



► Nr. VO/2014/01940
öffentlich

Lübeck, 08.09.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Achim Selk (E-Mail: achim.selk@luebeck.de Telefon: 122-6123)

Soziale Stadt Moisling – Weiterführende Programmteilnahme 2015 bis 2020 (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.10.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.11.2014	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
06.11.2014	Jugendhilfeausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.11.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Lübeck Moisling gem. § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf Grundlage des o.g. Berichts beantragt die Hansestadt Lübeck Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ für die Programmjahre 2015 bis 2020 und stellt den kommunalen Eigenanteil aus dem Investitionshaushalt zur Verfügung.
3. Auf Grundlage des o.g. Berichts wird die Einleitung und Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens für den Bereich Oberbüssauer Weg / mittlere Niendorfer Straße / westlicher Moislinger Mühlenweg / östlicher Eulenspiegelweg („Neue Mitte Moisling“) gem. § 136 ff. BauGB zum separaten Beschluss vorbereitet.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Der Prozess der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Programmumsetzung „Soziale Stadt“ wird durch eine fachbereichsübergreifende Lenkungsgruppe koordiniert und begleitet. Stellvertretend für die Fachbereiche nehmen an der Lenkungsgruppe teil:
2.500.2 Wohnungsbauförderung, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, 4.041 Fachbereichsdienste / Jugendhilfeplanung, 5.610 Stadtplanung und 1.160 Frauenbüro.

Ergebnis: Zustimmend.

Außerdem wurden beteiligt:

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften

Ergebnis: Der Bereich 2.280 weist darauf hin, dass die Einbringungspflichten von Erbbauzins- und Verkaufserlösen gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien von hoher Relevanz sind - sowohl hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen (Höhe der kommunalen Erbbauzinseinnahmen und Umgang mit den Buchwerten aus Grundstücksverkäufen) als auch des damit verbundenen, erheblichen Verwaltungsaufwandes (insb. quartalsweise Buchungs- und Dokumentationsaufwand bei den Erbbauzinsen).

1.201 Haushalt und Steuerung

Ergebnis: Der Bereich 1.201 weist darauf hin, dass die Finanzierung dieser neuen und freiwilligen Aufgabe nur durch Verzicht auf andere notwendige Maßnahmen sicherzustellen ist.

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

☒
☐

Ja

Nein

Eine zielgruppenspezifische Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgte mit der Durchführung einer Ideenwerkstatt am 20.08.2013.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☐

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☒

Nein

Ja (Anlage 1)

Begründung:

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling ist nach den abgeschlossenen Aufwertungsprozessen in der Wohnsiedlung Hudekamp, in St. Lorenz und in Buntekuh die vierte Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in Lübeck. Als Grundlage und Voraussetzung für die Programmumsetzung sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen, die im August 2014 abgeschlossen wurden. Im Ergebnis stellen die VU eine städtebauliche Sanierungsbedürftigkeit in Moisling fest und empfehlen eine weiterführende Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm für mindestens sieben Jahre.

Anträge auf weiterführende Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ sind beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zu stellen. Die Antragstellung ist von der Bürgerschaft zu beschließen.

1. Vorliegende politische Beschlüsse:

Am 26.11.2009 erfolgte der Auftrag der Bürgerschaft, das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ in Lübeck fortzuführen und die Eignung möglicher Fördergebiete zu prüfen. Die Stadtverwaltung identifizierte Moisling und Kücknitz / Roter Hahn als geeignete Gebiete.

Am 30.06.2011 beschloss die Bürgerschaft, einen Teilbereich von Moisling als potenzielles Fördergebiet für das Städtebauförderungsprogramm vorzubereiten. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde am 29.09.2011 ein entsprechender Antrag beim Innenministerium eingereicht.

Im Dezember 2011 bescheinigte das Innenministerium zunächst eine generelle Förderfähigkeit und stellte eine Programmteilnahme in Aussicht, sofern VU durchgeführt werden.

Am 24.05.2012 beschloss die Bürgerschaft die Einleitung der VU in Moisling und eine Beteiligung am Städtebauförderungsprogramm. Dazu wurde die Beantragung eines Fördervolumens in Höhe von 180.000 € für die Durchführung der VU in 2012/13 und 7.920.000 € für eine Programmteilnahme in 2014-2018 beschlossen. Der Beschluss beinhaltete die Bereitstellung entsprechender kommunaler Eigenanteile in Höhe von insg. 3.288.000 €.

Die Hansestadt Lübeck erhielt am 29.08.2012 einen Zuwendungsbescheid in Höhe von 180.000 € Städtebauförderungsmittel (darin ein städtischen Anteil von 60.000 €) und leitete die Durchführung der VU ein.

Am 30.01.2014 fasste die Bürgerschaft den Beschluss für eine Beteiligung am Städtebauförderungsprogramm für das Programmjahr 2014 – bereits vor Abschluss der VU, um einen möglichst direkten Übergang zwischen der VU und der weiteren Programmumsetzung, insb. der Arbeitsaufnahme vor Ort und der Einrichtung eines Quartiersmanagements, zu erzielen (siehe auch VO/2013/01193).

Die Antragsstellung für 2014 wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht beschieden.

2. Durchführung vorbereitender Untersuchungen:

VU sind ein Verfahren nach § 141 BauGB, um Beurteilungsgrundlagen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen. Die VU beurteilen die Notwendigkeit der Sanierung, analysieren die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Gebiet, definieren die anzustrebenden Ziele und Maßnahmen für den Stadtteilentwicklungsprozess und stellen die Instrumente für die Umsetzung der Sanierung dar.

Mit der Durchführung der VU wurde eine Bietergemeinschaft aus Planungsbüros beauftragt. Die laufende Begleitung, Koordination und Abstimmung des Prozesses erfolgt aufgrund des integrierten Ansatzes des Städtebauförderungsprogramms durch eine fachbereichsübergreifende Lenkungsgruppe mit ständigem Teilnehmerkreis unter der Federführung von FB 5. In der Lenkungsgruppe sind die Fachbereiche 2, 3 und 4 sowie das Frauenbüro vertreten.

Während der VU hat eine kontinuierliche Beteiligung und Information von Bürgerinnen und Bürgern, Politikern und Politikerinnen sowie Akteuren, Institutionen und Unternehmen aus dem Stadtteil stattgefunden. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in den Arbeitsprozess der VU eingeflossen (Dokumentationen der Veranstaltungen auf www.moisling.luebeck.de).

Folgende Veranstaltungen zur Beteiligung und Information wurden bislang durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung (18.04.2013)
- Modellbauaktion im öffentlichen Raum (08.08.2013)
- Ideenwerkstatt für Kinder und Jugendliche (20.08.2013)
- Öffentliche Planungswerkstatt (07.09.2013)
- Öffentliche Abschlussveranstaltung (25.08.2014)

Außerdem erfolgten eine frühzeitige und abschließende Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB (05.06.2013 bis 05.07.2013; 18.07.2014 bis 18.08.2014).

Im Resultat stellen die VU die Sanierungsbedürftigkeit von Moisling heraus und empfehlen den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Der beiliegende VU-Bericht (Anlage 2) definiert allgemeine Zielsetzungen für den anzustoßenden Stadtteilentwicklungsprozess (Kap. 5), stellt eine Rahmenkonzeption für die Umsetzung dieser Ziele auf (Kap. 6) und benennt konkrete Maßnahmen zur Behebung vorhandener städtebaulicher, funktionaler, sozialer und struktureller Missstände (Kap. 7).

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der VU-Bericht in seiner Systematik der Maßnahmenübersicht (Kap. 7 und 8) den derzeit noch geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein entspricht, d.h. es werden darin ausschließlich jene Maßnahmen aufgeführt, die in diesem Kontext förderfähig sind (ergo: vorbereitende Maßnahmen sowie Ordnungs-, Bau & Erschließungsmaßnahmen). Im Prozess der VU wurden zur Erreichung der Ziele jedoch weitere Maßnahmen aufgestellt, welche – der Ausrichtung der „Sozialen Stadt“ entsprechend – durch die Bündelung von Ressourcen, Aktivitäten vor Ort, privaten Investitionen und ggf. ergänzenden Förderprogrammen im Rahmen der „Sozialen Stadt“ umgesetzt werden sollen. Dieses umfassende, komplettierende Maßnahmenprogramm ist ebenfalls in den o.g. Prozessschritten abgestimmt und nach den Handlungsfeldern des ARGEBAU-Leitfadens klassifiziert (siehe Anlage 3 & 4).

3. Antrag auf weiterführende Programmteilnahme (2015 bis 2020):

Der Antrag auf weiterführende Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm für das Programmjahr 2015 (und folgende) ist bis zum 31.12.2014 beim Fördermittelgeber zu stellen. Eine Antragstellung ist nur jährlich zu vorgegebenen Fristen möglich. Sollte diese Antragsfrist u.U. nicht erreicht werden können, wäre für 2015 keine Förderung zu erwarten. Die Antragsfrist für das Programmjahr 2016 (und folgende) endet voraussichtlich zum 28.02.2016. Die Anträge beziehen sich nach geltenden Richtlinien auf einen Zeithorizont von jeweils fünf Jahren.

4. Finanzierung

Die Städtebauförderungsmittel werden gemeinsam von Bund, Land und Kommune getragen. Für die Programmbeteiligung 2015 bis 2020 wird ein Gesamtbetrag in Höhe 10.057.000 € einschließlich städtischem Anteil beantragt. Der kommunale Eigenanteil ist investiv bereitzustellen und beläuft sich auf 4.265.309 €, der Anteil aus Mitteln des Bundes und des Landes läge bei 5.791.691 €. Er verteilt sich auf die Jahre 2015 bis 2020.

Der endgültige Umfang der in den folgenden Jahren einzusetzenden Städtebauförderungsmittel sowie die Höhe des zu bemessenden kommunalen Eigenanteils werden erst nach Erhalt des Zuwendungsbescheides bekannt sein. Die Maßnahmenübersichten (Anlage 3 und 4) stellen Kostenansätze der geplanten Einzelvorhaben dar.

Von großer Relevanz für die Finanzierung der Programmbeteiligung ist die Überarbeitung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes. Die Förderrichtlinien werden seit 2013 überarbeitet und sollten ursprünglich zum 01.01.2014 in geänderter Form in Kraft treten. Inzwischen wurde vom Innenministerium mitgeteilt, dass die neuen Richtlinien mit großer Wahrscheinlichkeit zum 01.01.2015 eingeführt werden.

In den neuen Richtlinien werden voraussichtlich u.a. neue Fördertatbestände eingeführt, die Vorabeigenanteile der Kommune bei investiven und nicht-investiven Maßnahmen verändert und die Einbringungspflicht u.a. von Zinserlösen und Bewirtschaftungserlösen abgeschafft. Die Überarbeitung der Richtlinien ist insgesamt zu Gunsten der Kommune zu interpretieren, da sich die einzubringenden Eigenanteile generell verringern sollen. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck wären ein investiv bereitzustellender Eigenanteil von 3.860.173 € – gegenüber einem Anteil aus Bundes- und Landesmitteln von insg. 6.196.827 €. Maßgebend für die Bemessung der Eigenanteile ist der

Zeitpunkt der Einführung der geänderten Richtlinien, die Antragstellung auf Förderung hat diesbezüglich keine Bedeutung.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass der VU-Bericht und die Antragstellung gemäß der Vorgaben des Fördermittelgebers nach den derzeit geltenden Richtlinien auszurichten sind – es wird jedoch erwartet, dass die Zuwendung nach den neuen Richtlinien beschieden werden wird.

Daraus ergibt sich nach den bisher vorab bekannt gewordenen Regelungen folgendes:

Vor dem Hintergrund, dass sich in Moisling zahlreiche Erbbauflächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, kalkuliert die Kosten- und Finanzierungsübersicht des VU-Berichts (Kap. 8) demnach die Einbringung von insg. 1.225.000 € Zinserlösen (Schätzwert) in das zu bildende Treuhandvermögen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Folglich wird außerdem die kalkulierte Einrichtung eines Verfügungsfonds an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Anzumerken ist, dass die Kosten- und Finanzierungsübersicht des VU-Berichts als Grundlage für die Programmumsetzung für den Zeitraum 2014 bis 2020 ausgerichtet ist. Aufgrund des bereits vorliegenden o.g. Bürgerschaftsbeschlusses zur Programmbeteiligung in 2014 (geplantes Fördervolumen 276.000 €, darin ein kommunaler Eigenanteil von 92.000 €) bezieht sich das beiliegende Maßnahmenprogramm (Anlage 3) ausschließlich auf den Zeitraum 2015 bis 2020. Der Maßnahmenkatalog (Anlage 4) bezieht sich auf den gesamten Stadtteilentwicklungsprozess 2014 bis 2020.

5. Gebietskulisse

Auf Grundlage der verfahrensrechtlichen Abwägung der VU wird die Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens für den Bereich Oberbüssauer Weg / mittlere Niendorfer Straße / westlicher Moislinger Mühlenweg / östlicher Eulenspiegelweg („Neue Mitte Moisling“) gem. § 136 ff. BauGB empfohlen. Dazu sind entsprechende fachliche Arbeitsschritte durch die Verwaltung zu leisten und eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB politisch zu beschließen (siehe Kap. 9). Ohne die Durchführung eines solchen Verfahrens wird die Gesamtmaßnahme zudem als nicht förderfähig eingestuft.

Die Gebietskulisse für die zu beantragende Programmbeteiligung umfasst demnach ein Maßnahmengebiet gem. § 171e (3) BauGB für den siedlungsgebundenen Bestand des Untersuchungsgebietes der VU sowie die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 136 ff. BauGB im Bereich „Neue Mitte“ (Anlage 5).

Anlagen:

- Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien
- Anlage 2: VU-Bericht
- Anlage 2a: *VU-Bericht: Planteil 1 (nur digital, s.u.)*
- Anlage 2b: *VU-Bericht: Planteil 2 (nur digital, s.u.)*
- Anlage 3: Maßnahmenprogramm 2015-2020 / Städtebauliche Gesamtmaßnahme (Kurzübersicht)
- Anlage 4: Maßnahmenkatalog / Soziale-Stadt-Prozess 2014-2020
- Anlage 5: Gebietskulisse Soziale Stadt Moisling

Hinweise:

Aufgrund des materiellen und finanziellen Aufwands werden die Anlagen in schwarz-weiß vervielfältigt. Der umfassende Planteil als Anlage zu dem VU-Bericht wird als PDF in ALLRIS

eingestellt (Anlage 2a und 2b), allerdings nicht in Papierform vervielfältigt. Den Fraktionen werden auszugweise je zwei Pläne in ausgedruckter Form zur Verfügung gestellt. Die Dokumentationen zu den Informations- und Beteiligungsveranstaltungen sind auf der städtischen Homepage eingestellt (www.moisling.luebeck.de). Dieses Verfahren wurde im Vorwege mit den Ausschussvorsitzenden abgestimmt.

Senator/in F. - P. Boden

INVESTIV

(Bei **investiven Maßnahmen** ist zunächst die **Anlagenbuchhaltung** (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2015	2016	2017	2018
Erträge	5.791.691,00				
Aufwendungen	-10.057.000,00				
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)	5.791.691,00				
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-4.265.309,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-127.959,27	6.774,66	6.774,66	6.774,66	6.774,66
Einzahlungen	5.791.691 €	371.600 €	669.048 €	1.300.370 €	1.590.461 €
Auszahlungen	-10.057.000,00	627.500,00	1.332.500,00	2.357.500,00	2.657.500,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-4.265.309,00	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2015	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt		x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend		255.900,00	-5.791.691,00	-5.791.691,00
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2015	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
Einzahlungen:	511003.030.6810000	Stadtplanung- und entwicklung- Soziale Stadt Moisling - Investitionszuweisungen Bund	185.800,00
Einzahlungen:	511003.030.6811000	Stadtplanung- und entwicklung- Soziale Stadt Moisling - Investitionszuwendungen vom Land	185.800,00
Einzahlungen:			
Auszahlungen:	511003.030.7851000	Stadtplanung- und entwicklung- Soziale Stadt Moisling - Hochbaumaßnahmen	-627.500,00
Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	-255.900,00

Hansestadt LÜBECK 



Vorbereitende Untersuchungen Lübeck - Moisling

gemäß § 141 BauGB



Stand: 12.09.2014

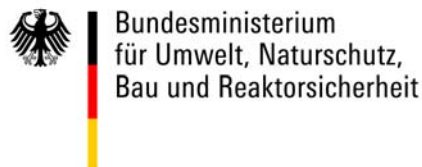
Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Mühlendamm 12
23539 Lübeck

Hansestadt LÜBECK 



Gefördert durch:



Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“

Auftragnehmer und Bearbeitung:

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
 **ELBBURG**
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70,
mail@elbburg.de, www.elbburg.de

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Marta Bauermann
M.A. Antonia Cramer
B.Sc. Lara Tiede
B.Sc. Leevke Heeschen


polis aktiv
Stadterneuerung • Moderation

Struenseestr. 37, 22767 Hamburg
Tel. 040 41466978,
post@polis-aktiv.de

Dipl. Soz.Ök. Anette Quast
Dipl. Geogr. Charlotte Koch
B.Sc. Janina Schulz

GUNNAR TER BALK
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
SOPHIENSTRASSE 21 23560 LÜBECK
TEL (0451) 799 88 30 www.terbalk-larchitekt.de

Dipl. Ing. Gunnar ter Balk
Dipl. Ing. Ingrid Hentschel

Inhalt.....	Seite
1. Aufgabe, Anlass, und Methodik	1
1.1 Aufgabenstellung und Anlass.....	1
1.2 Methodik	2
1.2.1 Berichtsgliederung.....	2
1.2.2 Prozessorganisation	3
2. Das Untersuchungsgebiet Lübeck – Moisling	4
2.1 Die Hansestadt Lübeck.....	5
2.2 Das Untersuchungsgebiet – Lage, Größe und Bedeutung im Stadtgefüge.....	6
2.3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes	8
2.4 Übergeordnete Planungen	9
2.5 Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL).....	10
2.6 Geltendes Planungsrecht.....	10
2.6.1 Flächennutzungsplan	10
2.6.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
2.6.3 Bebauungspläne	12
2.7 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien	13
2.7.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	13
2.7.2 Wohnungsmarktkonzept.....	16
2.7.3 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	18
2.7.4 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept (LEK)	19
2.7.5 Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet.....	20
3. Informelle Beteiligungsverfahren im Rahmen der VU	23
4. Bestandsanalyse	25
4.1 Städtebauliche Struktur.....	25
4.1.1 Gebäudebestand.....	25
4.1.2 Gebäudealter.....	26
4.1.3 Baulicher Zustand der Gebäude	27
4.1.4 Energetischer Standard der Gebäude	28
4.1.5 Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude	30
4.1.6 Gebäudenutzung.....	31
4.1.6.1 Wohnen	31
4.1.6.2 Einzelhandel und Nahversorgung	31
4.1.6.3 Leerstand.....	32

4.1.7 Denkmalschutz, städtebauliche Gestaltung, Stadtbild, räumliche Qualitäten	33
4.2 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur und Bildungseinrichtungen.....	35
4.2.1 Bildungsangebote für Kinder	35
4.2.2 Angebote für Jugendliche	37
4.2.3 Schulische Bildungsangebote.....	37
4.2.4 Kultur- und Freizeitangebote	38
4.2.5 Glaubenseinrichtungen.....	39
4.2.6 Soziale Einrichtungen und Netzwerke	39
4.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	40
4.3.2 Private Grün- und Freiflächen.....	41
4.3.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	43
4.3.4 Verknüpfung der Grün- und Freiräume	46
4.3.5 Spielplätze, Ballspielplätze, Schulhöfe.....	47
4.3.6 Plätze	49
4.3.7 Baumbestand	49
4.3.8 Wasserflächen.....	50
4.4 Verkehrssituation und Erschließung.....	51
4.4.1 Straßennetz- und Kfz-Verkehr	51
4.4.2 Geh- und Radwege, Wegebeziehungen, Verknüpfung und Anbindung an umliegende Bereiche.....	53
4.4.3 Parkplatz-/ Stellplatzsituation.....	54
4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	55
4.5 Eigentums- und Wohnstruktur.....	56
4.5.1 Eigentumsverhältnisse	56
4.5.2 Wohnungsstruktur, Mietniveau und bestehende Bindungen	57
4.6 Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	59
4.6.1 Struktur der EinwohnerInnen	59
4.6.2 Altersstruktur und demographische Entwicklung.....	61
4.6.3 Beschäftigung und Einkommen	63
4.6.4 Kinder und Jugend	64
4.7 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	64
4.8 Soziale und gesellschaftliche Situation	64
4.9 Umweltsituation.....	66
4.9.1 Lärmbelastung.....	66

4.9.2 Altlasten	67
4.10 Gesamtbewertung	67
4.10.1 Missstände, Mängel und Konflikte	67
4.10.2 Chancen und Potenziale	71
5. Allgemeine Ziele für die Stadtteilentwicklung in Lübeck-Moisling	73
6. Rahmenentwicklungskonzept	75
6.1 Sicherung und Stärkung als Wohnstandort	75
6.2 Städtebauliche und funktionale Neuordnung - „Neue Mitte Moisling“	76
6.3 Imageverbesserung.....	77
6.4 Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts	78
6.5 Ausbau, Erweiterung und Vernetzung wichtiger Einrichtungen und Angebote sowie Verstetigung ihrer Strukturen	78
6.6 Stärkung als Bildungsstandort.....	79
6.7 Überwindung der stadträumlichen Isolation, Bahnhaltepunkt	79
6.8 Umnutzung, Umwandlung und Neuordnung ehemaliger dezentraler Zentren.....	80
6.9 Wohnumfeld	80
6.10 Öffentliche Grün- und Freiräume, Wasser, grün- und freiräumliche Verknüpfungen	81
6.11 Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des alten Dorfkerns.....	82
6.12 Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr	82
7. Maßnahmenübersicht.....	84
7.1 Vorbereitende Maßnahmen.....	84
7.2 Ordnungsmaßnahmen	84
7.2.1 Erwerb von Grundstücken.....	84
7.2.2 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	85
7.3 Baumaßnahmen.....	85
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht	87
8.1 Kostenübersicht	88
8.2 Finanzierungsübersicht	90
9. Verfahrensrechtliche Abwägung	91
9.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB	92
9.1.1 Städtebauliche Missstände (Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Sicherheit) gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB	92

9.1.2 Städtebauliche Missstände (Funktionsfähigkeit) gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB	94
9.1.3 Soziale Missstände (Zusammensetzung und wirtschaftliche Situation der Bevölkerung, erhebliche Benachteiligung des Gebietes) gem. § 171 e Abs. 2 BauGB	95
9.1.4 Besonderer Entwicklungsbedarf gem. § 171 e Abs. 2 BauGB	96
9.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	96
9.3 Empfehlung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts	97
9.4 Abwägung und Empfehlung zur Anwendung eines Verfahrens / Instrumentes des besonderen Städtebaurechts	98
9.4.1 Maßnahmen der Sozialen Stadt	98
9.4.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	99
9.4.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	101
9.4.4 Stadtumbau	101
9.5 Abgrenzung der Gebiete	102
9.5.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes	102
9.5.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	102
9.6 Zeitliche Umsetzung und Durchführung	103
10. Planteil	
11. Anlagen	

Planverzeichnis

Plan 01	Geschossigkeit
Plan 02	Gebäudetypologien
Plan 03	Gebäudealter und Denkmalschutz
Plan 04	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Plan 05	Gebäudenutzung
Plan 05.1	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur
Plan 06	Grün- und Freiflächen
Plan 07	Verkehr und Erschließung
Plan 08	Eigentumsverhältnisse
Plan 09	Energetischer Erneuerungsbedarf
Plan 10	Mängel und Konflikte
Plan 11	Chancen und Potenziale
Plan 12	Rahmenentwicklungskonzept
Plan 13	Maßnahmenplan
Plan 14	Vorschlag Abgrenzung Maßnahmen- und Sanierungsgebiet

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 139 BauGB

Anlage 2: Dokumentation der Auftaktveranstaltung gem. § 137 BauGB am 18.04.2013 im Vereinsheim Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V.

Anlage 3: Dokumentation der „Modellbauaktion für Alle“ am 06.08.2013 am Gesundheitszentrum / Oberbüssauer Weg

Anlage 4: Dokumentation der Kinder- und Jugendbeteiligung am 20.08.2013 in der Heinrich-Mann-Schule

Anlage 5: Dokumentation der Planungswerkstatt in Lübeck-Moisling am 07.09.2013 im Haus für Alle

Anlage 6: Dokumentation der Abschlusspräsentation am 25.08.2014 im Vereinsheim Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V.

Anlage 7: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Aufgabe, Anlass, und Methodik

1.1 Aufgabenstellung und Anlass

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 24.05.2012 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Lübeck-Moisling“ beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) dienen gemäß § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung.

Einzelne, z.T. gesamtstädtische Konzepte und Plangrundlagen der Lübecker Bauverwaltung, wie z.B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2010 (ISEK), weisen bereits auf städtebauliche Missstände in Moisling hin, die vor allem im Siedlungsbereich des Geschosswohnungsbaus festgestellt wurden.

Die spezifische Problematik im Untersuchungsgebiet „Lübeck-Moisling“ erfordert eine Analyse der derzeitigen städtebaulichen, funktionalen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation sowie der Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Es gilt, Maßnahmen zur Behebung vorgefundener städtebaulicher Mängel und Funktionsschwächen aufzustellen, um einer weiteren negativen Entwicklungstendenz im Stadtteil vorzubeugen.

Im März 2013 begann die beauftragte Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus den Büros Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung, polis aktiv sowie ter Balk Landschaftsarchitektur, mit der Bearbeitung der VU nach § 141 BauGB. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden durchgeführt, um eine Beurteilungsgrundlage über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit einer möglichen späteren Sanierung zu gewinnen. Sanierungsmaßnahmen erfolgen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Städtebauliche Missstände bestehen nach § 136 BauGB, wenn

- das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgabe, die ihm nach Lage und Funktion obliegt, erheblich beeinträchtigt wird.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind nach BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden,
- die Zugänglichkeit von Grundstücken,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen,
- die Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit,
- die Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich sowie
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets.

Die vorliegende VU analysiert und bewertet die vorgefundene städtebauliche und soziale Situation im Untersuchungsgebiet „Lübeck-Moisling“. Sie untersucht, ob und in welchem Umfang städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Des Weiteren werden Chancen und Potenziale des Gebietes benannt und allgemeine Ziele für das Untersuchungsgebiet und seine mögliche zukünftige Entwicklung dargelegt. Erforderliche Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen werden ebenfalls bestimmt. Darüber hinaus wird eingeschätzt und abgewogen, ob und ggf. welche Instrumente des besonderen Städtebaurechts gem. BauGB Anwendung finden sollen und ob die Notwendigkeit zur Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebietes besteht.

Am 04.07.2012 wurden nach Antragstellung durch die Hansestadt Lübeck wesentliche Teile des Untersuchungsgebietes zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgenommen.

1.2 Methodik

Im Folgenden werden die Gliederung des VU-Berichts und die methodischen Vorgehensweisen dargestellt.

1.2.1 Berichtsgliederung

In Kapitel 2 erfolgt eine thematische Einführung in das Untersuchungsgebiet dieser Vorbereitenden Untersuchungen. Auch werden die planungsrechtlichen Grundlagen und bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen für diesen räumlichen Bereich betrachtet, soweit deren Aussagen und Zielsetzungen von Bedeutung für die VU sind. Vorliegende Konzept- und Planungsgrundlagen sind u.a. als gültige städtebauliche oder landschaftsplanerische Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Kapitel 3 stellt die im Rahmen der VU durchgeführten informellen Beteiligungsverfahren dar. Um die Entwicklung von tragfähigen Partizipations- und Informationsstrukturen in Moisling zu fördern, wurden informelle Instrumente der Beteiligung angewandt, die über den Rahmen der formellen Beteiligung nach § 137 BauGB hinausgehen.

In Kapitel 4 erfolgt die Darstellung von Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse. Dazu wurden ausführliche Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen vor Ort geleistet sowie – der Methodik der Sekundäranalyse folgend – vorliegende, z.T. fachspezifische Materialien und Unterlagen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet ausgewertet. Ergänzend wurden leitfadengestützte Gespräche mit Schlüsselakteuren aus dem Stadtteil durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden in Kapitel 4.10 abschließend in einer Gesamtbewertung zusammengefasst.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden auch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.06.2013 bis 05.07.2013 ausgewertet. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18.07.2014 bis zum 18.08.2014.

Auf Basis der Bewertung von Missständen, Mängeln und Konflikten sowie Chancen und Potenzialen des Stadtteils werden in Kapitel 5 allgemeine Ziele für die Stadtteilentwicklung definiert. Kapitel 6 stellt darauf aufbauend das Rahmenentwicklungskonzept zur Umsetzung der allgemeinen Ziele dar.

Die Kapitel 7, 8 und 9 geben verfahrensrechtliche Empfehlungen für die Durchführung einer möglichen Sanierung. In Kapitel 7 werden Maßnahmen aufgeführt, die durchzuführen sind, um die festgelegten Zielsetzungen zu erreichen und in ihrer Gesamtheit die städtebaulichen Missstände im Gebiet zu beheben. Kapitel 8 prüft die Kosten und die Finanzierbarkeit der Maßnahmen. Abschließend werden in Kapitel 9 Empfehlungen zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme gegeben. Dazu werden die Sanierungsnotwendigkeit und die Mitwirkungsbereitschaft Betroffener beurteilt sowie Empfehlungen zu einer möglichen Anwendung des besonderen Städtebaurechts, des Verfahrens sowie zur Abgrenzung eines möglichen Maßnahmen- oder Sanierungsgebietes ausgesprochen.

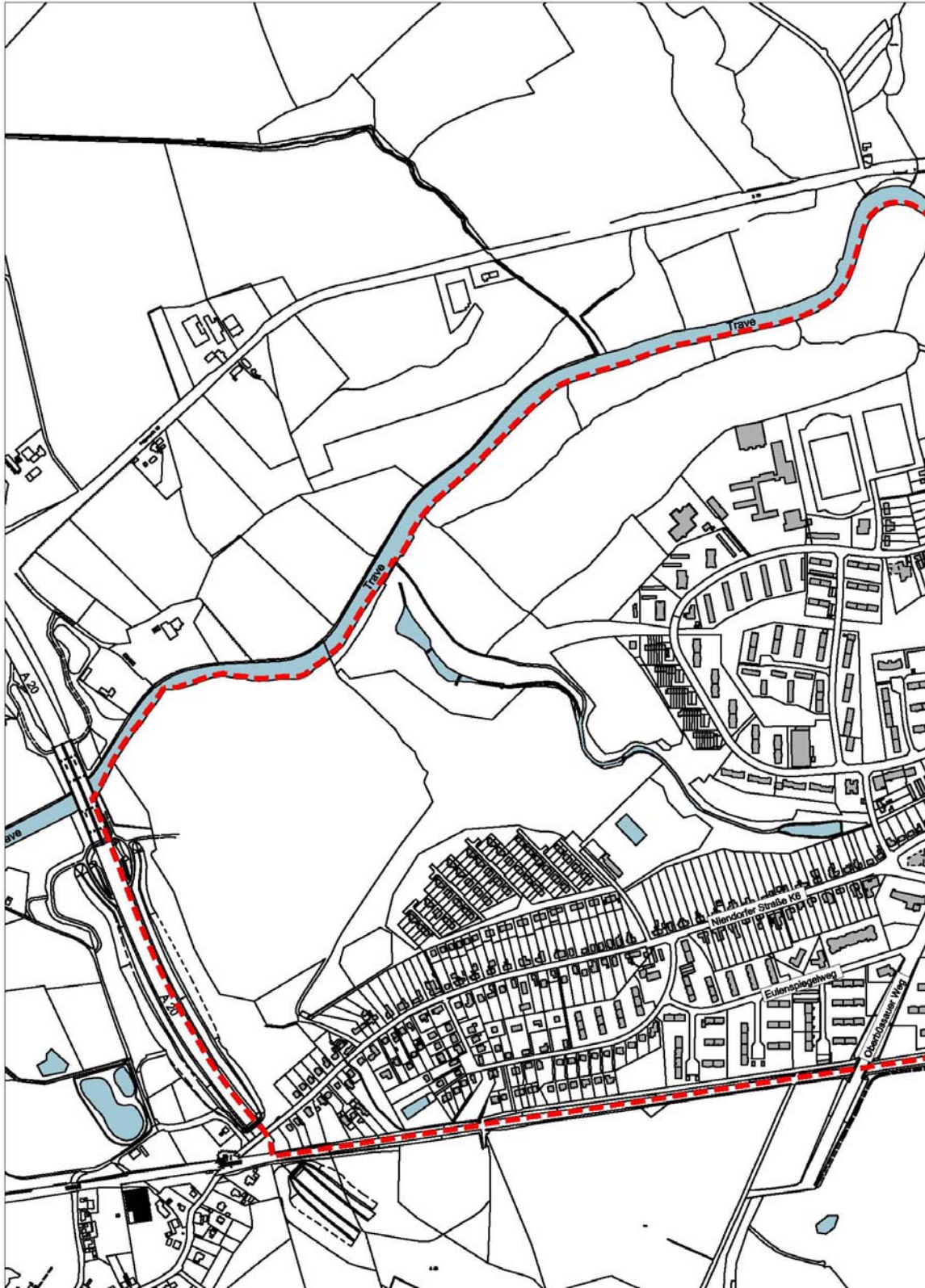
1.2.2 Prozessorganisation

Der Stadtteilentwicklungsprozess in Moisling wird aufgrund seines integrierten Ansatzes seit Beginn der Durchführung der VU von einer fachbereichsübergreifenden Lenkungsgruppe in der Lübecker Stadtverwaltung gesteuert und koordiniert. Die Federführung der Lenkungsgruppe liegt beim Fachbereich 5 Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung.

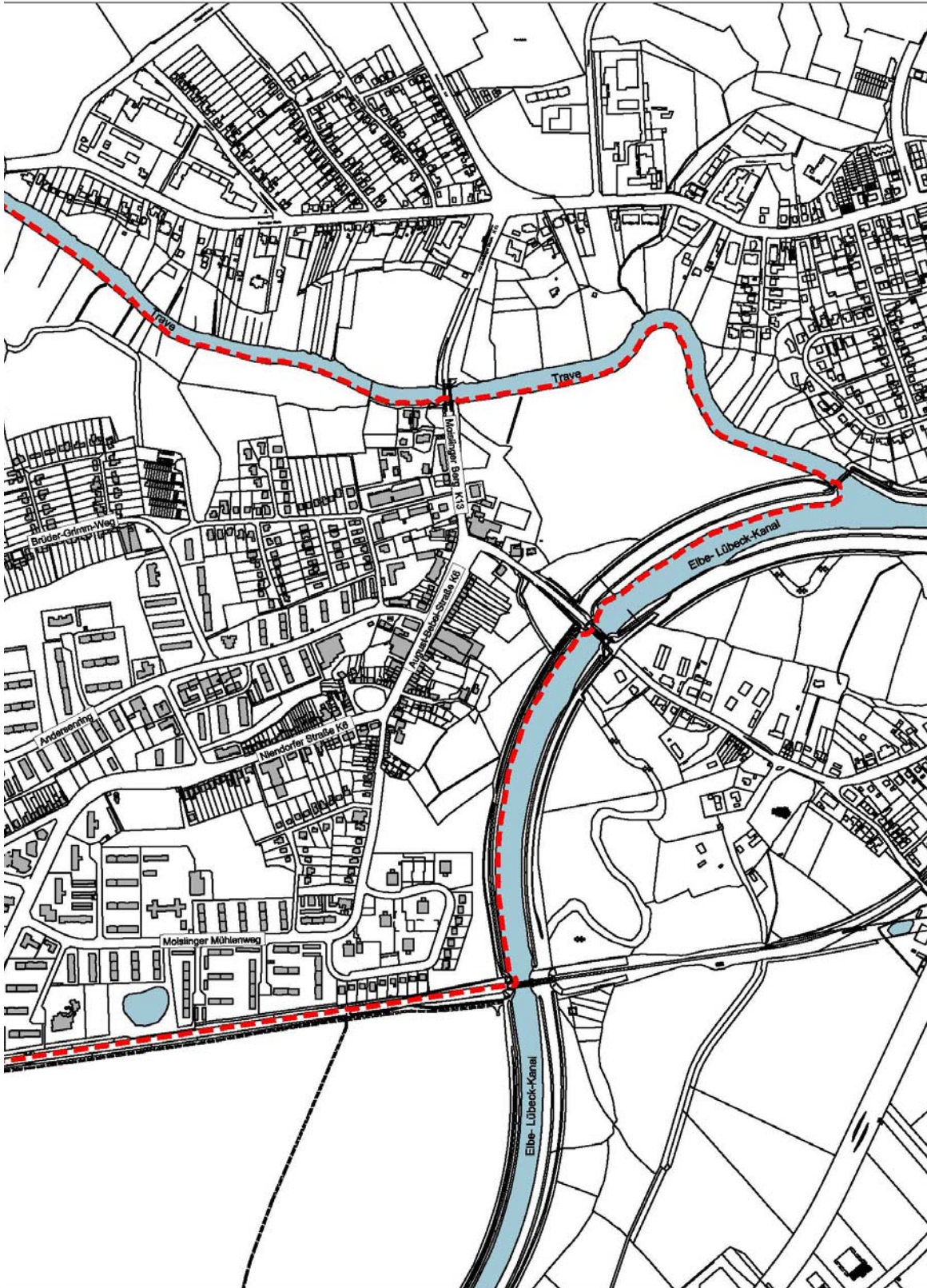
In der Lenkungsgruppe sind in einem ständigen Teilnehmerkreis außerdem vertreten:

- Fachbereich 2 Wirtschaft und Soziales,
vertreten durch den Bereich Wohnungsbauförderung
- Fachbereich 3 Umwelt, Sicherheit und Ordnung,
vertreten durch den Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- Fachbereich 4 Kultur und Bildung,
vertreten durch den Bereich Fachbereichsdienste / Jugendhilfeplanung
- Frauenbüro der Hansestadt Lübeck.

2. Das Untersuchungsgebiet Lübeck – Moisling



Das Untersuchungsgebiet



2.1 Die Hansestadt Lübeck

Die Hansestadt Lübeck ist eine kreisfreie Stadt und liegt im Osten Schleswig-Holsteins an der Ostsee, ca. 65 km nordöstlich von Hamburg, ca. 80 km südlich von Kiel und ca. 80 km westlich von Schwerin entfernt. Mit etwa 214.000 EinwohnerInnen (Stand: Ende Juni 2013) ist sie nach der Landeshauptstadt Kiel die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und nimmt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 als Oberzentrum wichtige überregionale Versorgungsfunktionen für die umliegende Region wahr. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage, dem als UNESCO-Welterbe anerkannten mittelalterlichen Stadtkern und der direkten Anbindung an die Ostsee ist die Hansestadt Lübeck ein beliebter Wohnort sowie für viele BewohnerInnen der Region und Touristen ein attraktiver Anziehungspunkt.

2.2 Das Untersuchungsgebiet – Lage, Größe und Bedeutung im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet "Lübeck-Moisling" (vgl. Übersichtsplan auf den Seiten 11 und 12) liegt am südwestlichen Stadtrand der Hansestadt Lübeck und gehört zum Stadtteil Moisling, der sich in die Stadtbezirke Niendorf/Moorgarten, Reecke und Alt-Moisling/Genin unterteilt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Stadtbezirk Alt-Moisling und bemisst dabei eine Fläche von ca. 256 ha. Von den aktuell ca. 10.500 EinwohnerInnen des Stadtteils Moisling leben ca. 9.100 Menschen im Bezirk Alt-Moisling/Genin und damit im Untersuchungsgebiet (Stand 31.12.2012). Im LEP wird Moisling als Stadtrandkern 1. Ordnung identifiziert.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Gebiet wird im Norden durch die obere, nicht schiffbare Trave und im Osten durch den Elbe-Lübeck-Kanal und das Naturdenkmal „Alte Stecknitz“ begrenzt. Die Bahntrasse Hamburg-Lübeck im Süden sowie die Bundesautobahn A20 im Westen stellen weitere

Grenzen des Untersuchungsgebietes und zugleich verkehrstechnische Barrieren und Lärmquellen dar. Der Stadtteil selbst verfügt über keine direkte Anbindung an die Autobahn A20. Der Autobahnanschluss „Lübeck-Moisling“ der A1 befindet sich im östlich angrenzenden Stadtteil Lübeck-Buntekuh. Die Anbindung an die Innenstadt bzw. die übrigen Lübecker Stadtteile erfolgt über drei Brücken. Der Bezirk Niendorf wird über die Niendorfer Straße erreicht, die durch einen Tunnel unter der Bundesautobahn A20 verläuft.



Lage des Untersuchungsgebiets „Moisling“ im Stadtraum Lübeck

Der Wohnstandort Moisling weist in seiner Struktur unterschiedliche Entstehungsphasen auf. Im östlichen Teil entlang der August-Bebel-Straße und der Niendorfer Straße sind bis heute städtebauliche Strukturen eines Angerdorfes aus dem 19. sowie vorherigen Jahrhunderten erkennbar oder noch erhalten. Nordwestlich und südlich dieser ursprünglich dörflichen Strukturen entstanden ab den 1960er Jahren Wohnsiedlungen der „Neuen Heimat“ mit einer großen Zahl von Wohnblöcken und Wohnhochhäusern, die den Charakter der Siedlung substanziell veränderten. So zeichnet sich das Untersuchungsgebiet in baustruktureller Hinsicht heute durch einen prägnanten Anteil an mehrgeschossigen Zeilenbauten mit Punkthochhäusern sowie Einfamilienhäusern mit eher kleinen Grundstücken aus.

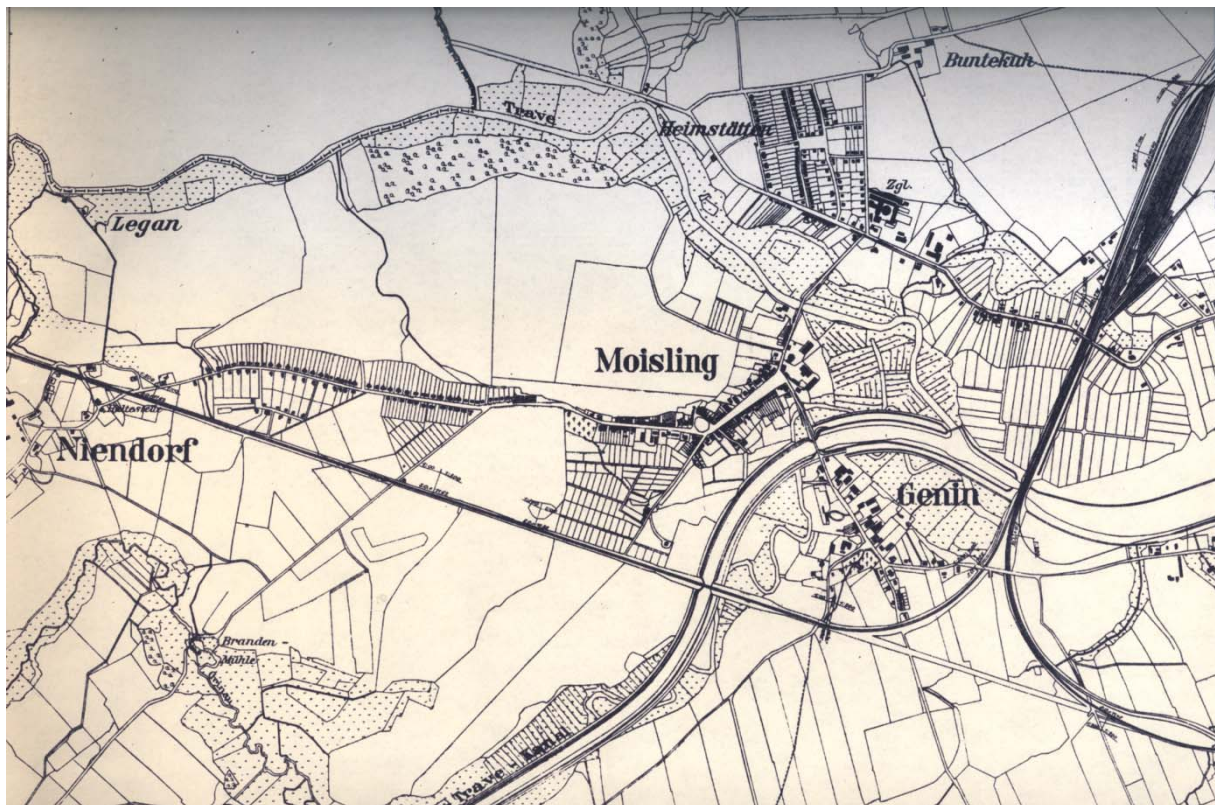
Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Grün- und Freiräume vorhanden. Hierzu zählen zahlreiche Kinderspielflächen, die Außenanlagen der Schulen, die Kleingärten, die Friedhofsfreiflächen sowie zwei Naturerlebnisräume.

