

# Hansestadt Lüneburg Vorbereitende Untersuchungen „Am Weißen Turm“



September 2014

# Hansestadt Lüneburg

## Vorbereitende Untersuchungen

### „Am Weißen Turm“

September 2014

**Auftraggeber**

**Hansestadt Lüneburg**  
Neue Sülze 35  
21335 Lüneburg  
Tel.: 04131-309-3419  
Frau Burghardt

**Auftragnehmer**

**cappel + kranzhoff**  
**Stadtentwicklung und Planung GmbH**  
Struenseestr. 37  
22767 Hamburg  
Tel.: 040-380-375-670  
Peter Kranzhoff,  
Ulrike Marggraf,  
Philipp Hachenberg

**in Kooperation mit**

**BauBeCon**  
**Sanierungsträger GmbH**  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen  
Tel.: 0421-32901-0  
Alexander Marth

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Das Untersuchungsgebiet: Lage und Abgrenzung .....	1
1.3	Methodik und Aufbau des Berichts .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Integriertes städtisches Entwicklungs- / Wachstumskonzept (ISEK).....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Bebauungspläne .....	7
2.4	Landschaftsplan .....	9
2.5	Gebäude-Denkmalchutz.....	10
2.6	Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept.....	10
<b>3</b>	<b>Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>12</b>
4.1	Historischer Hintergrund .....	12
4.2	Gebietsstruktur und stadträumliche Einbindung .....	12
4.3	Eigentümerstruktur .....	19
4.4	Wohnungsstruktur und Gebäudenutzung .....	21
4.5	Grün- und Freiflächen .....	31
4.6	Bevölkerung und Sozialstruktur .....	35
<b>5</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>45</b>
5.1	Dringender Handlungsbedarf .....	45
5.2	Städtebauliche und soziale Missstände .....	46
5.3	Potenziale.....	48
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und soziale Entwicklungsziele und Maßnahmen</b> .....	<b>51</b>
6.1	Übergeordnete Entwicklungsziele.....	51
6.2	Handlungsfelder .....	51
6.3	Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern .....	51
<b>7</b>	<b>Maßnahmenübersicht</b> .....	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>60</b>
<b>9</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebiets</b> .....	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>65</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht</b> .....	<b>75</b>
<b>12</b>	<b>Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung</b> .....	<b>76</b>
<b>13</b>	<b>Abbildungen und Tabellen</b> .....	<b>77</b>
<b>14</b>	<b>Quellen und Literatur</b> .....	<b>78</b>



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Untersuchungsgebiet „Am Weißen Turm“ ist insgesamt gut 8,6 ha (86.230 m<sup>2</sup>) groß und gliedert sich in zwei strukturell unterschiedliche Teile. Den Kern bildet eine rd. 7 ha (70.831 m<sup>2</sup>) große städtebaulich in sich geschlossene Wohnanlage mit ca. 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und ca. 1.100 BewohnerInnen. Die vier- bis zehngeschossige Wohnanlage wurde in den 1970er und 1980er Jahren errichtet. Sie liegt in fußläufiger Entfernung zur Altstadt von Lüneburg und ist damit sehr zentral gelegen. Anlässlich in den letzten Jahren vermehrt auftretender erheblicher Beschwerden der BewohnerInnen über den schlechten baulichen Zustand über die Wohngebäude beschloss die Hansestadt Lüneburg am 27.8.2013 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen.

Mit Beschluss vom 4.2.2014 wurde das Untersuchungsgebiet nachträglich um die angrenzende rd. 1,5 ha (15.400 m<sup>2</sup>) große Fläche des Deutschen Salz museums erweitert. In dem dort befindlichen alten Siedehaus ist ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter ansässig, dessen Wegzug vom Gelände geplant ist. Die Erweiterungsfläche des Untersuchungsgebiets ist von kultur- und stadtgeschichtlicher Bedeutung und bildet zudem ein Verbindungsstück zwischen dem isoliert gelegenen Wohnquartier und der Altstadt mit Schulen und weiteren wesentlichen Einrichtungen der sozialen und Versorgungsinfrastruktur.

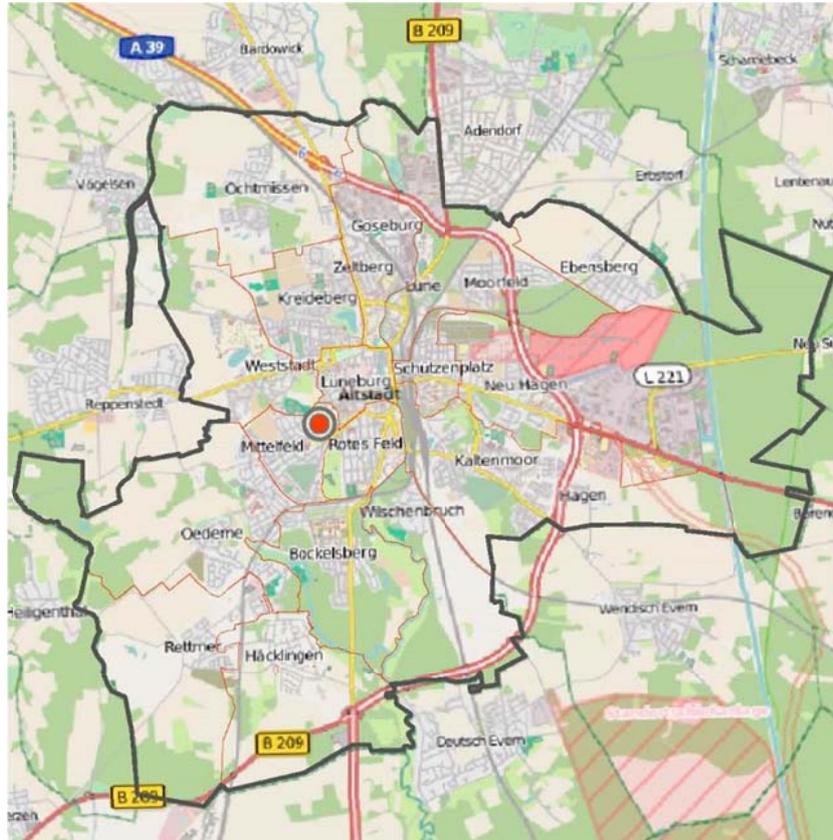
Ziel ist es, das Gebiet auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet festzulegen und seine Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zu beantragen.

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im gesamten Gebiet unter Einbeziehung vorhandener Planungen und Gutachten, des statistischen Datenmaterials sowie der Anliegen der BewohnerInnen und Träger öffentlicher Belange. Des Weiteren soll die allgemeine Durchführbarkeit der Sanierung sowie die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen ermittelt und ein geeignetes Verfahren empfohlen werden. Anhand eines Rahmenkonzepts sollen die Untersuchungen Aufschluss darüber geben, inwieweit mit Hilfe der Städtebauförderung Verbesserungen für die Situation im Quartier erzielt werden können.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird über die förmliche Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet hinaus die Beantragung einer Förderung im Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ empfohlen und entsprechende Maßnahmen mit einer vorläufigen Kostenschätzung vorgeschlagen.

## 1.2 Das Untersuchungsgebiet: Lage und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet liegt zentrumsnah in der nordöstlichen Ausbuchtung des Stadtteils Mittelfeld zwischen den Stadtteilen Weststadt, Altstadt und Rotes Feld (s. Abbildung 1). Die Altstadt, bzw. das Zentrum der Stadt Lüneburg, ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt Lüneburg**

*Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, April 2014*

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus zwei unterschiedlichen Gebietseinheiten zusammen, einer gut 7 ha großen Wohnanlage aus den 1970er und 1980er Jahren und einem gut 1,5 ha großen Areal, das derzeit durch das Deutsche Salzmuseum, einen Lebensmittelsupermarkt sowie als Parkplatz genutzt wird.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets verläuft entlang der Straßen Hinter der Saline im Osten, Soltauer Straße und Bögelstraße im Süden, Am Weißen Turm im Westen und Am Bargenturm im Norden des Gebiets. Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets ist im Norden durch die Grundstücksgrenze der anliegenden Parkplätze und im Osten und Süden durch die in das Gebiet eingeschlossene Sulfmeisterstraße abgegrenzt. Die beiden dazwischen liegenden Gebäudezeilen mit Eigentumswohnungen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets (s. Abbildung 2).