Im direkten Umfeld grenzt im Nordwesten und Süden der Landschaftsraum Reecker Heide mit dörflichen Siedlungsstrukturen in Niendorf, Moorgarten, Genin, Reecke, Hansfelde und Hamberge an das Untersuchungsgebiet. Der Stadtteil Buntekuh mit dem Gewerbegebiet Padelügger Weg grenzt im Nordosten an das Untersuchungsgebiet. Der Campus der Universität Lübeck liegt ca. 7,5 km vom Untersuchungsgebiet entfernt, die Entfernung zur Lübecker Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof beträgt ca. 5,5 km (jeweils mit dem Auto).

2.3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes

1656 ließen sich im damals dänischen Moisling die ersten BürgerInnen jüdischen Glaubens nieder, denen in Lübeck kein Aufenthaltsrecht eingeräumt wurde. Ab 1727 befand sich in Moisling die erste Synagoge auf dem heutigen Stadtgebiet Lübecks. Der zugehörige Jüdische Friedhof an der Niendorfer Straße besteht bis heute und ist als Kulturdenkmal geschützt.

Der Ortsname Moisling geht auf den Namen einer Familie zurück, deren Gut aus dem 14. Jahrhundert bis zum Jahr 1970 den Ortseingang des Stadtteils markierte und an dessen Stelle heute das Jugend- und Freizeitzentrum Haus für Alle steht. Die daraus resultierenden Straßendorfstrukturen sind bis heute, wenn auch stark überformt, entlang der August-Bebel-Straße sowie in den angrenzenden Ortsteilen Niendorf, Moorgarten, Genin und Reecke ablesbar.

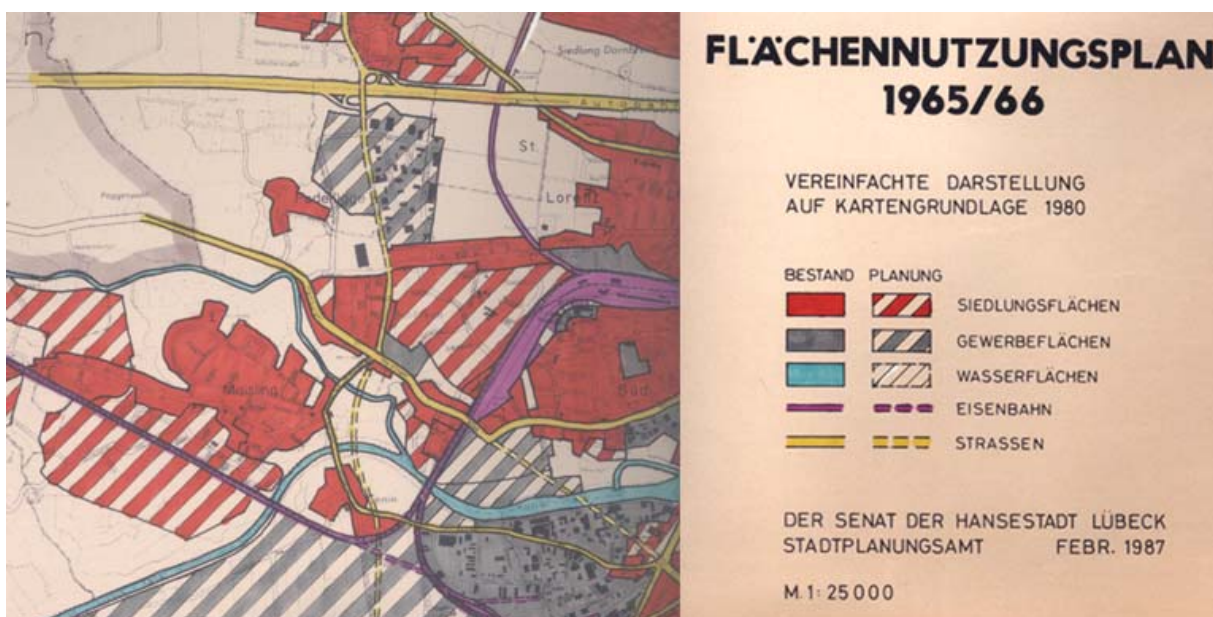


Siedlungsentwicklung Moisling 1926

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden diese dörflichen Siedlungsbereiche durch Siedlungshäuser an der Niendorfer- und August-Bebel Straße ergänzt (siehe Abbildung vorige Seite).

Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses durch Flüchtlinge und Vertriebene nach dem Zweiten Weltkrieg und der damit verbundenen Wohnungsnot entstand ein Großteil des heutigen Moislinger Wohnungsbestandes in den 1950er bis 1970er Jahren. So wurden in den 1960er Jahren nordwestlich der dörflichen Strukturen an der August-Bebel-Straße Wohnsiedlungen der „Neuen Heimat“ mit einer großen Zahl an viergeschossigen Zeilenbauten und Punkthochhäusern mit ca. 2.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Die Siedlungsstrukturen südlich der Niendorfer Straße wurden teilweise einige Jahre nachfolgend errichtet.

Der Auszug aus dem Lübecker Flächennutzungsplan von 1965/66 (s.u.) verdeutlicht die Dimension dieser Siedlungserweiterung und die o.g. Abfolge der baulichen Realisierung. Hier z.T. bereits als Wohnungsbestand dargestellt sind die Geschosswohnungsbauten im Bereich Andersenring und Brüder-Grimm-Ring (rote Planzeichen) und die nachfolgende Errichtung der Siedlungsbereiche im Moislinger Mühlenweg (schraffierte Planzeichen, nördlich der Bahnanlagen). Die Planungen zur Siedlungserweiterung südlich der Bahnanlagen wurden nicht verwirklicht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1965/66 für Moisling

2.4 Übergeordnete Planungen

Bei der Umsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Bindungen und Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zu berücksichtigen.

Für das Untersuchungsgebiet gelten folgende übergeordnete Planungen:

- Raumordnungsbericht (ROB) des Landes Schleswig-Holstein (2003),
- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (2010),

- Regionalplan für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost (2004) sowie der
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum II (2003).

Im Regionalplan wird Lübeck-Moisling als ein in der Entwicklung befindlicher Stadtrandkern 1. Ordnung definiert, der vorwiegend als Wohnvorort fungiert.

2.5 Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL)

Das mit allen Gebietskörperschaften der Region abgestimmte Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) stellt einen Orientierungsrahmen für die notwendige Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen einschließlich touristischer Vorhaben der beteiligten Kommunen dar. Die Ziele und Inhalte des von der AG Region Lübeck erarbeiteten und 2003 veröffentlichten ERL wurden nach seiner Beschlussfassung durch die Regionalkonferenz Grundlage für den Regionalplan des Planungsraumes II des Landes Schleswig-Holstein (siehe Kapitel 2.4).

Das ERL formuliert auf Grundlage vorhandener Verkehrspläne aus der Region, wie beispielsweise dem Integrierten Verkehrskonzept für die Region Lübeck (IVK) 1998, dem Ersten Landesweiten Nahverkehrsplan für den Schienenpersonennahverkehr in Schleswig-Holstein (LNVP) 1997 sowie den Regionalen Nahverkehrsplänen (RNVP) der regionalen Aufgabenträger (Hansestadt Lübeck und angrenzende Kreise) 1997/98 Ziele und Maßnahmen u.a. für die regionale Verkehrsentwicklungsplanung. So wird im ERL der Neubau eines Haltepunktes Lübeck-Moisling auf der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck als eine langfristige Option genannt, die in der Region Lübeck in die Nahverkehrspläne und in die Realisierungsplanung aufzunehmen bzw. offen zu halten ist. Lübeck-Moisling wird als potenzieller Vorzugsstandort für eine neue Mobilstation (Bahnhof) identifiziert. Diese Mobilstation könne demnach als städtebaulicher Bezugspunkt konzipiert und als übergeordneter Verknüpfungspunkt mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten und einer prägnanten architektonisch-städtebaulichen Gestaltung ausgebaut werden.

2.6 Geltendes Planungsrecht

2.6.1 Flächennutzungsplan

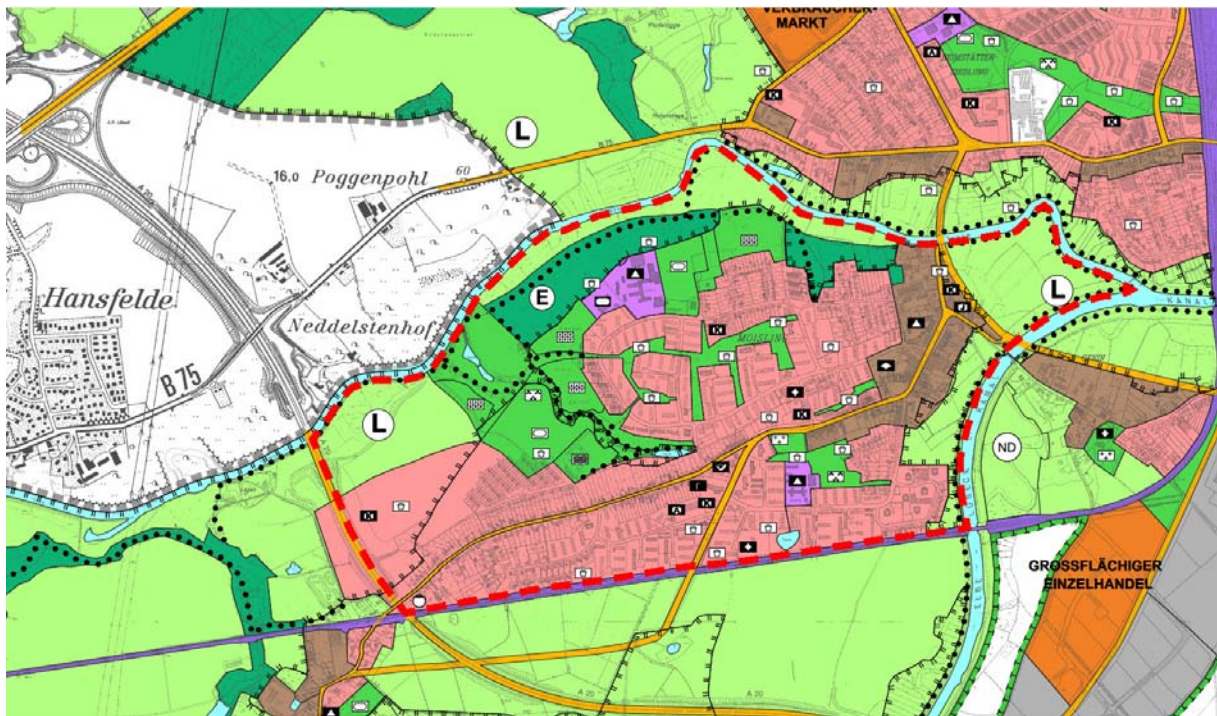
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Hansestadt Lübeck (103. Änderung / Berichtigung, Stand: 1. Oktober 2013) stellt einen großen Teil des Untersuchungsgebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Darüber hinaus sind weitere Teile, insbesondere entlang der August-Bebel-Straße und südlich der Niendorfer Straße, als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Grund- und Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann-Schule am Brüder-Grimm-Ring sowie die Grundschule am Moislinger Mühlenweg sind als „Gemeinbedarfseinrichtungen“ dargestellt.

Zusätzlich werden im FNP die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und die Einrichtungen auf den Grün- und Freiflächen dargestellt, wie z.B. Kirche, Kindertagesstätte, Feuerwehr, Parkanlage und Spiel- bzw. Ballspielplatz.

Die Niendorfer Straße, der Oberbüssauer Weg sowie die K13 Moislinger Berg / Stecknitzstraße sind als „Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“

dargestellt. Westlich des Untersuchungsgebietes wird die Bundesautobahn BAB 1, südlich die Bahntrasse Hamburg-Lübeck dargestellt.

Innerhalb sowie außerhalb der Siedlungsstrukturen werden „Grünflächen“, angrenzend an die Trave auch „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Darüber hinaus gibt es im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes einen „Erholungswald“. Im Osten, Norden und Westen werden Landschaftsschutzgebiete dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck mit Grenze des Untersuchungsgebietes

2.6.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der wirksame Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04. März 2008 benennt für das Untersuchungsgebiet sowie die direkt angrenzenden Quartiere zwei Naturerlebnisräume.

Naturerlebnisräume sind Freiflächen, die durch ihre naturräumliche Ausstattung vor allem junge Menschen für die Vielfalt und Eigenart der Natur sensibilisieren und ökologische Zusammenhänge verständlich machen sollen¹. In diesen Bereichen sind Nutzungs- und Spielmöglichkeiten wie z.B. auf Bäume klettern, Wasser aufstauen oder im Uferbereich spielen ausdrücklich erlaubt. Bei der Planung und Nutzung von Naturerlebnisräumen stellte die Nähe zu Wohngebieten eine wesentliche Voraussetzung dar, so dass insbesondere Kinder die Bereiche ohne große Schwierigkeiten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Sie sollten daher nicht weiter als 300 bis 800 m von der Wohnbebauung entfernt liegen. Die beiden Naturerlebnisräume im Untersuchungsgebiet erfüllen diese Voraussetzungen:

¹ Hansestadt Lübeck (2010): Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept (LEK)

- Der Naturerlebnisraum "Moislinger Aue und Krähenwald", ausgewiesen gem. § 29 LNatSchG am 29.09.1998, liegt mit einer Fläche von 21 ha im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Er zeichnet sich als Erholungswald und Grünlandfläche mit Kleingewässern, Gehölzbeständen und einem Fließgewässer im Bereich der Traveniederung aus und ist mit Naturerlebiselementen wie Baumwippen, Kletterbaum oder Hüttengerippe ausgestattet.
- Der Naturerlebnisraum „Stecknitztal“, ausgewiesen gem. § 29 LNatSchG am 29.09.1998, weist eine Größe von 5,5 ha auf und ist durch feuchte Grünlandflächen mit Gräben sowie gehölzreiche Hangflächen am Trave-Elbe-Lübeck-Kanal gekennzeichnet.

Darüber hinaus formuliert der Landschaftsplan als allgemeine Zielsetzung (Entwicklungsziel bzw. Umweltqualitätsziel) u.a. die Einrichtung weiterer öffentlicher Parkanlagen, vor allem in Wohngebieten mit überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsdichte. Außerdem wird im Landschaftsplan generell empfohlen, die Attraktivität vorhandener Abstandsgrünflächen im Wohnumfeld zu erhöhen und ihre Erholungsfunktion zu verbessern, indem z.B. Mietergärten errichtet werden. Der Landschaftsplan stellt weiterhin als generelle Entwicklungsmaßnahmen für die bebauten Bereiche Moislings keine weitere Siedlungsverdichtung sowie Entsiegelung mit anschließender Begrünung der entsiegelten Flächen dar.

2.6.3 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 21.02.04 - TB I (früher 121/1), Moisling / West, 4. Änderung, 1968,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.04 - TB II (früher 121/2), Moisling / West, 4. Änderung, 1968,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.05, Moisling / West, 5. Änderung, 1980,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.07, Moisling West / Aschenputtelweg, 7. Änderung, 1989,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.08, Moisling - West / Andersenring, 1991,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.10, Moisling West, Brüder-Grimm-Ring, 2005,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.11, Moisling - West, Andersenring, 11. Änderung, 2006,
- Bebauungsplan Nr. 21.03.00 (früher 181), Moisling / Mühlenberg, 1971,
- Bebauungsplan Nr. 21.04.01 (früher 182), Moisling - Moorkoppel, 1. Änderung, 1969,
- Bebauungsplan Nr. 21.04.02, Moisling - Moorkoppel, 2. Änderung, 1975,
- Bebauungsplan Nr. 21.05.00, Pennmoor / Niendorfer Straße, 1998,
- Bebauungsplan Nr. 21.06.00, Niendorfer Straße / Moisling (Altenpflegeheim), 2004,
- Bebauungsplan Nr. 21.07.00, Andersenring / Moisling Ost, 2007.

Insbesondere die Bebauungspläne mit den Ziffern 21.02, 21.03. und 21.04. schufen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung in den 1960er/70er Jahren.

Aktuell sind im Untersuchungsgebiet keine weiteren Aufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen vorgesehen. Mögliche zukünftige bauliche und strukturelle Veränderungen im Gebiet sind ggf. durch Bebauungsplanaufstellungen bzw. -änderungen zu begleiten.

2.7 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien

In diesem Kapitel werden insbesondere die städtischen Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien dargestellt, die (stadtteilbezogene) Aussagen und Handlungs- bzw. Maßnahmenvorschläge für das Untersuchungsgebiet treffen.

2.7.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das 2010 erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Hansestadt Lübeck auf Ebene der Gesamtstadt und von Stadtteilen. Neben Defiziten und Problemen werden die Potenziale und Vorzüge der Stadt(teile) betrachtet und thematische und räumliche Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Für das Untersuchungsgebiet bzw. den Stadtteil Moisling werden im ISEK folgende Aussagen zu Defiziten und Problemen getroffen:

- Moisling wird durch eine allgemeine Armut der Bevölkerung charakterisiert, die – wie auch die Altersarmut – weit über dem Lübecker Durchschnitt liegt. Ebenso sind die Arbeitslosenrate und der Anteil an BewohnernInnen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich hoch.
- Im Gebiet wird kein „gesundes“ Stadtteilzentrum identifiziert, da mit dem Bereich um die Kreuzung August-Bebel-Straße / Andersenring bis zum Haus für Alle, der „Mitte“ zwischen Niendorfer Straße und Oberbüssauer Weg und dem Bereich um die Grund- und Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann-Schule drei Parallelstandorte vorhanden sind, die per se in aktueller Ausprägung aber keine funktionale / städtebauliche Stadtteilmitte darstellen.
- Die Bevölkerungsentwicklung in Moisling ist rückläufig. Für den Stadtteil werden die höchsten Einwohnerverluste (zwischen 6 und 8 %) im Stadtgebiet prognostiziert, insbesondere Familien mit älteren Kindern wandern ab. Die Bevölkerungsstruktur stellt sich relativ jung dar.
- Der wohnortnahe Versorgungsgrad im Einzelhandel wird als gering eingestuft.
- Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten gehört mit zu den niedrigsten in Lübeck, die ärztliche Versorgung liegt ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt.
- Moisling gehört im Lübecker Stadtverkehr nicht zur Tarifzone der Innenstadt, daher stellen notwendige Fahrten im ÖPNV für Nutzer oftmals eine finanzielle Belastung dar.

- Sowohl das Wohnumfeld als auch der öffentliche Raum weisen deutliche Defizite hinsichtlich Pflege und Ausstattung auf. Aufgrund des städtebaulichen Siedlungsgefüges und einer fehlenden Hierarchie im öffentlichen Raum fällt die Orientierung schwer. In Moisling fehlen attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte.
- Die Straßen mit stadtteilübergreifender Bedeutung sind als Durchfahrtsstraßen nicht in die Ortsteile integriert.
- In den letzten Jahren haben sich in Moisling die Belegungsrechte für öffentlich geförderte Wohnungen deutlich verringert (2003: 1.400 Wohneinheiten, 2009: 200 WE).

Als Potenziale für den Planungsraum Moisling werden im ISEK identifiziert:

- Die Stadtteilakteure sind aktiv und sehr gut miteinander vernetzt – insbesondere über das Netzwerk „Stadtteil und Schule“, das weit über Lübeck hinaus als erfolgreiche Plattform bekannt ist.
- In Moisling ist eine offene Ganztagschule und ein Schulzentrum mit neuen Schulhöfen und einer Mensa vorhanden.
- Der Stadtteil verfügt über einen großen Bestand an nicht gebundenen, preiswerten Wohnungen.
- Moisling ist in ein attraktives, grünes Wohnumfeld, im Landschaftsraum zwischen Trave und Elbe-Lübeck-Kanal sowie in den Naturerlebnisräumen Moisliger Aue und Krähenwald mit Freizeiteinrichtungen eingebettet.

Als Herausforderungen werden folgende Punkte benannt:

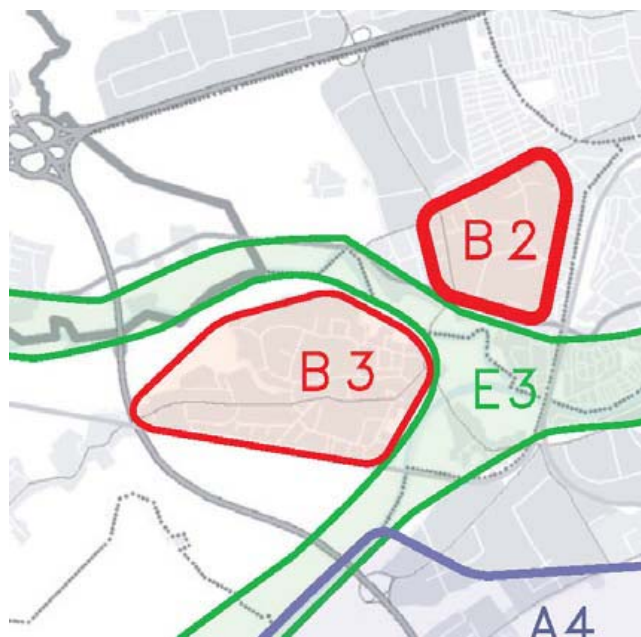
- Es soll dem negativen Image des Stadtteils entgegengewirkt werden.
- Eine Sanierung und der Umbau des Wohnungsbestandes zur Anpassung an einen zeitgemäßen Bedarf (Mischung von großen und kleinen Wohnungen, Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern) sind notwendig.
- Der Umgang mit den Tendenzen eines schrumpfenden Wohnortes, d.h. die Klärung der zukünftigen Bewohnerstrukturen sind erforderlich.
- Erforderlich ist eine Chancenverbesserung für Jugendliche durch frühkindliche Förderung, Kindertagesstätten- und Schulangebote und Ausbau der Jugendhilfe.

Handlungsempfehlungen für Moisling sind nach dem ISEK:

- Schaffung zentraler Orte (Häuser, Plätze) als Treffpunkte für BewohnerInnen und NutzerInnen inkl. Angebote für unterschiedliche Zielgruppen (ältere Menschen, Jugendliche, MigrantInnen),
- Gestaltung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und des Landschaftsraumes für Aufenthalt, Erholung, Spielorte und Wege,
- Verbesserung des Images durch Kommunikation,
- Umsetzung des Integrationskonzepts durch frühkindliche- & Sprachförderung, Kindertagesstätten mit Ganztagsangeboten, Nachbarschaftsfeste, Beratung, Ehrenamt, spezifische SeniorInnenangebote,

- Modernisierung bzw. Neubau von preisgebundenem Wohnraum,
- Sanierung und Nutzungsoptimierung von Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Einführung einer Tempo 30-Zone im gesamten Stadtteil mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. Straßenquerung vor Schulen und Kindertagesstätten,
- Ausbau bzw. Schaffung von Pflegeheimplätzen für Menschen unter Berücksichtigung unterschiedlicher, auch kultureller Hintergründe,
- Änderung der Tarifzone des Stadtverkehrs (oder Einführung eines Sozialtarifs) sowie
- Klärung der Zukunft der Mühlenweggrundschule.

Auf Grundlage von definierten Handlungsfeldern und der Zusammenstellung wichtiger Projekte für die Stadtteile identifiziert das ISEK des weiteren sogenannte Planungsräume – in diesen Bereichen besteht besonders hoher Handlungsbedarf in verschiedenen Themenfeldern. Für den Planungsraum Moisling (B3), wird das Querschnittsthema „Wohnortentwicklung“ mit seinen Aufgabenfeldern Modernisierung, Abriss, Neubau, Bestandsentwicklung, Wohnumfeld, Entwicklung einer „Mitte“, sozialkulturelle Integration, Versorgung, Schulen / Kindertagesstätten und Erholung benannt. Das Gebiet wird hier als Eignungsgebiet für eine Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gesehen.



ISEK Planungsraum B3 Stadtteilentwicklungskonzept Moisling

Das ISEK schlägt vor, für diesen Planungsraum ein Stadtteilentwicklungskonzept zu erarbeiten, in dem insbesondere eine Verbesserung des Wohnortes, Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes, eine Verbesserung der Fahr- und Gehbereiche sowie eine Gestaltung der räumlichen Mitte und / oder eine Gestaltung der Mitten als Treffpunkte und zur Versorgung für Jung und Alt vertieft und verfolgt werden.

Die Leitziele und Handlungsempfehlungen wurden in einem mehrstufig angelegten Beteiligungskonzept erarbeitet. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung wurden die räumlichen und thematischen Schwerpunkte und Projekte der Hansestadt in Zusammenarbeit und ge-

meinsamer Diskussion aller Fachbereiche der Stadtverwaltung, der Politik, den AkteurInnen von Gesamtstadt und Stadtteilen sowie einer breiten Öffentlichkeit bearbeitet. Die Beteiligung der BewohnerInnen war ein wesentlicher Baustein der ISEK-Erarbeitung, um eine breite Akzeptanz zu erreichen und die Umsetzungschancen einzelner Handlungsempfehlungen zu erhöhen.

2.7.2 Wohnungsmarktkonzept

Das Wohnungsmarktkonzept (WMK) der Hansestadt Lübeck wurde im Juli 2013 veröffentlicht. Mit dem WMK wurde eine zukunftsorientierte Grundlage für stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Entscheidungen geschaffen, die zunehmend vor dem Hintergrund der allgemeinen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten durch den demographischen Wandel zu treffen sind. Das WMK stellt eine strategische Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes in der Hansestadt Lübeck bis 2025 dar. Es umfasst die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation, eine Wohnungsmarktprognose bis 2025 sowie eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Ein wichtiges Themenfeld im WMK ist die soziale Wohnraumversorgung.

Zum Stadtteil Moisling und somit auch zum Untersuchungsgebiet werden im WMK folgende analytische Aussagen getroffen:

Wohnungsangebot:

- Moisling ist durch einen hohen Anteil an Zeilenbauten, einzelnen Punkthochhäusern und preisgünstigen Einfamilienhäusern mit geringer Grundfläche geprägt. Mehrfamilienhäuser bilden das bedeutende Bestandssegment im Gebiet.
- Vorrangig werden kleine und mittelgroße Wohnungen angeboten.
- Das Mietpreisniveau ist im städtischen Vergleich eines der niedrigsten (ca. 4,80 bis 5 € pro m²), so dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbaren Wohnraum finden können. Das durchschnittliche Einkommensniveau der Bewohner ist entsprechend gering. Von Bedeutung ist es, zukünftig die Wohnungsbestände nachfragegerecht weiterzuentwickeln und ein möglichst breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen.
- Insbesondere in den Beständen aus den 1960er Jahren bestehen erhebliche Modernisierungsbedarfe.
- Die durchschnittliche Leerstandquote liegt bei ca. 2 bis 2,5 %.

Wohnungsnachfrage:

- Der Stadtteil Moisling weist mit einer Abnahme von 13,6 % die negativste Bevölkerungsentwicklung aller Lübecker Stadtteile im Betrachtungszeitraum 2003 bis 2012 auf (ca. -13,6 %).
- Der Stadtteil weist überdurchschnittlich viele Haushalte mit minderjährigen Kindern auf.
- Im städtischen Vergleich liegen die Arbeitslosenquote und der Anteil an Transferleistungsbeziehern deutlich höher.

- Außerdem besteht ein hoher Bevölkerungsanteil an Menschen mit Migrationshintergrund (ca. 26,9 %) sowie ein auffällig hoher Anteil an Alleinerziehenden (ca. 8,2 %).
- Außerdem stelle das Ergebnis einer schriftlichen Haushaltsbefragung dar, dass u.a. die BewohnerInnen Moislings im gesamtstädtischen Vergleich am wenigsten mit ihrem Stadtbezirk zufrieden seien (ca. 52 %) und dass nur ein geringer Wunsch von BewohnerInnen der Umlandgemeinden bestehe, zukünftig nach Moisling zu ziehen (ca. 1 %).

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen Analyse hat das WMK grundsätzliche Leitziele für die Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck formuliert: Demnach ist die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck zu stabilisieren und ein attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern zu schaffen. Um diese Ziele zu erreichen, wurden thematische Handlungsfelder und konkrete Entwicklungsziele in räumlichen Schwerpunkten festgelegt.

Der Stadtteil Moisling stellt im WMK für die Handlungsfelder „Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten“, „Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete“, „Altersgerechtes Wohnen ermöglichen“ und „Erhalt preisgünstiger Wohnangebote“ einen räumlichen Schwerpunkt dar.

Diesen Handlungsfeldern werden u.a. folgende Entwicklungsziele zugeordnet:

- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete,
- Steigerung von Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten,
- Frühzeitige Erkennung von negativen Entwicklungen und Ergreifung präventiver Maßnahmen und
- Erhalt und Unterstützung heterogener Bewohnerstrukturen.

Der vorhandene Wohnungsbestand muss an die aktuelle Nachfrage angepasst werden, durch ergänzenden Neubau müssen Wohnqualitäten geschaffen werden, die bisher im Bestand nicht vorhanden sind oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand hergestellt werden können. Die Realisierung dieser Maßnahmen sollte möglichst ohne zusätzlichen Flächenverbrauch erfolgen. Folgende Maßnahmen sollen diese Zielerreichung unterstützen:

- Basismodernisierungen im Bestand, um das Mietpreisniveau zu halten, wobei die Realisierbarkeit derzeit durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) eingeschränkt wird,
- Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände und Ersatzneubau insbesondere für Zielgruppen, die bislang in den Quartieren nicht ausreichend versorgt werden können,
- Ermöglichung der Schaffung von bezahlbaren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auf durch Abriss frei werdenden Flächen,
- Weitere Unterstützung von Quartiersentwicklung in sozial benachteiligten Gebieten, u.a. durch die Ausweitung von Nachbarschaftsbüros und
- Intensive Beobachtung von Gebieten (Monitoring), in denen sich eine negative Entwicklung andeutet (Leerstandsproblematik, soziale Benachteiligung), um präventiv handeln zu können.

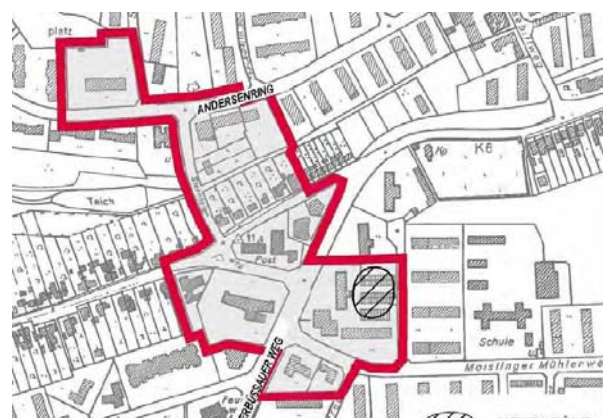
2.7.3 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) wurde am 24.02.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und ist als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Zentrenkonzept zeigt die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt auf.

Ziel des Zentrenkonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept formuliert eine Lübecker Sortimentsliste für zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente, kategorisiert einzelne Einzelhandelsstandorte im Lübecker Zentrensystem, trifft die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit (über-)regionaler Bedeutung und arbeitet Leitsätze zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung heraus.

Für den Stadtteil Moisling und somit auch für das Untersuchungsgebiet werden folgende Aussagen getroffen:



Zentrale Versorgungsbereiche in Moisling:
Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße und Nahversorgungszentrum Moisling-West (Teile des Andersenrings / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg)

Im östlichen Siedlungsteil wird ein Stadtteilzentrum definiert, welches den Bereich der August-Bebel-Straße umfasst. Ein Nahversorgungszentrum wird im Bereich Mitte Andersenring, Sterntalerweg, Oberbüssauer Weg und Beginn Moislinger Mühlenweg abgegrenzt. Beide Zentren fungieren als zentrale Versorgungsbereiche.

Das Zentrenkonzept trifft keine weiteren direkten Aussagen zum Untersuchungsgebiet. Allerdings werden übergeordnete, gesamtstädtische Leitsätze (Lübecker Leitsätze) formuliert, die in dieser Form auch für den Stadtteil Moisling gelten (nachfolgend die für das Untersuchungsgebiet relevanten in Auszügen):

- Leitsatz 1: Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen und die Art der angebotenen Sortimente müssen der Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentrenart entsprechen. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ist zu berücksichtigen.
- Leitsatz 2: Nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung soll zukünftig zentrenrelevanter Einzelhandel als

Hauptsortiment zugelassen werden. Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel in begrenztem Umfang auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugelassen werden – hier soll aber die Nahversorgung im Vordergrund stehen. Um Existenzgründer und / oder kleine (inhabergeführte und serviceorientierte) Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu unterstützen, kann für Läden mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen unterhalb einer definierten Verkaufsflächengröße von diesen Regelungen abgewichen werden.

- Leitsatz 3: Nur in den zentralen Versorgungsbereichen soll zukünftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. In Stadtteil- und Nahversorgungszentren soll grundsätzlich die Nahversorgung im Vordergrund stehen. Die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll sich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken.
- Leitsatz 6: Bei Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können in begrenztem Umfang ausnahmsweise Verkaufsstätten für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente für Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden.
- Leitsatz 7: Bei der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist sicherzustellen, dass sich das jeweilige Vorhaben in seiner baulichen Gestaltung einschließlich der Gestaltung der Stellplatz- und sonstigen Freiflächen in die Stadtstruktur einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Gemeinsam mit den Investoren und den Grundstückseigentümern ist von der Verwaltung, z.B. anhand eines Kriterienkataloges, auf die städtebauliche Einbindung des Vorhabens, die gestalterische Qualität des Gebäudes sowie die gestalterische Qualität des Umfeldes zu achten.

2.7.4 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept (LEK)

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft im März 2010 beschlossen. Auf der Basis des Landschaftsplans von 2008 stellt das LEK eine vertiefende Betrachtung des Erholungsaspektes dar.

Für das Untersuchungsgebiet der VU werden im LEK als wichtige Flächen für die Naherholung besonders erwähnt:

- Grünzug Nr. 3.1 - „Mittlerer Grünzug“ Moisling, gelegen zwischen Brüder-Grimm- und Andersenring. Der Grünzug setzt sich aus umfangreichen zusammenhängenden Grünflächen mit weiten Rasenflächen, Spielbereichen und Gehölzgruppen zusammen.
- Grünzug Nr. 3.2 - „Südlicher Grünzug“ Moisling, gelegen zwischen Niendorfer Straße und Moislinger Mühlenweg. Der parkähnliche Grünzug wird durch den abgeschlossenen jüdischen Friedhof und einen großen Ball- und Gerätespielplatz charakterisiert.
- Grünzug Nr. 3.3 - „Rund um Moisling“, hufeisenförmiger Grünzug gelegen am nördlichen und westlichen Siedlungsrand mit den Bereichen der Traveniederung, des Krähenwalds und der Moislinger Aue sowie den eingegrünten „Wilhelm-Waterstrat-Weg“ entlang der Bahnschienen.

Alle Grünzüge im Stadtteil sind durch ein Netz von Wanderwegen gut erschlossen, die auch als Alltagsverbindungen von den AnwohnerInnen genutzt werden. Darüber hinaus wird mit den Grünzügen des LEK eine Verknüpfung zu den beiden Naturerlebnisräumen hergestellt, die sich im Untersuchungsgebiet der VU befinden (siehe 2.6.2):

- Naturerlebnisraum "Moislinger Aue und Krähenwald" am nordwestlichen Siedlungsrand und
- Naturerlebnisraum „Stecknitztal“ am Elbe-Lübeck-Kanal.

Das LEK betont die Bedeutung sowohl der inneren Grün- und Freiflächen als auch des „Grünen Randes“ mit seinem Landschafts- und Wasserbezug für den Stadtteil. Beide Freiraumtypen prägen gemeinsam die für Moisling charakteristische Grün- und Freiraumsituation.

Östlich an das Untersuchungsgebiet grenzt außerdem das Erholungsgebiet "Kanal und Kannenbruch" an. Über vorhandene Wege kann das Gebiet und damit der überregionale Uferweg entlang des Elbe-Lübeck-Kanals (Radfernweg "Alte Salzstraße") erreicht werden. Desweiteren besteht seit einigen Jahren eine Wegeverbindung vor allem für Radfahrer zum Erholungsgebiet "Obere Trave und Bartelsholz".

2.7.5 Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet

Während der Durchführung der VU wurden einige bauliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet vorgenommen, Planungen und Konzepte fortgeschrieben und weitere Vorhaben vorbereitet, die mit Auswirkungen auf die städtebauliche, wohnungsbauliche, infrastrukturelle und soziale Situation verbunden sind und nachfolgend kurz dargestellt sind:

Bauliche Veränderungen

- Erweiterung des Paracelsus Gesundheitszentrums am Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg (Errichtung einer baulichen Erweiterung und eines Parkplatzes).
- Abriss und Neubau einer Kindertagesstätte am Brüder-Grimm-Ring 41.
- Renovierungsarbeiten an der Grundschule im Moislinger Mühlenweg.
- Sanierung des städtischen Freibades, das seit Juli 2013 wieder für Besucher geöffnet ist.
- Vereinzelte Gebäudemodernisierungen, auch im Geschosswohnungsbau, z.B. in den Beständen „Auf dem Schild“.
- Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand im Rahmen von Lärmschutzmaßnahmen durch die DB AG entlang der Bahntrasse.
- Fertigstellung der öffentlichen Grün- und Freiraummaßnahmen am Alten Dorfteich / Katz Hain.
- Abriss eines Hochhauses am Oberbüssauer Weg / Eulenspiegelweg.
- Einsturz eines leerstehenden, baufälligen Gebäudes an der August-Bebel-Straße / Stecknitzstraße.

- Modernisierung des Gebäudebestands: Die Deutsche Annington Immobilien SE hat mit der Modernisierung von drei Hochhäusern im Andersenring begonnen. Vorgesehen ist eine energetische und altengerechte Modernisierung der Gebäude sowie des Wohnumfeldes.

Planungen und Konzepte

- Realisierung Schul- und Sportpark Moislinger Aue an der Heinrich-Mann-Schule: Konzepterarbeitung und Realisierung von Teilabschnitten / Einzelprojekten durch das Netzwerk Stadtteil und Schule, den Gemeinnützigen Verein Lübeck-Moisling / Genin und Umgebung e.V. und der Spielvereinigung Rot-Weiß Moisling von 1911 e.V.
- Bahnhofpunkt Moisling: Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erteilte den Auftrag, die Einrichtung eines Bahnhofpunktes in Moisling an der Schienenverbindung Lübeck - Hamburg auf Umsetzbarkeit zu prüfen und eine Aufnahme in den 4. Landesweiten Nahverkehrsplan (LNVP) und den 3. Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) vorzubereiten. Inzwischen wurde die Errichtung eines neuen Bahnhofpunktes Moisling in den Entwurf des 4. LNVP für 2013 - 2017 in der "Offensive Nahverkehr" aufgenommen. Auch eine Aufnahme in den 3. RNVP wird aktuell von der Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck vorbereitet. Die Realisierung ist politisch von der Bürgerschaft zu entscheiden. Die Einrichtung des Haltepunktes in Höhe des Oberbüssauer Wegs ist laut Aussagen der Landesweiten Verkehrsservicegesellschaft mbH (LVS Schleswig-Holstein) fahrplantechnisch und verkehrlich sinnvoll. Verbessernde Aktivitäten und Maßnahmen im Wohnumfeld der geplanten Haltestelle, die möglicherweise im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt werden, sollen einer späteren Realisierung des Haltepunktes nicht entgegenstehen, insbesondere hinsichtlich neuer Zuwegungen und weiterer Umfeldmaßnahmen.
- Modernisierung des Gebäudebestands: die städtische Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH plant mit einem Investitionsvolumen von ca. 150 Mio. € eine umfassende Modernisierung, Abriss und Neubau ihrer Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau bis 2030. Erste Maßnahmen wurden bereits durchgeführt, wie der Neubau von 63 z.T. seniorengerechten Wohnungen in der Heinzelmännchengasse. Weitere Vorhaben werden durch die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH planerisch vorbereitet und größtenteils im der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein errichtet:
 - o Erneuerung von insgesamt ca. 1.900 Wohnungen (bis zum Jahr 2018 ca. 460 Wohnungen)
 - o Abriss und seniorengerechter Neubau der Bestände im Schneewittchenweg (etwa 100 WE)
 - o Abriss und Neubau in den Beständen im Moislinger Mühlenweg 31-39 (etwa 120 WE)
 - o Umfassende Modernisierung von Geschosswohnungen im Moislinger Mühlenweg 46 bis 54 b (90 Wohnungen), Auf dem Schild (39 bis 43, 36 Wohnungen), im Rebhuhnweg 1 bis 7 (30 Wohnungen) und im Eulenspiegelweg (ca. 219 Wohnungen)

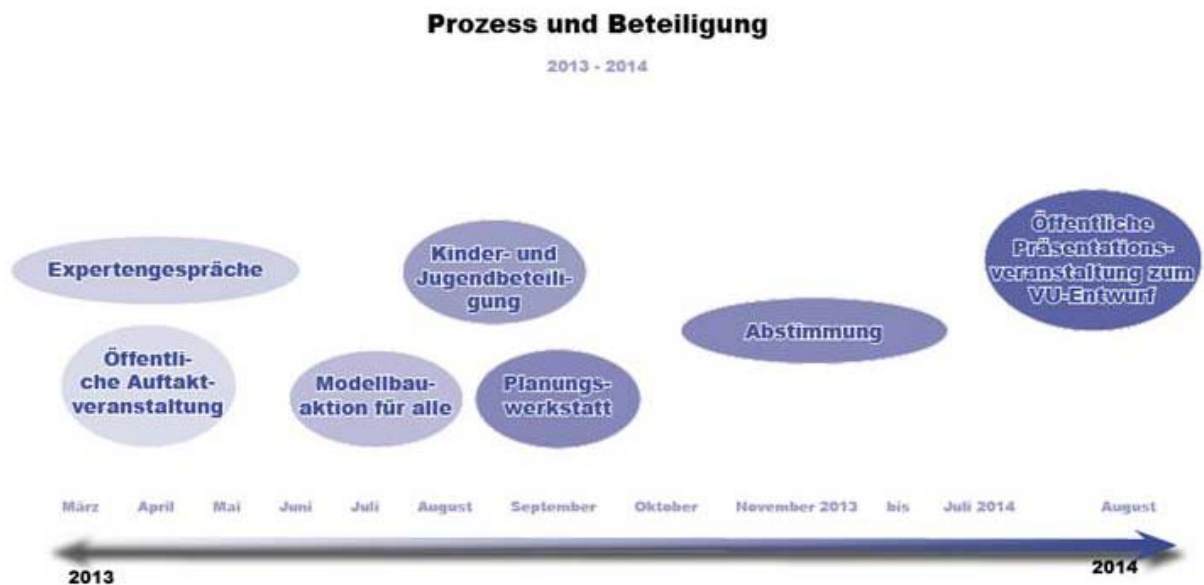
- Konzeptansätze zur Schaffung einer „Neuen Mitte“ im Bereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg / Moislinger Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhofpunkt Moisling in Verbindung mit einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung / Neuordnung des Bereiches.

Konzeptansätze für weitere Vorhaben

- Umsetzung des KfW-Pilotprojektes „Energetische Stadtsanierung“ durch die Hansestadt Lübeck in einem Projektgebiet zwischen Brüder-Grimm-Ring und Andersenring.
- Planungen der Hansestadt Lübeck zur Erschließung und Anbindung eines Grünzugs im Norden und Westen des Untersuchungsgebietes mit einem Radweg.
- Nachnutzungskonzept für den Kiosk im Andersenring als Polizeistation (ggf. als Außenposten der Polizeistation Niendorfer Straße).
- Konzeptionelle Planungen zur Ansiedlung eines Beschäftigungsprojektes des Jobcenters in Moisling.
- Städtische Konzeptstudie „Spielschlange“ zur Verbesserung der Vernetzung, der Ausstattung und Nutzbarkeit der vorhandenen Grün- und Freiräume im Bereich des Geschosswohnungsbestandes, insbesondere durch Einrichtungen und Anlagen für Kinder und Jugendliche sowie als Konzept für wichtige Wegeverbindungen in dem Gebiet.
- „Lübeck 2030“: Erarbeitung des Konzepts „Lübeck 2030“ durch die Hansestadt Lübeck zur gesamtstädtischen räumlichen Verortung der im WMK (siehe 2.7.2) und im vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept ermittelten Flächenbedarfe für Wohnbau- und Gewerbeflächen. Ein Suchraum für Gewerbe befindet sich auf der südlich an Moisling angrenzenden Fläche zwischen Bahntrasse, Bundesautobahn A 20 und Elbe-Lübeck-Kanal. Das Konzept sieht vor, diese Fläche langfristig für eine mögliche gewerbliche Nutzung zu sichern. Bereits mittelfristig soll eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung im Bereich der bestehenden Bahnbrücke und des möglichen Bahnhofpunktes ermöglicht werden. Das Konzept „Lübeck 2030“ soll Ende des Jahres 2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen werden.

3. Informelle Beteiligungsverfahren im Rahmen der VU

Über den Rahmen der formellen Beteiligung nach § 137 BauGB hinaus werden bei der Durchführung der VU verschiedene informelle Instrumente eingesetzt. Durch einen Beteiligungsprozess soll die Entwicklung nachhaltig tragfähiger Strukturen im Untersuchungsgebiet gefördert werden.



Projektorganisation und Beteiligung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden zusätzlich leitfadengestützte Gespräche mit „Experten“ bzw. lokalen Schlüsselpersonen von Wohnungsgesellschaften, Netzwerken, Trägern sozialer Infrastruktur, Kirchengemeinden, Einrichtungen und Vereinen etc. geführt. Ziel war es, die vorhandene Daten- und Materiallage einer qualitativen Bewertung zu unterziehen und zugleich die Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung, Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes zu eruieren.

Auf einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 18.04.2013 im Vereinsheim Rot-Weiß Moisling e.V. wurde den TeilnehmerInnen das Verfahren zur Durchführung der VU vorgestellt und im Anschluss eine kritische Beurteilung der Ist-Situation des Quartiers sowie eine Sammlung von ersten Entwicklungsvorstellungen abgefragt. Neben den BewohnerInnen des Gebietes kamen auch hier relevante Akteure des Quartiers, wie die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH, Träger sozialer Infrastruktur, die Wicherngemeinde, der Gemeinnützige Verein für Moisling, Genin und Umgebung e.V. und andere zu Wort (siehe Anlage 2).

Kinder und Jugendliche wurden im August 2013 dezidiert in einem spezifischen Verfahren beteiligt. Dabei stand folgende Frage im Mittelpunkt: „Welchen Blick haben junge Menschen auf ihren Stadtteil?“ Die Ausgestaltung erfolgte in Kooperation mit dem lokalen „Netzwerk Schule und Stadtteil“. Als Themen wurden u.a. die Freiräume für Jugendliche und die Anpassung von jugendgerechten Sport- und Freizeitangeboten bearbeitet (siehe Anlage 4).

"Wie werden die vielen Grünzüge und Freiflächen in Moisling genutzt?", "Welche Rolle spielen die Ladenzeilen jetzt und in Zukunft?" und "Was fehlt an Einkaufsmöglichkeiten?" Diese drei Fragen standen im Fokus der öffentlichen Modellbauaktion, die am 8. August 2013 vor Ort - im Bereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg - durchgeführt wurde. Interessierte waren eingeladen, bei dieser Aktion ins Gespräch zu kommen, über die Zusammenhänge und Entwicklungen des Stadtteils zu diskutieren. BesucherInnen konnten an einem Stadtmodell, eigene Vorstellungen entwickeln und diskutieren (siehe Anlage 3).

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden im September 2013 integrierte Leitziele und Handlungsschwerpunkte gemeinsam mit Akteuren des Stadtteils auf einer öffentlichen Planungswerkstatt bearbeitet. Im Ablauf der Werkstatt wurden zunächst die Ergebnisse der Analyse vorgestellt, um dann im wesentlichen Veranstaltungsteil in räumlich und thematisch gegliederten Gruppen mit den TeilnehmerInnen Ziele und Schwerpunkte zu bearbeiten. Einen besonderen Schwerpunkt bildete dabei die Entwicklung von Vorstellungen und Ideen zur Ausbildung der „Neuen Mitte“ (siehe Anlage 5).

Die Ergebnisse der Veranstaltungen flossen sowohl in die Analyse und Bewertung als auch in die Ziel- und Maßnahmenkonzeption der VU ein. Der Teil der Ergebnisse, der eher kleinteilig und detaillierte Vorschläge beinhaltet, wird im weiteren Verlauf der Gebietsentwicklung weiter aufgegriffen werden können.

Die Ergebnisse der VU, insbesondere der Teil zu den allgemeinen Entwicklungszielen, Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen, wurden auf einer abschließenden öffentlichen Veranstaltung am 25.08.2014 im Vereinsheim von Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V. vorgestellt. Hier soll auch das weitere Verfahren der Gebietsentwicklung deutlich gemacht werden – es gilt, den Anschluss zur Umsetzungsphase der sozialen Stadtteilentwicklung herzustellen.

Alle Veranstaltungen sind dokumentiert und im Internet (www.moisling.luebeck.de) veröffentlicht. Um möglichst viele TeilnehmerInnen zu erreichen, erfolgte zu den öffentlichen Veranstaltungen neben der Information über Presse und Website der Hansestadt Lübeck eine Plakatierung im öffentlichen Raum. Zu Beginn der VU wurde ein Infolyer mit Erläuterungen von Zielstellung und Verfahren erstellt und über Einrichtungen im Stadtteil verteilt.

4. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfolgt anhand der Bestandsaufnahme vor Ort sowie der Auswertung von Unterlagen und aktuellen gesamtstädtischen und regionalen Planungen, Konzepten, Gutachten und Studien. Ergänzend wurden leitfadengestützte Gespräche mit Schlüsselakteuren aus lokal verankerten oder tätigen Institutionen durchgeführt.

4.1 Städtebauliche Struktur

Unter der „Städtebaulichen Struktur“ wird die städtebauliche Dichte, das Gebäudealter und der -zustand, die Nutzung, Leerstände sowie die Themen Denkmalschutz, städtebauliche Gestaltung und Stadtbild in Moisling betrachtet.

4.1.1 Gebäudebestand

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets umfasst eine Größe von ca. 260 ha. Insgesamt befinden sich in dem Gebiet 683 Hauptgebäude, die sich in 509 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie in 143 Mehrfamilienhäuser, die überwiegend in Zeilenbauweise / Geschosswohnungsbau errichtet sind, klassifizieren lassen. Bei diesen Gebäuden handelt es sich vor allem um Wohngebäude. Lediglich 31 weitere Gebäude werden ganz oder teilweise gewerblich genutzt. Nebengebäude sind vor allem auf den Grundstücken der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. Nach der Bestandsaufnahme zu dieser VU erfolgte der Abriss eines Wohngebäudes und der Einsturz eines baufälligen Gebäudes.



Prägende Zeilenbauten des Geschosswohnungsbaus im Untersuchungsgebiet

Die Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelte (Punkt-)Hochhäuser in lockerer Bebauung geprägt. Sechs prägnante Punkthochhäuser befinden sich in der Straße Auf

dem Schild am südöstlichen Siedlungsrand, weitere Hochhäuser sind vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorhanden. Im alten Dorfkern ist eine dichte, überwiegend historisch geprägte, gemischt genutzte Bebauungsstruktur festzustellen (vgl. Plan 02).

Die Geschossigkeit der Gebäude ist abhängig vom Gebäudetyp: die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind ein- bis zweigeschossig, die Mehrfamilienhäuser überwiegend drei- bis viergeschossig (vgl. Plan 01). Die (Punkt-)Hochhäuser weisen teilweise bis zu fünfzehn Geschosse auf.



Schwarzplan Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet

4.1.2 Gebäudealter

Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde in den Jahren vor 1945 (ca. 36 %) sowie in der Zeit zwischen 1945 und 1975 (ca. 34 %) errichtet (vgl. Plan 03).

Ältere Bebauung befindet sich v.a. im Bereich des alten Dorfkerns sowie entlang der Nien-dorfer Straße Richtung Südwesten. Hierbei handelt es sich um die historischen Siedlungsstrukturen des alten Moisling, die bis in das 14. Jahrhundert zurückreichen. Hier überwiegen Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie eine dichte Bebauung im alten Dorfkern.

Bei den Gebäuden, die zwischen 1945 und 1975 errichtet wurden, handelt es sich größtenteils um Geschosswohnungsbauten und Hochhäuser sowie um Einfamilien- und Reihenhäuser am westlichen Rand der Siedlung.



Ältere Bebauung im alten Dorfkern

Ergänzt wurde diese Bebauungsstruktur durch vereinzelte Gebäude, die in den Jahren zwischen 1976 und 2004 entstanden, wie z.B. die Schulen am Brüder-Grimm-Ring und im Moislinger Mühlenweg, separate Geschosswohnungsbauten, Hochhäuser und Einzelhandelsflächen sowie Einfamilienhäuser, insbesondere im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Der Anteil der Gebäude, die in diesem Zeitraum errichtet wurden, liegt bei ca. 21 %.

Ab 2005 wurden nur noch sehr wenige Gebäude im Untersuchungsgebiet neu errichtet (ca. 9 %) – hierzu gehören u.a. der Aldi-Markt am Brüder-Grimm-Ring, die neuen Wohnhäuser in der Heinzelmännchengasse, das Paracelsus-Gesundheitszentrum sowie die Wohnanlage/Altentagesstätte im Eulenspiegelweg.

4.1.3 Baulicher Zustand der Gebäude

Für die Geschosswohnungsbauten, für die Gebäude im alten Dorfkern und am Gesundheitszentrum (v.a. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) sowie vereinzelte andere Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand festgelegter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Diese Bewertung floss in die Bewertung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs der einzelnen Gebäude ein (s. Kap. 4.1.4 und vgl. Plan 04). Nebenanlagen wurden aufgrund ihrer geringen Relevanz für die Nutzungsstruktur nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von innen wurde nicht durchgeführt.

Es wurden drei Bewertungskategorien unterschieden:

- Kategorie 1: guter baulicher Zustand,
- Kategorie 2: mittlerer / befriedigender baulicher Zustand und
- Kategorie 3: schlechter bis sehr schlechter baulicher Zustand.

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden die Gebäudeteile Fassade, Dach sowie Fenster und Türen nach ihrem Zustand bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer Kategorie zugeordnet werden. Dabei wurde der von außen sichtbare und erkennbare Zustand bewertet, sowohl von der Straßenseite und – soweit möglich - auch von anderen einsehbaren Stellen.

Einordnung in Kategorie 1:

- Fassade: Anstrich, Putz, Mauerwerk ohne Schäden
- Dach: Dacheindeckung ohne Schäden
- Fenster / Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden.

Einordnung in Kategorie 2:

- Fassade: Mangelhafter / verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden
- Dach: Mangelhafte / verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden
- Fenster / Türen: Fenster und Türen nicht intakt, Verglasung schadhaft, Rahmen schadhaft, Dichtungen schadhaft

Einordnung in Kategorie 3:

- Fassade: Fehlender Anstrich, starke, großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden
- Dach: Dacheindeckung mit stärkeren Schäden, schadhafte Dachsanitäranlagen
- Fenster / Türen: Schadhafte Fenster und Türen, Verglasung schadhaft, Rahmen schadhaft, Dichtungen schadhaft.

4.1.4 Energetischer Standard der Gebäude

Die Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten sowie vereinzelte weitere Gebäude (z.B. Gebäude mit Einzelhandelsflächen, soziale und andere Einrichtungen) wurden ebenfalls hinsichtlich ihres von außen sichtbaren energetischen Standards und ihrer energetischen Ausstattung untersucht. Auch diese Bewertung floss in die Bewertung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs der einzelnen Gebäude ein (s. Kap. 4.1.4 und vgl. Plan 04). Eine eventuelle Modernisierung der Haustechnik oder energetischer Maßnahmen im Inneren der Gebäude wurde nicht untersucht.

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden auch hier die Gebäudeteile Fassade, Dach sowie Fenster und Türen nach ihrem Alter und – soweit erkennbar - ihrem geschätzten energetischen Standard bewertet. Daraufhin wurden folgende Kategorien gebildet:

<u>Kategorie 1:</u>	Energetische Erneuerungsmaßnahmen vollständig durchgeführt oder Baujahr ab 2005 und jünger (Kein energetischer Erneuerungsbedarf)
---------------------	--

Kategorie 2: Energetische Erneuerungsmaßnahmen teilweise durchgeführt oder Baujahr um 1990 bis ca. 2005
(Teilweise energetischer Erneuerungsbedarf)

Gebäude aus den Baujahren vor 1990, bei denen ein oder mehrere Bauteile nachträglich energetisch saniert wurden, sind der Kategorie 1 oder 2 zugeordnet.

Kategorie 3: Keine energetischen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, unsanierte ältere Gebäude
(Umfassender energetischer Erneuerungsbedarf)

Aus der Untersuchung der oben genannten Gebäude ergibt sich folgende Zuordnung (vgl. außerdem Plan 09):

- bei ca. 14 % der Gebäude wurde bereits eine energetische Sanierung durchgeführt oder es handelt sich um Gebäude ab dem Jahr 2005 und jünger,
- bei ca. 40 % der Gebäude wurde eine teilweise energetische Sanierung durchgeführt oder das Baujahr liegt um das Jahr 1990 bis ca. 2005 und
- ca. 46 % der Gebäude sind im energetischen Sinne noch unsaniert.

Der überwiegende Teil der Mehrfamilienhäuser und einige weitere Gebäude wurden bisher noch nicht energetisch erneuert. Nur vereinzelt wurden, insbesondere an den Geschosswohnungsbauten, teilweise energetische Maßnahmen vorgenommen, die von außen erkennbar sind. Nur wenige Geschosswohnungsbauten wurden bisher umfassend energetisch erneuert oder in den letzten Jahren neu errichtet (z.B. in der Heinzelmännchengasse).



Energetisch sanierte und unsanierte Gebäude im Untersuchungsgebiet

Außerdem kann nach äußerer Inaugenscheinnahme der kleinteiligen Bebauungsstrukturen im Untersuchungsgebiet (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) ebenfalls davon ausge-



Geschosswohnungsbau mit Modernisierungsbedarf

4.1.6 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet ist eine Mischung aus Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Freizeit-, sozialen und öffentlichen Gebäudenutzungen vorzufinden (vgl. Pläne 05 und 05.1).

4.1.6.1 Wohnen

Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet dient dem Wohnen (vgl. Plan 05). Diese Nutzung findet sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen der Gebäude statt. Das Angebot an Wohnungen verteilt sich auf alle Gebäudealtersgruppen und -typologien.

Ergänzend zur Wohnnutzung bestehen im Untersuchungsgebiet vereinzelt Einrichtungen des betreuten Wohnens, z.B. ein privates Pflegeheim mit angeschlossener Kurzzeitpflege an der Niendorfer Straße, eine Seniorenwohnanlage am Eulenspiegelweg und ein Alten- und Pflegeheim am Moislinger Mühlenweg. Außerdem gibt es im Untersuchungsgebiet ein Asylbewerberheim sowie eine teilstationäre Wohneinrichtung für Kinder.

4.1.6.2 Einzelhandel und Nahversorgung

Im Bereich der August-Bebel-Straße / Andersenring befinden sich dezentralisiert Einzelhandelsnutzungen (ein Rewe-Lebensmittelnahversorger mit separatem Getränkemarkt), mehrere kleinere gewerbliche Einheiten und das Textilwarenhaus Holtex. Der Rewe-Markt einschließlich des Kundenparkplatzes wurde auf dem alten Marktplatz von Moisling errichtet. Auf dem Parkplatz findet regelmäßig der Wochenmarkt sowie einmal jährlich das Schützenfest des Schützenvereins Moisling statt.



Paracelsus Gesundheitszentrum mit ergänzenden Einrichtungen am Oberbüssauer Weg

Im nordöstlichen Brüder-Grimm-Ring, im Umfeld des Sterntalerwegs sowie an der Ecke Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg befinden sich in dezentraler Lage weitere großflächige Nahversorger (Sky, Aldi, Penny).

Im Bereich um den Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg konzentrieren sich Einrichtungen zur medizinischen Versorgung (siehe Abbildung oben), eine Bank, eine Apotheke sowie ein Bäcker mit angeschlossenem Café.

Darüber hinaus bestehen an fünf dezentral gelegenen Standorten weitere Kleinversorger und Dienstleistungseinrichtungen (Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg, Andersenring / Sterntalerweg, Andersenring / Ilsebillweg / Heinzelmännchengasse, Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg und Moislinger Mühlenweg / Auf dem Schild). Bei diesen Standorten handelt es sich um im Rahmen der Siedlungsentwicklung in den 1960er und 1970er Jahren errichtete dezentrale Zentren für eine Grund- und Nahversorgung des Stadtteils, die aktuell jedoch stark von Leerstand betroffen sind (s.u.).

Nach Aussagen der BewohnerInnen in den durchgeführten Beteiligungsformaten der VU wird die Versorgung mit Lebensmitteln im Untersuchungsgebiet als insgesamt ausreichend beurteilt – vermisst werden jedoch kleinere Handwerksbetriebe, wie z.B. ein Schusterei oder eine Schneiderei sowie ein Drogeriemarkt und gastronomische Einrichtungen (z.B. Eiscafé).

4.1.6.3 Leerstand

Besonders auffällig und belastend für das Untersuchungsgebiet ist der teilweise hohe Anteil an Leerständen bzw. Unternutzungen bei Wohngebäuden sowie Gewerbeflächen / Ladenlokalen, sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen der Gebäude (vgl. Plan 05).

Leerstände bzw. Unternutzungen im Erdgeschoss, insbesondere bei den Gewerbeflächen, befinden sich hauptsächlich in den ehemaligen dezentralen Nahversorgungsbereichen (s.o.). Diese Standorte können ihre ursprüngliche Funktion als Nahversorger heutzutage u.a. aufgrund der Ladenzuschnitte und der Konkurrenz zu den großflächigen Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern nicht mehr erfüllen. Leerstände im Erdgeschossbereich sind auch im alten Dorfkern anzutreffen.

Ein größerer Leerstand in der Wohnnutzung ist in den Geschosswohnungsbaubeständen um den Andersenring und Brüder-Grimm-Ring sowie teilweise südlich der Niendorfer Straße vorhanden. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist dabei teilweise von starken baulichen Mängeln betroffen.



Leerstehende Ladeneinheiten in den ehemaligen dezentralen Nahversorgungsbereichen

4.1.7 Denkmalschutz, städtebauliche Gestaltung, Stadtbild, räumliche Qualitäten

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei eingetragene Kulturdenkmale sowie ein einfaches Kulturdenkmal.

An der Niendorfer Straße liegt das eingetragene Kulturdenkmal „Jüdischer Friedhof“. Der Friedhof wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts angelegt; der älteste erhaltene Grabstein stammt aus dem Jahr 1733. Er ist der größte jüdische Friedhof im Bundesland. Im hinteren Bereich des dicht mit Bäumen bewachsenen Friedhofs befindet sich ein Gräberfeld für Tote aus dem Konzentrationslager Bergen-Belsen sowie ein Denkmal für die während des Nationalsozialismus ermordeten Juden. An der Niendorfer Straße steht ein Gebetshaus, in dem Begräbniszeremonien durchgeführt werden, sowie ein kleines Wächterhäuschen. Der

ca. ein Hektar große Friedhof wird von einer Backsteinmauer umfriedet. Der Friedhof ist heute vollständig belegt und wird nicht mehr für weitere Begräbnisse genutzt.



Jüdischer Friedhof mit Gebetshaus und Wächterhäuschen

Ein weiteres eingetragenes Denkmal ist die im Andersenring / Ecke Ilsebillweg gelegene evangelische Johann-Hinrich-Wichern-Kirche aus den 1960er Jahren. Die ehemalige Grund- und Hauptschule Moisling im alten Dorfkern stellt ein einfaches Kulturdenkmal dar.

Städtebauliche Gestaltung, Stadtbild, räumliche Qualitäten

Die prägende städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch Geschosswohnungsbauten v.a. in Zeilenbauweise, vereinzelte (Punkt-)Hochhäuser sowie Bereiche mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Darüber hinaus wird das Gebiet durch weitläufige Grün- und Freiflächen durchzogen.

Durch die dominierende Zeilenbauweise des Geschosswohnungsbaus, der sich überwiegend orthogonal zum Straßenverlauf ausrichtet, sind geschlossene und dem Straßenverlauf folgende Raumkanten nur in den ursprünglichen Siedlungsteilen entlang der August-Bebel-Straße / Niendorfer Straße vorhanden. Das Gebiet ist von großflächigen Grün- und Freiflächen weitläufig durchzogen, zusätzlich wird die weitgehend offene städtebauliche Struktur durch umfangreiche Freiräume des Wohnumfeldes im Geschossbestand und durch überdimensionierte Straßenräume geprägt. Die Orientierung im Gebiet wird dadurch erschwert. Das Stadtbild ist durch eine weitgehend homogene Gestaltung der baulichen Anlagen, v.a. der Geschosswohnungsbauten, gekennzeichnet, die qualitativ und gestalterisch weitgehend nicht mehr zeitgemäß ist.

Viele der Grün- und Freiräume weisen eine nur geringe Aufenthaltsqualität auf; viele Bereiche können als Angsträume wahrgenommen werden. Die Grün- und Freiräume sind oftmals verschmutzt, unzureichend ausgestattet und unterhalten. Die teilweise überdimensionierten Straßenräume im alten Dorfkern sind verkehrsbelastet und das unattraktive Erscheinungsbild des Geschosswohnungsbaus und sein Wohnumfeld wirken sich insgesamt negativ auf die Aufenthaltsqualitäten im Untersuchungsgebiet aus.



Überdimensionierter Straßenraum (Andersenring)

4.2 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur und Bildungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Bildungs- und soziale Einrichtungen, auch kulturelle sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden. Zu den wichtigsten Einrichtungen gehören die Heinrich-Mann-Grund- und Gemeinschaftsschule im Brüder-Grimm-Ring sowie die Grundschule Mühlenweg. Auch die Kindertagesstätten, die zum Teil zu Familienzentren ausgebaut wurden, sind wichtige Bildungsangebote und leisten als niederschwellig konzipierte Einrichtungen sowohl Betreuung als auch Familienbildung und Beratung für Familien.

Eine besondere Einrichtung, sowohl in sozialer als auch kultureller Hinsicht, ist das Freizeitzentrum „Moislinger Mitte - Haus für Alle“ am Moislinger Berg. Das Freibad Moisling ist ein wichtiger freizeitbezogener Anziehungspunkt für die BewohnerInnen des Stadtteils und darüber hinaus.

4.2.1 Bildungsangebote für Kinder

Insgesamt gibt es in Moisling acht Kinderbetreuungseinrichtungen, davon liegen sieben im Untersuchungsgebiet verteilt. Insgesamt werden derzeit 356 Kinder in den Moislinger Kindertagesstätten im Gebiet betreut und gefördert. Die Kinder verteilen sich auf die Betreuungseinrichtungen wie in folgender Tabelle dargestellt.

	Anzahl Kinder- tages- stätte / Krippe	Gesamt Kinder- zahl	Belegte Plätze	Halbtags	Ganztags	Versor- gungs- quote
Kinder 0 bis 3 Jahre	4	254	55	19	36	25 %
Kinder 3 bis 6 Jahre	7	296 ³	286	105	181	97 %
Hortangebot	1		15			4 %

Tabelle. 1: Verteilung der Kindertagesstättenplätze in Moisling 2012⁴

Die Versorgungsquote der Krippenkinder unter drei Jahren in Kindertagesstätten ist mit 25 % gering im Vergleich zur Gesamtstadt (34 %) ⁵. Neun Kinder unter drei Jahren werden in Kindertagespflegestellen betreut, damit steigt die Versorgungsquote insgesamt auf 28 %. 17 gehandicapte Kinder befinden sich in integrativ betreuten Gruppen. Der Anteil der Kinder mit Sprachförderungsbedarf ist mit 68 % ⁶ außerordentlich hoch.

Insgesamt etwa 150 Kinder werden neben dem Hortangebot der Kindertagesstätten an den Grundschulen im Untersuchungsgebiet verlässlich betreut (Versorgungsquote: gesamt 44 %).

Die Erweiterung von insgesamt drei Kindertagesstätten zu Familienzentren ergänzt das Betreuungsangebot um soziale Beratung und interkulturelle Austauschmöglichkeiten für die ganze Familie. Angebote der Kindertagesstätte/Familienzentrum Brüder Grimm sind z.B. Beratungen, Deutsch- und Musikkurse sowie ein Frühstückscafé für Eltern. Durch den Neubau im Brüder-Grimm-Ring konnte die Gruppenstruktur angepasst werden. Ab 2014 gibt es dort zwei Elementargruppen und zwei Krippengruppen ⁷. Die Familienkiste in Moisling im Moislinger Mühlenweg bietet zudem Frühe Hilfen für Familien schon vor der Geburt eines Kindes an.

Neben den zahlreichen Spielplätzen, die teilweise schlecht ausgestattet und in einem schlechten Zustand sind, und den Angeboten der Kindertagesstätten und Familienzentren gibt es im Untersuchungsgebiet keine weiteren offenen Angebote für Kinder unter sechs Jahren.

³ 3 – 5-Jährige nach Tabelle 208 in: Hansestadt Lübeck (2012): Statistisches Jahrbuch

⁴ Hansestadt Lübeck (2012): Statistisches Jahrbuch und Fachbereich 4 der Hansestadt Lübeck

⁵ Es bestehen bereits Planungen der Stadt Lübeck zum Ausbau des Angebotes:
<http://www.hl-live.de/aktuell/text.php?id=85470>

⁶ Hansestadt Lübeck (2013): Jugendhilfeplanung – Kindertagesbetreuung

⁷ Hansestadt Lübeck (2013): Jugendhilfeplanung – Kindertagesbetreuung

4.2.2 Angebote für Jugendliche

Schulen leisten generell auch außerhalb des Schulalltags einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration. Das Lübecker Programm „Schule als Lebens- und Lernort“ unterstützt auch an den beiden Moislinger Schulen Ganztagsangebote, die in Kooperation mit außerschulischen Trägern umgesetzt werden. Die Koordination erfolgt durch den Schulträger. Das Netzwerk „Stadtteil und Schule Moisling“ ergänzt mit eigenen Aktivitäten das Ganztagsangebot.

Im Haus für Alle ist das Freizeitheim angesiedelt. Das Haus ist nachmittags für ältere Kinder und Jugendliche von sechs bis 18 Jahren für verschiedene Freizeitaktivitäten geöffnet. Aktuell besteht dieses Angebot von Montag bis Donnerstag 14:00 bis 19:00 Uhr und am Freitag von 15.30 bis 18.00 Uhr. Bei Vollbesetzung der Stellen ist eine Ausweitung der Öffnungszeiten vorgesehen. Das Angebot wird v. a. durch die 8 bis 13-Jährigen gut angenommen.

Neben dem Haus für Alle finden offene Angebote der Wicherngemeinde im „Moisekeller“ statt. Auch Projekte des Netzwerks „Stadtteil und Schule“, wie z.B. das „Moisling TV“ für Kinder und Jugendliche, tragen zur Stabilisierung des Stadtteils bei.

Das Moislinger Freibad ist saisonal eine wichtige Freizeiteinrichtung und Begegnungsstätte für Jugendliche im Stadtteil.

Weitere offene Angebote für diese Zielgruppe sind nicht vorhanden.

4.2.3 Schulische Bildungsangebote

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nach Schließung der alten Moislinger Schule an der August-Bebel-Straße noch zwei allgemeinbildende Schulen: die Grundschule Mühlenweg sowie die Grund- und Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann (ohne gymnasialen Zweig) im Brüder-Grimm-Ring, beide mit Ganztagsangebot. In der Eingangsphase kooperiert die Grundschule Mühlenweg mit der Sprachheilgrundschule Anton-Schilling. Die Heinrich-Mann-Schule hat nach der Schließung der alten Moislinger Schule ihre Aufnahmekapazitäten erweitert. Außerdem dient die räumlich angegliederte ehemalige Hans-Christian-Andersen-Förderschule als Außenstelle des Förderzentrums Astrid Lindgren, ehemals Strakerjahn (ab 2014/2015 alleiniger Standort). Außerhalb des Plangebiets, im stadtauswärts angrenzenden Stadtbezirk Niendorf, befindet sich die Grundschule Niendorf mit derzeit 87 Schülern (Stand 2012).

Die SchülerInnenzahlen in Moisling waren zwischen 1998 bis 2007 insgesamt rückläufig (-13 %). Dieser Rückgang stellt sich jedoch geringer als im Nachbarstadtteil Buntekuh dar (-29 %). Moisling weist mit durchschnittlich 1,4 Zügen jedoch die niedrigste mittlere Zügigkeit der Grundschulen 2006/2007 in Lübeck auf. Das schulische Niveau ist gemessen an der hohen Rate an Hauptschulempfehlungen der Heinrich-Mann-Schule (63 %) relativ niedrig. Die Mühlenweg-Schule hat hingegen 30 % Realschul- und 17 % Gymnasialempfehlungen vergeben (im Mittel von 2002 bis 2006). Allerdings gehen nicht alle Kinder im Grundschulalter aufgrund der freien Schulortwahl auf Moislinger Schulen. Ein Grund hierfür ist nach ExpertInnenmeinung die fehlende Oberstufe an der weiterführenden Gemeinschaftsschule in Moisling.

Es wird davon ausgegangen, dass Moisling von 2006/2007 bis 2016/2017 einen Rückgang der SchülerInnenzahlen von ca. 30 % in der Sekundarstufe I erfahren wird. Das ist neben dem Stadtteil Lorenz Süd der stärkste Rückgang in Lübeck⁸. Bereits heute liegen die Anmeldezahlen an der Heinrich-Mann-Schule unter der Mindestschülergrenze.

Im Schuljahr 2012/2013 verteilen sich die SchülerInnen wie in folgender Tabelle dargestellt auf die drei Schulen im Untersuchungsgebiet.

Schule	SchülerInnen	Klassen	Weiblich	Männlich	TN ganztags	TN Betreuung
Mühlenweg Grundschule	159	8	74	85	66	50
Grund- und Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann	530				150 ⁹	55
- Grundschule	136	7	66	70		
- Hauptschule	31	2	13	18		
- Realschule	26	1	12	24		
- Gemeinschaftsschule	337	14	152	185		
Förderzentrum Astrid Lindgren (Außenstelle)	59	7	31	28	59	

Tabelle 2: Verteilung der SchülerInnen in allgemeinbildenden Schulen in Moisling¹⁰

Die berufsbildende Gewerbeschule Nahrung und Gastronomie hat vorübergehend (voraussichtlich bis Frühjahr 2014) in den Räumen der Alten Schule eine Zweigstelle eingerichtet. Einrichtungen der Erwachsenenbildung, außer Angeboten wie z.B. DaF-Sprachkurse (Deutsch als Fremdsprache) der Familienkiste, finden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

4.2.4 Kultur- und Freizeitangebote

Das Haus für Alle bietet neben einem Angebot für Jugendliche auch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten im oberen Geschoss für Vereinsarbeit oder private Feiern zu nutzen. Neben dem Haus für Alle und dem Netzwerk „Stadtteil und Schule“ bietet der Sportverein SpVgg Rot-Weiß Moisling von 1911 e. V. mit einem breiten Sportangebot Freizeitbeschäftigungen für Jung und Alt. Die Einradfahrer sind als erfolgreichste Mannschaft Deutschlands und Vorzeigesportler im Stadtteil zu nennen. Durch den Lübecker Bildungsfonds wird einkommens-

⁸ Hansestadt Lübeck (2007): Schulentwicklungsplan

⁹ Hansestadt Lübeck: Schulstatistik 2012/2013

¹⁰ Hansestadt Lübeck: Schulstatistik 2012/2013

schwachen SchülerInnen eine beitragsfreie Mitgliedschaft im Sportverein ermöglicht. Zusätzlich organisiert der Verein frei zugängliche Freizeitangebote für alle BewohnerInnen des Stadtteils. Sportlich betätigen kann man sich zudem in dem Freibad, welches einen wichtigen Anziehungspunkt für BewohnerInnen des Stadtteils und darüber hinaus darstellt.

Ein für die Größe des Untersuchungsgebiets relativ umfangreiches Vereinswesen, geprägt durch den Kleingärtnerverein, der Jugendfeuerwehr, dem Karnevals- und Schützenverein sowie dem Gemeinnützigen Verein für Lübeck-Moisling/Genin und Umgegend, ergänzen das kulturelle und freizeitbezogene Angebot. Seit 1971 findet jährlich das Volks- und Schützenfest mit einem Rahmenprogramm für Jung und Alt auf dem Festplatz am Andersenring (bei Rewe) statt. Seit zehn Jahren findet zudem jährlich ein Fahrradgottesdienst der Wicherngemeinde in Kooperation mit dem ADFC, der örtlichen Polizei, dem Gemeinnützigen Verein Moisling-Genin und Umgegend sowie dem Fahrradbeauftragten der Hansestadt Lübeck statt, an dem BesucherInnen aus ganz Lübeck teilnehmen.

Als kulturell bedeutende Stätte ist der jüdische Friedhof zu nennen, dort werden auch thematische Führungen angeboten. Die Wicherngemeinde veranstaltet regelmäßig Konzerte im Gemeindehaus. Der Kleingärtnerverein Moisling e.V. sieht seine Verantwortung nicht nur seinen PächterInnen gegenüber, sondern verfolgt durch die Schaffung von Grünflächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind und die Jugend zur Naturverbundenheit heranführen sollen, auch eine soziale Aufgabe.

Als einzige eigenständige Kultureinrichtung ist die Stadtteilbibliothek zu nennen. Diese ist aufgrund ihrer geringen Größe, der versteckten Lage am Moislinger Berg und der kurzen Öffnungszeiten jedoch nur eingeschränkt erreichbar.

Räume für die Vereinsarbeit und für Veranstaltungen gibt es im Haus für Alle, in den Vereinsheimen (Sport- und Schützenverein) und im Gemeinschaftshaus der Siedlergemeinschaft an der Niendorfer Straße.

4.2.5 Glaubenseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die evangelische Wichernkirche mit zwei Gemeindehäusern und die katholische St. Franziskuskirche, die als Filialkirche von St. Brigitta geführt wird. Im Gemeindehaus von St. Franziskus finden regelmäßig Angebote insbesondere für SeniorInnen statt. Die evangelische Wicherngemeinde entstand vor ca. 50 Jahren im Rahmen des Wohnungsneubaus in Moisling und war damals mit bis zu zehn Stellen in der Gemeindegemeinschaft besetzt. Heute verfügt die Gemeinde über 1,5 PastorInnenstellen sowie eine halbe diakonische Stelle und bezieht in ihre Arbeit viele Ehrenamtliche ein. Ein Teil der früheren Gemeindehäuser ist vermietet.

Weiter befindet sich der jüdische Friedhof mitsamt Gebetshaus im Gebiet. Dieser ist jedoch ausschließlich im Rahmen von Führungen zugänglich. Eine Moschee ist trotz eines anzunehmenden hohen Anteils an MuslimInnen in Moisling nicht vorhanden.

4.2.6 Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Für die Beratung und Betreuung von Kindern, Jugendlichen und ihren Familien sind die Beratungsstelle des städtischen Bereichs Familienhilfen/Jugendamt am Moislinger Berg sowie die beiden Kirchengemeinden von besonderer Bedeutung. Zudem befinden sich in der Hein-

rich-Mann-Schule eine teilstationäre Einrichtung der Jugendhilfe (eine Tagesgruppe) für SchülerInnen ab dem Grundschulalter und die In Via Schulhofgruppe als Beratungs- und Betreuungsstelle der Caritas. Die Belegung der Tagesgruppe erfolgt durch das Jugendamt. Im Gemeinde- und Familienzentrum St. Franziskus befindet sich der Verein In Via Katholische Mädchensozialarbeit, in der August-Bebel-Straße gibt es außerdem eine 5-Tages-Gruppe für Kinder, die ebenfalls durch das Jugendamt belegt wird.

Weitere Einrichtungen sind die Freiwillige Feuerwehr Moisling, die Altentagesstätte der Vorwerker Diakonie im Eulenspiegelweg und das Gemeinschaftshaus Moisling, welches für Veranstaltungen, wie z.B. den Kinderkarneval gemietet werden kann. Angebote des Betreuten Wohnens gibt es in der Wohnanlage der Vorwerker Diakonie im Eulenspiegelweg und in der Wohnanlage für wohnungssuchende Familien und Asylbewerber im Andersenring.

Als wichtige Gesundheitseinrichtungen sind das neue Paracelsus Gesundheitszentrum am Oberbüssauer Weg als zentralisierter Standort ärztlicher Dienstleistungen sowie zwei Alten- und Pflegeheime zu nennen.

Die Senioreneinrichtungen bieten auch Freizeitangebote an, die jedoch den BewohnerInnen und ggf. deren BesucherInnen vorbehalten sind. Neben der Altentagesstätte im Untergeschoss im Eulenspiegelweg bietet die Wicherngemeinde zweimal im Monat im Andersenring einen Seniorennachmittag an. Auch in der St. Franziskus Gemeinde finden Angebote für SeniorInnen statt. Informations- und Beratungsangebote bietet die Caritas bei Seniorenberatungen wöchentlich in der Hasselbreite 8. Insgesamt scheint das Angebot für SeniorInnen derzeit nicht ausreichend, nicht durchgängig barrierefrei und kaum öffentlich bekannt.

Im Jahr 1991 als Projekt aus dem kriminalpräventiven Rat in Lübeck gegründet, sind im Netzwerk „Stadtteil und Schule“ heute zahlreiche Einrichtungen aus den Bereichen Kindertagesbetreuung, Schulen, Jugendarbeit, Beratungsstellen, Kirchengemeinden, Stadtteilbibliothek und Vereinen organisiert. Das übergeordnete Ziel ist es heute, die Bildungschancen sozial benachteiligter Kinder und Jugendlicher im Stadtteil durch zusätzliche Freizeit- und Sportangebote, schulische Förderung und Angebote zur Gesundheitsförderung zu erhöhen. Etwa 125.000 € jährlich fließen aus Landesmitteln und dem Bildungsfonds der Hansestadt Lübeck in das Projekt. Die Mensa wird ebenfalls aus Mitteln des Netzwerks unterstützt. Die ProjektleiterInnen treffen sich fünf- bis sechsmal jährlich, die Einrichtungsleitungen zwei- bis dreimal jährlich.

Aus dem „Netzwerk Stadtteil und Schule“ hervorgegangen ist die Stadtteilkonferenz, in der neben dem im Netzwerk vertretenden Einrichtungen auch VertreterInnen aus Politik, Verwaltung und Polizei teilnehmen. Die Stadtteilkonferenz tagt öffentlich im halbjährlichen Rhythmus.

Das monatlich stattfindene „Sozialmeeting“ (ehemals Wichernrunde) umfasst Einrichtungen und Träger, die Kinder als gemeinsame Zielgruppe (Kindertagesstätten, Kinderärzte, etc.). Daneben finden trägerübergreifende Treffen aller Kindertagesstätten statt.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Moisling liegt am Zusammenfluss der Trave und Stecknitz, der heutigen Kanal-Trave mit fortführendem Elbe-Lübeck-Kanal in südliche Richtung. Im Westen, Norden und Osten des Stadtteils bestimmen die Niederungen dieser beiden Flussläufe die unbebauten, landschaft-

lichen Ränder maßgeblich. Am Südrand definiert die Trasse der Bahn den Übergang zwischen Wohnbauflächen und offener Feldflur.

Innerhalb des Siedlungsgefüges besteht ein Geländeanstieg um bis zu 13 m. Fingerförmige Nebentäler der Trave- und der Stecknitzniederung, die in Teilen noch sehr gut erlebbar sind, vermitteln zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen.

Moisling verfügt über zahlreiche öffentliche Grünflächen und Grünverbindungen, die das Gebiet insgesamt als „grünen Stadtteil“ erscheinen lassen. Die Bebauung Moislings, vor allem die aus den 1960er und 1970er Jahren, basiert auf dem städtebaulichen Leitbild einer „gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Ziel war es, die Wohnverhältnisse qualitativ zu verbessern und den BewohnernInnen einen „Blick ins Grüne“ zu bieten. Dabei wurden Grünzüge geschaffen, die als Rückgrat des städtebaulichen Konzeptes fungieren und dieses maßgeblich prägen. Damit einhergehend entstand ein weit verzweigtes sekundäres Wegenetz, das die Erreichbarkeit der Grün- und Freiflächen meist auf sehr kurzem Weg und abseits der motorisierten Verkehrswege ermöglicht.

Laut Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 ist das Untersuchungsgebiet quantitativ ausreichend mit wohnungsnahen öffentlichen Flächen für die Erholung versorgt.

4.3.2 Private Grün- und Freiflächen

Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus

Die Freiflächen zwischen den mehrgeschossigen Wohnblöcken besitzen vielfach den Charakter von Abstandsflächen. Sie sind unterschiedlich breit, in der Regel parkähnlich angelegt und mit einer durchgängigen Rasenfläche, einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen sowie partiell mit internen Fußwegeverbindungen ausgestattet. Ergänzt werden diese Strukturen u.a. durch kleine Spielgeräte bzw. Sandkästen für Kinder, Wäschetrockenplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten. Vereinzelt sind auch großzügig angelegte, gut ausgestattete Spielplätze in den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus vorhanden. Es überwiegen jedoch Spielflächen oder kleinste Spielmöglichkeiten in schlechtem baulichem bzw. ungepflegtem Zustand (vgl. Plan 06).

An vielen Stellen werden die Randbereiche der Freiflächen von Stellplatz- und Garagenanlagen überformt, die unvermittelt an die offenen Rasenflächen angrenzen und aus dieser Perspektive als störend empfunden werden.

Der überwiegende Teil der Abstandsflächen bietet aufgrund ihrer eher monotonen Gestaltung nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten, der aktuelle Wert für die alltägliche Erholungsnutzung ist als sehr gering einzustufen.



Unattraktives Wohnumfeld der Zeilenbauten

Private Gärten in den Eigenheimbereichen

Die privaten Gärten im Untersuchungsgebiet sind den Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhäusern zugeordnet und werden durch die privaten Einzeleigentümer genutzt. Viele der Gärten verfügen über einen direkten Blickbezug zu den unbebauten, landschaftlich geprägten Rändern.

Insbesondere bei den mischgenutzten Gebäudebeständen im alten Dorfkern ist die Verfügbarkeit privater Freiflächen, auch aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen, teilweise eingeschränkt.

Kleingärten

Die vorhandenen Kleingartenanlagen konzentrieren sich v.a. auf vier Flächen im Bereich des Andersen- / Brüder-Grimm-Rings. Sie liegen, von den Schul- und Sportflächen der Heinrich-Mann-Schule unterbrochen, halbkreisförmig zwischen Krähenwald / Moislinger Aue und den Wohnsiedlungsflächen. Sie sind am Rand teilweise von Gehölzen eingefasst und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Die überwiegend intensive Nutzung der Kleingartenparzellen unterstreicht die Bedeutung dieser privaten Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Geschosswohnungsbauten. Vereinzelt bestehen jedoch Leerstände.

4.3.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Binnenflächen

Innerhalb der bebauten Flächen im Untersuchungsgebiet gibt es vor allem zwei größere, zusammenhängende Grünflächen:

- mittlerer Grünzug im Quartier Andersen- / Brüder-Grimm-Ring und
- südlicher Grünzug im Quartier Niendorfer Straße / Moislinger Mühlenweg.

Es handelt sich dabei überwiegend um langgestreckte Flächen, die wie grüne Fugen zwischen den Wohnbauflächen liegen und sich stellenweise aufweiten. Konzeptionell basieren diese Grünflächen auf der Separierung zwischen außenliegendem Straßenraum und binnenliegenden, teilweise großzügig angelegten Erholungsräumen, die auch heute im Grundsatz noch die Qualität der Siedlung bestimmen.

Der Charakter dieser Grünflächen wird derzeit durch offene Rasenflächen sowie einzelne Bäume und Gehölzgruppen, vor allem an den Rändern, bestimmt. Mehrere Spielplätze, vorwiegend für Kinder unter 12 Jahren, sowie mehrere Ballspielplätze liegen innerhalb dieser Grünflächen. Die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten ist gering.

Die Ausstattung dieser Räume ist überwiegend sehr einfach, die Unterhaltung der Anlagen und Ausstattungen erscheint meist vernachlässigt. Die Sauberkeit der Grün- und Freiflächen ist in weiten Teilen nicht gegeben (Müll, Scherben, Hundekot); hinzu kommen öffentlicher Alkoholgenuss und dessen Hinterlassenschaften (Flaschen, Bierdosen). Insgesamt scheinen die Flächen – vermutlich im Zusammenhang mit diesen Mängeln - nur in geringem Maße genutzt zu werden.

Die Wege innerhalb der Grünflächen sind überwiegend nicht beleuchtet. Es bestehen weitere Wegeverbindungen, die sich nur vergleichsweise punktuell und kleinräumig aufweiten und dort, auch aufgrund der o.a. Defizite, wenig Aufenthaltsqualität bieten. Dies trifft u.a. auf die Grünverbindungen parallel bzw. südlich zum Andersenring und nördlich der Niendorfer Straße zu. Letztere ist zudem geprägt durch die Nutzung als Zufahrt zu den Garagen, die zu den Wohnhäusern an der Niendorfer Straße gehören. Beide Bereiche können, auch aufgrund der geringen Breite und der geringen Einsehbarkeit, als Angsträume wahrgenommen werden.