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Seniorenwohnanlage, Parkplätze und Sportplätze im Norden, das im Bau befindliche Familienzentrum, einen Versicherungsgebäudekomplex sowie weitere Gewerbeflächen im Westen, das Klinikum, ein Wohngebiet und eine Hotelanlage im Süden sowie die beiden vom Untersuchungsgebiet umschlossenen Wohngebäudezeilen und vier weitere Zeilen mit Studentenwohnungen, das Postgelände und großflächige Parkplätze im

Osten. Der angrenzende Lambertiplatz im Nordosten bildet den Übergang zur Altstadt.

**Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**



### **1.3 Methodik und Aufbau des Berichts**

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren auf einer Inaugenscheinnahme des Gebäude- und Freiraumbestands, der Anbindung und der Funktionalität des Untersuchungsgebiets sowie der statistischen Auswertung der Gebietsdaten. Zudem wurden neben einer öffentlichen Auftaktveranstaltung Interviews mit im Gebiet tätigen Akteuren, Gespräche mit BewohnerInnen im Rahmen von Wohnungsbegehungen sowie mit dem Bauverwaltungsmanagement, dem Amt für Soziale Dienste und der Polizei der Stadt Lüneburg durchgeführt. Die Inhalte sind in die Analyse eingegangen.

In den folgenden beiden Kapiteln werden zunächst die planerischen Rahmenbedingungen und das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erläutert. Für die Analyse wird im vierten Kapitel der Bestand nach Themenfeldern gegliedert dargestellt und ausgewertet. In einem Fazit werden dort die vorgefundenen städtebaulichen und sozialen Missstände zusammengefasst und Handlungsfelder benannt. Das sechste Kapitel dient der Darstellung der städtebaulichen und sozialen Entwicklungsziele und Maßnahmen. Diesem Kapitel folgen die Kosten und Finanzierungsübersicht sowie die Empfehlungen für die Gebietsabgrenzung und die verfahrensrechtliche Abwägung für die Städtebauförderung.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Integriertes städtisches Entwicklungskonzept (ISEK)

Als zwei wichtige Aufgaben der als Oberzentrum der Region eingestuften Hansestadt Lüneburg werden im ISEK die regionale Versorgungsfunktion für das Umland im Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen, Arbeitsmarkt und Ausbildung sowie die Ergänzungsfunktion zur Metropole Hamburg als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen mit guter ÖPNV-Anbindung hervorgehoben. Die vor diesem Hintergrund entwickelten Leitbilder für die integrierte Stadtentwicklung lauten (ISEK, S. 34):

- „Von innen nach außen wachsen“
- „Das Stadtzentrum – urban, sozial und weltoffen“
- „Wirtschaftskraft stärken und ausbauen“
- „Lüneburg, die Stadt für die Region“.

*Leitbilder für die integrierte Stadtentwicklung*

Um die Qualitäten und Besonderheiten der Stadt hervorzuheben, sollen u.a. Konzepte zum Ausbau der Museenlandschaft und zur Wohnraumversorgung verfolgt werden (S.14).

Ziel im Rahmen des Leitbilds „Von innen nach außen wachsen“ ist u.a. die Schaffung eines vielfältigen Angebots an bezahlbaren, familiengerechten Bau- und Wohnmöglichkeiten. Zudem soll einer sozialen Segregation entgegen gewirkt werden (S. 35). Diese Ziele, die u.a. im Entwicklungsgebiet Kaltenmoor umgesetzt werden sollen, sind auf das Untersuchungsgebiet „Am Weißen Turm“ übertragbar. Auch grenzt das Untersuchungsgebiet fast unmittelbar an das Stadtzentrum mit dem Altstadtkern an, das als „urbanes, soziales und weltoffenes Zentrum“ erhalten und gestärkt werden soll (S. 36).

Als zentrale Herausforderung für die Stadt wird die Stärkung ihrer sozialen Integrationskraft gesehen. Thematisiert wird hier u.a. die Notwendigkeit, die Bedingungen für Familien/BürgerInnen mit Kindern in der Innenstadt zu verbessern und gleichzeitig dem zu erwartenden Anstieg des Anteils alter und sehr alter LüneburgerInnen Rechnung zu tragen (S. 39).

*Zentrale Herausforderungen*

Auch an einige in der Grafik „Ableitung der Maßnahmen und Vorhaben aus den Leitziele“ (S. 38) genannten Ziele kann angeknüpft werden:

- Leitziel: Profilierung Historische Kulturstadt (→ Gelände des Deutschen Salzmuseums als Teil des Untersuchungsgebiets und unmittelbare Nachbarschaft der historischen Altstadt)
- Leitziel: Profilierung Universitätsstandort Lüneburg (→ Wohnraumpotenzial auch für StudentInnen)
- Entwicklungsziel: Verbesserung Wohnqualität im Bestand (→ Sanierungs- und Umgestaltungsbedarf in Wohnungsbestand und Wohnumfeld)
- Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung der historischen Stadtanlage (→ mehrere Bau- bzw. Bodendenkmäler im Gebiet)

*Ziele*

- Entwicklungsziel: Entwicklung einer Museumslandschaft (→ Untersuchungsgebiet beinhaltet Museumsanlage)
- Entwicklungsziel: Ausbau des Verkehrsverbundsystems (→ bisher problematische Fuß- und Radweganbindung)

### Ergänzung ISEK

Das ISEK wird um den Bereich des zukünftigen Sanierungsgebiets ergänzt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1981 stellt den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets mit der Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und den östlichen Teil mit dem Museums- und Einzelhandelsgelände als „Gemischte Bauflächen“ (M) dar.

### Senkungsgebiet im Norden

Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets, unter dem bis 1980 der Salzabbau betrieben wurde, ist als Senkungsgebiet gekennzeichnet. Die Senkungslinie, die zwischen der Wohnbebauung und den Parkpaletten verläuft, bezeichnet die Abgrenzung des Senkungsgebiets nach Süden. Dies dürfte die Grundlage dafür sein, dass im Norden des Untersuchungsgebiets keine Wohngebäude errichtet wurden. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets verläuft die Senkungslinie quer durch das ehemalige Siedehaus, das Teil der Saline war (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1981



## 2.3 Bebauungspläne

Für das Sanierungsgebiet gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 30/I „Hinter der Saline“ (Genehmigung: 30.03.1968, 1. Änderung: 15.04.1970, 2. Änderung: 05.03.1971) beinhaltet den südlichen Teil des Untersuchungsgebiets bis zum ost-westlich verlaufenden Fußweg auf Höhe des Wendekreises der Straße Hinter der Saline. Der südöstliche Bereich (Bögelstraße 6-8) mit der nördlich an das Gebäude anschließenden, größtenteils für Stellplätze zugelassenen, Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Fläche des eingeschossigen Gewerbegebäudes an der Bögelstraße 8 ist als Sondergebiet für Läden festgesetzt. Der Rest des in diesem Plan dargestellten Teils des Untersuchungsgebiets ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Dargestellt sind neben den Baufeldern mit Art und Maß der Nutzung ein Spielplatz, 70 unterirdische Garagenplätze, 91 ebenerdige Stellplätze sowie weitere quartiersseitig straßenbegleitende Stellplätze entlang der Straße Am Weißen Turm. Für die einzelnen Baufelder wurde eine GFZ von 1,0 festgelegt, mit Ausnahme des östlichen Teils des südlichen Baufelds, für den eine GFZ von 1,1 und 1,2 ausgewiesen ist (s. Abbildung 4).