Ähnliches gilt teilweise auch für die Grün- und Freiflächen im Zuge des „Wilhelm-Waterstrat-Weges“ im Süden des Untersuchungsgebietes, der sich als schmales, grünes Band mit Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse erstreckt. An drei Stellen weitet sich der Weg zu Grünflächen mit Spiel- und Ballspielplätzen auf, zusätzlich gibt es einen großen Teich mit naturnahem Schilf- und Gehölzsaum (sogenannter Ententeich). Unterbrochen wird diese Wegeverbindung von dem Dammbauwerk des Oberbüssauer Weges, der die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck überquert. Hier gibt es nur einen schmalen und insgesamt unattraktiven Durchgang unter der Brücke an der Bahn, der auch als Angstraum qualifiziert werden muss. Der Wilhelm-Waterstrat-Weg ist für die Naherholung der angrenzenden BewohnerInnen von großer Bedeutung.



Unbeleuchteter und unbefestigter Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahntrasse im Süden des Untersuchungsgebietes

Im alten Dorfkern Moislings befindet sich eine nahezu kreisförmige, vor kurzem umgestaltete Grünfläche (Katz Hain / Alter Dorfteich Moisling). Auf dieser Fläche befand sich historisch der Dorfteich. Die Fläche wurde mit Rasen angesät, darauf sind locker einige Bäume gepflanzt und vereinzelte Sitzmöglichkeiten geschaffen.

Außenflächen /-ränder

An drei Seiten des Untersuchungsgebietes bestimmt der Bezug zu den beiden Fließgewässerniederungen die für Moisling typische Ausprägung der Außenränder: der Talraum der Trave und der Stecknitz mit dem Elbe-Lübeck-Kanal. Feuchte Wiesen, offene Brach- und Schilfflächen sowie die für Niederungen typischen Gehölze zeigen den naturnahen Charakter dieser Flächen in unmittelbarer Nähe zu den besiedelten Wohngebieten. Die hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere einerseits sowie für die Erholungsnutzung und das Naturerleben der BewohnerInnen andererseits werden unterstrichen durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Trave – Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ sowie die beiden Naturerlebnissräume „Stecknitztal“ und „Moislinger Aue und Krähenwald“. Beide Naturerlebnissräume befinden sich gegenwärtig in einem schlechten qualitativen Zustand, so dass sie ihre originäre Funktion nur noch sehr begrenzt erfüllen können.

Zahlreiche Trampelpfade, Müllreste und vielerorts Hundekot zeugen von der intensiven Nutzung dieser Randflächen, die für den Rundgang mit dem Hund ebenso beliebt sind wie für Spielen in der Natur. Allerdings sind die Verschmutzungen und die Verletzungsgefahr beispielsweise durch Glasscherben mit deutlichen Nutzungseinschränkungen vor allem auch für Kinder verbunden, die besonders in den Naturerlebnissräumen zum Naturerleben, also auch zum Anfassen, Fühlen und Spüren angeregt werden sollen.

Bedingt durch die Geländetopographie findet man am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes zwei Punkte oberhalb des Kanals mit einer attraktiven Aussicht über die Niederung zu beiden Seiten des Elbe-Lübeck-Kanals (vgl. Plan 06).

Als „grüner Rücken“ sind Waldflächen am nördlichen Außenrand zu erwähnen, vor allem mit dem „Krähenwald“, sowie ausgedehnte Flächen mit Kleingartenanlagen, die sich dabei teilweise mit der Moislinger Aue überlagern.

Moislinger Aue

Der Krähenwald, die Kleingärten und die Moislinger Aue liegen wie ein „grünes C“ am Nordweststrand Moislings, das auch als „Grünzug rund um Moisling“ bezeichnet wird (vgl. LEK 2010).

Die Moislinger Aue schiebt sich als markanter Grünzug bis weit in die bebauten Flächen hinein. In Teilen ist sie Binnen- und Außenfläche zugleich. Im Süden grenzen die Wohnbaugrundstücke der Siedlung Aueblick an, im Nordosten die Siedlung am Andersenring mit den vorgelagerten Kleingärten. In Richtung Westen öffnet sich der Grünzug keilförmig, der namensgebende Bachlauf mündet unterhalb des Krähenwaldes in die Trave.

Nahe des Freibades befindet sich die einzige etwas größere offene, unbebaute und weitgehend ebene Fläche Moislings, die ursprünglich als Festplatz angelegt wurde, aber nicht als solcher genutzt wird. Sie liegt wie ein Plateau oberhalb der Aueniederung. Von hier führen mehrere Wege hinab zum Bachlauf, bis zum Grillplatz am Krähenwald und zur Anlegestelle am Traveufer. Auch die Moislinger Aue ist ein vielbesuchter Freiraum, der jedoch von einigen der Bewohner, insbesondere Kinder und Jugendliche, als Angstraum betrachtet wird.



Moislinger Aue

Krähenwald

Der Krähenwald bildet die grüne Kulisse am Nordweststrand Moislings und markiert zugleich die relative Höhenlage über dem Travetalraum. Er gehört zum Naturerlebnisraum „Moislinger

Aue und Krähenwald“. Zahlreiche Spazierwege durchziehen das Waldstück. Es wird intensiv genutzt, auch abseits der Wege, was u.a. anhand der vielen Trampelfade erkennbar ist. Kleingärten sowie das Gelände der Heinrich-Mann- und Astrid-Lindgren-Schule sind dem Krähenwald im Süden vorgelagert (vgl. Plan 06).

Über die Schulflächen und über die Moislinger Aue ist der Krähenwald an zwei Stellen gut erreichbar. Der östliche Krähenwald ist vom Brüder-Grimm-Ring aus fußläufig nicht zu erreichen.

Die inneren Waldflächen sind durch ein relativ enges Wegenetz gut erschlossen. Dabei führt auch der Hanseatenweg durch den Krähenwald hindurch.

Innerhalb des Waldgebietes sind keine direkten Verbindungen zur Trave vorhanden. An einzelnen Stellen bestehen zum Wasser hin Trampelpfade.

Hanseatenweg

Der Hanseatenweg, der als Wanderweg konzipiert ist, stellt eine der beiden überregionalen Wegeverbindungen in Moisling dar, und orientiert sich am nördlichen Rand des Stadtteils am Verlauf der Trave. Er quert die Moislinger Aue und verläuft durch den Krähenwald bis hin zum Elbe-Lübeck-Kanal. Damit ist eine Verbindung von Klein Wesenberg südlich von Lübeck bis hin zum Priwall an der Travemündung geschaffen, die insgesamt allerdings noch Lücken aufweist.

Der Hanseatenweg übernimmt dabei auch eine wichtige Erschließungsfunktion im Untersuchungsgebiet. Er ist in Teilen in gutem baulichem Zustand, teilweise, insbesondere im Abschnitt südlich der Moislinger Aue, jedoch nur als Grasweg vorhanden.

Eine andere überregionale Wegeverbindung, der Radfernweg „Alte Salzstraße“, verläuft als Uferweg entlang des Elbe-Lübeck-Kanals und führt von Lüneburg nach Travemünde über die Lübecker Innenstadt.

Jüdischer Friedhof

Der historische Jüdische Friedhof ist von einer hohen Mauer umgeben und tritt vor allem durch das Gebetshaus und das kleinere Wächterhäuschen an der Niendorfer Straße sowie den Bestand aus hohen, alt eingewachsenen Bäumen in Erscheinung. Durch die hohe Mauer ist das Friedhofsgelände im Grunde nicht einsehbar, eine öffentliche Zugangsmöglichkeit besteht nicht – bzw. nur im Rahmen von organisierten Besichtigungen der jüdischen Gemeinde.

4.3.4 Verknüpfung der Grün- und Freiräume

Generell besteht in Moisling ein sehr gutes Grundgerüst im Freiraumverbund, das die verschiedenen Grünzüge miteinander verbindet. Als Beispiel ist hier die fingerförmige Verzweigung der inneren Grünflächen im Quartier Andersen- / Brüder-Grimm-Ring zu nennen, die jedoch nur teilweise eine adäquate Fortführung außerhalb des Ringes finden.

Im Sinne eines sinnvollen Lückenschlusses fehlt an vielen Stellen die räumliche Verknüpfung der Grün- und Freiräume untereinander oder sie ist z. T. unzureichend. Zudem weisen Wege hinsichtlich ihres baulichen Zustandes Defizite auf. Im Bereich der Querungen von Straßenverkehrsräumen sind Wegeverbindungen in vielen Fällen nicht barrierefrei ausgebaut oder nicht entsprechend der grünen Wegeverbindungen vorhanden. Es fehlen, zumindest punktu-

ell, Fahrbahnverengungen, die eine Querung für Fußgänger und Radfahrer erheblich sicherer machen und erleichtern würden.

Vielfach verlaufen Wege im Grünen auf sehr schmalen Parzellen, die zudem noch beidseits durch Strauchbewuchs verengt wird. Eine Beleuchtung ist meist nicht vorhanden. In der Summe sind diese Wegeabschnitte als Angsträume zu bewerten, die die Nutzbarkeit der Verbindungen der Grün- und Freiräume miteinander erheblich einschränken.

Verbindungen von den Binnenflächen in die umliegenden Natur- und Landschaftsräume sind nur teilweise, auch als informelle Wege („Trampelpfade“) vorhanden und in den meisten Bereichen nur unzureichend ausgebaut. Auch hier fehlt an vielen Stellen der Lückenschluss. Außerdem ist dort die Verschmutzung der Wege durch Hundekot hoch. Hinzu kommen Müllreste und Glasscherben. Dazu fehlen einfachste Ausstattungsgegenstände wie z.B. Bänke. Diese Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Verbindungen betreffen nicht nur Kinder und ältere Menschen, sondern sind nahezu für alle Altersgruppen relevant.

Insgesamt erscheint die hohe Qualität der Räume am Außenrand Moislings für die Naherholung, für das Naturerlebnis und die Zufriedenheit ihrer BewohnerInnen nur unzureichend erschlossen zu sein. Einzelne Wegeverknüpfungen zu wichtigen Landschaftsbestandteilen und den Wasserflächen sind mangelhaft oder fehlen trotz der räumlichen Nähe.

4.3.5 Spielplätze, Ballspielplätze, Schulhöfe

Spiel- und Ballspielplätze

In Moisling gibt es insgesamt neun öffentliche Spielplätze (einschließlich Schulhöfe) und sieben Ballspielplätze. Von Norden nach Süden betrachtet sind dies:

- Spielplatz Rotkäppchenweg,
- Spiel- und Ballspielplatz Andersenring,
- Spielplatz Lehmkatzenweg,
- Spielplatz Ilsebillweg / Andersenring,
- Spielplatz Heinzelmännchengasse,
- Spiel- und Ballspielplatz auf dem Gelände der Alten Schule an der August-Bebel-Straße,
- Spiel- und Ballspielplatz Auf der Kuppe im südlichen Grünzug,
- Spielplatz Kiwittredder,
- Ballspielplatz Fasanenweg / Kiwittredder,
- Spielplatz Eulenspiegelweg,
- Ballspielplatz Reußkamp sowie
- Spielplatz an der Heinrich-Mann- und Astrid-Lindgren-Schule am Krähenwald, u.a. mit zwei Ballspielplätzen.

Insgesamt existiert ein relativ dichtes Netz von Spiel- und Ballspielplätzen, die Flächenverteilung mit Spielmöglichkeiten ist insgesamt gut. In den Quartieren des Geschosswohnungs-

baus können die meisten Kinder in einer Entfernung von maximal ca. 250 m einen Spielplatz erreichen. Bis zu den Ballspielplätzen müssen Wege von einer Entfernung bis ca. 500 m und mehr zurückgelegt werden. Die meisten Spiel- und Ballspielplätze sind über quartiersinterne Grünverbindungen erreichbar, ohne dabei eine Straße überqueren zu müssen.



Nicht ansprechende und unzeitgemäße Ausstattung eines Spielplatzes

Auf den Spielplätzen am Schulzentrum, am Kiwittredder und am Eulenspiegelweg wurden Spielgeräte in den vergangenen Jahren ausgetauscht bzw. diese Plätze wurden grundüberholt. Sie befinden sich in gutem Zustand und sind mit vielfältigen, attraktiven Spielmöglichkeiten ausgestattet. Der bauliche Zustand der übrigen Spielplätze ist überwiegend überholungsbedürftig, die meisten Geräte entsprechen nicht mehr dem modernen Standard und sind infolgedessen auch unattraktiv. Zugleich sind die Spiel- und Ballspielplätze an vielen Stellen stark verschmutzt (Müllreste, Hundekot, Glasscherben) und es gibt vielerorts Vandalismusschäden sowie öffentlichen Alkoholkonsum. Dies schränkt die Nutzbarkeit und die Attraktivität der Plätze erheblich ein.

Schulhöfe

Es dominieren weitgehend ungestaltete bzw. „in die Jahre“ gekommene und erneuerungsbedürftige Außenflächen der Schulen mit Asphaltdecken bzw. Plattenbelag, die eine zumindest eingeschränkte Attraktivität und Nutzbarkeit besitzen.

An der Heinrich-Mann-Schule sind, über den Spielplatz am Waldrand hinausgehend, vereinzelte Spielgeräte in gutem Zustand hervorzuheben. Außerdem ist dort im Rahmen des Projektes „Stadt der Wissenschaft“ 2012 eine Riesenwippe aufgestellt worden.

Auf dem Schulhof der Alten Schule an der August-Bebel-Straße sind auf Teilflächen Spielgeräte vor weniger als fünf Jahren neu aufgestellt worden, die gut nutzbar sind. Außerdem

wurde dort vor kurzem ein umzäunter Ballspielplatz neu angelegt, so dass dieser Schulhof im Hinblick auf Spielmöglichkeiten gut ausgestattet ist. Insgesamt ist der Schulhof jedoch in einem eher schlechten Zustand.

An der Grundschule am Moislinger Mühlenweg sind punktuelle Spielmöglichkeiten vorhanden. Die Attraktivität des Schulhofes ist insgesamt gering, der bauliche Zustand ist erneuerungsbedürftig.

Die Flächen an den Schulen können im Grundsatz auch außerhalb der Unterrichtszeiten von Kindern aus der Umgebung genutzt werden und stellen so prinzipiell eine sehr gute Ergänzung des vorhandenen Spielplatznetzes dar.

4.3.6 Plätze

Plätze im Sinne von Stadtteilplätzen und öffentlichen, städtebaulich eingebundenen zentralen Freiflächen sind im Untersuchungsgebiet fast nicht zu finden.

Ein zentraler Platz, etwa als Treffpunkt oder Identifikationsort, ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Auf dem alten Marktplatz befindet sich heute der Neubau des Rewe-Marktes. Auf dem Parkplatz am Andersenring wird einmal jährlich das Moislinger Schützenfest veranstaltet.

Im alten Dorfkern weitet sich die beidseits von Linden gefasste August-Bebel-Straße als Anger auf. Der ansatzweise vorhandene platzartige Charakter dieses Straßenraumes wird jedoch weitestgehend durch die breite Fahrbahn und die Nebenflächen, v.a. für den ruhenden Verkehr, überformt.

Besonders zu erwähnen ist der Platz vor der Wichernkirche, der - korrespondierend mit der Architektur der Kirche und des Gemeindehauses - streng architektonisch gestaltet ist und an zwei Seiten von geschnittenen Platanen eingefasst wird.

In dem Wohngebiet Aueblick gibt es einen kleinen etwa mittig liegenden Quartiersanger. Bedingt u.a. durch den dreieckigen, spitzwinkligen Zuschnitt der (Rasen-)Fläche ist dessen Nutzbarkeit jedoch eingeschränkt. Ein leerer, ungestalteter Platz als freie Asphaltfläche befindet sich im Kreuzungsbereich Brüder-Grimm-Ring / Bruchweg.

Ein Kleinod stellt der Anger in der Südwestkurve des Reußweges dar. Dieser kleine Quartiersplatz, momentan hauptsächlich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, wird von einigen großkronigen und sehr markanten Eichen überschirmt.

4.3.7 Baumbestand

Die Freianlagen der Geschosswohnungsbauten sind zum größten Teil mit lockerem Baumbestand ausgestattet. Vielerorts prägen hier mittelkronige und großkronige Solitärbäume, vorwiegend Laubbäume, das Bild. Außerdem sind Nadelbäume, vorwiegend Kiefern, auch in markanten Gruppen, zu finden.

In den privaten Gärten sind eher kleinkronige Bäume, auch viele Obstbäume, vorhanden. Meist entspricht die Größe und Vielfalt der Bäume der Kleinteiligkeit der Grundstücke.

In den innen liegenden öffentlichen Grünzügen sind ausgeprägte Baumbestände vor allem in den Randbereichen vorhanden. Durch starken Unterbewuchs mit Gehölzen verwischen sich

dabei teilweise die Konturen der Bäume, zudem entstehen unüberschaubare Räume, die die Aufenthaltsqualität der Grünflächen, die räumliche Orientierung und die Nutzung der Wege innerhalb der öffentlichen Freiräume zumindest einschränken.

Hauptsächlich die Straßenzüge der Hauptverkehrsstraßen im alten Dorfkern besitzen einen Bestand an nennenswerten Straßenbäumen, teils mit Alleecharakter: Moislinger Berg / August-Bebel-Straße / Niendorfer Straße / Oberbüssauer Weg (bis zum Moislinger Mühlenweg). Im Gegensatz dazu ist die westliche Niendorfer Straße, d.h. die zweite historische Chaussee in Richtung Südwesten, nicht von Straßenbäumen bestanden. An dem östlichen Moislinger Mühlenweg sind rudimentär einzelne Straßenbäume vorhanden. Auffallend ist ein fehlender Baumbestand bei einigen Straßenzügen, die einen relativ breiten Straßenquerschnitt aufweisen, welcher durch begleitende Parkstreifen optisch noch breiter wirkt. Dies gilt u.a. für den Andersen- und Brüder-Grimm-Ring. Hier, aber teilweise auch an anderen Stellen, fehlen Baumbestände, die den Straßenraum untergliedern würden (zu überdimensionierten Straßenräumen siehe auch Kapitel 4.4.1).

Hervorzuheben ist der kleine Anger in der Südwestkurve des Reußweges, der von einigen großkronigen und sehr markanten Eichen überschirmt wird. Eine Besonderheit, auch über Moisling hinausreichend, ist die Reihe aus geschnittenen Platanen, die dem Platz vor der Wichernkirche ein unverwechselbares Gepräge geben.

Die übrigen, das „grüne Moisling“ maßgeblich mit prägenden Baumbestände, besitzen einen eher landschaftlichen Charakter. Sie sind vor allem entlang der Moislinger Aue sowie am Ostrand des Untersuchungsgebietes zu finden.

Der Baumbestand entlang der „Moislinger Aue“ ist von besonders hoher Qualität. Dies zeigt sich vor allem an dem relativ hohen Anteil alt eingewachsener, auch großkroniger Laubbäume, die den Talraum weithin sichtbar prägen. Dabei schiebt sich die „Moislinger Aue“ fingerförmig von Westen weit in den besiedelten Raum hinein. Zu den Rändern der Siedlung hin, zumeist abgegrenzt mit Hecken, wird der Blick in die Landschaft weitestgehend offen gehalten und dabei immer wieder vom Baumbestand in unterschiedliche Richtungen gelenkt. Es dominieren, den Standortverhältnissen entsprechend, Weiden und Erlen.

Ein ähnlicher Baumbestand ist auch am östlichen Rand im Bereich der Kanalniederung zu finden. Dort stehen außerdem hohe Pappeln, wie sie für die künstliche Wasserstraße typisch sind. Weiter nördlich wird der Ostrand beidseits der Kanalbrücke (Stecknitzstraße) von waldartigen Beständen aus Laubbäumen bestimmt, die sich teilweise mit Obstbäumen der Gärten des Siedlungsrandes vermischen.

4.3.8 Wasserflächen

Die umgebenden Wasserflächen der Trave und des Elbe-Lübeck-Kanals stellen die bedeutendsten und markantesten Wasserflächen für das Untersuchungsgebiet dar. Vor allem die Trave besitzt eine große Bedeutung für Wasserwanderer. Im Untersuchungsgebiet besteht eine Möglichkeit, mit dem Boot am Südufer anzulanden – im Bereich der Mündung der Moislinger Aue. Entlang des Elbe-Lübeck-Kanals verläuft ein intensiv genutzter Fuß- und Radweg (Radfernweg „Alte Salzstraße“). Er stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer abseits befahrener Straßen dar, um rasch in Richtung Innenstadt oder nach Moisling zu gelangen.



Fuß- und Radweg entlang des Elbe-Lübeck-Kanals im Osten des Untersuchungsgebietes

Weitere Wasserflächen sind an folgenden Stellen im Untersuchungsgebiet vorhanden:

- Teich nördlich des Wilhelm-Waterstrat-Weges (sogenannter Ententeich),
- Feuerlöschteich im Südwesten des Untersuchungsgebietes (auf privaten Grundflächen),
- Teich am Oberlauf der Moislinger Aue und
- Aufweitung der Moislinger Aue an deren Unterlauf.

Der sogenannte Ententeich ist teilweise von Schilf umgeben, Gehölze säumen den überwiegenden Teil des Ufers. Trampelpfade im Ufergebüsch sowie Müllreste zeugen von intensiver Nutzung. Der Feuerlöschteich ist eingezäunt und nicht frei zugänglich. Er wird vermutlich auch als Fischteich genutzt.

Die Teiche im Zuge der Moislinger Aue unterstreichen den landschaftlichen Charakter dieses Grünraumes und verdeutlichen die Funktion als Vorfluter zur Ableitung des Regenwassers in die Trave. Zusammen mit den uferbegleitenden Gehölzen und den offenen Partien stellen die Wasserflächen der Aue zugleich einen weiteren markanten Mosaikstein dar, der zu dem vielfältigen Erscheinungsbild dieses Erholungsraumes am Bachlauf beiträgt.

Der ehemalige Dorfteich in Alt Moisling ist nur noch als Straßename erhalten und ist heute eine Grünfläche (s. auch Kapitel 4.3.3).

4.4 Verkehrssituation und Erschließung

4.4.1 Straßennetz- und Kfz-Verkehr

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet umfasst Hauptverkehrs-, Sammel- und Anliegerstraßen. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße 13 (K13) Moislin-

ger Berg / Stecknitzstraße, die Kreisstraße 6 (K6) August-Bebel-Straße / Niendorfer Straße sowie den Oberbüssauer Weg. Durch diese Hauptverkehrsstraßen wird das Untersuchungsgebiet an das nördliche Stadtgebiet sowie an die Ortsteile Genin im Osten, Oberbüssau im Süden und Niendorf im Südwesten angeschlossen. Die Straßenverbindungen nach Norden, Osten und Süden erfolgen aufgrund der topographischen Lage der Untersuchungsgebietes zwischen Trave und Elbe-Lübeck-Kanal über Brücken. Weitere für die Erschließung im Untersuchungsgebiet bedeutende Straßen stellen insbesondere der Andersen- und Brüder-Grimm-Ring sowie der Moislinger Mühlenweg dar. Zu den verkehrlich bedeutenderen Straßen gehören weiterhin der Ilsebill-, Schneewittchen- und Eulenspiegelweg sowie die Straße Auf dem Schild. Die weiteren Straßen sind v.a. Anliegerstraßen, einige davon, insbesondere in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus, sind als Stichstraßen ausgebildet.

Auf den Hauptverkehrsstraßen wirkt sich das Verkehrsaufkommen stark belastend aus. Auf der K13 Moislinger Berg / Stecknitzstraße im Nordosten des Untersuchungsgebietes betrug der gezählte durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr im Jahr 2012 ca. 22.600 Fahrzeuge auf dem Moislinger Berg und ca. 18.400 Fahrzeuge auf der Stecknitzstraße. In diesem Bereich kommt es in den täglichen Spitzenzeiten regelmäßig zu Überlastungen. Richtung Süden, auf der August-Bebel-Straße betrug das Verkehrsaufkommen ca. 9.500 Kfz/täglich (2011). Ein geringeres Aufkommen besteht im Andersenring zwischen August-Bebel-Straße und Brüder-Grimm-Ring (ca. 5.500 Kfz pro Tag, 2010). Nach Süden, auf dem Oberbüssauer Weg und der Niendorfer Straße beträgt das Verkehrsaufkommen lediglich ca. 3.800 Kfz/täglich bzw. 2.500 bis 4.400 Kfz/täglich (2009 und 2010). Etwas mehr als 2.000 Kfz pro Tag wurden des Weiteren im Brüder-Grimm-Ring und im nördlichen Sterntalerweg gezählt (2010). In den weiteren Sammel- und Anliegerstraßen ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.



Der Oberbüssauer Weg Richtung Süden als überdimensionierter Straßenraum

Viele Straßen und Nebenflächen im Untersuchungsgebiet sind in einem schlechten baulichen Zustand, so etwa der Brüder-Grimm-Ring sowie große Teile der Niendorfer Straße. Die Gestaltungsqualität und Begrünung des Straßenraums sind insgesamt mangelhaft. Zu dem wird Moisling durch überbreite, überdimensionierte Straßen und Fahrbahnen dominiert, Gehwege hingegen sind sehr schmal. Von der Fahrbahn abgesetzte und auf den Nebenflächen angelegte Radwege sind an wenigen Stellen vorhanden und häufig auch in einen schlechten Zustand. Sie stellen durch ihre abgetrennte Lage, geringe Breite und den schlechten Zustand eine ungenügende Sicherheit und Qualität für den Radverkehr im Untersuchungsgebiet dar (siehe hierzu auch Kapitel 4.4.2).

Im Untersuchungsgebiet bestehen fünf Tempo-30-Zonen: im Bereich Reußkamp / Eulenspiegelweg (zwischen Niendorfer Straße und Bahntrasse, westlich des Oberbüssauer Weges) seit 1987, im Bereich Moislinger Mühlenweg (zwischen Niendorfer Straße und Bahntrasse, östlich des des Oberbüssauer Weges) ebenfalls seit 1987, im Ilsebillweg seit 1993, im Bereich zwischen dem Brüder-Grimm- und dem Andersenring (westlich des Sterntaler Weges) seit 1999 sowie im Bereich Pennmoor / Aueblick seit 2004. Auf den Hauptverkehrsstraßen besteht keine Tempo-Begrenzungen – die Niendorfer Straße ist allerdings wegen umfangreicher Straßenschäden ab dem Ilsebillweg bis zur Kreuzung mit dem Moislinger Mühlenweg gegenwärtig als Tempo-20 ausgewiesen. Insbesondere auf den Hauptverkehrsstraßen kommt es regelmäßig zu Geschwindigkeitsüberschreitungen durch die Verkehrsteilnehmer.

Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet liegt die Anzahl der angemeldeten Personenkraftwagen im unteren Bereich. Im Jahr 2011 waren 3.734 Pkw angemeldet, was ein Zuwachs von 0,7 % zum Vorjahr bedeutet, hingegen lag der Zuwachs für das gesamte Stadtgebiet bei 1,8 %¹¹. Dies entspricht für Moisling 347 Pkw je 1.000 EinwohnerInnen. Der Motorisierungsgrad ist nur noch im Stadtteil Buntekuh geringer. Moisling hat damit stadtweit einen der niedrigsten Motorisierungsgrade.

Südwestlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Bundesautobahn 20 (BAB 20), zu der keine direkte Anbindung Moislings besteht. Von der BAB 20 gehen – trotz Tunnelbauwerk und Schutzwall - Lärmeinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet aus.

4.4.2 Geh- und Radwege, Wegebeziehungen, Verknüpfung und Anbindung an umliegende Bereiche

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer im Untersuchungsgebiet ist entsprechend seiner Größe relativ umfangreich. Dabei gliedert es sich in straßenbegleitende Geh- und Radwege sowie straßenunabhängige, die bebauten Bereiche des Untersuchungsgebietes sowie die grünen Außenflächen durchquerende, Wege für Fußgänger und Radfahrer.

Straßenunabhängige Wegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind insbesondere in den inneren und äußeren Grün- und Freiflächen vorhanden (siehe hierzu auch Kapitel 4.3.4). Sie sind teilweise durch erschwerte bzw. fehlende Straßenquerungen beeinträchtigt sowie oftmals in einem unzureichenden baulichen Zustand.

¹¹ Hansestadt Lübeck (2011)

Die straßenbegleitenden Geh- und Radwege sind unterschiedlich ausgeprägt oder fehlen teilweise. Entlang der Hauptstraßen wie der Niendorfer Straße, August-Bebel-Straße und dem Andersenring sind Geh- und Radwege vorhanden, weisen jedoch durch ihre schmale Bemessung und ihren ebenfalls unzureichenden baulichen Zustand funktionale Mängel auf. Eine stärkere Nutzung der Straßen durch Radfahrer wird durch den teilweise ebenfalls schlechten baulichen Zustand der Straßen sowie das starke Verkehrsaufkommen erschwert.



Fuß- und Radweg im Moislinger Mühlenweg

Im Untersuchungsgebiet gibt es nur wenige öffentliche Fahrradabstellplätze oder Anlagen. Sie sind an den Schulen vorhandenen, jedoch als diebstahlsichere und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten ausgestaltet. Auch an Discounter und Lebensmittelmärkten mangelt es an sicheren und beladefreundlichen Fahrradstellplätzen, was die Mobilität mit dem Rad zusätzlich erschwert. Zusätzliche Abstellanlagen für Fahrräder sind in den letzten Jahren aber entstanden, wie z.B. am Gesundheitszentrum, am Seniorenwohnheim in der Niendorfer Straße, im nördlichen Moislinger Mühlenweg und an der Haltestelle August-Bebel-Straße (hier als Bike&Ride-Stellplätze).

4.4.3 Parkplatz-/ Stellplatzsituation

Das Parken im Untersuchungsgebiet findet sowohl im Straßenraum statt, wie auch – v.a. im Bereich der Geschosswohnungsbauten – auf gebündelten Stellflächen auf den Grundstücken. Geparkt wird zudem auf dem historischen Dorfanger im alten Dorfkern, wodurch dieser Raum beeinträchtigt wird und seine ursprüngliche Funktion als öffentlich-nutzbare Grün- und Freifläche verliert.

Die meisten der sozialen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet verfügen über eigene Stellplätze oder es sind Parkplätze in der Nähe vorhanden. Größere Stellplatzanlagen befinden sich bei den Lebensmittelmärkten Sky, Aldi, Penny und Rewe.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Untersuchungsgebiet verkehren vier Buslinien, die den Stadtteil erschließen und ihn mit der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen verbinden:

- Linie 5: Oberbüssauer Weg – Herrnburg,
- Linie 7: Bad Schwartau – Moisling / Moorgarten / Klein Wesenberg,
- Linie 11: Oberbüssauer Weg – Zarnewenzweg und
- Linie 12: Oberbüssauer Weg – Normannenweg / An der Trave.

Im Bereich um das Paracelsus Gesundheitszentrum im Oberbüssauer Weg befindet sich der Knotenpunkt der Haltestellen aller Buslinien. Weitere Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet befinden sich im Brüder-Grimm-Ring, im Andersenring, in der Niendorfer Straße sowie im Moislinger Mühlenweg. Die Bushaltestelle Oberbüssauer Weg gehört zu den sogenannten Schwerpunkt-Haltestellen in Lübeck, an der ca. 1.200 Fahrgäste / Tag in die Linien 5, 7 und 11 einsteigen¹².

Die Taktungen der Linien 5, 7 und 11 sind relativ dicht (wochentags in den Hauptverkehrszeiten ca. alle 15 Min., teilweise auch abends), die Linie 12 hingegen verkehrt wochentags in den Hauptverkehrszeiten lediglich einmal pro Stunde. Die Taktung wird jedoch insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende lückenhafter (Studentakt). Außerdem sind die Fahrtzeiten in die Innenstadt aufgrund der stadträumlichen Lage Moislings relativ lang.

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Tarifzone mit der höchsten Preisstufe (3,00 € pro Fahrt). Daraus ergeben sich hohe Fahrtkosten für die auf die ÖPNV-Nutzung angewiesenen BewohnerInnen, was für ärmere BürgerInnen eine hohe finanzielle Belastung darstellt.

Die Buslinienangebote werden von den BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes v.a. dazu genutzt, um die Innenstadt zu erreichen. Die Auslastung am Tag liegt zwischen ca. 20 % und 50 %¹³.

Die Angebotssituation an Buslinien im Gebiet wurde durch die Liniennetzoptimierung seit ca. Mitte 2012 insgesamt verbessert, u.a. durch die Einrichtung neuer Bushaltestellen oder das verbesserte Zusammenspiel der einzelnen Linien. In den Abendstunden bestehen Anschlussverbindungen zu dem Zug aus Hamburg. Insgesamt gilt das Untersuchungsgebiet als gut angebunden, die Standards der Versorgung mit ÖPNV und die Anforderungen an den 3. RNVP gelten als erfüllt.

Trotz der direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bahntrasse Lübeck-Hamburg besteht kein Bahnhaltepunkt (siehe hierzu auch Kapitel 2.7.5).

¹² Fahrgastzahlen der Linie 12 liegen noch nicht vor (Stellungnahme der Stadtverkehr Lübeck GmbH, Mobilitätsmanagement / Verkehrsplanung vom 31.07.2014 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

¹³ Hansestadt Lübeck (2011): Überprüfung und Optimierung des Liniennetzes in der Hansestadt Lübeck

4.5 Eigentums- und Wohnstruktur

4.5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst eine Größe von ca. 256 ha. Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind geprägt durch einen hohen Flächenanteil an Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften – hier insbesondere der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, der Hansestadt Lübeck – sowie eine kleinteilige private Einzeleigentümerstruktur (vgl. Plan 09). Weitere Eigentümer stellen die Kirche / Wicherngemeinde, die Jüdische Gemeinde, die Stadtwerke Lübeck sowie die Bundesrepublik Deutschland dar. Zahlreiche Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich im Grundstückeigentum der Hansestadt Lübeck und sind per Erbbaurechten belegt.

Die Wohnungsbaugesellschaften sind insbesondere Eigentümer (bzw. Erbbaunehmer) der Flächen, auf denen Geschosswohnungsbauten errichtet wurden. Private Einzeleigentümer besitzen vor allem diejenigen Flächen, auf denen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser befinden (auch hier sind Grundstücke mit Erbbaurechten belegt). Die Hansestadt Lübeck ist Grundeigentümer aller Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen im Innen- und Außenbereich, der Wegeverbindungen, der Kleingärten sowie der Schulen, der Fläche des Hauses für Alle und der Freiwilligen Feuerwehr, des Freibades, des Schützenvereins sowie der Sportplatzflächen.

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet

- ca. 19,3 ha private Grundstücksflächen der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH (ca. 7,5 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes), davon u.a. ein Großteil der Flächen im Bereich des Sterntalerweges / Niendorfer Straße / Oberbüssauer Weg
- ca. 4 ha private Grundstücksflächen der Wohnungsbaugesellschaft Deutsche Annigton Immobilien Gruppe (im Erbbaurecht, ca. 1,6 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes),
- ca. 61,9 ha private Grundstücksflächen verschiedener privater Einzeleigentümer (teilweise mit Erbbaurecht belegt, ca. 24,2 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes) sowie
- ca. 111,4 ha städtische Flächen (ca. 43,5 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes), davon u.a.
 - o ca. 17,2 ha öffentliche Verkehrsflächen , d.h. Straßen, Fuß- und Radwege (ca. 6,7 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes),
 - o ca. 6,4 ha Schulflächen (ca. 2,5 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes),
 - o ca. 12,5 ha Flächen für öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinweizens, d.h. Haus für Alle, Freibad, Schützenverein, Freiwilligen Feuerwehr und Sportplatzflächen (ca. 4,9 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes) sowie
 - o ca. 16,8 ha innere, öffentliche Grünflächen (ca. 6,6 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes).

Gemäß der Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegt der Bodenrichtwert für die Grundstücke im Untersuchungsgebiet bei 125 €/m² in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern und zwischen 85 und 100 €/m² in Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung (Stand 31.12.2012).

4.5.2 Wohnungsstruktur, Mietniveau und bestehende Bindungen

Insgesamt sind derzeit im Untersuchungsgebiet ca. 3.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorhanden (eigene Erfassung). Hinzu kommen zahlreiche Wohneinheiten in den kleinstrukturierten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie weiteren Mehrfamilienhäusern¹⁴.

Die vom Bestandsumfang her größte Wohnungsbaugesellschaft im Untersuchungsgebiet, die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, verfügt über ca. 2.000 Wohneinheiten. Die Gesellschaft Deutsche Annigton Immobilien Gruppe hat als zweitgrößter Bestandhalter ca. 350 Wohneinheiten.

Die Wohnungsbestände des Geschosswohnungsbaus sind zu ca. 40 % in den 1960er Jahren, zu ca. 38 % zwischen 1980 und 1999 sowie zu ca. 22 % ab 2000 entstanden¹⁵. Diese Zahlen geben auch potenziell den baulichen Zustand, den energetischen Standard sowie den Modernisierungsbedarf der Geschosswohnungsbestände im Untersuchungsgebiet wieder (siehe hierzu auch Kapitel 4.1.3 bis 4.1.5).

In erster Linie werden kleine und mittelgroße Wohnungen im Untersuchungsgebiet angeboten¹⁶. Da keine Zahlen vorliegen, kann beispielhaft anhand der Daten der „Trave“ folgendes Bild für die Gesamtsituation skizziert werden:

Die Wohnungsbestände der „Trave“ im Schneewittchenweg¹⁷ und im Brüder-Grimm-Ring verteilen sich wie folgt:

Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	In %
31 - 40	77	22,5
41 - 50	81	23,5
51 - 60	24	7
61 - 75	145	42
76 - 90	18	5
90+	1	< 1

Tabelle 3: Anzahl der Wohneinheiten nach Wohnungsgröße in m² der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH (Schneewittchenweg und Brüder-Grimm-Ring)

¹⁴ Hansestadt Lübeck: Im Jahr 1997 gab es in Moisling insgesamt 5.515 Wohnungen, davon 1.446 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 3.841 in Mehrfamilienhäusern und 228 in sonstigen Gebäuden.

¹⁵ Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept

¹⁶ Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept

¹⁷ Die Gebäude im Schneewittchenweg sollen in naher Zukunft ersetzt werden (siehe hierzu auch Kapitel 2.7.5).

Die Mehrzahl der Wohneinheiten ist hier relativ großflächig, aber auch der Anteil der kleineren bis mittleren Wohnungen ist hoch. Insgesamt gibt es geringe Wohnungsleerstände in den Geschosswohnungsbauten, sie liegen bei nur ca. 2 bis 2,5 %, wobei sie örtlich teilweise verstärkt auftreten (z.B. Rotkäppchenweg oder Hasselbreite).

Das Mietpreisniveau in Moisling liegt bei ca. 4,80 € bis 5,00 € Kaltmiete pro m² Wohnfläche und ist im städtischen Vergleich relativ gering, so dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbaren Wohnraum finden können. Aber auch der Wohnraum im Segment der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist preisgünstig¹⁸.

Im Jahr 2011 gab es in Moisling 264 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung¹⁹. Dies entsprach 4,9 % der Wohnungen im Stadtteil. Im Jahr 2003 betrug die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen allerdings noch 827, im Jahr 1997 sogar noch 2.908 Wohnungen (52,7 % des damaligen Wohnungsbestandes im Stadtteil). Zwischen 1997 und 2011 hat sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen um 2.644 bzw. um 90 % verringert.

Insgesamt 172 der im Jahr 2011 öffentlich geförderten Wohnungen waren zu dem Zeitpunkt im Eigentum der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH (insbesondere in den Beständen im Eulenspiegelweg und in der Heinzelmännchengasse).

Die Hansestadt Lübeck prognostiziert bis zum Jahr 2040 eine weitere Abnahme der geförderten Wohnungen in Moisling auf 131. Hier sind jedoch mögliche neue Förderungen nicht berücksichtigt²⁰.

Die aus der Bindung gefallenen Wohnungen verbleiben jedoch am Markt (es sei denn, die Gebäude werden abgerissen) und stehen weiterhin als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung.

In Lübeck gab es 2011 10.041 öffentlich geförderte Wohnungen - Moisling macht damit einen Anteil von knapp 2,5 % am Gesamtbestand des in der Hansestadt Lübeck geförderten Wohnraums aus. Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck ist in der Gesamtstadt jedoch ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand vorhanden, wenn auch mit Einschränkungen für Einpersonenhaushalte. So wird kein zusätzlicher Neubaubedarf gesehen. Allerdings sollte der preisgünstige Wohnungsbestand in seiner Anzahl gesichert und an heutige energetische und qualitative Standards angepasst werden, beispielsweise durch Bestandsmodernisierung oder Ersatzneubau. Außerdem sollte der Bestand an gefördertem Wohnraum der Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen vorbehalten werden.

In 2011 bezogen in Moisling insgesamt 293 Haushalte Wohngeld (ca. 5,4 % aller BewohnerInnen des Stadtteils), v.a. in Form eines Mietzuschusses. Der Großteil der BezieherInnen waren Rentner oder Nichterwerbstätige (jeweils 97), aber auch relativ viele Arbeitstätige waren erhielten einen Zuschuss (65). Mit 201 lag die Zahl der wohngeldbeziehenden Frauen deutlich höher als die der Männer²¹. Im Jahr 2012 sank die Zahl auf 247 EmpfängerInnen

¹⁸ Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept

¹⁹ Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012

²⁰ Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012

²¹ Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012

(ca. 4,7 % aller BewohnerInnen des Stadtteils). Seit 2005 hat die Zahl der Wohngeldempfänger insgesamt um ca. 7,1 % abgenommen – der bisherige Höchststand betrug 398 Wohngeldempfänger in 2009.

Von Bedeutung ist, künftig die Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet nachfragegerecht weiterzuentwickeln und ein möglichst breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen. Dies gilt auch unter gesamtstädtischer Betrachtung²². Die geplanten umfangreichen Maßnahmen der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH im Untersuchungsgebiet sind ein wichtiger Schritt in diese Richtung (siehe hierzu auch Kapitel 2.7.5).

4.6 Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

Die Auswertung der Bevölkerungsdaten und der Wohnungsentwicklung basiert auf den bereits bestehenden Untersuchungen (ISEK) sowie insbesondere den zur Verfügung gestellten Bevölkerungsstatistiken der kommunalen Statistikstelle; eigene Erhebungen wurden nicht vorgenommen. Es wurden darüber hinaus auch gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Entwicklungen herangezogen.

4.6.1 Struktur der EinwohnerInnen

Im Jahr 2012 zählte der Stadtteil Moisling 10.487 EinwohnerInnen, die sich auf eine Fläche von ca. 13,4 km² verteilten. Dies ergab eine EinwohnerInnenendichte von ca. 780 EinwohnerInnen/km². Im Untersuchungsgebiet ist die EinwohnerInnenendichte mit 2.586 EinwohnerInnen/km² weitaus höher als im Stadtteil (ca. 9.100 EinwohnerInnen gesamt). Die durchschnittliche EinwohnerInnenendichte in Lübeck liegt bei 996 EinwohnerInnen/km². In Moisling besteht ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis der BewohnerInnen (51,7 % Frauen, 2012²³).

Die Bevölkerungsentwicklung war von 2000 bis 2012 mit -14,5 % stark rückläufig²⁴. Gründe hierfür können das knappe Angebot an großen Wohnungen für Familien, das Imageproblem des Stadtteils oder sanierungsbedingte Entmietung sein. Auch die Prognose für 2012 bis 2025 sieht mit -8,6 % im Vergleich zu anderen Stadtteilen und der Gesamtstadt (4,6 % von 2012 bis 2025) eine negativere Entwicklung voraus. Für Moisling werden mit die höchsten EinwohnerInnenverluste in Lübeck prognostiziert²⁵.

Knapp 40 % der MoislingerInnen sind ledig, ebenso viele sind verheiratet, weitere 10 % leben in Trennung bzw. Scheidung. Das restliche Zehntel der Bevölkerung lebt in einer Lebenspartnerschaft oder sind verwitwet. Moisling zählt in 2012 insgesamt 5.341 Haushalte. Der größte Teil der BewohnerInnen lebt in einem Single-Haushalt (Moisling: 44 %, Lübeck: 50 %). 22 % leben in kinderlosen (Ehe-)Gemeinschaften, 17 % leben als Paar mit Kindern (Lübeck: 15 %), knapp 8 % sind alleinerziehend (Lübeck: 5,5 %). Im Durchschnitt wohnen damit zwei Personen in einem Haushalt, was leicht über dem Lübecker Durchschnitt liegt.

²² Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept

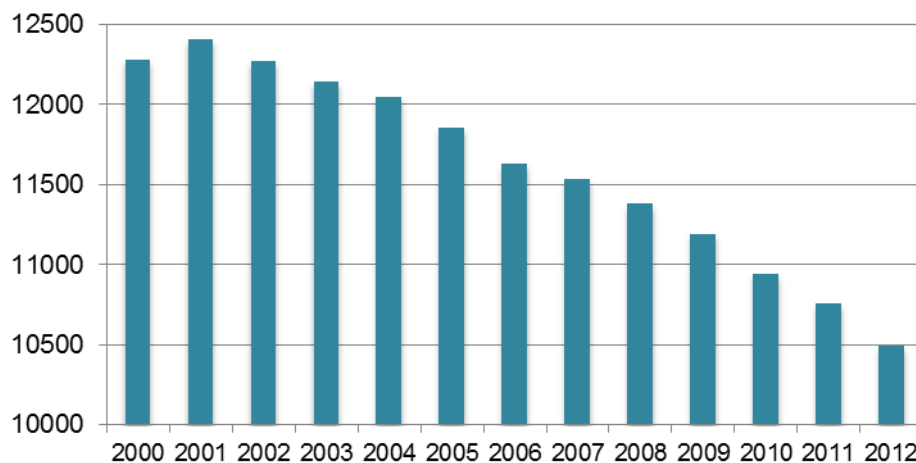
²³ Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012

²⁴ S.a. Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012

²⁵ Eigene Berechnung nach Zahlen des Statistischen Jahrbuchs 2012 Statistik Aktuell der Hansestadt Lübeck unter: http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/statistik_aktuell.html

Den größten Teil der Alleinlebenden bilden die ab 60-Jährigen mit 44 %, die 30 bis 59-Jährigen folgen mit 43 %, wobei diese Altersklasse auch absolut den größten Bevölkerungsanteil in Moisling stellt.

EinwohnerInnen in Moisling



Bevölkerungsentwicklung in Moisling

Die Religionszugehörigkeit in Moisling ist geprägt von evangelischem Glauben (47 % der Bevölkerung). BewohnerInnen muslimischen Glaubens werden nicht erfasst; aufgrund des hohen Anteils türkischstämmiger BewohnerInnen kann jedoch von einem deutlichen Anteil ausgegangen werden. Knapp jede/r zehnte EinwohnerIn ist Katholik (ca. 8,6 %).

Der Ausländeranteil (Anteil an EinwohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit) beläuft sich in 2012 auf knapp 11 %. Dieser Anteil ist seit 2000 mit leichten Schwankungen um ein Fünftel zurückgegangen²⁶. In der Hansestadt Lübeck liegt der Ausländeranteil bei durchschnittlich knapp 8 %. In Moisling sind die Nationalitäten der Türkei (40 %), Polens (11 %) und der Ukraine (knapp 8 %) am stärksten vertreten.

Der Anteil der EinwohnerInnen mit Migrationshintergrund beträgt 27 % in 2012 (Gesamtstadtebene 19 %)²⁷. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist mit der höchste in Lübeck²⁸, insbesondere Kinder in Moisling weisen neben den Stadtteilen/-bezirken Buntekuh, Herrenwyk, Falkenfeld / Vorwerk und St. Lorenz besonders häufig einen Migrationshintergrund auf. Insbesondere unter-25-Jährige mit Migrationshintergrund sind im Gebiet besonders hoch vertreten (Moisling: 35 %, Lübeck: 26 %). Der Anteil der unter-17-Jährigen mit Migrationshintergrund beträgt 28 %, der 18- bis 64-Jährigen 27 % und der über-65-Jährigen 18 %.²⁹

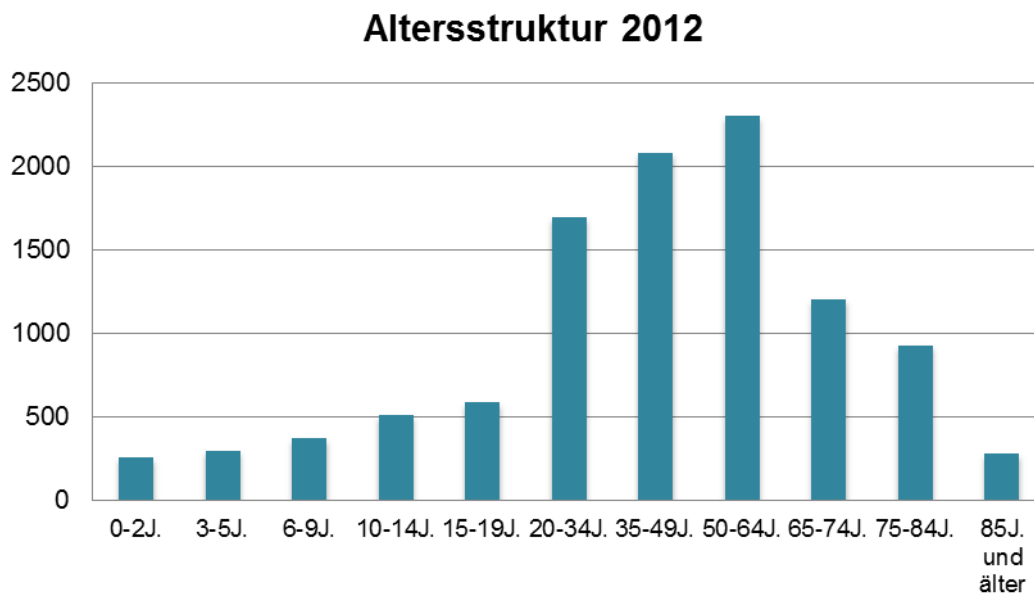
²⁶ Der Rückgang kann auf Wegzug oder Einbürgerungen beruhen.

²⁷ Vgl. Tab. 225 in: Hansestadt Lübeck: Statistisches Jahrbuch 2012

²⁸ Hansestadt Lübeck (2010): ISEK

²⁹ Hansestadt Lübeck: Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

4.6.2 Altersstruktur und demographische Entwicklung

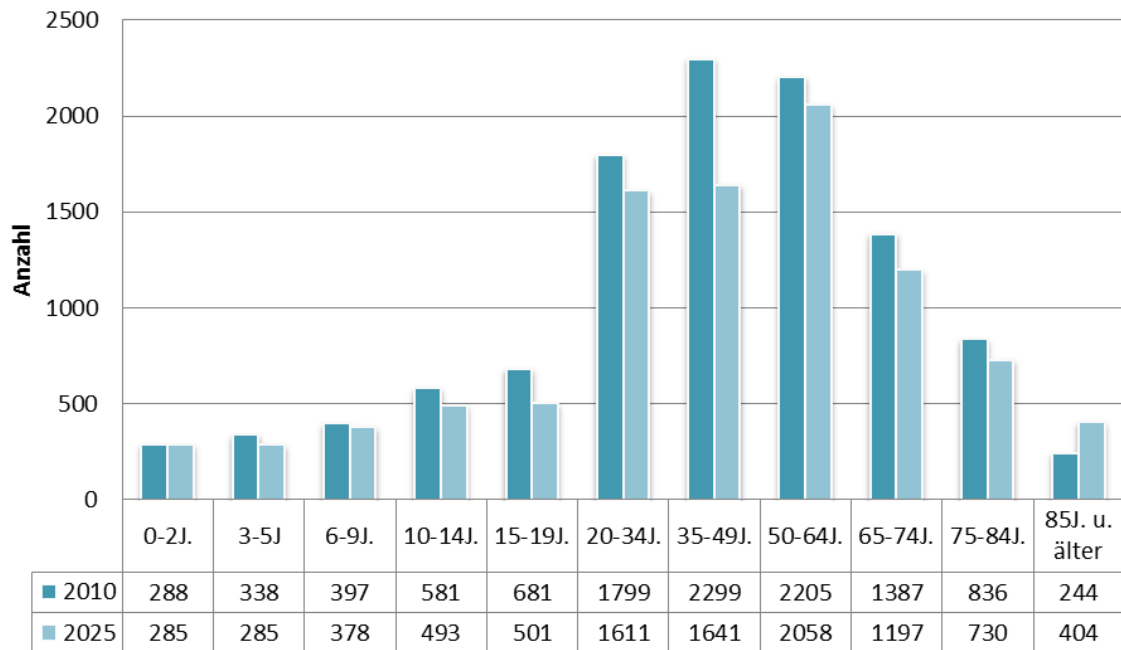


Altersstruktur in Moisling 2012³⁰

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter bis 19 Jahren ist seit dem Jahr 2000 erheblich auf 19 % in 2012 geschrumpft. Die Gruppe der 20 bis 64 Jahre alten Personen stellt 58 % der Bevölkerung Moislings. Der Anteil ab 65-Jähriger liegt 2012 mit knapp 23 % über ein Drittel höher als im Jahr 2000. Diese Kennzeichen des demografischen Wandels liegen ungefähr im Lübecker Durchschnitt. Eine kleinteiligere Betrachtung der Altersgruppen zeigt, dass die 50- bis 64-Jährigen den prozentual höchsten Anteil einnehmen, gefolgt von den 35- bis 49-Jährigen. Hier wird bis 2025 eine anteilmäßige Verschiebung erwartet, auch werden die Zahlen an Kindern und Jugendlichen rückläufig sein, während sich der Anteil der über 85-Jährigen weiter erhöht.

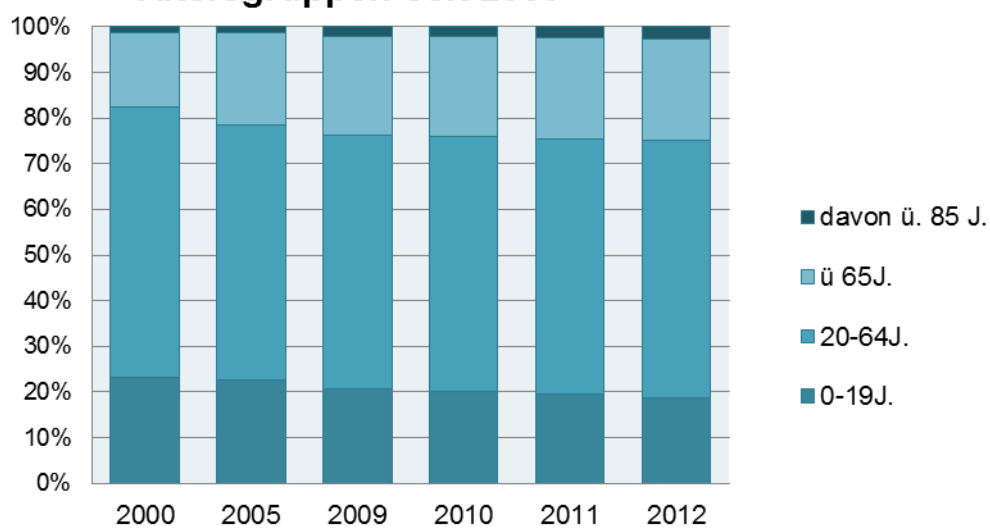
³⁰ Hansestadt Lübeck: Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Trend der EinwohnerInnenentwicklung nach Altersgruppen



Altersstruktur in Moisling 2010 und 2025³¹

EinwohnerInnenentwicklung nach Altersgruppen seit 2000



EinwohnerInnenentwicklung nach Altersgruppen³²

³¹ Hansestadt Lübeck: Bevölkerungsprognose 2010-2025

Die EinwohnerInnenentwicklung nach Altersgruppen zeigt den abnehmenden Anteil an 0-19-Jährigen und den breiter werdenden Anteil der über 65-Jährigen (inkl. über 80-Jähriger).³³ Demnach liegt der Altenquotient³⁴ etwas unter dem der Hansestadt Lübeck, bei 29,5.

Sowohl die natürlichen Bevölkerungsbewegungen als auch die Zu- und Fortzüge werden nach Prognosen dazuführen, dass die Bevölkerung im Stadtteil zukünftig weiter abnimmt.

4.6.3 Beschäftigung und Einkommen

In Moisling waren in 2012 3.019 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, welches einen Anteil von knapp 29 % an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil (Hansestadt Lübeck: 32 %) darstellt. Von den am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind 44 % Frauen (Hansestadt Lübeck: 49 %). Die Arbeitslosenquote ist 2012 mit 14 % deutlich höher als die gesamtstädtische Quote (knapp 8 %)³⁵.

Insgesamt liegt die Zahl der Arbeitslosen in 2012 bei 807 Personen. Im Vergleich zu 2000 liegt hier ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von einem Sechstel vor. 54 % der Arbeitslosen sind männlich, 18 % sind nichtdeutscher Herkunft, rund 8 % sind zwischen 20 und 25 Jahren alt, 15 % sind 55 Jahre und älter. Fast die Hälfte aller zurzeit nicht Beschäftigten sind Langzeitarbeitslose (46 %). 703 Personen (87 % der Arbeitslosen insgesamt) beziehen ALG II, wobei hier ein Rückgang der BezieherInnen von ALG II von 41 % zwischen 2005 und 2012 zu verzeichnen ist. Trotz des Rückgangs der Arbeitslosenzahlen und der BezieherInnen von ALG II ist der Anteil an Haushalten, die eine Bedarfsgemeinschaft bilden, nur geringfügig gesunken³⁶.

Aus dem höchsten Anteil an Arbeitslosen, besonders in der Bevölkerungsgruppe der Jugendlichen und einem vermutlich geringen Einkommen, resultiert für den Stadtteil Moisling die höchste Armutsquote Lübecks und die zweithöchste an Kinderarmut³⁷.

In Moisling liegt die allgemeine Armut, wie auch die Altersarmut weit über dem Lübecker Durchschnitt, dabei stellt die wachsende Altersarmut ein immer größer werdendes Problem dar. Der Anteil der sozialhilfebedürftigen SeniorInnen ist in Moisling mit 11 % weitaus höher als in anderen Stadtteilen – auf gesamtstädtischer Ebene beziehen nur 5 % der SeniorInnen (über 65 Jahre) Grundsicherungsleistungen³⁸.

Daten zu den Bildungsabschlüssen der Bevölkerung liegen auf Stadtteilebene nicht vor und können daher hier nicht berücksichtigt werden. Zu den verfügbaren Haushaltseinkommen und Steuereinnahmen liegen auf Stadtteilebene ebenfalls keine Daten vor.

³² Hansestadt Lübeck: Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

³³ Hansestadt Lübeck (2012): Statistisches Jahrbuch

³⁴ Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter (in Deutschland derzeit 65 Jahre und älter; bei langsam steigendem Renteneintrittsalter auf 67 Jahre) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (in Deutschland derzeit 20 bis 64 Jahre) ab.

³⁵ Hansestadt Lübeck (2012): Statistisches Jahrbuch

³⁶ Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2012, 03-Moisling

³⁷ Hansestadt Lübeck (2008): Armuts- und Sozialbericht, Sozialatlas.

³⁸ Hansestadt Lübeck (2012): Lübecker Senioren- und Gesundheitsbericht

4.6.4 Kinder und Jugend

Moisling gehört zu den fünf kinderreichsten Stadtteilen Lübecks. Der Anteil der unter 25-Jährigen beträgt 27 % der Wohnbevölkerung (im Durchschnitt beträgt dieser 24 % in 2009)³⁹. Dem relativ hohen Jugendquotient von 35,1 (0 bis 17-Jährige je hundert 18-64-Jährige) steht ein niedriger Altenquotient gegenüber. In der gesamten Hansestadt Lübeck beträgt der Jugendquotient 25,7.

Moisling gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Kinderarmut (53 Hilfsbedürftige je 100 Kinder). Der Anteil der Kinder unter 15 Jahren in ALG-II-Bezug betrug 53 % in 2010. In Lübeck liegt dieser Anteil bei 30 % (2009). Auffallend ist der hohe Anteil an Kindern mit Sprachstörungen: Bei krippenbetreuten Kindern liegt er bei 27 %⁴⁰. Zudem werden überdurchschnittlich häufig Übergewicht (19 %) und Koordinationsstörungen (18 %) bei Moislinger SchulanfängerInnen festgestellt. Es lassen sich in Moisling die geringste Teilnehmendenquote an allgemeinen Vorsorgeuntersuchungen und Zahnarztvoruntersuchungen bei Kindern konstatieren. Dies wird zum einen mit sozioökonomischen Ursachen, zum anderen mit Zugangsschwierigkeiten der Migrantenkinder an gesundheitlichen Versorgungsleistungen erklärt⁴¹.

4.7 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Das Untersuchungsgebiet wurde in seiner städtebaulichen Konzeption als Wohnstandort ausgelegt, daher befinden sich hier nur einzelne kleinere Gewerbebetriebe und insgesamt nur eine geringe Anzahl von Arbeitsstätten. Sie sind insbesondere in den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den kleineren Gewerbebetrieben vorhanden, aber auch die sozialen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet bieten Arbeitsplätze an. Größere, arbeitsplatzintensive gewerbliche oder dienstleistende Betriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass die BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes als pendelnde Arbeitnehmer auf Arbeitsstätten anderer Stadtteile Lübecks oder in der Region angewiesen sind.

Es sind keine Flächen- bzw. Entwicklungspotenziale für Gewerbe oder Betriebe im Untersuchungsgebiet vorhanden. Seitens der Hansestadt Lübeck bestehen keine Planungen oder Konzepte, im Untersuchungsgebiet Gewerbeflächen zu entwickeln und dafür bestehende anders genutzte Gebiete umzustrukturieren.

4.8 Soziale und gesellschaftliche Situation

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine Reihe von benachteiligenden Faktoren aus, die sich auch auf die soziale Situation im Stadtteil auswirken. Die städtebaulich abseitige Lage und Nichteinbindung in die innerstädtische Tarifzone des ÖPNV tragen ebenfalls dazu bei. Armut gehört zum Alltag vieler BewohnerInnen: Sowohl Kinder als auch SeniorInnen sind überdurchschnittlich oft von geringem Einkommen betroffen.

³⁹ Vgl. Hansestadt Lübeck: Lübecker Kindergesundheitsbericht 2010

⁴⁰ Vgl. Hansestadt Lübeck: Lübecker Kindergesundheitsbericht 2010

⁴¹ Vgl. Hansestadt Lübeck: Lübecker Kindergesundheitsbericht 2010

Im Untersuchungsgebiet gab es 2012 im Bereich der Kinderbetreuung 17 betreute gehandicapte Kinder in integrativen Gruppen der Kindertagesstätte Wichern I und II und der Familienkiste. Zudem befindet sich in Moisling die Außenstelle der Förderschule Astrid Lindgren. Außerschulische Einrichtungen für ein integratives und inklusives Zusammenleben sind nicht bekannt.

Aus der Kriminalitätsstatistik ist ersichtlich, dass die gemeldeten Straftaten einer ständigen Schwankung unterliegen: Während in 2005 69 Fälle auf 1.000 EinwohnerInnen gezählt wurden, waren es in 2008 111 Fälle und in 2010 98 Fälle pro 1.000 EinwohnerInnen. In Relation zur Gesamtstadt liegen diese Werte jedoch weit unter dem Lübecker Durchschnitt (124 Fälle / 1.000 EinwohnerInnen in 2010)⁴². Laut polizeilicher Aussage ist soll die Sicherheit vor Ort durch die Präsenz der Polizei gegeben sein. Bekannte informelle Treffpunkte und „Brennpunktgebiete“ werden vermehrt überwacht. So wird z.B. im „Brennpunkt“ rund um den Brüder-Grimm-Ring 10-14 zukünftig eine zusätzliche Zweigstelle der Polizei eingerichtet. Die Jugendkriminalität in Moisling ist nicht überdurchschnittlich hoch. Diese tritt z.B. vermehrt in der Lübecker Innenstadt, v.a. durch Ladendiebstähle, auf. Vandalismus ist, wie in anderen Stadtteilen auch, ein zentrales Thema. Vor allem das Moislinger Freibad wird in den Sommermonaten regelmäßig Opfer von nächtlichen Zerstörungen.

Nach Aussagen von ExpertInnen ist die sichtbare Gewalt (Körperverletzungen, Vandalismus) gegenüber den 1990er Jahren deutlich zurückgegangen. Vermehrt wird jedoch Gewalt in der Familie wahrgenommen bzw. vermutet, was u. U. auf die in den letzten Jahren gestiegene öffentliche Aufmerksamkeit zurückzuführen ist. Der Bedarf an Unterstützung ist vorhanden, jedoch werden die vorhandenen Angebote der Beratungsstelle des Jugendamtes nicht ausreichend angenommen⁴³.

Im Wahlkreis 8, der ungefähr dem Untersuchungsgebiet entspricht, gab es im Jahr 2013 zur Kommunalwahl eine Wahlbeteiligung von unterdurchschnittlichen 23 %, ein Drittel weniger als noch 2008 (33 %). Der Lübecker Durchschnitt lag 2013 bei knapp 37 %, was ebenfalls eine geringere Wahlbeteiligung als 2008 darstellt (42 %). Mit 52 % der Stimmen wurde die SPD und mit 24 % die CDU gewählt (2008: SPD: 42 %, CDU: 28 %). Drittstärkste Partei wurde Bündnis 90/Die GRÜNEN mit 7,5 % (2008: 5,9 %). Die Linke hatte 2008 noch 12 % der Stimmen bekommen. In 2013 erzielte die Partei 4 % der Stimmen. Bei der Bundestagswahl 2013 haben die Hälfte der MoislingerInnen ihre Stimme abgegeben. Die Lübecker Wahlbeteiligung insgesamt lag bei 69 %. Stärkste Kraft in Moisling war mit 42 % die SPD, die CDU erreichte 31 % der Stimmen. Drittstärkste Partei wurde Die Linke mit 7 %, Bündnis 90/Die GRÜNEN erreichten knapp 6 %.

Der geringen Wahlbeteiligung steht ein durchaus vorhandenes Engagement in Vereinen und Verbänden gegenüber. Aus ExpertInnengesprächen wurde deutlich, dass sich darin eher besser situierten BewohnerInnen aus den Einfamilienhaus- und Siedlungsgebieten engagieren. Aber auch diese nehmen weniger als früher am Vereinsleben aktiv teil, insbesondere berichten Vereine, dass die Nachfolge der FunktionsträgerInnen nicht gesichert sei.

⁴² Hansestadt Lübeck: Kriminalitätsstatistik 2010

⁴³ Expertengespräche VU Moisling am 24.05.2013

Insgesamt nehmen sich die Moislinger BewohnerInnen als ausgegrenzt wahr. Sie sehen ihre Belange in der Stadtentwicklung nicht gut vertreten. Die Schließung der Alten Schule, die lange verzögerte Instandsetzung der Schule Mühlenweg und die erst kürzlich abgewendete Schließung des Freibades haben bei vielen den Eindruck der Minder-Wertschätzung bestätigt.

4.9 Umweltsituation

4.9.1 Lärmbelastung

Bahntrasse Lübeck-Hamburg

Direkt südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich die Bahntrasse Lübeck-Hamburg, bei der es sich um eine Haupteisenbahnlinie mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 60.000 Zügen pro Jahr handelt.

Die Strecke wurde 2008 elektrifiziert, wodurch eine lärmmindernde Wirkung eintrat, weil seitdem keine lärmintensiven Diesel-Zug-Maschinen mehr eingesetzt und neue Doppelstockwagen mit geringerer Lärmentwicklung verwendet werden.

An der Bahntrasse wurden seit Ende des Jahres 2013 durch die DB AG im Rahmen eines Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt - es wurde eine 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Diese soll für die betroffenen Anlieger eine Lärmentlastung von voraussichtlich ca. 7 dB(A) erzielen. Eine Lärmbelastung bleibt mit dieser Maßnahme jedoch auch weiterhin bestehen, des Weiteren ist im Zuge der Eröffnung der festen Fehmarnbelt-Querung mit einem Anstieg der Zugbewegungen (vor allem nächtlicher Güterverkehr) und somit auch einem Anstieg des Lärmpegels zu rechnen. Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Gebäuden werden daher weiterhin notwendig sein.

Hauptverkehrsstraßen

Laut Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gemäß § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz) von 2008 gehört die Kreisstraße 13 Moislinger Berg zu den Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 6 Mio. Kfz jährlich. Für den ca. 600 m langen Abschnitt der K 13 Am Moislinger Baum / Moislinger Berg (Hamburger Straße – August-Bebel-Straße) wurde errechnet, dass die vom Umweltbundesamt vorgegebenen Lärmwerte überschritten werden und somit gesundheitsrelevante Lärmbelastungen für die AnwohnerInnen dieser Straßen bestehen.

In der zweiten Stufe der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden im Jahr 2012 u.a. alle Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr kartiert. Der aktuelle Entwurf des Lärmaktionsplans 2013/2014 zeigt, dass auch an den Hauptverkehrsstraßen Moislinger Berg / Stecknitzstraße, August-Bebel-Straße und Niendorfer Straße die festgelegten Lärmwerte überschritten werden. Dies trifft auch für den nördlichen Teil des Oberbüssauer Weges zu. In Grenzen besteht auch eine Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet durch die westlich verlaufende BAB 20.

Im Lärmaktionsplan werden außerdem der mittlere und südliche Grünzug im Untersuchungsgebiet als sogenannte ruhige Oase, der Grünzug „Rund um Moisling“ (einschließlich

Wilhelm-Waterstrat-Weg) als sogenannte ruhige Achse und der Bereich entlang des Elbe-Lübeck-Kanals als sogenanntes Erholungsgebiet kategorisiert. Ruhige Oasen sind demnach „innerstädtische ruhige Gebiete, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind, der Erholung dienen und sich in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befinden“. Ruhige Achsen stellen „Verbindungswege zwischen Oasen abseits der Hauptverkehrswege oder schnelle, effiziente Rad- und Fußwegeverbindungen in einer attraktiven naturnahen Umgebung“ dar. Erholungsgebiete „sind großflächige Gebiete, die einen weitgehend naturbelassenen, land- und forstwirtschaftlich genutzten Naturraum bilden und Naherholung weitgehend ohne Störungen ermöglichen“.

4.9.2 Altlasten

Im Ortsteil Moisling sind durch das Boden- und Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck Altlast-Verdachtsfälle erfasst und kategorisiert.

Sie werden unterschieden in

- 68 P1-Fälle (Prüffälle) von Altlastenstandorten, bei denen der Altlastenverdacht durch eine multitemporale Kartenauswertung nicht entkräftet werden konnte und eine nachfolgende gutachterliche Bewertung anhand von Bauakten erforderlich ist.
- Einen P2-Fall, also eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort).
- 135 sogenannte A1-Fälle (Archivfälle), für die auf Grundlage einer eingehenden Kartenauswertung eine Verdachtsentkräftung ausgesprochen werden konnte und keine weiteren Gutachten bzw. Beurteilungen notwendig sind.

Außerdem sind im Untersuchungsgebiet drei Einträge von Altlastablagerungen registriert.

4.10 Gesamtbewertung

Ausgehend von der durchgeführten Bestandsanalyse werden nachfolgend die Erkenntnisse zu den vorhandenen städtebaulichen Missständen, Mängeln und Konflikten (vgl. Plan 10) und den vorhandenen Chancen und Potenzialen (vgl. Plan 11) innerhalb des Untersuchungsgebiets zusammenfassend bewertet. Sie sind Grundlage der darauf folgenden allgemeinen Ziele der Erneuerung / Sanierungsziele, des Rahmenentwicklungskonzepts sowie der Maßnahmenübersicht.

Die nachfolgend themenbezogen aufgeführten Missstände, Mängel und Konflikte des Untersuchungsgebietes führen in ihrer Zusammenschau zu einer erheblichen Beeinträchtigung, Funktionsschwäche und Benachteiligung des Untersuchungsgebietes Lübeck-Moisling.

4.10.1 Missstände, Mängel und Konflikte

Die Bestandsaufnahme und -analyse hat folgende signifikanten Mängel, städtebaulichen Missstände und Konflikte ermittelt:

Funktionale Defizite / Funktionsschwächen

Ein grundlegendes Defizit ist die andauernde Schwächung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort. Der Wegzug von Familien mit älteren Kindern, die prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklungen, soziale und gesellschaftliche Probleme, die zunehmende, insbesondere auch gefühlte Verschlechterung der Situation vor Ort und die negative Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes insgesamt führen zu einer weiteren Destabilisierung des Wohnstandortes.

Mit der städtebaulichen Entwicklung Moislings wurden in den Siedlungsbereichen der 1960er Jahre ursprünglich fünf räumlich dezentral verteilte, gemischt genutzte Gebäudekomplexe als Nahversorgungsbereiche angelegt. Dort wurden in den Erdgeschossen kleinteilige Läden und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt und in den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen. Heute stehen diese fünf kleinteiligen, gemischten Nahversorgungsbereiche im Erdgeschoss weitgehend leer; sie können ihrer ursprünglichen Aufgabe als Nahversorgungspunkte nicht mehr gerecht werden. Räumlich und funktional losgelöst davon gewährleisten heute vier großflächige Lebensmitteldiscounter bzw. Vollsortimenter an anderen Stellen die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet. Keiner dieser zeitgemäßen Versorger bildet jedoch aufgrund seiner jeweils stadträumlich solitären Lage und in Folge fehlender funktionaler Verbindungen mit anderen Nutzungen eine „städtebauliche Mitte“, die mit einem Angebot an Treffpunkt- und Kommunikationsmöglichkeiten generell als Zentrum identitätsstiftend für den Stadtteil sein könnte. Es fehlt insgesamt ein funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich und Stadtteilmittelpunkt.

Außerdem ist das Untersuchungsgebiet durch eine abseitige Lage, stadträumliche Isolation und mangelhafte Anbindung gekennzeichnet. So verfügt der 10.000-EinwohnerInnen-Stadtteil trotz seiner unmittelbaren Lage an der Bahntrasse Hamburg - Lübeck nicht über einen Bahnhofpunkt, der eine schnelle Zugverbindung in die Lübecker Innenstadt oder nach Hamburg ermöglichen könnte.

Darüber hinaus bestehen auch in dem alten Dorfkern als ehemaligen zentralen Bereich Moislings gravierende Nutzungsdefizite und Substanzmängel. Die kleinteiligen Baustrukturen stehen zeitgemäßen Nutzungsanforderungen entgegen, die hohe Verkehrsbelastung in diesem Bereich wirkt sich ebenfalls negativ aus. Die zentrale Funktion ging verloren, Einschränkungen bestehen auch bei der Wohnfunktion.

Mängel im Gebäudebestand / Wohnnutzung

Der überwiegende Anteil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet stammt aus der Zeit vor 1945 sowie aus den 1960er bis 1980er Jahren. Die Siedlungserweiterung ab den 1960er Jahren erfolgte im mehrgeschossigen Geschossmietwohnungsbau.

In Folge unterlassener Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechen die meisten der mehrgeschossigen Wohngebäude heute nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Modernisierungsmaßnahmen, z.T. auch in Verbindung mit energetischen Maßnahmen an Fassaden, Dach und Fenstern, wurden nur bei einem geringen Teil dieses Gebäudebestands durchgeführt.

Besonders in den Bereichen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus am Andersenring und am Brüder-Grimm-Ring besteht ein sehr hoher Modernisierungsbedarf. Zudem sind in diesen

Bereichen Leerstände zu verzeichnen. Leerstände und Modernisierungsbedarf sind darüber hinaus verstärkt im Bereich der Gebäudebestände des historischen Dorfes festzustellen.

Mängel in der sozialen und gesellschaftlichen Situation

Zahlreiche BewohnerInnen sind mit dem Gesamtzustand des Stadtteils unzufrieden. Bemängelt wird oftmals, dass trotz der seit langem bekannten vielfältigen Mängel und Missstände, die in der Komplexität Erscheinungsformen strukturschwacher Quartiere und einen geringen gesellschaftlichen Zusammenhalt aufweisen, im Stadtteil keine Perspektive einer positiven Veränderung erkennbar sei. Die stadträumlich abseitige Randlage des Stadtteils entspricht dem Selbstverständnis vieler seiner BewohnerInnen, die ihren Stadtteil als ausgegrenzt, abseitig, benachteiligt und vernachlässigt ansehen. Eine Abwanderung „potenterer“ BewohnerInnen wird beobachtet. Das Image von Moisling wird insbesondere von außen durchweg als negativ beschrieben.

Die Bevölkerung Moislings ist überdurchschnittlich von finanzieller Armut betroffen. Gleichzeitig muss der Stadtteil hohe Integrationsleistungen erbringen. MigrantInnen nehmen wenig am Vereinsleben im Stadtteil teil, explizite Angebote (außer Deutschkursen) für diese Zielgruppe bestehen nicht.

Mängel in der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Das Angebot für Jugendliche im Stadtteil ist nicht ausreichend. Es fehlen außerhalb des Vereinssports offene Angebote für diese Zielgruppe. Das Angebot im Haus für Alle ist nicht ausreichend; das Erscheinungsbild des Gebäudes und die abseitige Lage dieser Einrichtung sind nicht attraktiv und einladend. Zudem liegt das Haus für Alle an einer viel befahrenen Straße und Kreuzung, die eine Gefährdung für sensible Nutzungen wie Jugendarbeit und Kinderbetreuung (in der direkt angrenzenden Kindertagesstätte) darstellt. Das Angebot an Krippenplätzen ist derzeit unterdurchschnittlich, aber ausbaufähig. Offene Angebote für ältere Kinder sind kaum vorhanden. In Moisling besteht keine Möglichkeit zum Besuch einer schulischen Oberstufe, was zu einer Segregation der SchülerInnen führt. Familien mit älteren Kindern ziehen z. T. aus dem Stadtteil fort. Der bauliche Zustand der schulischen Freiflächen ist mangelhaft und nicht zeitgemäß.

Die wenigen kulturellen Angebote sind an der Wicherngemeinde angegliedert, eine eigenständige Kultureinrichtung besteht nicht. Einrichtungen der Erwachsenenbildung sind nicht vorhanden. Es fehlen attraktive flexibel nutzbare Räume für Veranstaltungen bzw. als Treffpunkte für Initiativen, Vereine etc. Vorhandene Angebote im Haus für Alle sind nicht barrierefrei, die unzureichende Umfeldgestaltung wird außerdem bemängelt. Die Angebote für SeniorInnen sind nicht ausreichend, bestehende Angebote nicht durchgängig barrierefrei erreichbar und kaum öffentlich bekannt.

Mängel im Wohnumfeld

Im vorhandenen Wohnumfeld der mehrgeschossigen Zeilenbauten bestehen gravierende Mängel. Die privaten Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden sind überwiegend ungestaltet und in einem unzureichenden Unterhaltungszustand. Sie bieten den Bewohnern wenige Aufenthaltsmöglichkeiten und scheinen in größerem Umfang auch nicht oder nur geringfügig genutzt zu werden. Spielmöglichkeiten für Kinder sind in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Eine funktionale oder gestalterische Verknüpfung der Wohnumfeldbereiche untereinander bzw. zu öffentlichen Grünflächen besteht zwar innerhalb

der Binnenflächen, ist jedoch oft mit qualitativen Mängeln behaftet. Außerdem bestehen im Wohnumfeld, v.a. der Geschosswohnungsbauten, Angsträume.

In zahlreichen Fällen sind die zum öffentlichen Straßenverkehrsraum ausgerichteten Grundstücksfreiflächen der Zeilenbebauung durch nachträglich angelegte Stellplatzanlagen überformt und beeinträchtigen die Wohnumfeldqualität des Geschosswohnungsbaus.

Mängel im öffentlichen Grün- und Freiraum

Der durch den Geschosswohnungsbau geprägte Stadtteilraum Moislings verfügt insgesamt über zahlreiche öffentliche Grün- und Freiräume. Die Ausstattung dieser Räume ist jedoch überwiegend sehr einfach und nicht mehr zeitgemäß, die Unterhaltung der Anlagen und Ausstattungen erscheint in großem Umfang vernachlässigt und die Sauberkeit der Grün- und Freiflächen ist in weiten Teilen stark beeinträchtigt. In größerem Umfang scheinen die Flächen – vermutlich im Zusammenhang mit den o.g. Mängeln – nur in geringem Maße genutzt zu werden. Es bestehen informelle Treffpunkte von Trinkergruppen. Eine Beleuchtung von Wegeverbindungen ist nur vereinzelt vorhanden. Auch die Spielplätze sind unzureichend ausgestattet und teilweise wenig einladend, ebenfalls die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze und Schulhöfe ist in Teilen mangelhaft.

Die räumliche Verknüpfung der Grün- und Freiräume untereinander ist z.T. unzureichend, teilweise fehlen wichtige Freiraumverbindungen vollständig oder weisen gravierende Defizite in ihrem Zustand auf. Im Bereich der Querungen von Straßenverkehrsräumen sind Wegeverbindungen in vielen Fällen nicht barrierefrei ausgebaut. Mehrere Bereiche des öffentlichen Raums müssen auf Grund ihrer Abschirmung, abseitigen Lage oder mangelhaften Ausleuchtung als Angsträume bezeichnet werden.

Die Anbindung des öffentlichen Grün- und Freiraums des bebauten inneren Stadtteilraums an die umliegenden Natur- und Landschaftsräume und an die Wasserläufe ist nur teilweise vorhanden bzw. in vielen meisten Bereichen unzureichend ausgebaut. Die hohe Qualität dieser Räume für die Naherholung, für Naturerlebnis und die Wohnzufriedenheit ihrer BewohnerInnen erscheint nur unzureichend erschlossen zu sein. Einzelne Wegeverknüpfungen zu wichtigen Landschaftsbestandteilen fehlen – trotz räumlicher Nähe – vollständig.

Mängel in der Verkehrsinfrastruktur

Die Straßenverkehrsflächen sind in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets stark erneuerungsbedürftig und weisen Mängel in der Ausstattung und Gestaltung auf. Die Straßenverkehrsräume insbesondere des Andersenrings, des Brüder-Grimm-Rings und des Oberbüssauer Wegs sind – bei geringer Breite der Gehwege – in ihrer Fahrspurbreite überdimensioniert. Radverkehrsanlagen sind, soweit überhaupt vorhanden, in einem schlechten Zustand.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfüllt die Anforderungen an den 3. RNVP. Dennoch sind die Taktzeiten der Busverbindung insbesondere abends und am Wochenende lückenhaft. Moisling ist einer stadträumlich außen liegenden Tarifzonengruppe des Stadtverkehrs zugeordnet, was für die BewohnerInnen neben den lagebedingt langen Fahrzeiten zu hohen Fahrtkosten führt.

Mängel im Stadtbild

Das Untersuchungsgebiet weist Defizite in der Stadtgestaltung auf. Insgesamt ist das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes durch eine nicht mehr zeitgemäße, nicht fortlaufend modernisierte Bausubstanz geprägt, die Wohnanlagen und ihr Wohnumfeld wirken verbraucht und nicht ausreichend gepflegt. Außerdem ist das Stadtbild durch eine eher einseitige Architektur und Gestaltung geprägt.

Mängel durch Umwelteinflüsse

Das Untersuchungsgebiet wird durch unterschiedliche Umwelteinflüsse belastet, die im Konflikt mit der Wohnnutzung stehen. Dazu zählen die Belastungen durch die stark befahrene Bahntrasse, die den Stadtteil im Süden über eine Strecke von rund 2 km derzeit noch ohne Lärmschutzvorkehrungen tangiert sowie durch die Belastung durch den Straßenverkehr der Haupterschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet selbst. Hinzu kommen negative Auswirkungen durch die starke Verkehrsbelastung im alten Dorfkern an der Kreuzung südlich des Hauses für Alle.

4.10.2 Chancen und Potenziale

Trotz der zahlreichen Missstände, Mängel und Konflikte bestehen im Untersuchungsgebiet ebenfalls zahlreiche Chancen und Potenziale, die bei der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils aufgegriffen und entwickelt werden sollten.

Potenzial Funktionsstärkung und städtebauliche Neuordnung / Umnutzung

Der Stadtteilraum im Bereich Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Einmündung Moislinger Mühlenweg bis hin zum Wilhelm-Waterstrat-Weg und dem geplanten Bahnhofspunkt Moisling weist Potenziale für eine städtebauliche Entwicklung und funktionale Neuordnung als „Neue Mitte Moisling“ und einen erweiterten „Zentralen Versorgungsbereich“ auf. Der Bereich bietet die Chance für vielfältige, zentrale Nutzungen, für eine neue städtebauliche Gestaltung in Verbindung mit dem Abriss verschiedener Wohngebäude sowie für eine Neuordnung der Verkehrsführung, der ÖPNV-Linienführung und der Gestaltung eines zentralen Platzes.

Potenziale für eine funktionale Neuordnung bestehen auch in den weitgehend nicht mehr funktionsfähigen dezentralen und kleinteilig strukturierten Versorgungsbereichen, die für eine Mischung aus kleinteiligen Nutzungen, wie Nachbarschaftstreffpunkte, Existenzgründer, Beratungseinrichtungen, Handel und Dienstleistung u.ä. umfunktioniert werden können.

Strukturelle Neuerungspotenziale bestehen ebenfalls im Bereich der Bahntrasse in Höhe des Oberbüssauer Wegs zur Anlage eines attraktiven Bahnhofspunkts mit Anbindung an den städtischen ÖPNV mit seinem im Untersuchungsgebiet bereits bestehenden Busangebot. Auch die Alte Schule bietet ein Umnutzungspotenzial, etwa zur Stärkung und Sicherung kultureller oder Freizeitaktivitäten, u.U. auch in Verbindung mit dem Haus für Alle.

Der alte Dorfkern bietet ein Potenzial zur Stärkung als Wohnstandort sowie zur Verbesserung der Eingangssituation in das Gebiet. Eine solche Entwicklung könnte sich auch positiv auf das gesamte Untersuchungsgebiet auswirken.

Ein weiteres Potenzial besteht in der Neuordnung insbesondere überdimensionierter Straßenverkehrsräume für eine gesicherte Radverkehrsführung, den ruhenden Verkehr, die Straßenraumgestaltung und damit für mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Potenzial Wohnungsbestand / -struktur

Die umfangreichen Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus bieten Potenziale zur Modernisierung der Gebäudebestände und zur Errichtung neuer Wohngebäude. Insgesamt bieten dabei die vorhandene geringe städtebauliche Dichte und die heterogene Bebauungsstruktur die Möglichkeit, durch Modernisierung sowie teilweisen Abriss und Neubau moderne Wohntypologien auch für neue Zielgruppen zu integrieren.

Potenzial öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen und Stärkung des zivilgesellschaftlichen Zusammenhalts im Stadtteil

Das Untersuchungsgebiet verfügt über zahlreiche öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen mit zum Teil guter Ausstattung. Das Vorhandensein dieser Institutionen weist Potenziale für die zukünftige räumliche Verknüpfung der Nutzungen und ihrer funktionalen Vernetzung im Stadtteil auf. Damit können soziale und kulturelle Angebote für die Bewohner des Stadtteils verbessert werden. Mit einem Ausbau der bestehenden Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann-Schule im Brüder-Grimm-Ring zu einem ganztagsorientierten Bildungszentrum, evtl. mit der Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe, kann ein Schritt für die Anziehung neuer Bevölkerungsgruppen gemacht werden.

Räumliche Potenziale wie die Alte Schule Moisling bieten Möglichkeiten für die Etablierung neuer sozio-kultureller Einrichtungen in einem attraktiven Umfeld. Zusätzlich stehen im Haus für Alle räumliche Ressourcen zur Verfügung. Die im Stadtteil vertretenen engagierten und gut vernetzten Akteure der vorhandenen Institutionen bilden ein Potenzial zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements der StadtteilbewohnerInnen, zur Verbesserung der Situation und zum Aufbau tragfähiger Strukturen der sozialen und gesellschaftlichen Kooperation – auch nach Beendigung der Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt“.

Potenzial Wohnumfeld, öffentlicher Grün- und Freiraum, Wassernähe sowie Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft

Die zahlreichen vorhandenen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen stellen, trotz vorhandener Ausstattungs-, Gestaltungs- und Unterhaltungsmängel, ein wesentliches Grundgerüst zur Schaffung und Vernetzung eines attraktiven engeren und weiteren Wohnumfelds für die BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet dar. Aufgrund ihrer weitgehend geringen Nutzung und diffusen Zweckbestimmung besteht das Potenzial, diese Bereiche – insbesondere unter Einbeziehung der BewohnerInnen - bedarfsgerecht umzugestalten. So besitzen etwa die Abstandsgrünflächen aufgrund ihrer Größe sowie ihrer Lage zwischen den Wohngebäuden ein hohes Entwicklungspotenzial für eine Erholungsnutzung. Darüber hinaus besteht die Chance der besseren Anbindung des Stadtteils an den angrenzenden Landschaftsraum und die Wasserflächen mit ihren Potenzialen für Naherholung, Wasserbezug und Naturraumerlebnis.

5. Allgemeine Ziele für die Stadtteilentwicklung in Lübeck-Moisling

Übergeordnetes Ziel der Sanierung ist die Behebung vorhandener städtebaulicher, funktionaler, sozialer und struktureller Missstände. Die Entwicklungsziele leiten sich aus der Beseitigung der in Abschnitt 4.10 festgestellten Missstände, Mängel und Konflikte ab und werden im Folgenden für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Die Gesamtbewertung (vgl. Abschnitt 4.10) verdeutlicht, dass trotz der Missstände, Mängel und Konflikte in Moisling, Chancen und Potenziale bestehen, den Stadtteil städtebaulich, funktional, in seiner baulichen Substanz, sozial und in seiner Identität zu stabilisieren und zu stärken. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und integrierten Wohn- und Lebensortes Moisling unter Beachtung der spezifischen Bedarfe und Anforderungen der verschiedenen Nutzer- und Gesellschaftsgruppen in Verbindung mit der Stärkung des Stadtteils in seiner funktionalen, freiräumlichen und sozio-kulturellen Qualität.