*Bebauungsplan Nr. 30/I, südlicher Teil des Untersuchungsgebiets*

**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30/I von 1971**

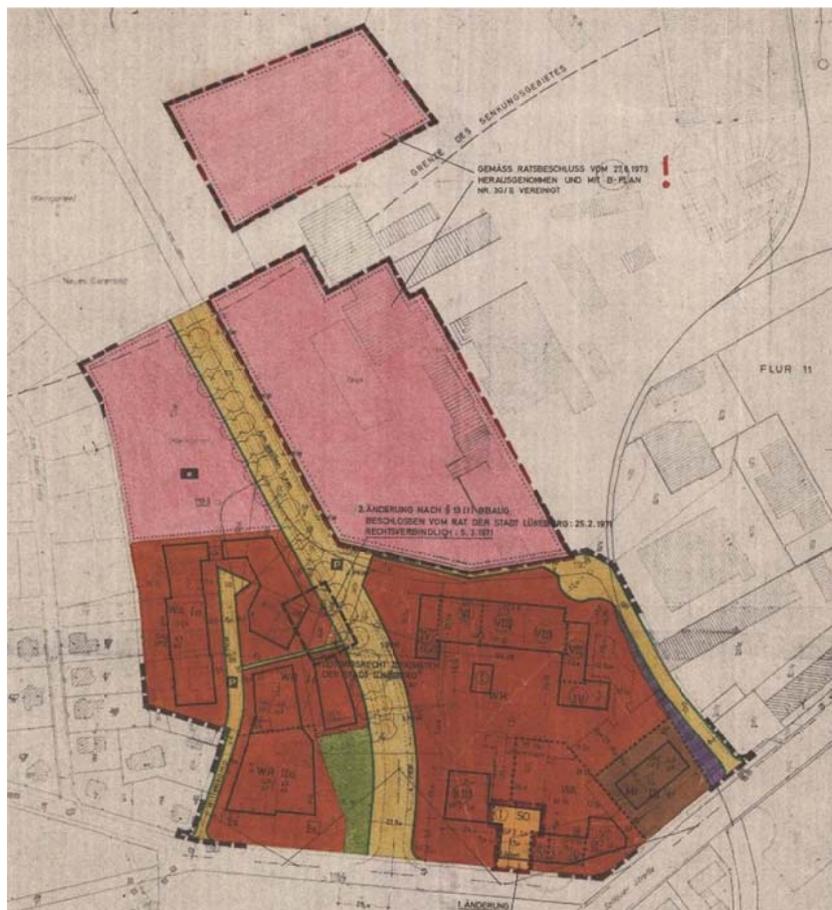
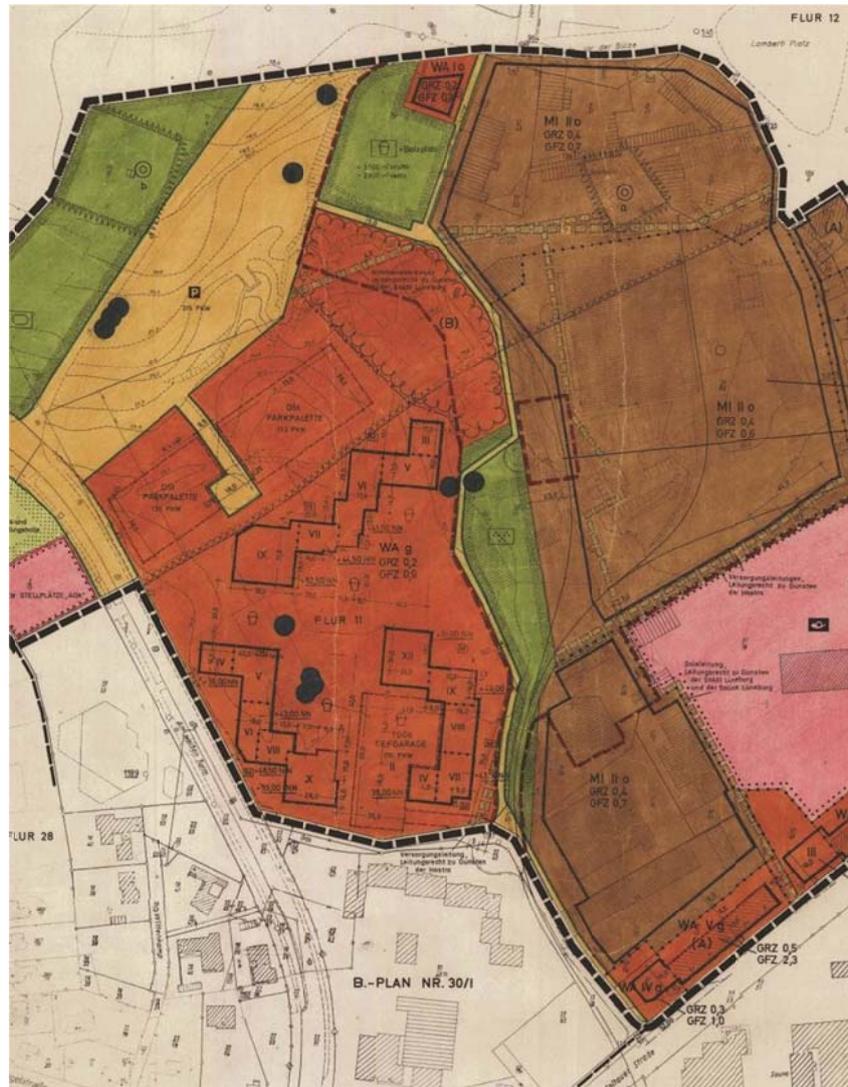


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30/II von 1983



*Bebauungsplan Nr. 30/II, nördlicher Teil des Untersuchungsgebiets*

Der Bebauungsplan Nr. 30/II „Saline“ (Genehmigung: 23.03.1978, 1. und 2. Änderung: 20.09.1983) schließt nördlich an den oben beschriebenen Bebauungsplan an. Im südlichen Teil weist er für das Untersuchungsgebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit drei in geschlossener Bauweise überbaubaren Grundstücksflächen aus. Für die Baufelder ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,9 sowie die Zahl der Geschosse und die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf NN festgesetzt. Vorgesehen sind zudem eine Tiefgarage für 170 PKW, die nicht realisiert wurde, fünf Spielplätze und sechs gemeinschaftliche Müllgefäße. Das bestehende eingeschossige Kitagebäude ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Nördlich des oberen Baufelds verläuft die nachrichtlich eingetragene morphologische Abbruchkante, die das Senkungsgebiet markiert. In diesem Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind nur Flächen für Parkpaletten mit 130 bzw. 153 PKW sowie eine Verkehrsfläche für die Erschließung zugelassen. Der nordöstliche, mit (B) bezeichnete Bereich ist nicht überbaubar. Nörd-