Die Entwicklungsziele sind mit den gesamtstädtischen Planungen, Gutachten und Konzepten (u.a. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, ISEK und Wohnungsmarktkonzept) abgestimmt. Zudem werden die Ergebnisse der Behördenbeteiligungen, der öffentlichen Auslegung sowie der öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltungen, die am 18.04.2013 (Auftaktveranstaltung), am 06.08.2013 (Modellbauaktion für alle), am 20.08.2013 (Ideenwerkstatt für Kinder und Jugendliche) sowie am 07.09.2013 (Planungswerkstatt) in Moisling stattfanden, berücksichtigt.

Folgende Entwicklungsziele werden für das Gebiet aufgestellt:

1. Sicherung und Stärkung des Untersuchungsgebietes als Wohn- und Lebensort mit vielfältigen Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum
2. Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhofpunkt Moisling als „Neue Mitte Moisling“
3. Imageverbesserung des Stadtteils, Überwindung der stadträumlichen Isolation
4. Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion
5. Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote sowie Verstetigung ihrer Strukturen - auch nach Ablauf des Programms Soziale Stadt
6. Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort für Jung und Alt
7. Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestands im Bereich der Geschosswohnungsbauten, z.T. verbunden mit Wohnungsneubau auch im Hinblick auf Gewinnung neuer Mieterschaften
8. Einrichtung eines Bahnhofpunkts „Lübeck-Moisling“ zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils

9. Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds
10. Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume sowie Verbesserung der grün- und freiräumlichen Verknüpfung innerhalb des Stadtteils sowie mit dem umliegenden Natur- und Landschaftsraum und dem Wasser
11. Funktionsstärkung, Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Gestaltung des alten Dorfkerns
12. Initiierung und Unterstützung kleinteiliger, kreativer Bildungs-, Qualifizierungs-, Beratungs-, Begegnungs- und Nahversorgungseinrichtungen in einigen der ehemaligen dezentralen Versorgungszentren
13. Ausbau / Erweiterung des ÖPNV-Angebots, Einrichtung sozialverträglicher Tarifzonen
14. Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre und barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

Nach Abgleich der oben aufgestellten allgemeinen Ziele für die Stadtteilentwicklung mit dem Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ der ARGEBAU vom August 2005 lässt sich festhalten, dass diese Ziele weitgehend mit den darin genannten wesentlichen Aufgaben, die zur erfolgreichen Quartiersentwicklung erfüllt werden müssen, übereinstimmen.

6. Rahmenentwicklungskonzept

Das Rahmenentwicklungskonzept (vgl. Plan 12) stellt eine grundlegende Orientierung und Gesamtkonzeption zur Umsetzung der allgemeinen Ziele der Entwicklung im Untersuchungsgebiet dar. Es geht in seinem zeitlichen und konzeptionellen Zielhorizont über den Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hinaus und umfasst verschiedene Umsetzungsschwerpunkte zur Aufwertung, Stärkung und Stabilisierung des Untersuchungsgebietes.

Dabei geht es v.a. um die Entwicklung, Stärkung und Stabilisierung des Untersuchungsgebietes in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, im sozialen, kulturellen und Bildungsbereich, in der Imagestärkung, bei der Identitätsstiftung und im Freiraum. Das Gebiet soll sich zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort entwickeln, insbesondere sollen die Chancen und Lebensverhältnisse der BewohnerInnen verbessert und nachhaltig stabilisiert werden. Dazu beitragen sollen sowohl bauliche Veränderungen, etwa im öffentlichen Raum, als auch nicht-investive Maßnahmen, die zur Stärkung und Sicherung der sozialen und gesellschaftlichen Strukturen im Gebiet beitragen. Die Aufwertung und Stabilisierung soll inklusiv orientiert, generationengerecht und –übergreifend ausgestaltet werden.

6.1 Sicherung und Stärkung als Wohnstandort

Insgesamt soll das Untersuchungsgebiet als Wohn- und Lebensort aufgewertet und gesichert werden. Hierzu sind vielfältige Handlungsoptionen zu verfolgen.

So stellt die Modernisierung der Wohnungsbestände einen wichtigen Handlungsschwerpunkt dar. Die Bestände des Geschosswohnungsbaus im Untersuchungsgebiet sind fast durchgehend in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Modernisierungen in Verbindung mit energetischer Sanierung der Bestände – zusätzlich zu den bereits schon laufenden und durch die Eigentümer geplanten Modernisierungen – sind in großem Umfang erforderlich. Dabei soll weiterhin preisgünstiger Wohnraum im Stadtteil erhalten werden, dafür ist die Inanspruchnahme entsprechender Förderprogramme anzuregen bzw. auszubauen. Außerdem ist die Anpassung des Wohnungsbestandes an unterschiedliche Wohnbedürfnisse, z.B. von Älteren, Alleinerziehenden und Single-Haushalten grundlegend.

Darüber hinaus sollten zusätzlich attraktive Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen und vielfältige Wohnformen geschaffen sowie alternative Wohnprojekte und Wohnformen unterstützt werden, um neue Nutzergruppen gewinnen zu können.

Grundsätzlich weisen auch die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereiche im Untersuchungsgebiet einen Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf auf. Sie stellen die kleinteiligen und historischen Siedlungsstrukturen im Gebiet dar und haben – neben dem Wohnen im Mietwohnungsbestand – auch künftig sowohl städtebauliche als auch gesellschaftliche Bedeutung für den Stadtteil. Langfristig sollte auch dieser Gebäudebestand gestärkt werden, beispielsweise durch die Unterstützung des alters- und klimagerechten Umbaus sowie des Generationenwechsels.

6.2 Städtebauliche und funktionale Neuordnung - „Neue Mitte Moisling“

Ein wichtiges Ziel ist die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Untersuchungsgebiet, sowohl in städtebaulich-funktionaler Hinsicht als auch als Treff-, Versorgungs- und Kommunikationspunkt für die BewohnerInnen Moislings. Dabei sollte eine neue städtebauliche Mitte als soziales und Dienstleistungszentrum sowie als gestärkter zentraler Versorgungsbereich entstehen. Hier gilt es, einen Stadtteilmittelpunkt und Identifikationsraum für alle MoislingerInnen und BesucherInnen zu schaffen. Die Ausstrahlung des Zentrums nach außen kann sich dabei positiv auf das Image des Gebietes auswirken. Das neue Zentrum kann darüber hinaus auch zu einer stärkeren Identifikation der Moislinger mit ihrem Stadtteil beitragen.

Das neue Quartierszentrum sollte attraktiv, multifunktional, barrierearm und für alle Nutzergruppen ausgestaltet werden. Dabei sollen alle Bedürfnisse beachtet werden, Sicherheit und Aufenthaltsqualität müssen für die unterschiedlichen Zielgruppen geschaffen werden.

Die räumliche Lage einer „Neuen Mitte“ im Bereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg / Niendorfer Straße / Moislinger Mühlenweg bis hin zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bietet sich nicht nur städtebaulich an: Hier haben mit der Errichtung und der Erweiterung des Gesundheitszentrums bereits erste Entwicklungen in diese Richtung stattgefunden. Darüber hinaus bestehen ähnliche Planungen von Grundstückseigentümern im städtebaulichen Umfeld (siehe Kapitel 2.7.5). Die Voraussetzungen zur Schaffung einer attraktiven „Neuen Mitte“ in diesem Bereich sind daher gegeben, eine Mitwirkungsbereitschaft betroffener Grundstückseigentümer besteht ebenfalls. Auch bereits vorhandene Einrichtungen in unmittelbarer und mittelbarer Nähe fügen sich in diese Zielkonzeption ein: Familienkiste, Seniorenwohnen, Grundschule Mühlenweg und Lebensmitteldiscounter. Des Weiteren wird ein neues Zentrum an dieser Stelle auch wegen seiner räumlichen Nähe zu dem geplanten neuen Bahnhofpunkt gestärkt.

Angestrebt werden sollte dabei die Herstellung eines multifunktionalen, flexibel nutzbaren und attraktiven Platzes als Stadtteilmitte, ggf. unter Änderung der Straßenführung des Sterntalerweges. Eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs wird darüber hinaus durch den geplanten Abriss vorhandener und den Neubau von mehreren Geschosswohnungsbauten der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH sowie von weiteren Gebäuden ermöglicht, welche die baulich-räumliche Ausgestaltung der „Neuen Mitte Moisling“ städtebaulich und stadtgestalterisch unterstützt.

Insgesamt sollten attraktive und gestalterisch hochwertige Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dabei soll eine stärkere freiräumliche Anbindung der östlich angrenzenden und aufzuwertenden Grünfläche im südlichen Grünzug und der Grundschule Mühlenweg an die „Neue Mitte“ durch die Neuherstellung bzw. Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen angestrebt werden. Außerdem soll ein räumlicher Bezug zu dem zum bisherigen Zeitpunkt geplanten Bahnhofpunkt Moisling geschaffen werden.

Die künftigen Nutzungen sollten eine ausgewogene Mischung aus sozialen, öffentlichen, dienstleistenden und kulturellen Angeboten sowie dem Wohnen und dem Einzelhandel beinhalten. Bei der Nutzungsansiedlung sind auch die Entwicklungen anderer wichtiger Einrichtungen im Gebiet zu beachten, wie die zukünftige Nutzung des Hauses für Alle und

der Alten Schule (siehe hierzu auch Kapitel 6.5) oder das Schulzentrum am Brüder-Grimm-Ring. Funktionale Konkurrenzsituationen müssen dabei ausgeschlossen werden. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel und Nahversorgern ist zu berücksichtigen, dass die bereits im Untersuchungsgebiet bestehenden Lebensmittel-Nahversorger nicht gefährdet oder geschwächt werden und weiterhin die bestehende wohnungsnah und dezentrale Versorgung im Untersuchungsgebiet, insbesondere von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen, gewährleistet bleibt.

Die städtebauliche und funktionale Ausgestaltung des neuen Zentrums unter Einbindung der verschiedenen Rahmenbedingungen, Nutzerwünsche und Vorplanungen, sollte im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs und einem begleitenden Beteiligungsverfahren erfolgen. Wichtig ist dabei die Einbeziehung der Eigentümer und angrenzenden Einrichtungen.

6.3 Imageverbesserung

Ziel ist es, das mit einem schlechten Image behaftete Untersuchungsgebiet mit positiven Aspekten zu besetzen und dabei insbesondere die Menschen außerhalb des Stadtteils anzusprechen. Hierfür bedarf es einer umfassenden Kommunikationsstrategie zur Verbesserung des Images. Diese Strategie muss sich sowohl nach innen (Selbstwahrnehmung im Stadtteil) als auch nach außen (Außenwahrnehmung des Stadtteils) richten. Positive Entwicklungen, Erfolge und Projekte müssen stärker kommuniziert werden. Im Zuge der Quartiersentwicklung und gemeinsam mit einem zu installierenden Quartiersmanagement sind hierfür geeignete Ansätze zu entwickeln und umzusetzen. Wichtig ist hierbei, die unterschiedlichen Akteure, wie die Wohnungswirtschaft oder das Netzwerk „Stadtteil und Schule“, mit einzubeziehen.

Erfolge der Stadtteilentwicklung sollten durch geeignete Medien (Stadtteilzeitung, Internet) verbreitet und mit Events nach außen dargestellt werden. Gestalterisch sind die eingesetzten Medien als Zeichen der Wertschätzung für den Stadtteil professionell und liebevoll zu gestalten. Die Entwicklung eines Stadtteilslogos kann zu Beginn der Stadtteilentwicklung Engagement fördern und den Prozess begleiten. Insgesamt kann so auch der Bürgersinn geweckt werden, die BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet können erreicht und zur Mitwirkung bei der Stärkung und Stabilisierung des Stadtteils bewegt werden.

Darüber hinaus können Veranstaltungen mit stadtweiter Ausstrahlung innerhalb des Stadtteils erfolgen, möglich wären beispielsweise Verfahren zu Themen wie Wohnumfeldgestaltung, „urban gardening“ oder „Inklusion“.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist, dass eine Kommunikationsstrategie auf den vorhandenen Qualitäten, Entwicklungen und positiven Eigenheiten des Stadtteils gründet und dabei die erfolgreich realisierten Projekte des Programms Soziale Stadt einbezieht. Die Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“, die geplanten Spiel- und Aufenthaltsbereiche in den Grünanlagen und die Ansiedlung eines Bahnhalt punkts Moisling mit Anbindung an den städtischen ÖPNV mit seinem im Untersuchungsgebiet bereits bestehenden Busangebot sind dazu wichtige Ansätze, die es gilt, nach außen und innen zu kommunizieren und als Aufwertung des Stadtteils aktiv bei den Kampagnen zu berücksichtigen.

6.4 Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts

Die Aktivierung und Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der gemeinschaftlichen Interaktion im Stadtteil ist wesentliche Aufgabe eines einrichtenden Quartiersmanagements. Hier wird inklusiv für Kooperation, Mitwirkung und Teilhabe gesorgt. Zusammenhalt entsteht durch Erfolgserlebnisse: Die gemeinsame Planung und Umsetzung von Vorhaben führt dazu, dass Menschen sich als selbstwirksam erleben. Dies ist die Voraussetzung für gelungene Integration.

Grundlegend hierfür sind umfassende Beteiligungsprozesse, bei denen zielgruppengerecht die Wünsche, Meinungen und Beiträge der BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes einbezogen werden. Ziel ist, gerade die „Stillen“, bisher wenig Beteiligten, im Laufe des Entwicklungsprozesses stärker einzubeziehen. Dies gilt für MigrantInnen wie für Einheimische. Gemeinsames Arbeiten baut zudem mögliche Vorurteile ab und fördert das gegenseitige Verständnis. Erfolgreich ist dieser Prozess, wenn sich eine Beteiligungskultur entwickelt, die auch nach Ablauf der Programmlaufzeit weiter gelebt wird. Geeignete Strukturen sind hierfür rechtzeitig anzulegen.

6.5 Ausbau, Erweiterung und Vernetzung wichtiger Einrichtungen und Angebote sowie Verstärkung ihrer Strukturen

Auch bei diesem Handlungsschwerpunkt ist die Installation eines Quartiersmanagements zum Auf- und Ausbau selbsttragender Bewohnerorganisationen und Netzwerke, Öffentlichkeitsarbeit sowie der inhaltlichen Begleitung der Fördermaßnahme erforderlich. Da das Quartiersmanagement für die Dauer der Programmumsetzung Soziale Stadt eingesetzt wird, müssen Ausbau und Sicherung der vorhandenen und zu entwickelnden bzw. zu stärkenden Strukturen in der Form erfolgen, dass sie auch nach Programmende weiter wirken und die positive Weiterentwicklung des Stadtteils weiterverfolgen. Hierfür ist insbesondere die Einbindung bereits bestehender oder zu stärkender bzw. neu zu bildender Netzwerke und Kommunikationsstrukturen im Untersuchungsgebiet notwendig.

Die wichtigen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet bzw. noch fehlende Angebote müssen geprüft und ggf. ausgebaut werden. Die Schaffung und Vernetzung von bedarfsgerechten Angeboten für BewohnerInnen aller Altersgruppen, auch mit Migrationshintergrund, sollte verfolgt werden. Freizeitangebote für Menschen unterschiedlicher Altersgruppen sollten im Untersuchungsgebiet angesiedelt werden. Die Stärkung und Sicherung des Freibades als wichtige Freizeiteinrichtung für alle Altersgruppen ist hierbei von Bedeutung. Besonders wichtig für Moisling ist - auch angesichts der demografischen Entwicklung - die Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten für SeniorInnen.

Bestehende Einrichtungen bzw. potenzielle Räumlichkeiten für wichtige Einrichtungen sollten modernisiert werden. Hier gilt es auf der Grundlage eines vorher zu erstellenden, schlüssigen und nachhaltig orientierten Nutzungs- und Raumkonzepts, u.U. mit einer Verlagerung bestimmter Nutzungen (z.B. Kita, Bibliothek, Beratungsstelle) Angebote zu überprüfen. Dabei stehen das Haus für Alle und die Alte Schule im Vordergrund. Außerdem stellt auch die Gebäudemodernisierung der Schulstandorte und ausgewählter Ladenzeilen für die Ansiedlung von Beratungseinrichtungen oder als Stadtteiltreffs u.ä. eine wichtige bauliche Maßnahme dar.

Insgesamt sind die vorhandenen und auszubauenden Angebote zu vernetzen, aufeinander abzustimmen und für Jung und Alt, Einheimische und Zugezogene, Frauen und Männer, gleichermaßen zugänglich zu machen. Des Weiteren ist die interkulturelle Kompetenz der Einrichtungen zu stärken und auszubauen. Der barrierefreie Zugang ist für alle Angebote herzustellen.

6.6 Stärkung als Bildungsstandort

Der Stadtteil Moisling muss als Bildungsstandort gestärkt werden. Unter dem Motto des lebenslangen Lernens geht es dabei um Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neben dem Fokus auf schulische Bildung sind Angebote der Erwachsenenbildung für die Stärkung der Sozialkompetenz und im praktischen Lernen notwendig, um den Zugang zum Arbeitsmarkt zu verbessern.

Es sollte die Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe in Moisling geprüft werden. Landesweites Ziel in Schleswig-Holstein ist es, dass mehr Kinder einen höheren Schulabschluss erreichen, um auch die Zahl der Studierenden im Land zu erhöhen. Auch der Ausbau des Ganztags schulbetriebes mit qualifizierten Angeboten zur Optimierung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur sollte weiterverfolgt werden.

Das Schulzentrum am Brüder-Grimm-Ring sollte für den Bildungsstandort Moisling zu einem Bildungszentrum bzw. -campus für alle (Jung und Alt) erweitert werden. Ergänzende Bildungseinrichtungen sind auch an anderen Stellen möglich, etwa in der „Neuen Mitte Moisling“, im Haus für Alle und der Alten Schule oder in den ehemaligen dezentralen Versorgungszentren (siehe hierzu auch Kapitel 6.9).

Durch diese Maßnahmen sind auch die Aufwertung des Wohnstandortes Moisling und eine Imageverbesserung zu erreichen.

6.7 Überwindung der stadträumlichen Isolation, Bahnhofstempel

Zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Untersuchungsgebietes sollte die Errichtung eines Bahnhofstempels an der Bahntrasse Lübeck-Hamburg verwirklicht werden (siehe hierzu auch Kapitel 2.7.5). Für eine gute und attraktive Anbindung der Wohnquartiere und der „Neuen Mitte Moisling“ sollten fußgängerfreundliche und barrierefreie Zuwegungen sowie gestalterisch hochwertige Umfeldmaßnahmen erfolgen. Auch die Bahnhofstempel selbst sollte barrierefrei und altersgerecht ausgestaltet werden.

Eine weitere Maßnahme in diesem Handlungsfeld ist die Änderung bzw. Anpassung der Linienführung, der Taktzeiten und insbesondere der Tarifzonen des ÖPNV. Fahrgastpotenziale werden im Bereich des Moisliger Mühlenweg gesehen. Der Anschluss des Untersuchungsgebietes an das übrige Stadtgebiet würde damit verbessert und vereinfacht, außerdem könnten die BewohnerInnen des Gebietes, die den ÖPNV nutzen müssen, finanziell entlastet werden. Den BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes wäre damit auch eine vereinfachte Teilnahme und Teilhabe am gesellschaftlichen, gesamtstädtischen Leben ermöglicht.

Diese wichtigen Veränderungen im Untersuchungsgebiet würden ebenfalls zur Imageverbesserung beitragen.

6.8 Umnutzung, Umwandlung und Neuordnung ehemaliger dezentraler Zentren

Die ehemaligen dezentralen Versorgungszentren im Untersuchungsgebiet mit ihren kleinteiligen Nutzungseinheiten können ihre Funktion kaum mehr erfüllen und stehen weitgehend leer. Eine Umstrukturierung und Aufwertung dieser Bereiche ist notwendig. So könnten in ausgewählten leerstehenden / untergenutzten Ladenzeilen nach entsprechender räumlicher Modernisierung bzw. Aufwertung niederschwellige, kleinteilige Angebote angesiedelt werden, wie z.B. Nachbarschaftstreffe, lokale Ökonomien, Initiativen, Existenzgründer, migrantische Wirtschaft oder Agenturen. Die Ladenzeilen könnten aber auch dafür genutzt werden, den bereits vorhandenen Einrichtungen mehr bzw. neuen Raum zu geben. Möglich ist etwa die Optimierung der medizinischen und pflegerischen Versorgung, weitere Angebote für SeniorInnen, Einrichtungen der Kultur, Bildung, Freizeitangebote, Räume für das Quartiersmanagement oder zur Durchführung von Veranstaltungen und Aktivitäten im Rahmen der Stadtteilentwicklung. Des Weiteren wäre die Ansiedlung von kleinen Handwerksbetrieben oder Einzelhandel bzw. im Einzelfall auch die Nutzung der Ladeneinheiten als Wohnungen zu prüfen.

Die Modernisierungen und Umnutzungen der Ladenzeilen sollen auf Grundlage von vorherigen Nutzungskonzepten durchgeführt werden, die auf einem übergeordneten Gesamtkonzept zur möglichen Nachnutzung der Ladenzeilen unter Berücksichtigung des Bedarfes von soziokulturellen u.ä. Einrichtungen im Quartier basieren. Hier sollten alle relevanten Akteure, wie die Eigentümer, Verbände, Vereine und bestehende oder interessierte Einrichtungen einbezogen werden. Wichtig dabei ist, dass keine Konkurrenzsituationen etwa zu den geplanten Nutzungen der „Neuen Mitte Moisling“, einer möglichen neuen Nutzung des Hauses für Alle und der Alten Schule oder zum Bildungszentrum am Brüder-Grimm-Ring entstehen.

Durchzuführen ist die Modernisierung mindestens einer Einheit für die Ansiedlung eines Qualifizierungs-, Beratungs- und Beschäftigungsangebots eines sozialen Trägers.

6.9 Wohnumfeld

Insgesamt muss das stark vernachlässigte Wohnumfeld, insbesondere im Geschosswohnungsbau, aufgewertet, gestaltet und für eine freiräumliche Nutzbarkeit qualifiziert werden. Hierzu könnte zunächst ein Wettbewerbsverfahren zur modellhaften Konzeptentwicklung, zur Umsetzung und zur nachhaltigen Unterhaltung von gemeinschaftsorientierten Freiraummaßnahmen im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus durchgeführt werden. Dabei wären modellhafte Konzepte für Mietergärten, „urban gardening“ und für Gemeinschaftsflächen zu entwickeln. Kollektiv und netzwerkerisch könnten die wohnungsnahen Flächen verbessert und aufgewertet werden.

Wichtig bei der Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Kooperation zwischen der Hansestadt Lübeck, dem zukünftigen Quartiersmanagement, den Wohnungsbaugesellschaften als EigentümerInnen der Flächen sowie den MieterInnen des Geschosswohnungsbaus als potenzielle Nutzer. Dabei sind die unterschiedlichen Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen aufzunehmen und in die Konzeptentwicklung einzubeziehen.

Eine zeitnahe Umsetzung von modellhaften Wohnumfeldmaßnahmen sollte nach der Konzeptentwicklung angestrebt werden.

Im Rahmen dieser modellhaften Maßnahmen ist insgesamt die Bewohneraktivierung und Verantwortungsübernahme für die Herstellung, Nutzung und Pflege wohnungsnaher Grün- und Freiflächen von Bedeutung, z.B. in Form von Park- oder Spielplatz-Patenschaften. Eine mitwirkende Verantwortung der MieterInnen für „ihre“ Freiräume führt darüber hinaus zu einer größeren Identifikation mit dem Wohnumfeld und zu einer höheren Achtsamkeit, wie die Flächen genutzt und behandelt werden.

6.10 Öffentliche Grün- und Freiräume, Wasser, grün- und freiräumliche Verknüpfungen

Die Aufwertung, Gestaltung, Qualifizierung und verbesserte Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume im Untersuchungsgebiet sowie die Verbesserung ihrer Sicherheit sowie der Qualität und Quantität ihrer Leistungsangebote ist notwendig. Es ist von Bedeutung, dass die Grün- und Freiräume von den unterschiedlichen Nutzergruppen als positive Orte wahrgenommen werden und nicht als vernachlässigte Restflächen oder Angsträume. Eine bessere Nutzbarkeit und erhöhte Frequentierung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen kann dadurch ermöglicht werden.

Notwendig ist die Aufwertung und Gestaltung z.B. von Pflanzbereichen, die Verbesserung der Ausstattung unter einheitlicher Gestaltung (Beläge, Möblierung, Ausschilderung sowie Beleuchtung) und die Verbesserung bzw. Schaffung neuer Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche (Spiel- und Sportgeräte, Treffpunkte, Hundefreilauf, Picknickplätze, Grillplätze) insbesondere der inneren Grün- und Freiflächen sowie im Bereich der Moislinger Aue. Im Naturerlebnisraum „Stecknitztal“ sollte die Aufwertung in Form von kleinteiligen Beteiligungsmaßnahmen erfolgen, beispielsweise in Form der Initiierung und Durchführung von Aktivitäten in Kooperation zwischen dem Quartiersmanagement, den Schulen und Vereinen (z.B. „Bürgerspaziergänge“ an regelmäßigen Terminen, Schul-AGs, Projektwochen).

Für die öffentlichen Grün- und Freiräume sollte zunächst ein mit den BewohnerInnen und NutzerInnen abgestimmtes Grünkonzept entwickelt werden. Hier sollten Überlegungen zur Sanierung, Aufwertung und Verbindung von Grün- und Spielräumen, die Schaffung von Erholungs-, Bewegungs- und Erlebnisbereichen für alle Alters- und Nutzergruppen sowie von Sportmöglichkeiten erarbeitet werden. Über die Mitwirkung bei der Konzepterarbeitung hinaus sollten auch bei der nachfolgenden Umsetzung der Einzelmaßnahmen die BewohnerInnen, insbesondere die Kinder und Jugendlichen des Stadtteils, beteiligt werden.

Besondere Handlungsbereiche in den öffentlichen Grünflächen stellen die Errichtung von zwei „Schwerpunktspielplätzen“ dar, jeweils als Spiel- und Aufenthalts- bzw. Freizeitbereich für Kinder und Jugendliche konzipiert. Sie sollten räumlich getrennt im mittleren und südlichen Grünzug entstehen. Dabei ist eine differenzierte, alters- und geschlechtergerechte Ausstattung und Gestaltung vorzusehen. Eine spezifische Beteiligung ist dabei erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass das Angebot und die Ausstattung der beiden Schwerpunktspielplätze nicht in Konkurrenz tritt zu dem „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“, dessen Umsetzung und Ausbau ebenfalls zu unterstützen ist.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Herstellung einer besseren Erreichbarkeit sowie räumlichen und funktionalen Verknüpfung und Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet. So sollten die Anbindungen der Freiräume untereinander, zum Wohnumfeld im Geschosswohnungsbau, an die „Neue Mitte Moisling“, zu den Natur- und Landschaftsräumen, zum Wasser und zum geplanten Bahnhofpunkt gestärkt bzw. hergestellt werden. Dabei gilt insgesamt, dass eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Wegeverbindungen (hier insbesondere Beleuchtung, Sicherheit, Orientierung, Oberflächenmaterial, Aufenthaltsbereiche) erreicht wird. Dies gilt insbesondere für den Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahntrasse, den Weg im südlichen Teil der Moislinger Aue sowie eine Verbindung zwischen dem alten Dorfkern und dem Elbe-Lübeck-Kanal.

Insgesamt sollte auch für die öffentlichen Grün- und Freiflächen eine Bewohneraktivierung und teilweise Verantwortungsübertragung für die Herstellung und Pflege der Flächen, z.B. in Form von Park- oder Spielplatz-Patenschaften verfolgt werden.

6.11 Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des alten Dorfkerns

Der alte Dorfkern sollte soweit wie möglich zumindest in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden, wobei die Anpassungsfähigkeit der Nutzungen dieses historischen Ortszentrums an zeitgemäße baulich-funktionale Anforderungen eine besondere Herausforderung darstellt. Darüber hinaus gilt es, diese Eingangssituation in das Untersuchungsgebiet aufzuwerten und attraktiver auszugestalten. Auch die angestrebte neue Nutzung der beiden wichtigen Einrichtungen Haus für Alle und Alte Schule im Bereich des alten Dorfkerns erfordert eine attraktivere Ausgestaltung dieses Bereiches.

Hierzu soll die derzeit umfassend über die Verkehrsnutzung geprägte und überformte Situation auf der August-Bebel-Straße – insbesondere im Bereich des alten Dorfgangers – verbessert werden. Hier sollte eine Erneuerung und verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums und der Flächen des ruhenden Verkehrs erfolgen. Dabei gilt es, den historischen Angerbereich wieder als „Vorgarten“ und „Gemeinschaftsfläche“ der angrenzenden Wohnnutzung umzugestalten und dabei die historische Lindenallee entlang der August-Bebel-Straße und fortführend in der Niendorfer Straße zu erhalten und zu sichern.

Die Umgestaltung der August-Bebel-Straße und des Dorfgangers, die mögliche Neunutzung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine Wegeverbindung aus dem alten Dorfkern zum Elbe-Lübeck-Kanal (s. unter 6.11) können zur Funktionsstärkung und Belebung des alten Dorfkerns beitragen. Weitere private Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der kleinteiligen Gebäudestruktur, können so diesen ursprünglichen Teil des Untersuchungsgebietes aufwerten.

6.12 Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

Die Sanierung und Erneuerung vieler Straßenverkehrsräume im Untersuchungsgebiet ist geboten. Darüber hinaus gilt es, die z. T. überdimensionierten Straßenräume v.a. im Andersen- und Brüder-Grimm-Ring, im Oberbüssauer Weg und im Moislinger Mühlenweg

umzugestalten sowie in diesen Bereichen barrierefreie Straßenquerungen zu schaffen bzw. aufzuwerten.

Dabei sollten die Straßenräume zugunsten von mehr Fläche und verbesserter Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen und RadfahrerInnen umgestaltet werden. So kommen etwa Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, die Errichtung von Radverkehrsanlagen und die Pflanzung von Bäumen in Frage.

Darüber hinaus sollten barrierefreie Straßenquerungen errichtet bzw. bestehende aufgewertet werden. Grundlage hierfür sind die vorhandenen bzw. zu entwickelnden oder zu stärkenden Wegeverbindungen im Quartier in Verbindung mit einem zu entwickelnden Konzept für die Querungsbereiche im Quartier. Bisher noch nicht barrierefreie Haltestellenbereiche sollten entsprechend ausgestaltet werden.

Langfristig sollte darüber hinaus die Vervollständigung einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet angestrebt werden.

Diese Verbesserungen im Straßenraum können zu einer verbesserten Nutzbarkeit, Mobilität, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Barrierefreiheit beitragen.

7. Maßnahmenübersicht

Zur Realisierung der in Kapitel 5 aufgeführten allgemeinen Ziele für die Stadtteilentwicklung und des in Kapitel 6 erarbeiteten Rahmenentwicklungskonzeptes bedarf es umfangreicher Maßnahmen. Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Maßnahmen vorgesehen (s. Plan 13):

7.1 Vorbereitende Maßnahmen

Als Maßnahmen der Vorbereitung sind für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Einrichtung eines Quartiersmanagements
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich „Neue Mitte Moisling“ (Städtebauliche Planung)
- Aufstellung von städtebaulichen Plänen für besondere Erschließungsmaßnahmen und Bauleitplanung für den Bereich „Neue Mitte Moisling“ zur Überführung von Wettbewerbsergebnissen in Planungsrecht
- Entwicklung eines übergeordneten Nutzungskonzeptes für die überwiegend leerstehenden / untergenutzten Ladenzeilen unter Berücksichtigung des Bedarfes von soziokulturellen Einrichtungen im Quartier
- Umfangreiche Bürgerbeteiligungsverfahren, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und Akteurskooperationen insbesondere im Rahmen der Entwicklung, Abstimmung, Bündelung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen, zur Stärkung der Identität im Gebiet, zur Aktivierung einer Mitwirkung an der Stadtteilentwicklung und am Stadtteilleben, zur Verbesserung des Images sowie zur Vernetzung der Akteure und der BewohnerInnen des Gebietes

7.2 Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind öffentliche Maßnahmen, deren Durchführung der Hansestadt Lübeck obliegt. Als Ordnungsmaßnahmen sind für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet folgende Maßnahmen erforderlich:

7.2.1 Erwerb von Grundstücken

Insbesondere für die Verwirklichung der Entwicklungsziele für die „Neue Mitte Moisling“ ist der Grunderwerb von Flächen notwendig. Sie sollen erworben werden, um öffentliche Ordnungsmaßnahmen, wie die Herstellung eines städtischen Platzes, die Änderung von Straßenführungen oder die Herstellung einer Wegeverbindung zum südlichen Grünzug (s.u.) durchzuführen.

7.2.2 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Weitere öffentliche Maßnahmen zur Umsetzung der allgemeinen Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet sind Maßnahmen an Erschließungsanlagen. Hierzu gehören insbesondere die Erneuerung, der Umbau und die Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Im Untersuchungsgebiet sind u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Herstellung eines öffentlichen, barrierefreien, funktional und flexibel nutzbaren, attraktiven Stadtplatzes zur Schaffung einer erlebbaren Stadtteilmitte, als Treffpunkt für die BewohnerInnen sowie zur Profilierung der „Neuen Mitte Moisling“
- Änderung von Straßenführungen zur Ausgestaltung der „Neuen Mitte Moisling“
- Verkehrsberuhigte Erneuerung und Umgestaltung des Dorfgangers einschließlich Sicherung und Erhalt der Lindenallee an der August-Bebel-Straße
- Herstellung und Aufwertung einzelner Wegeverbindungen, Straßenräume und Straßenquerungen im Gebiet
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume insbesondere durch die Realisierung einer Vielzahl von kleinteiligen Einzelmaßnahmen in Verbindung mit und auf Grundlage eines zu entwickelnden Grünkonzeptes
- Errichtung jeweils eines Schwerpunktspielplatzes für Kinder und für Jugendliche mit einer differenzierten, alters- und geschlechtergerechten Ausstattung unter Ausschluss der Ausstattungs- und Nutzungskonkurrenz bzw. Überschneidung zum Konzept „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“
- Errichtung von ausgewählten Ausstattungselementen bei der Realisierung des „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“

Als weitere, für die Umsetzung der Entwicklungsziele notwendige Maßnahmen, sind u.a. die Bodenordnung, Umlegung und Grenzregelung für die Herrichtung der „Neuen Mitte Moisling“ sowie der Gebäudeabriss und die Grundstücksfreimachung zu nennen.

7.3 Baumaßnahmen

Als Baumaßnahmen sind für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet folgende Maßnahmen erforderlich:

- Modernisierung und Aufwertung vorhandener Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Schulstandorte einschließlich Gestaltung der Außenflächen mit den Schwerpunkten
 - o Haus für Alle (Moislinger Berg) und Alte Schule (August-Bebel-Straße) in Verbindung mit und auf Grundlage eines Gesamtnutzungskonzeptes
 - o ausgewählte Ladenzeilen zur Unterbringung von Betreuungs- und Begegnungseinrichtungen
- Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad Moisling

Die dargestellten notwendigen Maßnahmen (siehe auch Kapitel 8) sollen im Rahmen einer integrierten Gesamtmaßnahme durchgeführt werden. Diese öffentlichen Maßnahmen sollen dazu beitragen, das Untersuchungsgebiet oder Teile davon zu stabilisieren und aufzuwerten sowie weitere private Maßnahmen und Investitionen auszulösen, die zur weiteren Verbesserung der Situation im Gebiet, insbesondere der dort lebenden Menschen, beitragen. Hierzu zählen insbesondere Investitionen in den Wohnungsbestand des Geschosswohnungsbaus durch die privaten Eigentümer.

Durch öffentliche und private Maßnahmen können die aufgestellten Ziele zur Entwicklung im Untersuchungsgebiet erreicht werden. Die Hansestadt Lübeck hat sich bereits um eine finanzielle Unterstützung mit Städtebaufördermitteln durch das Land Schleswig-Holstein bemüht, da die o.g. Maßnahmen notwendig sind und ohne die Unterstützung mit Fördermitteln von der Hansestadt nicht durchgeführt werden können. Daraufhin wurde am 04.07.2012 das Untersuchungsgebiet zur Durchführung dieser Vorbereitenden Untersuchungen in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier 2012“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgenommen.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient der Darstellung der voraussichtlichen öffentlichen Ausgaben und der zu erwartenden Einnahmen. Die Aufstellung und der Nachweis der Kosten und der Finanzierbarkeit der zur Erreichung der allgemeinen Ziele der Gebietsentwicklung notwendigen Maßnahmen dienen insbesondere der Abschätzung der Realisierbarkeit einer möglichen Gesamtmaßnahme und ihrer zügigen Durchführung aufgrund des zu erwartenden Maßnahmen- und Kostenvolumens.

Die Zusammenstellung der Ausgaben basiert auf den in Kapitel 7 dargestellten Maßnahmen. Sie wurden auf Grundlage von Beispiel- und Erfahrungswerten, Angaben von Experten und verschiedenen Anhaltswerten überschlägig ermittelt. Die Kosten und Einnahmen können sich im Zuge der weiterführenden Planung und Realisierung einzelner Maßnahmen ändern. Sie sind im weiteren Verlauf anzupassen und zu konkretisieren.

Einnahmen ergeben sich insbesondere aus Erbbauzinsen, aus Bewirtschaftungserlösen, aus der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB) sowie aus Ausbaubeiträgen.⁴⁴

Die Kosten- und Einnahmenübersicht ist in den folgenden Tabellen dargestellt.

⁴⁴ Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR 2005; in der Fassung vom 1. Januar 2005) werden voraussichtlich geändert. In den neuen StBauFR sind dann u.a. andere Förderungsrelationen und Förderanteile von Maßnahmen, die Einrichtung von Verfügungsfonds und Regelungen zum Treuhandvermögen vorgesehen.

8.1 Kostenübersicht

Nr.	Maßnahmen	Kosten
I.	Vorbereitende Maßnahmen	
1.1.4	Städtebaulicher Wettbewerb „Neue Mitte Moisling“	100.000 €
1.1.4	Übergeordnetes Nutzungskonzept für die leerstehenden Ladenzeilen unter Berücksichtigung des Bedarfes von soziokulturellen Einrichtungen im Quartier	50.000 €
1.1.4	Städtebauliche Pläne / Bauleitplanung „Neue Mitte Moisling“	100.000 €
1.1.5	Bürgerbeteiligungsverfahren / Öffentlichkeitsarbeit / Information / Veranstaltungen / Akteurskooperationen / Vernetzung von Einrichtungen, Akteuren und Angeboten	307.000 €
1.2.2	Einrichtung und Betrieb eines Quartiersmanagements einschließlich Einrichtung und Betrieb eines Quartierbüros (Laufzeit sieben Jahre)	890.000 €
1.2.2	Sanierungsträger (Laufzeit sieben Jahre)	75.000 €
	Summe	1.522.000 €
II.	Ordnungsmaßnahmen	
2.1	Bodenordnung / Umlegung / Grenzregelung - Verfahren „Neue Mitte Moisling“	20.000 €
2.1.1	Grunderwerb Für Änderung von Straßenführungen und Herstellung Platzfläche „Neue Mitte Moisling“	500.000 €
2.1.1	Grunderwerb Für Wegeverbindung von der „Neuen Mitte Moisling“ zur Grundschule Mühlenweg und zum südlichen Grünzug	50.000 €
2.1.1	Grunderwerb Für Verlängerung Wegeverbindung Wilhelm-Waterstrat-Weg nach Osten = Anbindung an Rebhuhnweg sowie Teilstück im Westen	17.000 €
2.3	Freilegung von Grundstücken, Gebäudeabriss „Neue Mitte Moisling“	500.000 €
2.4	Erschließungsanlagen	
2.4.1	Herstellung Platzfläche „Neue Mitte Moisling“	1.000.000 €
2.4.1	Verlegung und Herstellung Straßenführung Sterntalerweg / Moislinger Mühlenweg	855.000

2.4.1	Herstellung / Erneuerung und Umgestaltung Wegeverbindung von der „Neuen Mitte“ zur Grundschule Mühlenweg und zum südlichen Grünzug	200.000 €
2.4.1	Herstellung Verlängerung Wegeverbindung Wilhelm-Waterstrat-Weg nach Osten	126.000 €
2.4.1	Erneuerung und Umgestaltung des Dorfangers im alten Dorfkern / August-Bebel-Straße	750.000 €
2.4.1	Erneuerung und Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume in Teilbereichen einschließlich Herstellung / Erneuerung und Umgestaltung ausgewählter Straßenquerungen in Verbindung mit und auf Grundlage eines Konzeptes für die Querungsbereiche von Straßen und Grünzügen	300.000 €
2.4.1	Erneuerung und Umgestaltung der Wegeverbindung Wilhelm-Waterstrat-Weg einschließlich Aufwertung/Umgestaltung der Straßenunterführung und Herstellung und Umgestaltung von Anbindungen an die Wohngebiete	280.000 €
2.4.1	Erneuerung und Umgestaltung der Wegeverbindung durch Teilbereich der Moislinger Aue	57.000 €
2.4.2	Erneuerung und Umgestaltung / Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume in Verbindung mit und auf Grundlage eines Grünkonzeptes Innere Grün-und Freiflächen und Teilbereich der Moislinger Aue	450.000 €
2.4.3	Errichtung Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder / „Schwerpunktspielplatz Kinder“ auf öffentlicher Grünfläche zwischen Rotkäppchenweg / Brüder-Grimm-Ring, mittlerer Grünzug	500.000 €
2.4.3	Errichtung Aufenthalts- und Freizeitbereich für Jugendliche / „Schwerpunktspielplatz Jugendliche“ auf öffentlicher Grünfläche, südlicher Grünzug	650.000 €
2.4.3	Teilrealisierung „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“	50.000 €
	Summe	6.305.000 €
III.	Baumaßnahmen	
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	
3.3.1	GBF der Gemeinde	
3.3.1	- Modernisierung / Instandsetzung Haus für Alle und Alte Schule in Verbindung mit und auf Grundlage eines Gesamtnutzungskonzeptes - Modernisierung / Instandsetzung ausgewählter Ladenzei-	2.100.000 €

	len für Beratungs- und andere Einrichtungen sowie • Modernisierung / Instandsetzung von Schulen, einschließlich Außenflächen	
3.3.1	Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad	80.000 €
3.3.2	GBF Dritter	
	Modernisierung einer Nutzungseinheit für den Einzug und Betrieb durch einen sozialen Träger	50.000 €
	Summe	2.230.000 €
	Gesamtkosten	10.057.000 €

8.2 Finanzierungsübersicht

Nr.	Maßnahmen	Kosten
I.	Zweckgebundene Einnahmen	
1.1	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB (Schätzwert)	390.000 €*
1.2	Ausbaubeiträge nach KAG (Schätzwert)	400.000 €**
1.4	Grundstückserlöse	./. €
1.6	Pachtzins Erbbauflächen (Schätzwerte über sieben Jahre)	1.225.000 €
1.9	Bewirtschaftungserlöse (Mieteinnahmen, Eintritt Freibad) (Schätzwerte über sieben Jahre)	70.000 €
	Summe	2.085.000 €
	Unrentierliche Kosten	7.972.000 €

* Eine belastbare Angabe der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da sanierungsbedingte, aus dem o.g. Maßnahmeneinsatz resultierende Bodenwertsteigerungen aufgrund des offenen räumlichen Planungsprozesses für den Bereich „Neue Mitte Moisling“ nicht fundiert ermittelt / abgeschätzt werden können. An dieser Stelle werden Vergleichswerte von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aus Gebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ herangezogen (4,00 € / m²).

** Die Erhebung von Ausbaubeiträgen gem. KAG und der Lübecker Straßenausbaubeitragssatzung kann erst nach der Realisierung entsprechender Maßnahmen abschließend beurteilt bzw. bemessen werden.

Auf Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Hansestadt Lübeck die unrentierlichen Kosten in Höhe von 7.972.000 € für die zur Umsetzung der Entwicklung des Gebietes notwendigen Maßnahmen allein nicht tragen kann.

Die vorgesehene Gebietsentwicklung ist in großem Maße nur durchführbar, wenn die Hansestadt Lübeck vom Land Schleswig-Holstein Unterstützung in Form von Städtebaufördermitteln erhält. Sollten diese gewährt werden, ergibt sich bei einem Durchführungszeitraum

einer möglichen Gesamtmaßnahme von sieben Jahren ein jährlicher durchschnittlicher Finanzierungsbedarf von ca. 1.138.857 €, an dem sich die Hansestadt zu einem Drittel (jährlich rund 379.619 €) beteiligt.

Mit einer derartigen finanziellen Unterstützung ist die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen möglich.

Nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien müssen zusätzliche kommunale Eigenanteile für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (zuwendungsfähige Gesamtkosten: 90%), für die Erstausrüstung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (zuwendungsfähige Gesamtkosten: 50%) und für die Modernisierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (zuwendungsfähige Gesamtkosten: 80%) eingebracht werden. Dieser zusätzliche Eigenanteil beträgt insgesamt ca. 915.276 €.

Auf Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die durch die Hansestadt Lübeck jährlich über einen Zeitraum von sieben Jahren zu tragenden erhöhten Eigenmittel ca. 510.373 €.

9. Verfahrensrechtliche Abwägung

9.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB werden durchgeführt, um eine hinreichende Grundlage zur Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit zu gewinnen. Die Beurteilung einer möglichen Sanierungsnotwendigkeit im Untersuchungsgebiet erfolgt anhand der in § 136 Abs. 3 BauGB aufgeführten Kriterien für das Vorliegen von „städtebaulichen Missständen“. Dabei werden grundsätzlich zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden (§ 136 Abs. 2 BauGB):

- städtebauliche Missstände, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen betreffen und
- städtebauliche Missstände, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes betreffen.

Treffen bestimmte dieser Kriterien zu, so liegen städtebauliche Missstände vor und für das Untersuchungsgebiet bzw. Teile davon besteht Sanierungsnotwendigkeit.

Da das Untersuchungsgebiet am 04.07.2012 bereits in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufgenommen wurde, werden ergänzend zu den oben genannten Kriterien des § 136 Abs. 3 BauGB die Kriterien des BauGB-Instrumentes „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ gemäß § 171e Abs. 2 BauGB herangezogen, um zu überprüfen, ob auch „soziale Missstände“ und ein „besonderer Entwicklungsbedarf“ im Untersuchungsgebiet vorliegen. Soweit dies der Fall ist, können städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB anstelle oder ergänzend zu einer möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB durchgeführt werden.

Anhand der folgenden Überprüfung der Kriterien für das Vorliegen von städtebaulichen und sozialen Missständen kann folgendes festgestellt werden:

9.1.1 Städtebauliche Missstände (Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Sicherheit) gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Die Bebauungsdichte und die Gebäudeabstände im Gebiet weisen keine Mängel auf, die hinsichtlich der Belichtung und Belüftung gravierende Missstände darstellen. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist somit ausreichend gegeben. Dies trifft, trotz der relativ dichten Bebauung durch kleinteiliges Einzeleigentum, ebenfalls für den alten Dorfkern zu. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB liegt nicht vor.

- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Ein hoher Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Geschosswohnungsbau, weist Substanzschwächen auf, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen können. Modernisierungs- und Instandsetzungsdefizite bestehen für einen sehr umfangreichen Teil der Geschosswohnungsbauten. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 b BauGB liegt vor.

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist nicht beeinträchtigt. Allerdings ist die räumliche Orientierung im Untersuchungsgebiet teilweise erschwert. Einige der bestehenden Wegeverbindungen sind mangelhaft oder als Angsträume zu charakterisieren. Im dicht bebauten alten Dorfkern treten vereinzelt erschwerte Erschließungsbedingungen der Grundstücke auf. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet v.a. von naturräumlichen Zäsuren und verkehrlichen Barrieren umgeben, die es von dem übrigen Stadtgebiet abtrennen und teilweise isolieren. Zusätzlich erschwert wird die Zugänglichkeit zum Gebiet durch die hohen Beförderungstarife für den ÖPNV aufgrund der Zuordnung des räumlich abseitig gelegenen Stadtteils Moisling zu einer höheren Tarifzone gegenüber zentraler gelegenen Stadtbereichen und der Innenstadt, ebenfalls durch eine teilweise lückenhafte Taktung in den Abendstunden. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 c BauGB liegt in Teilen vor.

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem Wohnstandort. Zusätzlich gibt es Einzelhandel, v.a. zur Lebensmittel-Nahversorgung, sowie vereinzelt Gewerbe und Dienstleistungen. Weitere bedeutende Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind die sozialen, bildungs- und vereinzelt Freizeiteinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, (Alten-)Wohnheime, die Kirche oder das Haus für Alle. Eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorhandenen Nutzung untereinander besteht nicht. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 d BauGB liegt nicht vor.

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Auf den bebauten Grundstücken sind überwiegend Wohngebäude vorhanden. Die Bebauungsdichte ist insgesamt gering. Lediglich im alten Dorfkern ist historisch bedingt eine dichte Bebauungsstruktur auf kleinteiligen Parzellen vorhanden. Die Gebäudehöhe im Gebiet variiert zwischen ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und bis zu fünfzehngeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Teil der prägenden Geschosswohnungsbauten ist drei- bis viergeschossig. So gut wie alle Grundstücke weisen einen hohen Anteil unversiegelter Flächen auf. Zusätzlich sind umfangreiche öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden. Der Zustand der unbebauten Flächen ist - mit Ausnahme der Eigenheimbereiche - überwiegend durch Gestaltungsdefizite gekennzeichnet, vor allem im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus sowie auf den öffentlichen Grünflächen im Inneren des Untersuchungsgebietes, an seinen Außenrändern sowie im öffentlichen Straßenraum. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 e BauGB liegt vor.

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Teile des Untersuchungsgebietes sind Belastungen durch Lärm ausgesetzt, insbesondere entlang der Bahntrasse Lübeck-Hamburg, die über eine Strecke von ca. 2 km südlich des Untersuchungsgebietes verläuft sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen Moislinger Berg (Kreisstraße 13), Stecknitzstraße, August-Bebel-Straße, Niendorfer Straße und z.T. Oberbüssauer Weg. Der alte Dorfkern wird in seiner Gestalt und seiner Funktion als Eingangsbereich durch die unattraktive Ausgestaltung der August-Bebel-Straße und die starke Verkehrsbelastung eingeschränkt. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 f BauGB liegt in Teilen des Untersuchungsgebietes vor.

g) die vorhandene Erschließung

Die Erreichbarkeit des Untersuchungsgebiets ist aufgrund der natürlichen Zäsuren und Barrieren (Trave im Norden, Elbe-Lübeck-Kanal im Osten und Bahntrasse Lübeck-Hamburg im Süden) beeinträchtigt. Das Untersuchungsgebiet ist aus drei Richtungen nur über Brücken erreichbar. Die innere verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebietes ist gewährleistet und hinreichend funktions- und leistungsfähig. Die Straßen, Geh- und Radwege sind in großen Teilen jedoch erneuerungsbedürftig. Die Verkehrsbelastung ist an den Hauptverkehrsstraßen, insbesondere im Südosten des Untersuchungsgebietes im Bereich um das Haus für Alle erhöht. Die (grünen) Wegeverbindungen sind teilweise mangelhaft, teilweise fehlen Straßenquerungen oder sind schlecht nutzbar. Die Zugehörigkeit zu einer anderen Tarifzone als die umliegenden Stadtbereiche führt zu erhöhten Fahrpreisen für die Busnutzung und somit zu einer Mobilitätseinschränkung für finanzielle schwächer gestellte BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes. Trotz direkter Nähe zur Bahntrasse Lübeck-Hamburg gibt es keinen Bahnhof, der die Erschließung und Attraktivität des Untersuchungsgebietes erhöhen könnte. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 g BauGB liegt vor.

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen geringen bis mittleren energetischen Standard und energetische Ausstattung auf. So wurden der überwiegende Teil der Mehrfamilienhäuser und einige weitere Gebäude bisher noch nicht energetisch erneuert. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB liegt vor.

9.1.2 Städtebauliche Missstände (Funktionsfähigkeit) gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

a) den fließenden und ruhenden Verkehr

Die Erschließung ist aufgrund der eingeschränkten Anbindung des Gebietes beeinträchtigt. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Konflikte zwischen dem fließenden und dem ruhenden Verkehr. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend öffentliche Parkplätze und private Stellplätze vorhanden. Vielerorts sind die privaten Stellplätze den Vorflächen des Geschosswohnungsbaus zugeordnet und wirken sich gestalterisch negativ auf das Wohnumfeld aus. Einige Straßen sind aufgrund ihrer Breite und teilweise fehlender Unterteilungen oder gestalterischer Elemente überdimensioniert, die Fahrgeschwindigkeiten sind hier teilweise hoch. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 2 a BauGB liegt in Teilen des Untersuchungsgebietes vor.

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich

Das Untersuchungsgebiet dient seit der Entstehung seiner umfangreichen Bestände des Geschosswohnungsbaus ganz überwiegend dem Wohnen. Gewerbliche oder gemischt strukturierte Nutzungen wurden in den 1960er und 1970er Jahren nicht angesiedelt, so dass hier heute nur eine vergleichsweise geringe Anzahl von Arbeitsplätzen, v.a. in den vorhandenen sozialen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie bei den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben besteht. Größere,

arbeitsplatzintensive gewerbliche oder dienstleistende Betriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass die BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes als pendelnde Arbeitnehmer auf Arbeitsstätten anderer Stadtteile Lübecks oder in der Region angewiesen sind.

Ein Großteil der Gebäude des Geschosswohnungsbaus ist einschließlich seines Wohnumfeldes nicht mehr zeitgemäß nutzbar und in hohem Maße modernisierungsbedürftig, die Wohnfunktion wird durch die damit verbundenen Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet erheblich geschwächt. Die Versorgungsfunktion des Stadtteils ist in den Segmenten Gastronomie, Einzelhandel, Kultur und Freizeit teilweise unzureichend ausgestattet, eine baulich-räumliche Struktur in Verbindung mit einer „städtebaulichen Mitte“ fehlt dem Stadtteil vollständig.

Der historische Dorfkern Moislings um den sich angerartig aufweitenden Bereich der August-Bebel-Straße herum ist insgesamt durch einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust gekennzeichnet. Nutzungsausfälle und Leerstände beim Wohnen, bei Dienstleistungen und im Einzelhandel, umfangreiche Substanzschwächen und Modernisierungsbedarf bei den baulichen Beständen, eine kleinteilige Parzellen-, Bau- und Nutzungsstruktur mit nur eingeschränkten Entwicklungspotentialen, starke Verkehrsbelastungen sowie Gestaltungsdefizite des öffentlichen Raums charakterisieren in ihrer gegenseitigen Überlagerung ein erhebliches städtebauliches Defizit dieses ursprünglichen Moislinger Siedlungsmittelpunkts. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 2 b BauGB liegt vor.

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche soziale und Bildungseinrichtungen, aber nur wenige Freizeit- und keine eigenständigen Kultureinrichtungen. Sie sind teilweise mangelhaft ausgestattet. Die bestehende Infrastruktur ist für die demografische Entwicklung nicht gerüstet. Allerdings besteht im Untersuchungsgebiet eine gute Vernetzung und Kooperation zwischen den Einrichtungen, auch werden sie von den BewohnerInnen überwiegend gut angenommen und genutzt. Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche öffentliche Grün- und Freiräume vorhanden, diese weisen größtenteils Defizite in der Gestaltung, Zugänglichkeit, Ausstattung und Nutzbarkeit auf. Es gibt eine hohe Anzahl an Spielplätzen, die überwiegend in einem defizitären Zustand sind. Die gesundheitliche Versorgung im Gebiet ist durchschnittlich gut. Ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 2 c BauGB liegt in Teilen vor.

9.1.3 Soziale Missstände (Zusammensetzung und wirtschaftliche Situation der Bevölkerung, erhebliche Benachteiligung des Gebietes) gem. § 171 e Abs. 2 BauGB

a) Zusammensetzung und wirtschaftliche Situation der Bevölkerung

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich jünger als in der Gesamtstadt, es leben viele Familien im Stadtteil. Die wirtschaftliche Situation ist geprägt von einem hohen Anteil von Empfängern von Transferleistungen (ALG I und II). Insbesondere Kinder, Jugend-

liche und SeniorInnen sind von Armut betroffen. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil von BürgerInnen mit Migrationshintergrund und nicht-deutscher Staatsangehörigkeit liegt ebenfalls über dem Lübecker Durchschnitt. Hierbei muss davon ausgegangen werden, dass es sich durchgängig um niedrig qualifizierte Bevölkerungsgruppen handelt. Segregationstendenzen durch Wegzug sozial und wirtschaftlich potenterer Bewohnergruppen sind feststellbar. Ein sozialer Missstand i.S.d. § 171 e Abs. 2 BauGB liegt vor und das Gebiet ist erheblich benachteiligt.

b) erhebliche Benachteiligung des Gebietes

Im Untersuchungsgebiet bestehen erhebliche Defizite hinsichtlich der baulichen Substanz, der Sozialstruktur, der Beschäftigung, des Ausbildungsniveaus, der Ausstattung mit kultureller und Freizeitinfrastruktur sowie der Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes. Insgesamt überlagern sich städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme im Untersuchungsgebiet, die sich dabei räumlich in den Bereichen des Geschosswohnungsbaubestandes konzentrieren. Dadurch ist das Gebiet im gesamtstädtischen Vergleich erheblich benachteiligt und unterliegt damit einer besonderen Stigmatisierung und einem benachteiligenden Image. Durch diese Umstände sind die Chancen der BewohnerInnen des Gebietes, sich an der gesellschaftlichen, stadtteilbezogenen und allgemeinen Entwicklung zu beteiligen, erschwert. Eine erhebliche Benachteiligung des Gebietes i.S.d. § 171 e Abs. 2 BauGB liegt vor und wirkt auf die Bevölkerung wirtschaftlich und sozial benachteiligend.

9.1.4 Besonderer Entwicklungsbedarf gem. § 171 e Abs. 2 BauGB

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine große, relativ monofunktionale Wohnsiedlung aus den 1960er/1970er Jahren mit gestalterischen und Funktionsmängeln und –defiziten sowohl im städtebaulichen (baulicher Bestand, Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes) als auch v.a. im gesellschaftlichen Bereich (Sozialstruktur, Ausbildungsniveau), die sowohl örtlich gesehen als auch insbesondere auf ihre BewohnerInnen bezogen bereits im stadtweiten Gefüge eine soziale Abwertung und Stigmatisierung erfahren hat. Insgesamt ist hier eine Situation eingetreten, die ohne vielfältige und aufeinander abgestimmte Interventionen von außen zu einer weiteren Verschlechterung des Untersuchungsgebietes und insbesondere der Lage der Menschen im Gebiet führt. Dabei wird deutlich, dass neben reinen städtebaulich-investiven Maßnahmen, etwa zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der öffentlichen Räume oder zur Errichtung oder Verbesserung von Räumen der sozialen Infrastruktur auch sonstige nicht-investive Maßnahmen zur Verbesserung der Situation notwendig sind. Erkennbar ist auch, dass eine Verbesserung durch die Bündelung verschiedener Akteure und Mittel erreichbar ist. Wegen der Komplexität der Defizite im Untersuchungsgebiet besteht die Notwendigkeit einer aufeinander abgestimmten Bündelung von Maßnahmen und ihrer Förderung i.S.d. § 171 e Abs. 2 BauGB.

9.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Gesamtstädtisch besteht ein großes Interesse an der Aufwertung und Stabilisierung des Untersuchungsgebietes. Die Fachbereiche der Lübecker Stadtverwaltung kooperieren eng miteinander mit dem Ziel, Maßnahmen für die Stärkung des Gebietes abzustimmen und durchzuführen.

Die Grundstücks-Gesellschaft "Trave" mbH hat als Halter umfangreicher Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet ihre Unterstützung bei der Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes Unterstützung zugesagt. Die "Trave" verfolgt bereits eigene Pläne und Absichten zur zeitnahen Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und -neubauten, die bis 2030 realisiert werden sollen. ihrer Bestände im Stadtteil beträgt rund 150 Mio. €. Einige Bauvorhaben wurden bereits in letzter Zeit verwirklicht. Die Hansestadt Lübeck und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft "Trave" haben ein gemeinsames Interesse daran, dass sich die Situation in Moisling verbessert. Darüber hinaus stellt die "Trave" den wichtigsten Partner für die Umsetzung des Teilkonzepts „Neue Mitte Moisling“ dar, da sich ein großer Teil der Grundstücke in diesem Bereich in ihrem Eigentum befindet.

Auch andere Wohnungsbauunternehmen haben sich zur geplanten Aufwertung und Stabilisierung im Untersuchungsgebiet positiv geäußert.

Darüber hinaus sind auch weitere Akteure sowohl aus dem Untersuchungsgebiet selbst als auch stadtweit agierend zur aktiven und finanziellen Teilnahme an der Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes bereit.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 139 BauGB fand vom 05.06.2013 bis zum 05.07.2013 statt (siehe Anlage 1).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2014 bis zum 18.08.2014.

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 137 BauGB fand am 18.04.2013 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit ca. 150 Teilnehmenden statt. Hierbei wurden nach einer Vorstellung des Verfahrens bereits erste Entwicklungsvorstellungen für das Untersuchungsgebiet abgefragt (siehe Anlage 2).

Weitere informelle Beteiligungsformate im Rahmen der VU erfolgten mit der Ideenwerkstatt für Kinder und Jugendliche, der öffentlichen Modellbauaktion sowie der Planungswerkstatt (siehe Anlagen 3 bis 5), die durchweg von einem hohen Engagement der Beteiligten zeugen.

Die Abschlussveranstaltung fand am 25.08.2014 im Vereinsheim des Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V. statt.

9.3 Empfehlung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse, das Vorhandensein von städtebaulichen und sozialen Missständen gemäß § 136 und § 171e BauGB, die erarbeiteten Entwicklungsziele und die genannten Maßnahmen zur Umsetzung begründen die Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Dieses hält Instrumente bereit, die zur Beseitigung der städtebaulichen und sozialen Missstände sowie zur Umsetzung der Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet erforderlich sind. Die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts sind hierfür nicht ausreichend durchgriffs- und zielorientiert ausgestattet. Daher wird die Anwendung des besonderen Städtebaurechts empfohlen.

9.4 Abwägung und Empfehlung zur Anwendung eines Verfahrens / Instrumentes des besonderen Städtebaurechts

Das besondere Städtebaurecht hält mehrere Instrumente zur Umsetzung der für das Untersuchungsgebiet vorgeschlagenen Maßnahmen bereit, u.a.:

- Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB),
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB),
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB) und
- Stadtumbaumaßnahmen (§ 171 a BauGB).

9.4.1 Maßnahmen der Sozialen Stadt

Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt gem. § 171e BauGB können anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen des BauGB durchgeführt werden.

Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt stellen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen dar, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt v.a. vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

Maßnahmen, die im Rahmen der Sozialen Stadt durchgeführt werden, sollen gem. § 171e BauGB insbesondere der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Problematischen Entwicklungen in benachteiligten Ortsteilen soll entgegengewirkt, die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sollen bewältigt werden. Neben investiven, baulichen Maßnahmen (z.B. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes oder zur Errichtung oder Einrichtung von Gebäuden oder Räumen der sozialen Infrastruktur) sind gemäß BauGB auch sonstige Maßnahmen möglich. Von besonderer Bedeutung ist dabei ein integrierter Ansatz, die Mitwirkung vielfältiger Einrichtungen und Akteure sowie der BürgerInnen. In integrierten Verfahren und unter intensiver Beteiligung der Wohnbevölkerung sollen Strukturen geschaffen und Entwicklungsimpulse gegeben werden, um Ortsteile zu stabilisieren und städtebaulich zu erneuern, die Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu befördern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Ziel ist die Bündelung von Ressourcen und Mitteln auf Stadtteil- bzw. Quartiersebene, die nachhaltige Förderung von eigenverantwortlichem Handeln sowie die Verankerung geeigneter Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten.

Die vorhandenen städtebaulichen und sozialen Missstände sowie die Situation der BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet rechtfertigen die Anwendung des Instrumentes „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ gemäß § 171e BauGB. Soziale Missstände, aufgrund der

Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung, eine erhebliche Benachteiligung des Gebietes sowie ein besonderer Entwicklungsbedarf liegen vor.

Daher wird die Anwendung der Maßnahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB für einen Großteil des Untersuchungsgebietes, insbesondere den durch Wohnen geprägten Siedlungsbereich einschließlich der diesen durchziehenden öffentlichen Grün- und Freiräume, empfohlen. Durch die Maßnahmen der Sozialen Stadt gem. § 171e BauGB kann die Verbesserung und nachhaltige Stärkung der Lebensbedingungen und –chancen sowie der wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Situation der BewohnerInnen des Gebietes sowie die Schaffung stabiler Sozialstrukturen und eines verträglichen Wohnumfeldes erreicht werden. Auch die Funktionsstärkung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort einschließlich einer Imageverbesserung ist so möglich. Durch integriertes Vorgehen können Synergieeffekte durch Mittel- und Ressourcenbündelung erzielt werden. Die allgemeinen Ziele der Stadtteilentwicklung in Lübeck-Moisling können so zu einem großen Teil erreicht werden. Die Verbesserung der Lebenssituation und –chancen der BewohnerInnen des Gebietes liegen im öffentlichen Interesse.

9.4.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Eine Gemeinde kann die Behebung städtebaulicher Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen für erforderlich halten und ein Gebiet gemäß § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Zudem wird in § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gefordert. Daran sind folgende Bedingungen geknüpft:

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

Der Nachweis des Vorhandenseins von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet wird in Kapitel 4. analysiert, im Abschnitt 4.10 zusammengefasst und in den Abschnitten 9.1.1 und 9.1.2 beurteilt. Die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet werden in Kapitel 5 dargelegt. Die Finanzierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen wird in Kapitel 8. und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen in Abschnitt 9.2 geprüft.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind dabei insbesondere zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert, weil nicht nur einzelne, sondern ein Bündel an Maßnahmen umzusetzen ist.

Eines der zentralen Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet stellt die Schaffung einer „Neuen Mitte Moisling“ dar. Es basiert auf dem bisherigen Fehlen einer klaren städtebaulichen Mitte als Treffpunkt, Identifikationsort und ausgeprägtem wirtschaftlichen und gesellschaftlichem Mittelpunkt im Untersuchungsgebiet. Zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles sind teilweise umfangreiche öffentliche Maßnahmen erforderlich, wie etwa der Grunder-

werb sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen verbunden mit umfassenden Neuordnungen und hohen Investitionen von Städtebauförderungsmitteln. Die Festlegung eines Sanierungsgebiets erleichtert die Umsetzung dieser öffentlichen Maßnahmen, u.a. durch:

- das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
- die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen (§ 88 Satz 2 BauGB) oder
- die Aufhebung oder Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen durch die Gemeinde (§ 182 ff. BauGB).

Je nach Art des Sanierungsverfahrens besteht ebenfalls die Möglichkeit der Gemeinde, über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen im abgegrenzten Sanierungsgebiet zu entscheiden oder eine Veränderungs- und Verfügungssperre zu verhängen (§ 144 und 145 BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB sind zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren möglich:

- das herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Diese Sanierungsverfahren unterscheiden sich in ihrer Form, Ausprägung und ihren Durchführungsmöglichkeiten. Die Beurteilung, welches Sanierungsverfahren angewendet wird, erfolgt auf Grundlage der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts. Zudem sind bei der Entscheidung die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156 BauGB zu berücksichtigen, da diese im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden sind, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Hierbei ist insbesondere zu beachten, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verbesserung zu erwarten sind. Der Eigentümer eines Grundstücks, das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, hat zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Verfahrens an die Gemeinde Ausgleichsbeträge zu zahlen. Diese werden entsprechend der durch die Sanierung bedingten Wertsteigerung seines Grundstücks ermittelt.

Wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156 a BauGB für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, um die Sanierung nicht unnötig zu erschweren.

Für das Erreichen des Entwicklungszieles der Schaffung einer „Neuen Mitte Moisling“ einschließlich ihrer städtebaulichen Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtteil wird aufgrund der in dem betroffenen Bereich vorgefundenen städtebaulichen Situation und den erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gemäß § 142 BauGB für den Bereich um das Gesundheitszentrum / Oberbüssauer Weg / mittlere Niendorfer Straße / westlicher Moislinger Mühlenweg / östlicher Eulenspiegelweg / Wilhelm-Waterstrat-Weg vorgeschlagen. Zur Umsetzung des Zieles sind hier umfassende öffentliche Maßnahmen erforderlich, u.a. die Herstellung und Änderung der Erschließung ggf. durch Verlegung und / oder Neubau bzw. –gestaltung des südlichen

Sterntalerweges, die Herstellung eines attraktiven und multifunktional nutzbaren (Stadt-) Platzes sowie durch weitere aufwertende und verbessernde öffentliche Maßnahmen.

Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. §§ 136 ff. BauGB in diesem Bereich und den darin umzusetzenden Maßnahmen kann städtebaulich eine „Neue Mitte Moisling“ hergestellt werden. Darüber hinaus können für das Untersuchungsgebiet wichtige Wegeverbindungen gestärkt bzw. geschaffen werden und wichtige Einrichtungen in den neuen zentralen Ort eingebunden und in ihrer städtebaulichen und räumlichen Bedeutung und Lage herausgestellt werden. Weitere flankierende, auch private Maßnahmen, insbesondere Wohnungsmodernisierungen, Wohnumfeldgestaltungen, Gebäudeabriss oder Neubau von Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen können ebenfalls zur städtebaulichen und funktionalen Neuordnung dieses Bereiches beitragen und einen wichtigen zentralen Ort und Treffpunkt für den Stadtteil schaffen.

In Folge der vielfältigen öffentlichen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass im Bereich um das Gesundheitszentrum / Oberbüssauer Weg / mittlere Niendorfer Straße / westlicher Moislinger Mühlenweg / östlicher Eulenspiegelweg / Wilhelm-Waterstrat-Weg mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. Gemäß Baugesetzbuch ist somit die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich.

9.4.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff. BauGB sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen. Zudem können Maßnahmen, die nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden oder der Eigentümer nicht bereit ist seine Fläche zur Umsetzung zu veräußern, als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nicht empfohlen, da das Untersuchungsgebiet weder erstmalig entwickelt, noch einer neuen Entwicklung zugeführt werden soll. Zudem besteht im Untersuchungsgebiet kein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Für das Untersuchungsgebiet bedarf es daher nicht der Anwendung des Instrumentes gem. §§ 165 ff. BauGB.

9.4.4 Stadtumbau

Stadtumbaumaßnahmen können ebenfalls anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen des BauGB durchgeführt werden. Stadtumbaumaßnahmen sind gemäß § 171a Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die Gebiete mit erheblichen Funktionsverlusten Anpassungen zur Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur durchgeführt werden. Erhebliche Funktionsverluste liegen vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, besteht oder zu erwarten ist. Des Weiteren sollen Stadtumbaumaßnahmen u.a. dazu beitragen, die

Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern, Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen, bauliche Anlagen zurückzubauen oder freie Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Anwendung des Instruments „Stadtumbau“ wird für das Untersuchungsgebiet nicht vorgeschlagen. Im Untersuchungsgebiet liegen keine erheblichen Funktionsverluste vor, die Anpassungen zur Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur erforderlich machen. Außerdem besteht kein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, insbesondere nicht an Wohngebäuden und eine derartige Überangebotsentwicklung ist zukünftig auch nicht zu erwarten. Für das Untersuchungsgebiet bedarf es daher nicht der Anwendung von Instrumenten des Stadtumbaus gem. § 171a BauGB.

9.5 Abgrenzung der Gebiete

9.5.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes

Ein Gebiet, in dem Maßnahmen der Sozialen Stadt durchgeführt werden sollen, ist gemäß § 171e Abs. 3 BauGB in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Es wird vorgeschlagen, ein Maßnahmengebiet im Wesentlichen für den Bereich des siedlungsgebundenen Bestands des Untersuchungsgebiets einschließlich der darin eingebundenen Grün- und Freiräume festzulegen. Darüber hinaus soll das Maßnahmengebiet teilweise auch außerhalb des inneren Siedlungsbereichs gelegene Grün- und Freiräume einbeziehen (vgl. Plan 14).

Das Maßnahmengebiet verläuft im Norden nördlich der Schul- und Sportplatzflächen und der bebauten Flächen nördlich des Brüder-Grimm-Rings und des Bruchweges, nordöstlich des Hauses für Alle, im Osten entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, im Süden entlang der Bahntrasse Lübeck-Hamburg und im Südwesten nördlich der kleinteiligen Bebauung Niendorfer Straße und Aueblick und umschließt in einem Bogen den südlichen Teil der Moislinger Aue. Es hat eine Größe von ca. 158 ha.

Durch diesen Zuschnitt können ein Großteil und der räumliche Schwerpunktbereich der vorgeschlagenen und notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes verwirklicht und die Maßnahmen der Sozialen Stadt zweckmäßig durchgeführt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die gesamte Bevölkerung des Untersuchungsgebietes in die Gebietsentwicklung einzubinden und aktiv zu beteiligen.

9.5.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Da eines der zentralen Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet die Schaffung einer „Neuen Mitte Moisling“ ist, wird zusätzlich die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (im umfassenden Verfahren – siehe Kap. 9.4.2) vorgeschlagen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB so festzulegen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zudem sind die Realisierbarkeit und zügige Durchführbarkeit gemäß § 136 BauGB zu berücksichtigen.

Das Sanierungsgebiet (vgl. Plan 14) wird für den Bereich um das Gesundheitszentrum / Oberbüssauer Weg / mittlere Niendorfer Straße / westlicher Moislinger Mühlenweg / östlicher Eulenspiegelweg / nördlich Wilhelm-Waterstrat-Weg vorgeschlagen.

Das Sanierungsgebiet verläuft im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der kleinteiligen Bebauung an der Niendorfer Straße, im Nordosten am jüdischen Friedhof, im Osten an dem Schulhof der Grundschule Mühlenweg und östlich der Bebauung Moislinger Mühlenweg 31 bis 31b, im Südosten nördlich des Ballspielplatzes Fasanenweg / Kiwittredder, umfasst die St. Franziskus-Kirche einschließlich Kita und Familienzentrum, verläuft im Süden entlang des Wilhelm-Waterstrat-Weges bis zum Loreleiweg und umfasst im Südwesten und Westen die Gebäude Loreleiweg 1 bis 15, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, die Wohnanlage Eulenspiegelweg sowie die Bebauung an der Ecke Niendorfer Straße / Sterntalerweg. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 12,8 ha.

Durch diesen Zuschnitt kann die städtebauliche Entwicklung einer „Neuen Mitte“ verwirklicht und zweckmäßig durchgeführt werden. Darüber hinaus werden die Grundstücke einbezogen, die von der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Bereiches profitieren werden. Für diese Grundstücke ist eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aufgrund der öffentlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Neuen Mitte zu erwarten, die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme von den Grundstückseigentümern gemäß § 154 BauGB abzuschöpfen ist. Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist daher auch auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes rechtlich geboten.

9.6 Zeitliche Umsetzung und Durchführung

Die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs sehen eine zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Sozialen Stadt vor. Für die Umsetzung wird eine Dauer von ca. sieben Jahren veranschlagt.

10. Planteil

Plan 01	Geschossigkeit
Plan 02	Gebäudetypologien
Plan 03	Gebäudealter und Denkmalschutz
Plan 04	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Plan 05	Gebäudenutzung
Plan 05.1	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur
Plan 06	Grün- und Freiflächen
Plan 07	Verkehr und Erschließung
Plan 08	Eigentumsverhältnisse
Plan 09	Energetischer Erneuerungsbedarf
Plan 10	Mängel und Konflikte
Plan 11	Chancen und Potenziale
Plan 12	Rahmenentwicklungskonzept
Plan 13	Maßnahmenplan
Plan 14	Vorschlag Abgrenzung Maßnahmen- und Sanierungsgebiet

11. Anlagen

Anlage 1: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 139 BauGB

Anlage 2: Dokumentation der Auftaktveranstaltung gem. § 137 BauGB am 18.04.2013 im Vereinsheim Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V.

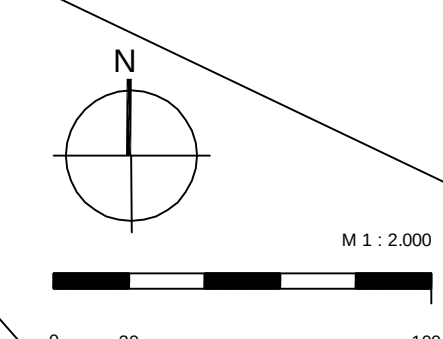
Anlage 3: Dokumentation der „Modellbauaktion für Alle“ am 06.08.2013 am Gesundheitszentrum / Oberbüssauer Weg

Anlage 4: Dokumentation der Kinder- und Jugendbeteiligung am 20.08.2013 in der Heinrich-Mann-Schule

Anlage 5: Dokumentation der Planungswerkstatt in Lübeck-Moisling am 07.09.2013 im Haus für Alle

Anlage 6: Dokumentation der Abschlusspräsentation am 25.08.2014 im Vereinsheim Rot-Weiss Moisling von 1911 e.V.

Anlage 7: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB



	1 - geschossig
	2 - geschossig
	3 - geschossig
	4 - geschossig
	5 - geschossig und mehr
	Nebengebäude
	Untersuchungsgebiet

01 Geschossigkeit

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

Wohneinheiten

12 / 3 Anzahl der Wohneinheiten / Anzahl der Gebäudeeingänge

Gebäudetypologie

Einfamilienhaus

Doppelhaus

Reihenhaus

Mehrfamilienhaus

Sonstige Gebäude / teilweise einschließlich Wohnnutzung

Nebengebäude

Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

02 Gebäudetypologie

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014

ELBBERG
KRUSE - SCHNETTER - DATHE
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG
Stralsburger Str. 11, 20144 Hamburg
Tel. 040 40954-45, Fax 040 40954-46
mail@elbburg.de, www.elbburg.de

polis aktiv
POLITIK - PLANUNG - GESTALTUNG
Hamburg

GUNNAR TER BALK
LANDSCAPE ARCHITECT
SOPHIESTRASSE 11, 22549 LÜBECK
Tel. 04511 799 88 50, www.terbalk.de



Legende

Baualter

- Vor 1945
- 1945 - 1975
- 1976 - 2004
- Ab 2005

Nebengebäude

Denkmalschutz

Besonderes Kulturdenkmal; eingetragen im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck gem. § 5 (1) DSchG

Einfaches Kulturdenkmal; Ausweisung gem. § 1 (2) DSchG, Erhaltung des Gebäudes liegt aufgrund des kulturhistorischen Werts im öffentlichen Interesse - keine Eintragung im Denkmalsbuch

Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

03 Gebäudealter und
Denkmalschutz

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014

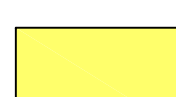
KRUSE - SCHNETTER - DATHUE
ELBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG
Strandweg 13 · 23554 Lübeck
Tel. (0451) 40915-60, Fax (0451) 40915-61
www.elberg.de

polis aktiv
Landschaftsarchitektur
Strandweg 13 · 23554 Lübeck
Tel. (0451) 797 88 20
www.polis-aktiv.de

GUNAR TERBALK
LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA
SOPHIESTRASSE 17 · 23549 LÜBECK
Tel. (0451) 797 88 20
www.terbalk.de



Legende

-  Modernisierungs - / Instandsetzungsbedarf
-  Kein Modernisierungs - / Instandsetzungsbedarf oder bereits modernisiert bzw. Baujahr ab 2005
-  G Zusätzliche gestalterische Aufwertung
-  Sonstige Gebäude / Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

**04 Modernisierungs-/
Instandsetzungsbedarf**
(Mehrfamilienhäuser, vereinzelte andere
Gebäude sowie Bereich alter Dorfkern und
am Gesundheitszentrum)
Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

- Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Medizinische Versorgung
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Freizeit
- Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- OG = Erdgeschoss EG = Obergeschoss
- Nebengebäude
- Leerstand
- Wohnheiten (mehr als zwei pro Hauseingang) und Ladenflächen
- Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

05 Gebäudenutzung
(Hauptgebäude)

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014

KRUSE - SCHNETTER - RATJUE

ELBBERG

STADT-PLANUNG - GESTALTUNG

Stadtkonzeption i.d. 2020-Wendung

tel. 045 40255-60 fax 045 40255-61

www.elbberg.de

polis aktiv

Stadtentwicklung + Beratung

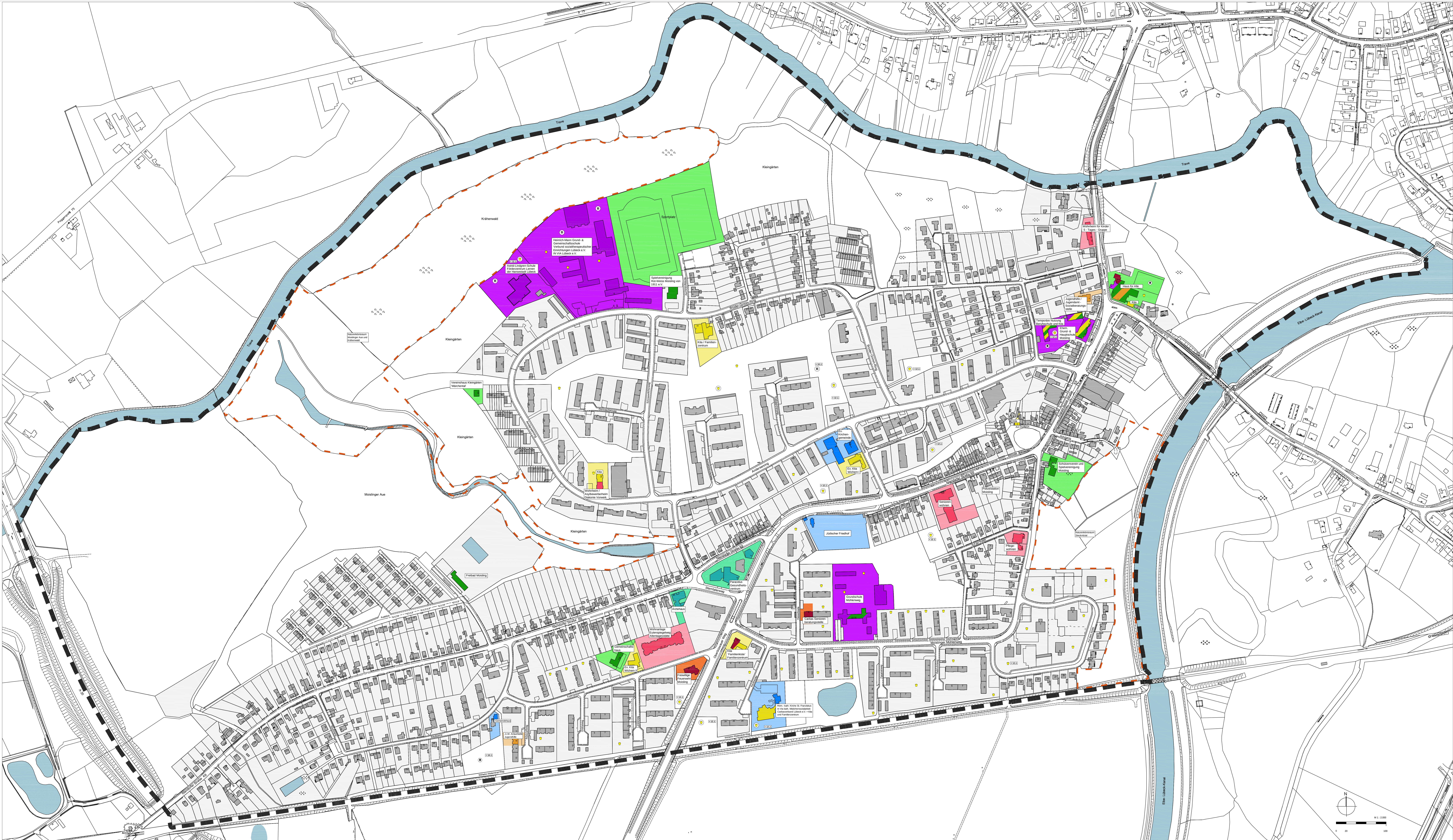
GUNNAR TER BALK

LANDSCAPE ARCHITECTURE

10700 HANSESTADT LÜBECK

tel. 0451 799 83 21 fax 0451 799 83 20

www.terbalk.de



Legende

Gebäudenutzung

- Bildung
- Gemeinbedarf / Soziale Einrichtungen / Beratung
- Betreutes Wohnen
- Medizinische Versorgung
- Kultur und Freizeit
- Glauben
- Kinder
- Jugend
- Spielplatz
- Sandkasten, kleine Spielmöglichkeiten
- Altersgruppe für Spielplatz
- Ballspielplatz
- Naturerlebnisräume
- Bestandsgebäude
- Nebengebäude
- Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

05.1 Soziale, kulturelle,
bildungs- und freizeit-
bezogene Infrastruktur

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

Landschaftstypen

- Wald
 - Gehölzflächen
 - Wiesen / Schilfflächen / Brachen
 - Acker
 - Gewässer
- ### Freiraumtypen
- Öffentliche Grün- und Freiflächen
 - Grün- und Freiflächen des Geschosswohnungsbaus
 - Kleingärten
 - Private Grün- und Freiflächen / Gärten
 - Friedhof

Öffentliche Einrichtungen

- Schule; Kita; Freibad; Sportplatz; Vereine; Kirchengemeinde; sonstige öffentliche und soziale Nutzungen
- Versiegelte Flächen / (öffentliches) Parken / private Stellplätze / sonstige Flächen

Wegeverbindungen

- Hanseatenweg (Wanderweg von Klein Wesenberg zum Priwall)
- Fuß- / Radweg (u.a. "Alte Salzstraße")
- Trampelpfad

Freizeit & Erholung

- Spielplatz
- Sandkasten, kleine Spielmöglichkeiten
- Altersgruppe für Spielplatz
- Ballspielplatz
- Sitzplatz
- Treffpunkt
- Grillstelle
- Anlegeplatz für Wasserwanderer
- Parkplatz

Defizite / Qualitäten

- Blickbeziehungen
- Herausragende Platzsituation
- Angsträum
- Kein Durchgang
- Öffentlicher Alkoholkonsum
- Defizite (v.a. starke Verschmutzung, fehlende Beleuchtung)

Bewertung der Freiflächen, Spiel- und Bolzplätze

- "positiv"
- "mittelmäßig"
- "negativ"

Sonstiges

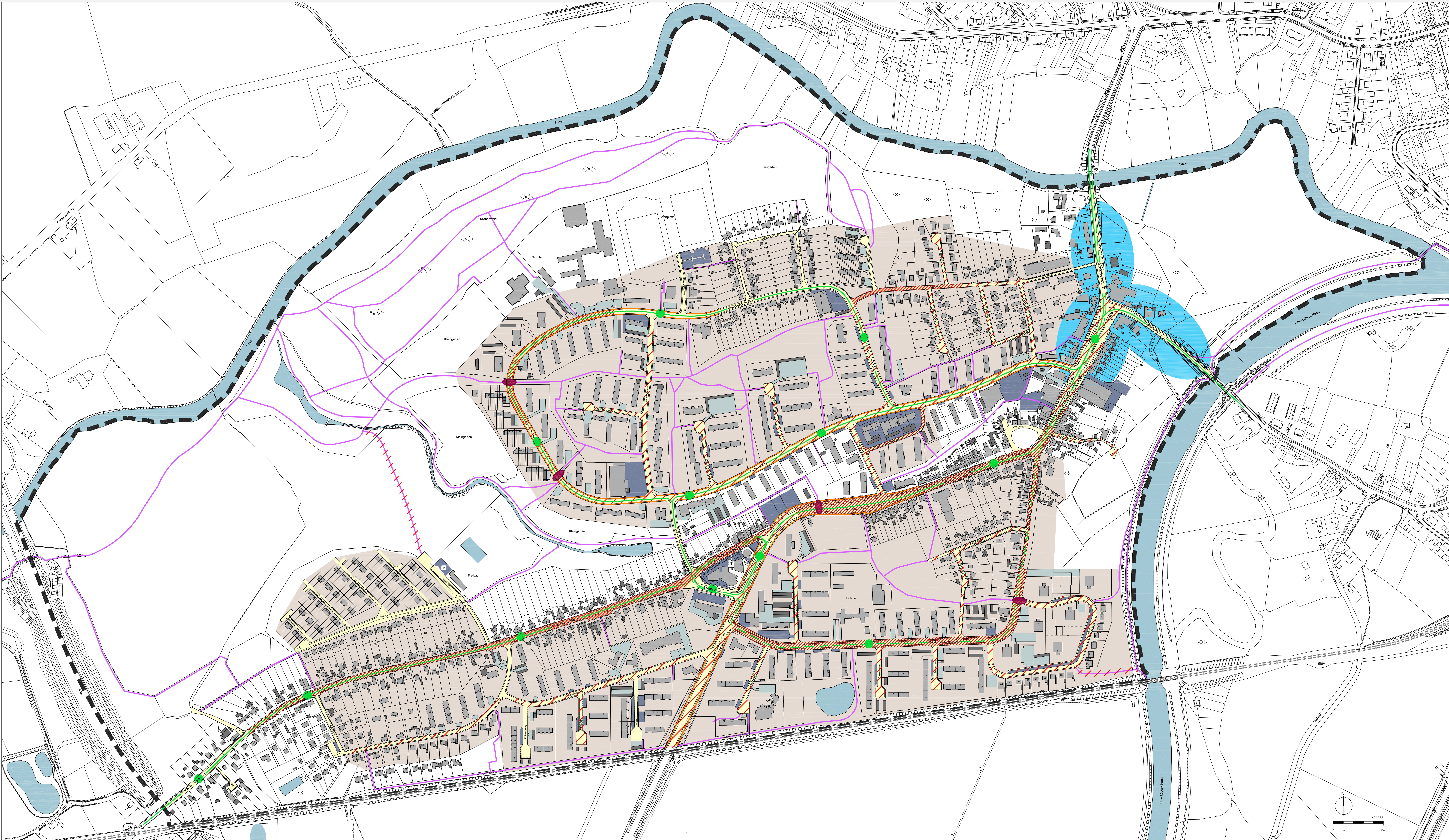
- Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal"
- Naturerlebnisräume
- Bahnstrecke Hamburg - Lübeck
- Gesetzl. geschütztes Biotop (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) / Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bestandsgebäude
- Nebengebäude
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