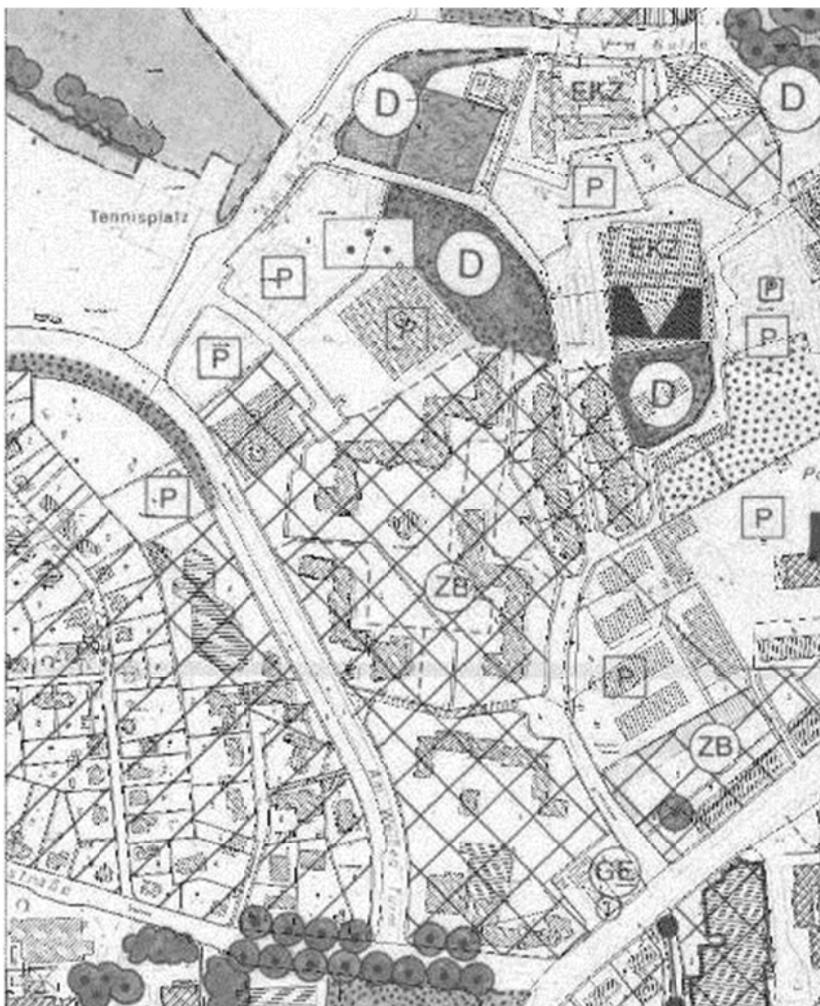
lich ist eine Verkehrsfläche mit Parkflächen für 215 PKW ausgewiesen. Der Bereich des heutigen Museums- und Einkaufsgeländes ist komplett als Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die heutigen Straßen Am Bargenturm und Hinter der Saline sind im Bebauungsplan nicht in der inzwischen realisierten Ausführung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (s. Abbildung 5).

## 2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1996 bezeichnet das Quartier als verdichtete Siedlung in Zeilen- und Punktbebauung. Für das alte Siedehaus sind die Nutzungen EKZ (Einkaufszentrum) und „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ dargestellt. Zudem sind im Untersuchungsgebiet zwei nach § 3 (2) NDSchG unter Schutz gestellte Bodendenkmäler gekennzeichnet, von denen eines als Parkanlage bezeichnet ist. Bei den Denkmälern handelt es sich um Wallreste der ehemaligen Stadtbefestigung.

*Bodendenkmäler und Darstellungen für das Siedehaus*

**Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan**



## 2.5 Gebäude-Denkmalchutz

Das Siedehaus sowie alle weiteren Museumsgebäude im Untersuchungsgebiet stehen als Einzel- bzw. Gruppenbaudenkmäler nach § 3 Abs. 2 bzw. 3 NDSchG unter Denkmalschutz und sind zu erhalten.

## 2.6 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 wurde 2011 zum Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept ergänzt. Demnach soll der derzeit noch im Siedehaus ansässige Edeka-Markt zugunsten einer Erweiterung des Salinenmuseums auf das ehemalige, inzwischen veräußerte Postgelände verlagert werden.

*Umzug Edeka-Markt und Museumserweiterung*

### 3 Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Am 8. Januar 2014 fand eine Auftaktveranstaltung statt, die einerseits der Information über die Vorbereitenden Untersuchungen und andererseits der Meinungsäußerung der BewohnerInnen sowie der im Gebiet tätigen AkteurInnen dienen sollte. Zu diesem Zweck hatte die Stadt Lüneburg die BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets, die EigentümerInnen der Wohngebäude und VertreterInnen aus den sozialen Einrichtungen (Schulen, Kita, Hort, Stadtteilhaus SalinO) eingeladen. Eingeladen waren zudem die sozialen Träger Albatros, PädIn und die St. Michaelis Gemeinde sowie städtische MitarbeiterInnen aus den Bereichen Soziale Dienste, Bildung und Betreuung sowie der Polizei. Nach einer Information über die Möglichkeiten von Sanierungsverfahren und Städtebauförderung hatten die Anwesenden Gelegenheit, in einem moderierten und dokumentierten Prozess ihre Anliegen vorzubringen. Auf Bitten des beauftragten Planungsbüros an das Publikum boten über 40 Parteien aus dem Untersuchungsgebiet ihre Wohnungen für eine Begehung an. Dies und die hohe Anzahl der TeilnehmerInnen an der Veranstaltung spricht für große Sorgen bezüglich des baulichen Zustands der Wohnungen, aber auch für ein reges Interesse an Beteiligung.

*Auftaktveranstaltung*

Im Rahmen der Wohnungsbegehungen gab es mit den BewohnerInnen viele spontane und informelle Gespräche über ihre Wohnsituation und das Quartier, deren Inhalte in die Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen sind.

*Informelle Gespräche mit BewohnerInnen während Wohnungsbegehung*

Darüber hinaus wurden anhand von Leitfragen Interviews mit VertreterInnen des Fachbereichs Soziales und Bildung der Hansestadt Lüneburg, des Stadtteilhauses SalinO, der Heiligengeisteschule sowie der Polizei durchgeführt.

*Interviews mit AkteurInnen aus dem sozialen Bereich und Polizei*

Die EigentümerInnen der Wohnanlage wurden telefonisch und per E-Mail kontaktiert.

## 4 Bestandsanalyse

### 4.1 Historischer Hintergrund

*Räumliche Verbundenheit des Untersuchungsgebiets mit stadthistorisch bedeutsamen Orten*

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund seiner Lage unmittelbare Berührungspunkte mit der weit zurückreichenden und bis heute stadthistorisch bedeutsamen Lüneburger Salzindustrie. Die vermutlich bereits im 9. Jahrhundert in ihren Anfängen betriebene und im Jahr 956 erstmals urkundlich erwähnte Lüneburger Saline liegt am südwestlichen Rand der heutigen Altstadt. Sie gehörte im Mittelalter und in der frühen Neuzeit zu den wichtigsten Salzwerken Nordeuropas. Die Salzförderung und der Handel mit Salz haben wesentlich zum Reichtum und zum Wachsen der Stadt beigetragen. Die Saline war in die Stadtbefestigung einbezogen, aber durch eine eigene Mauer umgeben, die u.a. Schutz vor dem Übergreifen von Bränden bieten sollte (Böker, 2010). Zur Stadtbefestigung gehörte auch eine Graben-Wall-Anlage, von der Teile noch erhalten sind. Zwei denkmalgeschützte Wallreste befinden sich im Untersuchungsgebiet nordöstlich der Parkpaletten sowie auf dem Museumsgelände (s. Kapitel 2.4. bzw. Abbildung 6).

*Deutsches Salzmuseum auf Salinengelände*

Teile des Geländes der ehemaligen Saline, deren Betrieb 1980 eingestellt wurde, sind in das Untersuchungsgebiet integriert. Heute befindet sich hier das Deutsche Salzmuseum mit denkmalgeschützten Resten der Industrieanlage. Dazu gehört auch das letzte Siedehaus, das heute als Ausstellungsraum für das Salzmuseum sowie Standort des Edeka-Markts dient. Es wurde in den Jahren 1923-1925 unter Einbeziehung von Vorgängerbauten erbaut. Hier befanden sich seit 1939 sechs jeweils 160 m<sup>2</sup> große Siedepfannen sowie die Vorrichtungen zur Salztrocknung und das Salzmagazin mit seinen Abfüll- und Verladeeinrichtungen (Deutsches Salzmuseum, 2014).

*Senkung des Geländes über dem Salzstock*

Die Fördermenge stieg mit zunehmender Technisierung im 19. und 20. Jahrhundert rapide an. Aufzeichnungen belegen für 1850 eine Fördermenge von 12.000 Tonnen, um 1900 waren es 30.000 Tonnen, später noch mehr. Durch den massiven Salzabbau, eindringendes Regenwasser und natürliche Gipseinlagerungen kam es zu unterirdischen Bewegungen und Absenkungen und Anhebungen, wodurch viele Häuser geschädigt wurden, einstürzten oder abgerissen werden mussten, darunter auch die Lambertikirche. Seit 1830 hat sich die Oberfläche der westlichen Altstadt um mehrere Meter gesenkt. An der Abbruchkante des Salzstocks vom Ende der Grapengießerstraße in Richtung Altstadt ist das Ausmaß der Absenkung deutlich zu sehen (Lust auf Lüneburg, 2014). Die Abbruchkante verläuft auch durch das Untersuchungsgebiet – unterhalb des Siedehauses und weiter auf der Linie zwischen dem nördlichen Wohngebäudekomplex und den Parkpaletten. Für diesen Bereich zieht sie eine Einschränkung der Bebaubarkeit nach sich.

### 4.2 Gebietsstruktur und stadträumliche Einbindung

Eine Plandarstellung der Ausführungen dieses Kapitels befindet sich im Abschnitt 4.2.6.

#### 4.2.1 Städtebauliche Struktur

Den größten Teil des Untersuchungsgebiets nimmt das Wohnquartier ein. Mit seiner verdichteten und vielgeschossigen Bauweise der 1970er und 1980er Jahre hebt es sich von der kleinteiligeren Wohnbebauung seiner Umgebung ab.

Das Wohnquartier besteht aus sechs Gebäudeeinheiten, die sich in „die weißen und die roten Häuser“ gliedern. Zu den weißen Häusern gehört das 1970 fertig gestellte zehngeschossige Punkthochhaus (Bögelstraße 10) sowie der Gebäudekomplex aus zwei fünf- bis sechsgeschossigen Häusern (Bögelstraße 6-8) mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss. An ihn angeschlossen ist ein großflächiger eingeschossiger Gewerbebau, der baulich mit der im Inneren des südlichen Gebäudeensembles liegenden Tiefgarage verbunden ist. Die nördliche Ergänzung der beschriebenen Gebäude bildet die ebenfalls 1970 errichtete, hofförmig angeordnete Gebäudezeile mit sechs Hauseingängen und vier bis acht Geschossen (Hinter der Saline 1-11). Im Innenbereich befindet sich zudem ein eingeschossiger Flachbau, der ursprünglich als Schwimmbad für die Wohnanlage und später als Büro der Wohnungsverwaltung genutzt wurde. Diese Gebäudegruppe ist im Norden durch einen quer durch das Gebiet verlaufenden Fußweg begrenzt.

1978 wurde nördlich des Wegs auf der Westseite des Gebiets ein weiterer weißer, aus drei Häusern bestehender Gebäudekomplex errichtet (Am Weißen Turm 2-6). Er ist in treppenförmigen Winkeln angeordnet und hat vier bis zehn Geschosse. Gemeinsam mit den ebenfalls treppenförmig gewinkelten roten Gebäuden Am Weißen Turm 8-20 (Baujahr 1985) und Hinter der Saline 13-21 (Baujahr 1987) mit vier bis acht und fünf bis sieben Geschossen rahmt es die Quartiersmitte ein, in der sich ein weiterer (roter) eingeschossiger Flachbau befindet, der derzeit als Kindertagesstätte genutzt wird.

Die Haupteingänge der Gebäude liegen in der Regel jeweils im Norden bzw. Osten.

Im Bereich nördlich der Wohnbebauung befinden sich drei zweigeschossige, zum Wohnquartier gehörige Parkpaletten, die von der Straße Am Bargenturm aus erschlossen werden. Der Bereich im äußersten Nordwesten beherbergt mehrere große städtische Parkplätze, die ebenfalls über diese Straße angefahren werden.

Die Wohnanlage ist durchzogen von großen Freiflächen und vielen Fußwegverbindungen und abgesehen von den Zufahrten zu den im Norden und im Süden befindlichen Stellplatzanlagen frei von Autoverkehr. Es gibt über das Gebiet verteilt drei Kinderspielplätze und einen Ballspielplatz, wobei letzterer etwas abseits im Norden des Gebiets zwischen den städtischen Parkplätzen und den Parkpaletten liegt.

Im Nordosten des Gebiets, unmittelbar an die Parkpalette angrenzend, befindet sich eine bereits erwähnte Fläche mit Resten der historischen Wallanlagen, die als Baudenkmal geschützt ist. Diese stellt zusammen mit dem inoffiziellen Fußweg über den östlich gelegenen Parkplatz die Verbindung zu dem vom Deutschen Salzmuseum und einem Edeka-Markt genutzten Teil des Untersuchungsgebiets her. Das dort befindliche Siedehaus, das ab 1924 gebaut wurde, wird heute zu einem Drittel vom Salzmuseum und zu zwei Dritteln von dem Edeka-Markt genutzt. Südlich dieses Gebäudes schließt sich (eben-

*1970 Bau der ersten „weißen Häuser“ im Süden des Quartiers mit Gewerbeeinheiten und Schwimmbad*

*Ergänzung der Siedlung durch „weißen“ Gebäudekomplex von 1978 und „rote Häuser“ aus den 1980er Jahren*

*Parkpaletten und Stellplätze*

*Freiflächen, Wege und Spielplätze*

*Historische Wallanlagenreste und Museumsgelände mit Edeka-Markt und Parkplätzen*

### *Sülfmeisterstraße als wichtige Fuß- und Radwegverbindung*

falls bereits erwähnt) der zweite, zum Museum gehörende und denkmalgeschützte Wallrest mit zwei Solebehältern mit hölzernen Soleleitungen sowie der südlich der Sülfmeisterstraße liegende Eselstall an. Alle vier Gebäude gehören zu dem Gesamtensemble, das nach der Schließung der Saline im Jahr 1980 unter Denkmalschutz gestellt wurde, und das darüber hinaus auch das außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Brunnenhaus einschließt.

Den östlichen Rand dieses Gebietsteils bildet die Sülfmeisterstraße, über die die außerhalb angrenzenden Parkplätze erschlossen werden. Sie setzt sich in Richtung Süden als Fuß- und Radweg bis zu der außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden, aber seiner Erschließung dienenden Straße Hinter der Saline fort. Den nördlichen Rand dieses Gebietsteils bilden weitere Parkplatzflächen.

### *Kfz-Erschließung des Wohnquartiers nur im Norden und im Süden*

#### **4.2.2 Erschließung**

Das Wohnquartier ist in seinem Inneren frei von Autoverkehr. Es wird südlich von der Soltauer Straße über die Straße Hinter der Saline angefahren. Von hier aus können die Quartiersstellplätze erreicht werden. Die nördliche Erschließung erfolgt über die Straßen Am Weißen Turm und Am Bargenturm mit einer Stichstraße zu den dort gelegenen Quartiersstellplätzen. Darüber hinaus ist das Wohngebiet über diverse Fußwege auch von den Seiten her zugänglich. Die Parkplätze auf dem Museums- bzw. Einkaufsgelände werden von Westen über die Straße Hinter der Saline und von Osten über die Sülfmeisterstraße angefahren.