06 Grün- und Freiflächen

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



- Legende**
- Straßenverkehrsräume
 - Überdimensionierter Straßenraum
 - Mittlerer baulicher Zustand von Fahrbahn und Gehwegen / Gestaltungsdefizite im Straßenraum
 - Schlechter baulicher Zustand von Fahrbahn und Gehwegen / Gestaltungsdefizite im Straßenraum
 - Straßenunabhängige Wegeverbindungen (Fußgänger und Radfahrer)
 - Fehlende / erschwerte Straßenüberquerung
 - Tempo 30 Zone
 - Öffentliche Parkplätze
 - Private Stellplatzanlagen
 - Buslinien (mehrmals in der Stunde wochentags in der Hauptverkehrszeit)
 - Buslinien (nur einmal in der Stunde wochentags in der Hauptverkehrszeit)
 - Bushaltestellen
 - Erhöhte Verkehrsbelastung (Kfz ca. 9.500 - 18.400 / 22.700 täglich)
 - Bahnstrecke Lübeck Hauptbahnhof - Hamburg Abschnitt 1120
 - Bestandsgebäude
 - Nebengebäude
 - Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

07 Verkehr

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



- Legende**
- Hansestadt Lübeck
 - Grundstücks-Gesellschaft Trave
 - Röm.-kath. Kirche / ev.-luth. Wichern-gemeinde / jüdische Gemeinde
 - Stadtwerke Lübeck
 - Private Einzeleigentümer (überwiegend Kleineigentum)
 - Private Eigentümergesellschaften
 - Privater Einzeleigentümer
 - Wohnungsbaugesellschaft 1
 - Wohnungsbaugesellschaft 2
 - Wohnungsbaugesellschaft 3
 - Wohnungsbaugesellschaft 4
 - Wohnungsbaugesellschaft 5
 - Wohnungsbaugesellschaft 6
 - Wohnungsbaugesellschaft 7
 - Wohnungsbaugesellschaft 8
 - Wohnungsbaugesellschaft 9
 - Wohnungsbaugesellschaft 10
 - Wohnungsbaugesellschaft 11
 - Deutsche Bahn
 - Bundesrepublik Deutschland
 - K Kompensationsflächen
 - Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

08 Eigentumsverhältnisse

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

- Keine energetischen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, unsanierte ältere Gebäude (Umfassender energetischer Erneuerungsbedarf)
- Energetische Erneuerungsmaßnahmen teilweise durchgeführt oder Baujahr um 1990 bis ca. 2005 (Teilweise energetischer Erneuerungsbedarf)
- Energetische Erneuerungsmaßnahmen vollständig durchgeführt oder Baujahr ab 2005 und jünger (Kein energetischer Erneuerungsbedarf)
- Sonstige Gebäude / Nebengebäude
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling
**09 Energetischer Zustand
der Gebäude**
(Mehrfamilienhäuser und vereinzelte andere Gebäude)
Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

Angstraum

Unterbrochene / fehlende / unzureichende Verbindungen / Verknüpfungen
- innerhalb des Quartiers
- unter den inneren Grün- und Freiflächen
- zu den äußeren Natur- und Landschaftsräumen

Erschließungsanlage mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf

Überdimensionierte Straßenverkehrsräume mit Mängeln und Missständen
- in der funktionalen und gestalterischen Gliederung des Straßenraums
- in der Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Erhöhte Verkehrsbelastung (Kfz ca. 9.500 - 18.400 / 22.700 täglich)

Lärmbelastung

Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf von Gebäuden

Erhöhter gestalterischer Aufwertungsbedarf von Gebäuden

Leerstand

Defizite in der Wohnumfeldgestaltung mit Mängeln und Missständen der Grün- und Freiräume des Geschosswohnungsbaus
- in der Qualität
- in der Ausstattung
- in der Nutzbarkeit
- in der Gestaltung

Defizite der öffentlichen (inneren) Grün- und Freiflächen mit Mängeln und Missständen
- in der Qualität und Quantität der Ausstattungsangebote
- in der Unterhaltung und der Sauberkeit der Anlagen
- in der Nutzbarkeit und der Gestaltung
- in der Erreichbarkeit und ihrer räumlichen Verknüpfung

Defizite der Außenflächen von öffentlichen Einrichtungen mit Mängeln und Missständen
- in der Qualität und Quantität der Ausstattung
- in der Unterhaltung der Anlagen
- in der Nutzbarkeit und der Gestaltung

Funktionale Defizite / Funktionsverluste

Fehlen eines städtebaulichen Zentrums
als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich, Stadtmittelpunkt und Identifikationsraum für die Bewohner Moislings und Besucher

Ehemalige dezentrale Nahversorgungszentren
mit Mängeln und Missständen
- in der baulichen Nutzung (Leerstände)
- in der gemischten Nutzungsstruktur
- in der Leistungsfähigkeit für die Quartiersversorgung

Alter Dorfkern
mit Mängeln und Missständen
- in der baulichen Substanz und der Nutzung der Gebäude
- im Wohnumfeld und der Gestaltung des Straßenraums
- in der Verkehrsbelastung
- in der Anpassungsfähigkeit des historischen Ortszentrums an zeitgemäße baulich-funktionale Anforderungen und für eine zukunftsfähige städtebauliche Funktionstüchtigkeit

Sonstige Gebäude / Nebengebäude

Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung/
610.3 Soziale Stadt, Stadumbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling
10 Mängel und Konflikte
Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

- Potenzial zur Umnutzung
- Ehemalige dezentrale Versorgungszentren für Nachbarschaftseinrichtungen, lokale Ökonomien und Einrichtungen der Beratung und Qualifizierung
- Potenzial zur Funktionsstärkung, Stabilisierung und Stärkung und / oder städtebaulichen Neuordnung
- Bereich Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg zur Ausbildung eines Stadtteilzentrums "Neue Mitte Moisling" in Verbindung mit
 - Abriss
 - Neubau von Wohnungen
 - Dienstleistungen
 - Einzelhandel
 - geänderter Verkehrsführung und Platzgestaltung
- Alter Dorfkern in Verbindung mit
 - Umgestaltung des Straßenraums
 - Verkehrsberuhigung
- Umfangreiches Flächenpotenzial zur Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung des Wohnumfeldes im Geschosswohnungsbau
- Umfangreiches Flächenpotenzial zur Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung des öffentlichen Grün- und Freiraums
- Potenzial zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils durch Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Lübeck-Moisling
- Potenzial zur Umgestaltung überdimensionierter Straßenverkehrsräume
- Vorhandene soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen mit Potenzial zur Stabilisierung und Stärkung des Quartiers
- Potenzial zur Verbesserung des Bildungsstandortes Moisling
- Potenzial Siedlungsraum umgebende Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume
- Potenzial Naturerlebnisräume
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

11 Chancen und Potentiale

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014



Legende

Schwerpunkt städtebauliche und funktionale Neuordnung

- Bereich Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg - "Neue Mitte Moising"
 - Ausbildung eines neuen Quartierszentrums "Neue Mitte Moising"
 - Veränderung der Verkehrsführung, Herstellung eines Platzes
 - einschließlich städtebaulicher Wettbewerb
 - in Verbindung mit Abriss, Neubau von Wohnungen, Dienstleistungen, Einzelhandel, u.a.

Schwerpunkt Funktionsstärkung

- Bereich alter Dorfkern
 - in Verbindung mit
 - Erneuerung und Umgestaltung des Dorfkerns / Sicherung und Erhalt der Lindenallee / Verkehrsberuhigung

Schwerpunkt Umnutzung und Neuordnung

- Umnutzung und Funktionsstärkung ehemaliger dezentraler Zentren
 - insbesondere für Nachbarschaftseinrichtungen, lokale Ökonomien und
 - Einrichtungen der Beratung und Qualifizierung auf Grundlage eines übergeordneten Nutzungskonzeptes

Schwerpunkt Gebäudemodernisierung

- Gebäudemodernisierung und Qualifizierung der Bestandsgebäude, gestalterische Aufwertung, tlw. Modernisierung von Sozial-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, v.a. Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung, Stabilisierung des Gebietes als Wohn- und Lebensort

Schwerpunkt Stabilisierung und Stärkung des Quartiers / Zusammenhalt / wichtige Einrichtungen

- Soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen
 - A Ausbau zu einem Bildungszentrum, Prüfung Einrichtung gymnasiale Oberstufe, Ausbau des Ganztagschulbetriebes
 - B Modernisierungs- und Aufwertung Haus für Alle und Alte Schule auf Grundlage eines Gesamtnutzungskonzeptes
 - C Ausbau kleinkindgerechter Angebote im Freibad

Schwerpunkt Anbindung des Stadtteils

- Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils durch Einrichtung eines Bahnhaltspunktes Lübeck-Moisling; einschließlich Wege, Zuwegungen, Umfeldmaßnahmen

Schwerpunkt Wohnumfeld Geschosswohnungsbau

- Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung; einschließlich Spielplätze

Schwerpunkt öffentliche Grün- und Freiräume / stadt- und freiräumliche Verknüpfungen / Wasser

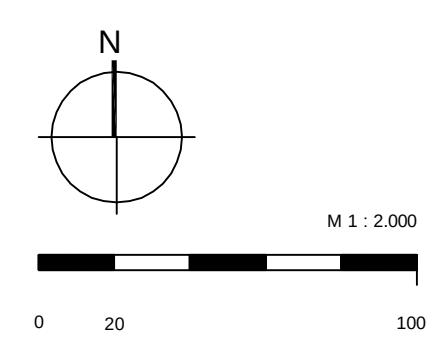
- Aufwertung, Öffnung, Gestaltung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume; einschließlich Spielplätze in Verbindung mit und auf Grundlage eines Grünkonzeptes
- Aufwertung, Öffnung, Gestaltung und Qualifizierung der Außenflächen von öffentlichen Einrichtungen
- Verbesserung der räumlich-funktionalen Bezüge / Schaffung neuer Wegeverbindungen
- Schaffung neuer "Schwerpunkt-Spielplätze" für unterschiedliche Zielgruppen: Kinder <=> Jugendliche
- Realisierung des "Schul- und Sportparks Moisinger Aue"
- Aufwertung umgebender Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume

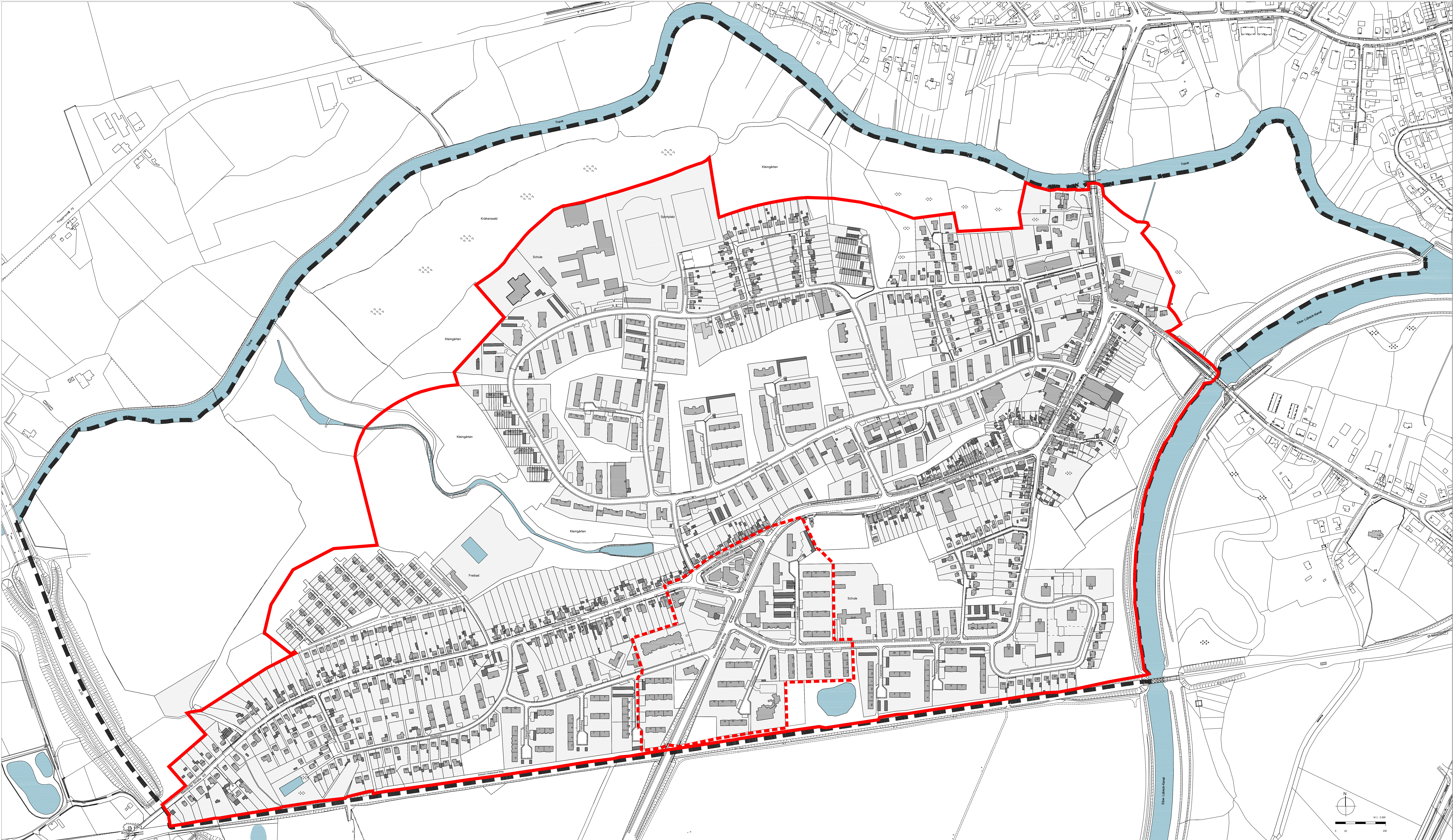
- Schwerpunkt Verkehrsräume**
- Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsanlagen
 - Erneuerung und Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume in Teilbereichen einschließlich Herstellung / Erneuerung und Umgestaltung ausgewählter Straßenquerungen in Verbindung mit und auf Grundlage eines Konzeptes für die Querungsbereiche von Straßen und Grünzügen
 - Gebäudemodernisierung und tlw. Wohnumfeldverbesserung in Planung / Vorbereitung - ohne Städtebauförderung
 - Abriss und Neubau, Wohnumfeldgestaltung in Planung / Vorbereitung - ohne Städtebauförderung
 - Sonstige Gebäude / Nebengebäude
 - Untersuchungsgebiet
- Darüber hinaus weitere Schwerpunkte teilweise ohne räumliche Verortung.

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Plänen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadumbau
Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling

12 Rahmenentwicklungskonzept

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014





Legende

-  Vorschlag zur Abgrenzung des Maßnahmengebietes für Maßnahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB
Gesamtfläche ca. 158 ha
-  Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB
Gesamtfläche ca. 12,8 ha
-  Untersuchungsgebiet

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
6.10.3 Soziale Stadt, Stadtbau

Vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling
14 Vorschlag Abgrenzung
Maßnahmen- und
Sanierungsgebiet
Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 12.09.2014

Anlage 3: Soziale Stadt Moisling: Antrag auf weiterführende Programmteilnahme
Übersicht Maßnahmenprogramm 2015-2020 (*Kostendarstellung ab 2015*)

Nr.	Maßnahme	StBauF	Realisierung	Kosten
Handlungsfeld 1: Stärkung gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts, Imageverbesserung und Überwindung stadträumlicher Isolation				
1	Einrichtung eines Quartierbüros für das Quartiersmanagement	ja	2014	-
2	Betrieb eines Quartiersbüros / Quartiersmanagement	ja	2014-2020	720.000 €
3	Durchführung von Beteiligungsprozessen	ja	2014-2020	24.000 €
4	Information und Öffentlichkeitsarbeit	ja	2014-2020	120.000 €
5	Vernetzung im Stadtteil, Anstoß von Veranstaltungen	ja	2014-2020	18.000 €
6	Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages	ja	2014-2020	24.000 €
7	Einrichtung eines Verfügungsfonds*	ja	2014-2020	-
	* nach geltenden StBauFR nicht förderfähig		Summe:	906.000 €

Handlungsfeld 2: Ausbau, Erweiterung und Vernetzung öffentlicher Einrichtungen und Angebote, insb. Stärkung als Bildungsstandort				
8	Gesamtnutzungskonzept + Modernisierung/Aufwertung vorhandener Einrichtungen	ja	ab 2016	2.100.000 €
9	Prüfung, ggf. Ausbau, Schaffung, Vernetzung von Angeboten	ja	2014-2020	60.000 €
10	Ausbau geschlechtsger. Angebote als Querschnittsaufgabe	nein	bis 2020	-
11	Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung Schulstandort	nein	bis 2020	-
12	Ausbau Ganztags schulbetrieb	nein	bis 2020	-
13	Oberstufe an der Heinrich-Mann-Schule	nein	bis 2020	-
14	quartiersbezogener Ansatz der Arbeitsmarktpolitik	ja	2015	50.000 €
15	Stärkung der Bildungsangebote	nein	2014-2020	-
16	Dokumentation und Erlebbarkeit der Moislinger Geschichte	nein	2014-2020	-
			Summe:	2.210.000 €

Handlungsfeld 3: Städtebauliche und funktionale Neuordnung: „Neue Mitte Moisling“				
17	Durchführung städtebaulicher Wettbewerb	ja	2015	100.000 €
18	Bauleitplanung	ja	2016/17	100.000 €
19	Bodenordnung, Umlegung, Grenzregelung	ja	2017/18	20.000 €
20	Grunderwerb	ja	2017/18	500.000 €
21	Abriss von Gebäuden, Freilegung von Grundstücken	ja	2018	500.000 €
22	Gebäudemodernisierung, energetische Sanierung	nein		-
23	Änderung Straßenführung Sterntalerweg, Moislinger Mühlenweg und/oder Umgestaltung	ja	2018	855.000 €
24	Herstellung/Verbesserung der Verbindung Grünzug und Mühlenweg-Schule	ja	2018	250.000 €
25	Herstellung eines öffentlichen und barrierefreien Platzes	ja	2018	1.000.000 €
26	spezifische Öffentlichkeitsarbeit	ja	2015-2019	20.000 €
			Summe:	3.345.000 €

Handlungsfeld 4: Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des „Alten Dorfkerns“				
27	Erneuerung und Umgestaltung des Dorfgangers	ja	2018/19	750.000 €
28	Herstellung Wegeverbindung: Dorfkern - Elbe-Lübeck-Kanal	nein	2019	
			Summe:	750.000 €

Handlungsfeld 5: Aufwertung, Gestaltung & Verbesserung öffentlicher Grün- & Freiräume sowie Verbindung				
29	Errichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereichs für Kinder	ja	2015-2017	500.000 €
30	Errichtung eines Aufenthalts- und Freizeitbereichs für Jugendliche	ja	2016-2018	650.000 €
31	Entwicklung eines Grünkonzeptes + Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume	ja	2015-2017	400.000 €
32	Ausbau/Neuanlage von Wege und Grünverbindungen	ja	2017-2019	480.000 €
33	Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad	ja	2016	80.000 €
34	Ausbau des „Schul- und Sportparks Moising“	ja	2016	50.000 €
35	Wiederbelebung des Naturerlebnisraums „Stecknitztal“	nein		-
36	Einrichtung von Park- und Spielplatzpatenschaften	nein		-
			Summe:	2.160.000 €

Handlungsfeld 6: Sicherung und Stärkung Moislings als Wohnstandort, Verbesserung des Wohnumfelds				
37	Modernisierung, Sanierung, Gestaltung, Abriss und Neubau	nein	2014-2020	-
38	Wettbewerb zu gemeinschaftsorientierten Freiraummaßnahmen	nein	2019	-
39	Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete	nein	2014-2020	-
40	Unterstützung Wohnprojekte	nein	2014-2020	-
41	Prüfung/Konzeptentwicklung nach Bielefelder Modell	nein	2014-2020	-
			Summe:	0 €

Handlungsfeld 7: Umnutzung und Neuordnung der ehemaligen dezentralen Versorgungsbereichen				
42	Entwicklung von übergeordneten Nutzungskonzepten für Leerstände in Ladenzeilen	ja	2016	50.000 €
43	Konzeption und Durchführung von Zwischennutzungen (inkl. Modernisierungen)	nein	ab 2016	-
			Summe:	50.000 €

Handlungsfeld 8: Verkehr und Verkehrsflächen				
44	Erneuerung/Umgestaltung Straßenräume und Übergänge	ja	2018/19	300.000 €
45	Sanierung des Straßenraums	nein	laufend	-
46	Einführung (flächendeckender) Verkehrsberuhigung	nein	laufend	-
47	Errichtung Bahnhofpunkt inkl. Erschließung, Umfeldmaßn.	nein	mittelfristig	-
48	Änderung der Tarifzone des Stadtverkehrs	nein	laufend	-
			Summe:	300.000 €

Sanierungsträger				
49	Sanierungsträger „Trave mbH“	ja	2015-2020	75.000 €

Zusammenfassung Finanzvolumen insg.	
Handlungsfeld 1	906.000 €
Handlungsfeld 2	2.210.000 €
Handlungsfeld 3	3.345.000 €
Handlungsfeld 4	750.000 €
Handlungsfeld 5	2.160.000 €
Handlungsfeld 7	50.000 €
Handlungsfeld 8	300.000 €
Sanierungsträger	75.000 €
Insgesamt (3/3):	9.796.000 €

Anlage 4

Maßnahmenkatalog für den **gesamten Umsetzungsprozess 2014-2020**

1) Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts, Imageverbesserung und Überwindung der stadträumlichen Isolation

Sanierungsziel: 3) Imageverbesserung des Stadtteils und Überwindung der stadträumlichen Isolation

4) Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Bürgermitwirkung, Stadteileben und soziale Integration“

Nr.	Maßnahme	Priorität*	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
1	Einrichtung eines Quartierbüros in zentraler Lage vor Ort	XX	50.000 €	sofort	StBauF	Schaffung Anlaufstelle, Bereitstellung administrativer Infrastruktur
2	Betrieb eines Quartiersbüros / Quartiersmanagement	XX	840.000 €	laufend	StBauF	Einbindung in die vorhandenen, aktiven Stadtteilnetzwerke
3	Durchführung von Beteiligungsprozessen	XX	28.000 €	laufend	StBauF	Qualifizierte Partizipation in Methodik und zielgruppen-spezifische Ausrichtung insb. bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen (u.a. Frauen, MigrantInnen, Mädchen und Jungen)
4	Information und Öffentlichkeitsarbeit (insb. Stadtteilzeitung und Internet)	XX	140.000 €	laufend	StBauF	Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit, insb. Begleitung der Planung und Umsetzung von (städte-)baulichen Investiti-onen sowie Einbindung der bereits auf der städtischen Homepage vorhandenen Angebote (Familienportal, Bil-dungsportal)
5	Vernetzung im Stadtteil inkl. Durchführung bzw. Anstoß von Veranstaltungen	XX	21.000 €	jährlich	StBauF	Stärkung von Bürgermitwirkung, Stadteileben und Identi-fikation
6	Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages	XX	28.000 €	laufend	StBauF	Entwicklung von Kommunikationsstrategie, Durchführung identitätsstiftender Aktionen
7	Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Stärkung von bürgerschaftlichem Engagement	X	(105.000 €)	jährlich	ggf./z.T. StBauF	Voraussetzung: Aufnahme des Instruments in die neuen StBauF-Richtlinien des Landes Schleswig-Holstein, Um-setzung ggf. mit Unterstützung von Wohnungswirtschaft und Stiftungen

* XX = sehr hohe Priorität, X = hohe Priorität (Gewichtung/Bedeutung der Einzelmaßnahmen für die Programmumsetzung)

Maßnahmenprogramm

2) Ausbau, Erweiterung und Vernetzung von sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen öffentlichen Einrichtungen und Angeboten, insbesondere Stärkung als Bildungsstandort

Sanierungsziel: 5) Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote sowie Verstärkung ihrer Strukturen
6) Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort für Jung und Alt

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Schule im Stadtteil, Gesundheit“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
8	Entwicklung eines Gesamtnutzungskonzeptes für die Alte Schule und das „Haus für Alle“ zur Errichtung eines soziokulturellen Kultur- und Bildungshauses in Verbindung mit Modernisierung und Aufwertung vorhandener Sozial-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen	XX	2.100.000 €	2014-17	StBauF	Sukzessive Verlagerung der Jugendarbeit an die Schulen vorgesehen, Modernisierung und Aufwertung, Angebot- und Standortprüfung, Einbindung des vorhandenen Arbeitskreises, Zentralisierung von Beratungseinrichtungen (ggf. Verlagerung/Bereitstellung) Schwerpunkte: Haus für Alle, Alte Schule, Ladenzeilen und Schulstandorte, z.T. spezifische Entwicklungs- und Umnutzungskonzepte erforderlich, Ansätze: barrierefreier Ausbau, Gebäudemodernisierung, gestalterische Aufwertung, Außenraum/Umfeldmaßnahmen (z.B. naturnahe Schulhofgestaltung)
9	Prüfung und ggf. Ausbau, Schaffung und Vernetzung von Angeboten für BewohnerInnen aller Altersgruppen, auch mit interkulturellem Hintergrund, integriert in bestehende Angebote und Strukturen	XX	70.000 €	laufend	StBauF	Prüfung und ggf. Ausbau der Angebote für MigrantInnen, Senioren, Schaffung von Freizeitangeboten jeden Alters, Vernetzung Pflegedienste und Nachbarschaftshilfen, insb. in Verbindung mit Nr. 41
10	Ausbau der geschlechtergerechten Angebote für Kinder und Jugendliche an Schulen und im öffentlichen Raum	X	-	laufend	-	Querschnittsaufgabe im Prozess, z.B. geschlechtsbewusste Pädagogik in Kinder- und Jugendhilfe sowie in Verbindung mit Nr. 31, 32
11	Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Schulstandortes Brüder-Grimm-Ring, Ausbau des Schulzentrums zu einem Bildungszentrum	XX	-	-	-	Fortsetzung und Weiterentwicklung des kommunalen Konzepts „Ganztag an Schule“ in Zusammenarbeit mit freien Trägern und Vereinen
12	Ausbau des Ganztags schulbetriebs mit qualifizierten Angeboten	XX	-	-	-	Optimierung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur in Verbindung mit der Schulentwicklungsplanung
13	Prüfung der Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der Heinrich-Mann-Schule	X	-	-	-	Optimierung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur in Verbindung mit der Schulentwicklungsplanung
14	Schaffung von Qualifizierungs-, Beratungs- und Beschäftigungsangeboten als quartiersbezogener Ansatz der Arbeitsmarktpolitik	XX	50.000 €	ab 2014	StBauF	Kooperation zwischen Jobcenter, Stadtverwaltung und sozialen Trägern, ggf. Finanzierung über ergänzende Förderprogramme (BIWAQ)
15	Stärkung der Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene	X	-	-	-	Ausbau insb. niedrigschwelliger Bildungsangebote (z.B. kostenfreie und öffentliche PC-Plätze)
16	Dokumentation und Erlebbarkeit der Moislinger Geschichte	-	-	-	-	in Verbindung mit Stadtteilimage/Identifikation (Nr. 5), z.B. Erlebbarkeit des Jüdischen Friedhofs

Maßnahmenprogramm**3) Städtebauliche und Funktionale Neuordnung: „Neue Mitte Moising“ im Bereich Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moisinger Mühlenweg**

Sanierungsziel:

1) Städtebauliche Neuordnung und funktionale Neuordnung des Bereichs
Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moisinger Mühlenweg als „Neue Mitte Moising“

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden:

„Quartierszentren“, „Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
17	Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs	XX	100.000 €	2015	StBauF	Alternative Ideen- und optimierte Konzeptfindung für die „Neue Mitte“ von Moising
18	Bauleitplanung	XX	100.000 €	2016/17	StBauF	Überführung von Wettbewerbsergebnissen in Planungsrecht
19	Bodenordnung, Umliegung, Grenzregelung	XX	20.000 €	ab 2017	StBauF	ggf. Einbindung von Grundeigentümern/Investoren
20	Grunderwerb	XX	500.000 €	ab 2017	StBauF	Grunderwerb zur Maßnahmenumsetzung
21	Abriss von Gebäuden, Freilegung von Grundstücken	X	500.000 €	ab 2018	StBauF	Umsetzung der Maßnahmen Nr. 23, 24, 25
22	Gebäudemodernisierung, energetische Sanierung		-	-	WoFG	Modernisierung/Sanierung auch von kleinteiligem Wohnungseigentum, ggf. Finanzierung über ergänzende Förderprogramme
23	Änderung der Straßenführung des südlichen Sterntalerwegs bzw. des Moisinger Mühlenwegs und/oder funktionale und bauliche Umgestaltung	X	855.000 €	ab 2018	StBauF	Profilierung der „Neuen Mitte“, Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
24	Herstellung/Verbesserung der Wegeverbindung zur Grundschule Mühlenweg und zum Grünzug	XX	250.000 €	ab 2018	StBauF	Ausbau von Wegeverbindungen, ggf. Grunderwerb zwischen Oberbüssauer Weg und Hasselbreite
25	Herstellung eines öffentlichen barrierefreien Platzes	XX	1.000.000 €	ab 2018	StBauF	Funktionale und flexible Nutzung (z.B. Wochenmarktnutzung), Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Schaffung einer erlebbaren Stadtteilmitte, Treffpunkt
26	spezifische Öffentlichkeitsarbeit	X	20.000 €	laufend	StBauF	Investitionsbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmenprogramm**4) Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des „Alten Dorfkerns“**

Sanierungsziel: (11) Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des „Alten Dorfkerns“

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Quartierszentren“, „Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
27	Erneuerung und Umgestaltung des Dorfkerns	X	750.000 €	2018/19	StBauF	Sicherung/Erhalt der Lindenallee, gestalterische Aufwertung und ggf. verkehrsberuhigte Umgestaltung der nordöstlichen August-Bebel-Straße, insb. in Verbindung mit Nr. 8
28	Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Alten Dorfkern und dem Elbe-Lübeck-Kanal	X	-	2019	-	Anlage einer Wegeverbindung, Verbesserung der Zugänglichkeit bzw. Erlebbarkeit des Wassers, Anschluss von Straße „Schulgang“ zum Elbe-Lübeck-Kanal, Prüfung von Förderungsmöglichkeiten

Maßnahmenprogramm

5) Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der öffentlichen Grün- und Freiräume und Verbesserung der Verbindung

Sanierungsziel: (10) Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume, Verbesserung der grün- und freiräumlichen Verbindung innerhalb des Stadtteils sowie mit dem umliegenden Natur- und Landschaftsraum

(15) Verbesserung der Umweltqualität

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Wohnen“, „Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
29	Errichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereichs für Kinder im mittleren Grünzug („Schwerpunktspielplatz Kinder“) Rotkäppchenweg / Brüder-Grimm-Ring	XX	500.000 €	ab 2015	StBauF	Differenzierte, altersgerechte Ausstattung, Spiel- und Freizeitangebote für Kinder, spezifische Beteiligung in Spielplatzplanung, Ausbau geschlechtergerechter Ausstattung
30	Errichtung eines Aufenthalts- und Freizeitbereichs für Jugendliche im südlichen Grünzug mit Anbindung an die „Neue Mitte“	XX	650.000 €	ab 2016	StBauF	Differenzierte, altersgerechte Ausstattung und Gestaltung, Spiel und Freizeitsport, z.B. Skater- und BMX-Bahn, Mehrzweckfeld, Treffpunkt, Park, ggf. in Anbindung an den Schulhof der Mühlenweg-Schule, Ausbau geschlechtergerechter Ausstattung
31	Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume in Verbindung mit und auf Grundlage eines Grünkonzeptes unter Berücksichtigung des Spiel- und Freizeitangebotes für alle Altersgruppen	XX	450.000 €	2015-17	StBauF	Konzeption zur Sanierung, Aufwertung und Verbindung von Grün- und Spielräumen, Schaffung von Erholungs-, Bewegungs- und Erlebnisbereichen für alle Altersgruppen, Schaffung von Sportmöglichkeiten, Verbesserung der Familienfreundlichkeit des Stadtteil, spezifische Beteiligung von Kindern und Jugendlichen Aufwertung und Gestaltung von Pflanzbereichen, Verbesserung der Ausstattung unter einheitlicher Gestaltung (Beläge, Möblierung, Beleuchtung, Spiel- und Sportgeräte, Treffpunkte, Hundefreilauf) , Herstellung/Verbesserung von Zugängen (auch: Moislinger Aue), in diesem Zusammenhang: Realisierung von kleinteiligen Einzelmaßnahmen, insgesamt in Verbindung mit Nr. 30
32	Ausbau/Neuanlage von Wege und Grünverbindungen im Binnen- und Außenbereich	XX	480.000 €	ab 2017	StBauF	Verlängerung, Erneuerung und Umgestaltung der Wegeverbindung Wilhelm-Waterstrat-Weg, Erneuerung und Umgestaltung der Wegeverbindung durch Moislinger Aue
33	Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad	XX	80.000 €	2016	StBauF	Schaffung von kleinkindgerechten Angeboten
34	Ausbau des „Schul- und Sportparks Moislung“	XX	50.000 €	2016	StBauF	Realisierung durch Schulen und Sportverein, Maßnahmen z.T. bereits erfolgt, freizeitorientierter Ausbau, Öffnung von Spiel- und Freizeitbereichen
35	Wiederbelebung des Naturerlebnisraums „Stecknitztal“		-	ab 2014	-	Durchführung/Initiierung von Aktivitäten in Kooperation zwischen Quartiersmanagement, Schulen, Vereinen (z.B. „Bürgerspaziergänge“, Schul-AG), keine baulichen Investitionen,
36	Einrichtung von Park- und Spielplatzpatenschaften		-	ab 2015/16	-	Ehrenamtliches Engagement, „Kümmern“ um Grün- und Spielbereiche, Initiierung/Öffentlichkeitsarbeit erforderlich

Maßnahmenprogramm

6) Sicherung und Stärkung Moislings als Wohnstandort, Verbesserung des Wohnumfelds

- Sanierungsziel:
- (2) Sicherung und Stärkung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort mit vielfältigen Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum
 - (7) Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestands im Bereich der Geschosswohnungsbauten sowie der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Alten Dorf, z.T. verbunden mit Wohnungsneubau
 - (8) Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Wohnen“, „Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
37	Modernisierung, energetische Sanierung, Gestaltung, Abriss und Neubau im Geschosswohnungsbau	XX	-	laufend	WoFG	Unterstützung durch „Soziale Stadt“, Auffächerung des Wohnungsangebotes (Grundrisse, Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, preisgünstiger Wohnraum) insb. vor dem Hintergrund der Bevölkerungsstruktur und des demografischen Wandels, Zielsetzung folgt Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck, ggf. Umgestaltung Zugangsbe- reiche, Einrichtung von Concierge-Logen
38	Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur modellhaften Konzeptentwicklung, Umsetzung und nachhaltigen Unterhaltung von gemeinschaftsorientierten Freiraummaßnahmen im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus	X	-	2019	-	Modellhafte Konzeptentwicklung für Mietergärten, „urban gardening“ und Gemeinschaftsflächen, Kooperation zwischen Kommune, Eigentümer/Wohnungswirtschaft und Mieter(-vertretung), modellhafte Umsetzung als Wohnumfeldmaßnahme ggf. über WoFG möglich
39	Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete	X	-	laufend	-	Unterstützung des altersgerechten Umbaus und des Generationswechsels zur Stabilisierung älterer Eigenheimgebiete und Durchmischung in ihrer Altersstruktur
40	Unterstützung von alternativen Wohnprojekten und Wohnformen		-	laufend	ggf. WoFG	Information und Beratung durch Stadtverwaltung, ggf. in Kooperation mit Wohnungswirtschaft
41	Prüfung/Konzeptentwicklung eines quartiersbezogenen Versorgungsansatzes für Menschen mit Unterstützungsbedarf	XX	-	ab 2014	-	Selbstbestimmtes Wohnen, Vorbild: „Bielefelder Modell“, Kooperation mit Wohnungswirtschaft erforderlich, Umsetzung als Modellprojekt, ggf. Förderung von Nachbarnschaftstreffpunkten als öffentliche Gemeinschaftsräume

Maßnahmenprogramm

7) Umnutzung und Neuordnung der ehemaligen dezentralen Versorgungsbereichen (Ladenzeilen)

Sanierungsziel: 12) Initiierung und Unterstützung kleinteiliger Bildungs-, Qualifizierungs-, Beratungs-, Begegnungs- und Nahversorgungseinrichtungen in den ehemaligen dezentralen Versorgungsbereichen

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Quartierszentren“, „Bürgermitwirkung und Stadtteilleben“, „Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Schule im Stadtteil, Gesundheit“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
42	Entwicklung eines übergeordneten Nutzungskonzeptes	X	50.000 €	ab 2016	StBauF	Einbeziehung relevanter Akteure (Eigentümer, Verbände, Initiativen), in Verbindung mit Nr. 10, 16, 17. Optimierung der Versorgung/Infrastruktur (medizinische und pflegerische Versorgung, täglicher Bedarf, soziale und kulturelle Nutzungen)
43	Konzeption und Durchführung von Zwischennutzungen, Modernisierung von leerstehenden/untergenutzten Ladenzeilen	X	-	ab 2016	-	Kultur, Bildung, Freizeitangebote, Veranstaltung und Aktivitäten, in Verbindung mit Nr. 5 und 6, z.B. Aufmerksamkeitsbeschaffung über den Stadtteil hinaus, Stärkung von Stadtteilleben und Nachbarschaft, Kooperation mit Initiativen und Vereinen und Wohnungswirtschaft/Eigentümer

Maßnahmenprogramm

8) Verkehr und Verkehrsflächen

Sanierungsziel: 14) Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

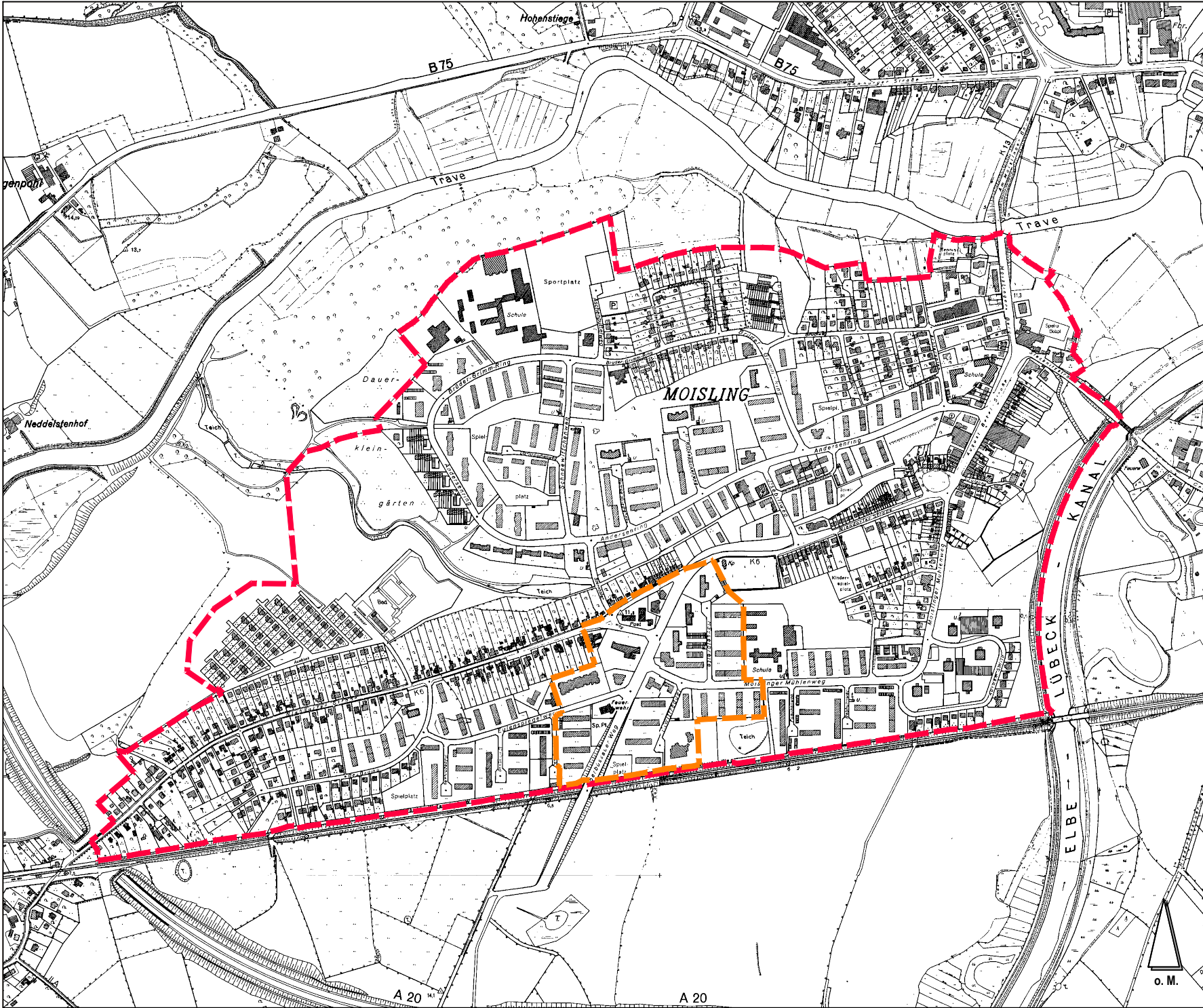
13) Ausbau/Erweiterung des ÖPNV-Angebots

Handlungsfeld ARGEBAU-Leitfaden: „Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Ökologie“

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten insg.	Realisierung	Förderfähigkeit	Anmerkungen/Erläuterungen
44	Erneuerung und Umgestaltung (überdimensionierter) Straßenräume sowie Schaffung barrierefreier Übergänge im Bereich querender Fuß- und Radwege und barrierefreier Bushaltestellen	X	300.000 €	ab 2018	StBauF	Verkehrsberuhigung, Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, Errichtung von Radverkehrsanlagen (Schutzstreifen), Pflanzung von Bäumen, Schwerpunktgebiete: Andersenring, Brüder-Grimm-Ring, Oberbüssauer Weg, Mühlenweg, Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen sowie Herstellung von Barrierefreiheit insb. in der „Neuen Mitte“
45	Sanierung des Straßenraums	XX	-	laufend	-	Mittelfristige Sanierung der Hauptverkehrsstraßen gem. Masterplan Straßen
46	Einführung (flächendeckender) Verkehrsberuhigung		-	laufend	-	Verkehrsberuhigung aufgrund häufiger Geschwindigkeitsüberschreitungen auf den überdimensionierten Straßen, siehe Nr. 44
47	Errichtung Bahnhofsteilpunkt Moising inkl. Erschließung/Zuwegung und Umfeldmaßnahmen	XX	-	mittelfristig	-	Aufnahme im LNVP 2013, weitere Prüfungen und Planungen zur Realisierung im Anschluss
48	Änderung der Tarifzone des Stadtverkehrs	XX	-	laufend	-	Verbesserung des Anschlusses an den ÖPNV, unzureichende Taktzeiten insb. abends und am Wochenende, bislang Zuordnung einer stadträumlich außen liegenden Tarifzone

Gebietskulisse Soziale Stadt Moisling

G:\090_Sozialplanung\010-Soziale Stadt\050-Moisling_SiSo_Moisling\Grundlagen Material Moisling\Pläne-Karten\SiSo_Abgränzung Maßnahmen- Sanierungsgebiet_farbe.dwg-A4 Se / SN 17.09.2014



 Maßnahmengebiet für
Maßnahmen der Sozialen Stadt
gemäß § 171e BauGB

 Sanierungsgebiet für
städtebauliche
Sanierungsmaßnahmen
gemäß § 136 BauGB