### *Gute Anbindung durch Buslinien, jedoch grobe Fahrzeittaktung und kein Busverkehr am Abend*

#### **4.2.3 ÖPNV-Anbindung**

Entsprechend der Kfz-Erschließung befinden sich auch die nächst gelegenen Bushaltestellen im Süden an der Soltauer Straße („Postamt“) und im Norden Am Bargenturm. Über die mit dem ZOB am Bahnhof verbundenen Buslinien werden die Altstadt sowie die Stadtteile Rettmer (Linie 5011), Oedeme (5007) und Mittelfeld (5003) erreicht. Die über die Haltestellen Lambertiplatz und Am Bargenturm verlaufende Linie 5015 verkehrt von hier aus weiter in Richtung Westen. Der ZOB ist von den Haltestellen „Am Postamt“ und „Am Bargenturm“ mit einer Busfahrzeit von 9 bzw. 11 Minuten erreichbar. Die Busse fahren Mo-Fr jeweils alle 20 Minuten, an Samstagen alle 30 Minuten und an Sonntagen einmal pro Stunde. In Richtung Innenstadt/ZOB werden die großen Zeitabstände durch die versetzte Taktung der unterschiedlichen Linien gemindert. Dies gilt jedoch weniger für die Wochenendfahrzeiten und nicht für die anderen Fahrtrichtungen. Abends, außerhalb der Busfahrzeiten (Mo-Fr ab 21 Uhr, Sa und So ab 20 Uhr) kann mit 30-minütiger Voranmeldung das ebenfalls nach einem Fahrplan getaktete, meist stündlich verkehrende Anruf-Sammel-Mobil (ASM) an die Bushaltestellen bestellt werden. Das ASM ist ein Service des HVV zu einem Extratarif, der über dem Busfahrpreis liegt.

#### 4.2.4 Einrichtungen in der Umgebung

Einige Einrichtungen und Orte in der näheren Umgebung haben für das Quartier eine Bedeutung und sollten von hier aus gut zugänglich sein. Hierzu zählen die nördlich gelegenen Sportplätze des Sportvereins VfL<sup>1</sup> (Minigolf und Tennis) und das neue, derzeit im Bau befindliche FamilienzentrumPLUS (Ecke Sültenweg/Am Weißen Turm), das künftig nicht zuletzt wegen der dort einziehenden Kita ein wichtiger Anlaufpunkt für das Quartier sein wird. Südlich der Soltauer Straße liegen das Klinikum, die Salztherme SaLü und dahinter der Kurpark zur Naherholung. Weiter östlich befindet sich an der Feldstraße das Gymnasium Wilhelm-Raabe-Schule. An der Sülztorstraße, quartiersseitig über die Soltauer Straße erreichbar, ist das Stadtteilhaus SalinO ansässig. Über das Museumsgelände bzw. die Sulfmeisterstraße und den Lambertiplatz wird die Altstadt mit der Heiligengeistschule (Grundschule), dem Seniorenservicebüro sowie den innerstädtischen Kitas erreicht (siehe zu den sozialen Einrichtungen auch Kapitel 4.6.5).

*Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur sowie Lebensmittel- und medizinische Versorgung in fußläufiger Entfernung*

Als kulturelle Einrichtungen in der nahen Umgebung sind das Theater Lüneburg und die Musikschule der Hansestadt Lüneburg mit einem eigenen Veranstaltungsprogramm zu erwähnen. Das Deutsche Salzmuseum ist zum größten Teil sogar Bestandteil des Untersuchungsgebiets.

Die Lebensmittelversorgung ist durch den derzeit noch im Untersuchungsgebiet gelegenen Edeka-Vollsortimenter gewährleistet. Auch nach seinem geplanten Umzug auf das alte Postgelände (siehe Kapitel 4.4.7) wird er noch in fußläufiger Entfernung zum Wohnquartier liegen. Der darüber hinausgehende Bedarf wird im nahegelegenen Stadtzentrum gedeckt.

---

<sup>1</sup> Verein für Leibesübungen Lüneburg e.V.



*Fehlende Fuß- und Radwege (hier Am Bargenturm)*



*Familienzentrum (links), durch große Straße von Wohnquartier (im Vordergrund) getrennt*



*Vielbegangener Privatweg zwischen Museum / Edeka und Wohnquartier*

#### 4.2.5 Straßen, Fuß- und Radwegverbindungen

Insgesamt ist das Wohngebiet von hochfrequentierten Straßen umgeben. So wurden im Jahr 2012 auf der Soltauer Straße 19.400, Am Weißen Turm 15.850 und Am Bargenturm 7.700 Kfz pro Werktag gemessen (Hansestadt Lüneburg, 2013).

Entlang der Straße Am Bargenturm gibt es auf der Seite des Quartiers keinen Fußweg. Entlang der Straße Am Weißen Turm sowie an der Bögelstraße verläuft der Radweg nur einseitig auf der dem Quartier gegenüberliegenden Straßenseite.

Zudem sind die Querungsmöglichkeiten der Straßen rar. Insbesondere für die Erreichbarkeit des neuen Familienzentrums an der Ecke Sültenweg/Am Weißen Turm ist eine sichere Querung vom Wohnquartier aus derzeit nicht ausreichend gewährleistet.

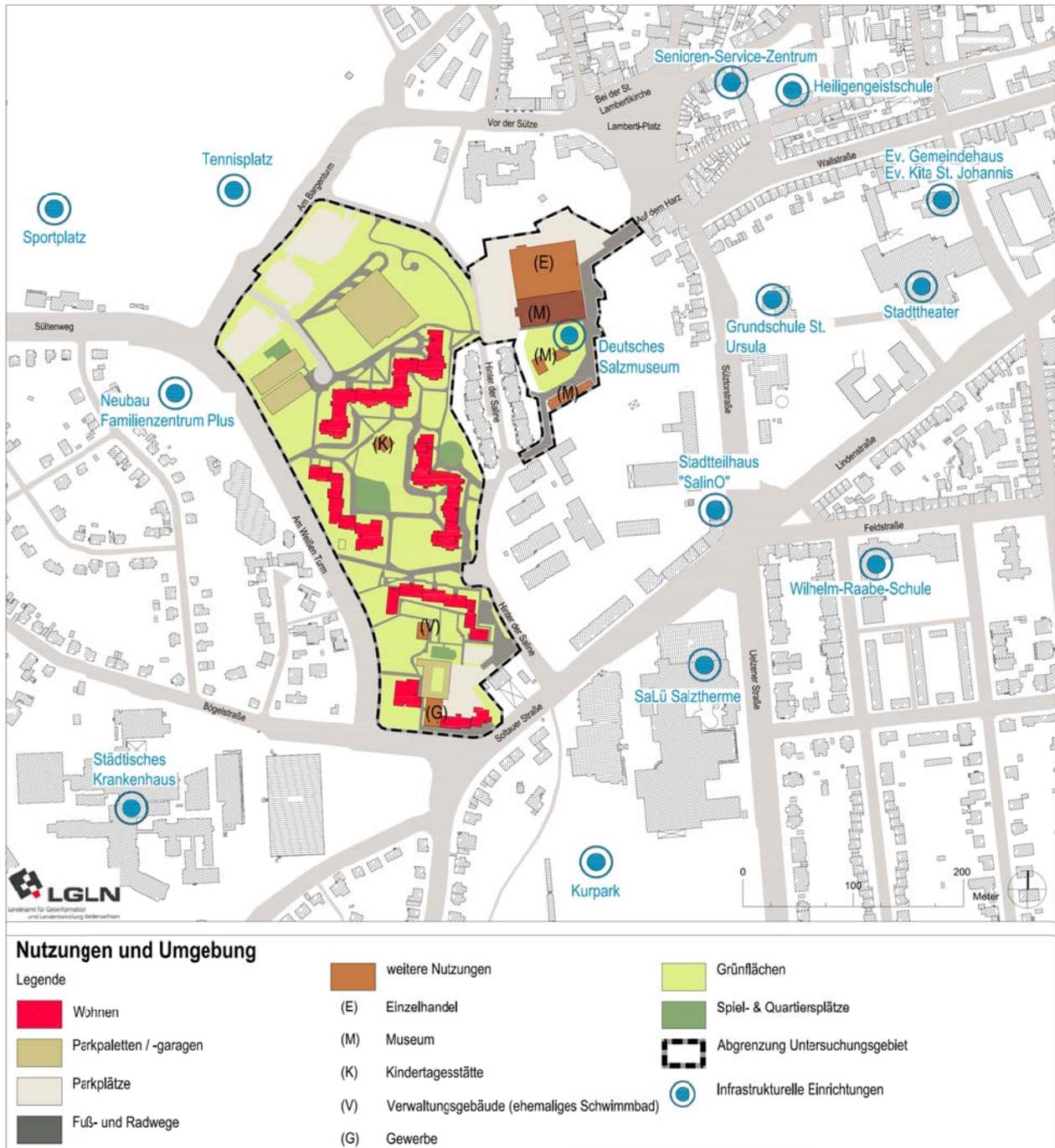
Am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets verläuft die Sülmeisterstraße, die in Teilen nur als Fuß- und Radweg geführt wird. Dieser Weg ist als wesentliche Verbindung zur Altstadt sowie als Schul- und Einkaufsweg durch den Fuß- und Radverkehr hoch frequentiert. Die Wegführung verläuft winkelförmig, so dass die einzelnen Wegabschnitte nicht einsehbar sind und eine erhöhte Unfallgefahr besteht. Auch ist der Weg hier zu schmal.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es keine öffentliche Fußwegverbindung zwischen dem Wohnquartier und dem Edeka- bzw. Museumsgelände. So herrscht ein reger Fußverkehr über den privaten Parkplatz sowie den am Siedehaus vorbeiführenden Privatweg. Dieser Weg stellt für das Wohngebiet eine wichtige Verbindung zum Einkaufen und in die Altstadt dar.

#### 4.2.6 Nutzungs- und Umgebungsplan

Der Plan auf der folgenden Seite zeigt die unterschiedlichen Nutzungen der Flächen und Gebäude im Gebiet sowie die Lage der infrastrukturellen Einrichtungen in der Umgebung.

Abbildung 7: Nutzungs- und Umgebungsplan



#### 4.2.7 Zusammenfassung und Bewertung

Das Wohnquartier des Untersuchungsgebiets ist verkehrlich trotz seiner zentrumsnahen Lage nicht gut an die soziale, kulturelle, medizinische und Versorgungsinfrastruktur angebunden. Zwar sind nahezu alle relevanten Einrichtungen zu Fuß erreichbar, doch wirkt das Gebiet aufgrund seiner verdichteten Baustruktur und durch die umge-

*Lagevorteil durch Verkehrsbarrieren eingeschränkt*

benden stark frequentierten Straßen isoliert. Die Barrierewirkung wird noch verstärkt durch teilweise oder gänzlich fehlende Fuß- und Radwege auf der Quartiersseite in Verbindung mit ungenügenden Quermöglichkeiten der großen Straßen. Wegeverbindungen z.B. zur Schule oder in die Altstadt sind nicht ausreichend ausgebaut und gesichert, obwohl ihre Frequentierung einen großen Bedarf zeigt.

Um zu vermeiden, dass sich die physisch vorhandene und mental wahrgenommene Abtrennung bzw. Isoliertheit des Wohnquartiers von der Umgebung weiter verstärkt, sollten die physischen Barrieren aufgelöst werden.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die in diesem Kapitel festgestellten Probleme und Potenziale und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele:

**Tabelle 1: Probleme, Potenziale und Ziele – Stadträumliche Einbindung**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier ist umgeben von vier stark befahrenen Straßen (Barrieren)</li> <li>• Auf Quartiersseite kein Fußweg entlang der Straße Am Bargenturm</li> <li>• Entlang der Straßen Bögelstraße, Am Weißen Turm, und Am Bargenturm kein Radweg auf Quartiersseite</li> <li>• Fehlende bzw. nicht ausreichende Quermöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr</li> <li>• Fehlende öffentliche Regelung des Fußwegs über Privatparkplatz und am Siedehaus vorbei (Privatweg) zum Edeka Neukauf</li> <li>• Starke Frequentierung des Fuß- und Radwegs zwischen Hinter der Saline und Sulfmeisterstraße mit unübersichtlichem Kurvenverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Nähe zum künftigen Standort des Familienzentrums mit Kita</li> <li>• Fußläufige Nähe                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zu den Schulen und Kindergärten</li> <li>○ zum Stadtteilhaus SalinO</li> <li>○ zum Kurpark</li> <li>○ zu Senioreneinrichtungen und dem Senioren-Service</li> <li>○ zum Krankenhaus und zu Ärzten</li> <li>○ zu den Sportvereinen</li> <li>○ zum Edeka</li> <li>○ zur Innenstadt</li> </ul> </li> <li>• Anschluss an Busverbindungen</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verbesserung der Integration des Quartiers in den gesamtstädtischen Zusammenhang</li> <li>➤ Inwertsetzung der zentralen Lage</li> <li>➤ Verbesserung der Anbindung des Quartiers an die Umgebung</li> <li>➤ Erhöhung der Verkehrssicherheit</li> </ul>	

### 4.3 Eigentümerstruktur

Für das Wohnquartier gab es kürzlich einen Eigentümerwechsel. Es wurde mit Kaufvertrag vom 29.07.2013 zum 1. November 2013 von der früheren Eigentümerin IBUS KG an zwei neue Eigentümergesellschaften verkauft.

*Zwei neue Eigentümer für „rote“ und „weiße“ Wohngebäude*

Das Grundstück mit den jüngeren, roten Gebäuden Am Weißen Turm 8-20 und Hinter der Saline 13-21 sowie das Kita-Gebäude und die nordöstliche große Parkpalette wurden von der Deutschen Invest Immobilien GmbH (D.I.I.) erworben und im März 2014 in sieben Parzellen aufgeteilt. Die Grundstücksteilung wurde vermutlich aufgrund der geplanten Veräußerung von Eigentumswohnungen im Gebäuderiegel Hinter der Saline 13-21 vorgenommen (fünf Parzellen). Auch das Kita-Gebäude befindet sich nun auf einer Einzelparzelle. Zur großen, noch zusammenhängenden nördlichen Parzelle gehört auch das Baudenkmal mit den Resten der alten Wallanlage.

Die Grundstücke mit den älteren, weißen Gebäuden sowie den beiden kleineren Parkpaletten wurden an die GbR aus Wolfgang Schuhmacher, Dariusz Kotarski, Clemens Witt und Annelene Witt verkauft.

Die im Norden des Untersuchungsgebiets liegenden Parkplätze sowie die dort befindliche Erschließungsstraße sind Liegenschaften der Hansestadt Lüneburg.

Die Grundstücke des östlich an das Wohnquartier angrenzenden Teils des Untersuchungsgebiets teilen sich auf mehrere Eigentümer auf. Der Parkplatz am Übergang zum Wohnquartier befindet sich im Miet-eigentum vieler Einzelpersonen.

*Mehrere Eigentümer auf Museums- und Edeka-Gelände*

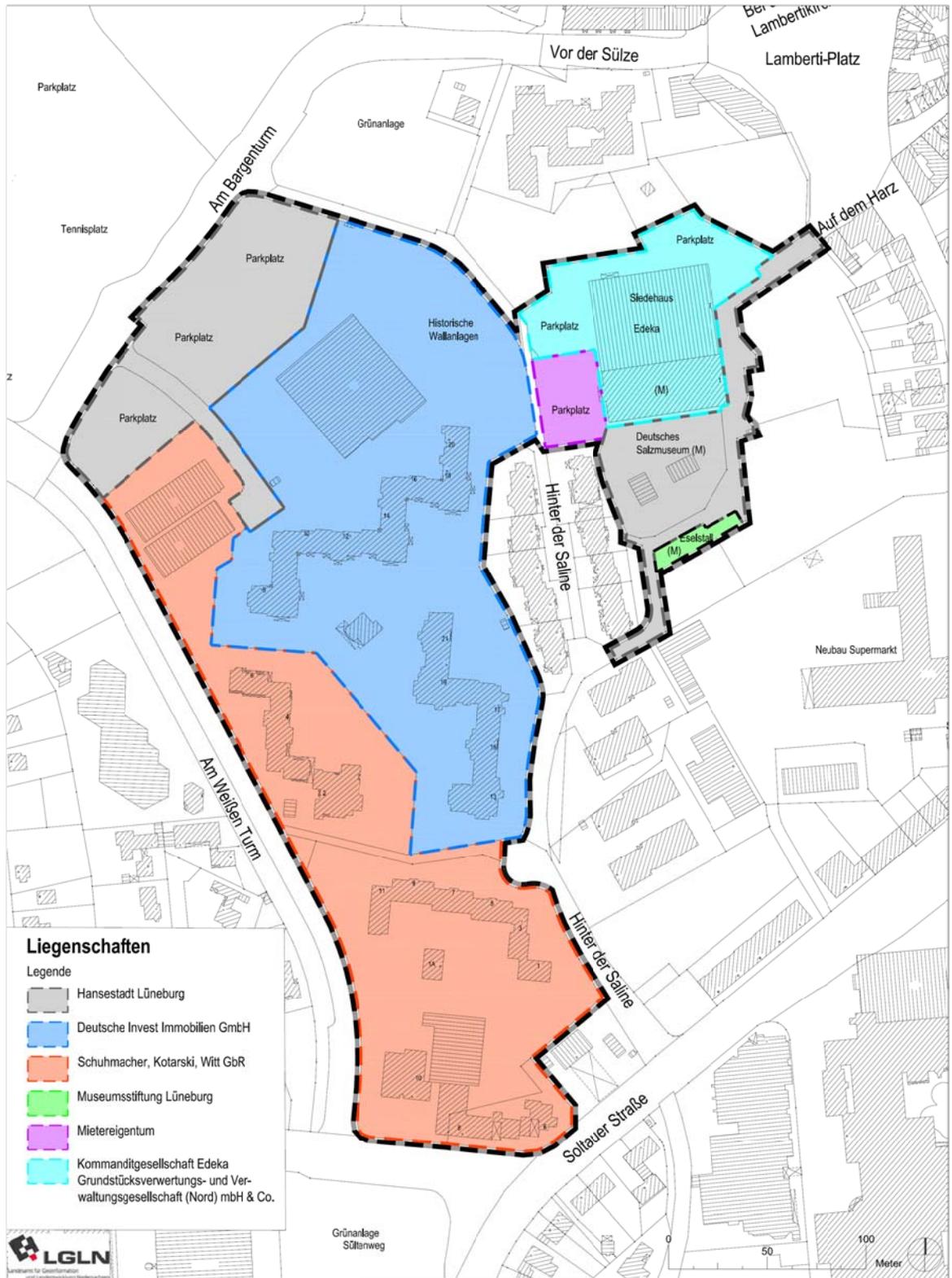
Der nördliche Teil des Gebietsabschnitts liegt mitsamt dem Siedehaus, aber mit Ausnahme der Straße, im Eigentum der Kommanditgesellschaft Edeka Grundstücksverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (Nord) mbH & Co. Die GPA Grundstücks GmbH hat hier ein laufendes Erbbaurecht.

Die Sülzmeisterstraße sowie das unter Denkmalschutz stehende Gelände mit den Solebehältern sind in städtischem Eigentum.

Der südlich an der Sülzmeisterstraße gelegene Eselstall gehört der Museumsstiftung Lüneburg.

Zur Veranschaulichung der Liegenschaftsverteilung siehe Abbildung 8.

Abbildung 8: Liegenschaften



Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg

## 4.4 Wohnungsstruktur und Gebäudenutzung

### 4.4.1 Wohnungen

In den roten Wohngebäuden im Norden und Osten des Wohnquartiers befinden sich insgesamt 260 Wohnungen.

Mit ca. 65 % ist der Anteil der 2-3-Zimmer-Wohnungen am höchsten. Die Wohnungsgrößen betragen hier ca. 60-85 m<sup>2</sup>. Ein Viertel der Wohnungen hat 3,5 bzw. 4 Zimmer bei Wohnungsgrößen von ca. 82-91 m<sup>2</sup>. Der Anteil an 1,5-Zimmer-Wohnungen (ca. 45 m<sup>2</sup>) liegt mit ca. 10 % relativ niedrig.

In den weißen Wohngebäuden im Westen und Süden des Gebiets befinden sich insgesamt 335 Wohnungen.

Mit 43 % haben hier die 1-1,5-Zimmer-Wohnungen den größten Anteil. Sie variieren zwischen 31 und 49 m<sup>2</sup>. Der Anteil der 2-3-Zimmer-Wohnungen beträgt knapp 41 %. Der Anteil der 3,5- und 4-Zimmer-Wohnungen liegt mit ca. 16 % relativ niedrig. Dennoch sind 17 % der Wohnungen zwischen 63 und 78 m<sup>2</sup> und 20 % 81-90 m<sup>2</sup> groß. Wenige Wohneinheiten haben sogar eine Fläche von 100-107 m<sup>2</sup>.

### 4.4.2 Parkpaletten

Im Norden des Wohnquartiers befinden sich drei Parkpaletten mit jeweils einem Unter- und einem Obergeschoss. Insbesondere die beiden kleineren, über eine Rampe miteinander verbundenen Paletten sind verwahrlost und baufällig. Die oberen Parkflächen sind nicht instand gehalten, durch Witterung und Alter entsprechend beschädigt und bereits von der Vegetation erobert. Auf dem oberen Parkdeck der östlichen Palette sind abgemeldete Autos geparkt. Die verputzten Außenseiten der Paletten sind mit Graffiti, Tags u. ä. versehen. Die unteren Geschosse, deren Stellplätze teilweise vermietet sind, wirken dunkel und unattraktiv.

### 4.4.3 Leerstand

#### Wohnungen

Im Juli 2013 war nach Auskunft der Hansestadt Lüneburg im gesamten Wohnungsbestand ein Leerstand von rund 16 % zu verzeichnen. Auffällig ist der Unterschied zwischen den roten und den weißen Gebäuden (s. Abbildung 9).

#### Leerstand bezogen auf die roten Häuser:

Am Weißen Turm 8-20:	10,4 %
Hinter der Saline 13-21:	13,1 %
Leerstand in den roten Gebäuden insgesamt:	11,8 %

#### Leerstand bezogen auf die weißen Häuser:

Am Weißen Turm 2-6:	27,7 %
Hinter der Saline 1-11:	16,4 %
Bögelstraße 6-8:	27,6 %
Bögelstraße 10:	11,5 %
Leerstand in den weißen Gebäuden insgesamt:	20,2 %



„Rote Häuser“



„Weiße Häuser“



Oberdeck einer Parkpalette

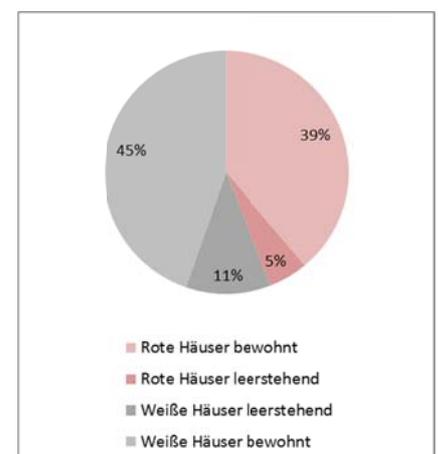


Abbildung 9: Leerstand im gesamten Wohnungsbestand



Ladenzeile Bögelstraße

### Gewerbeeinheiten

Von zehn Gewerbeeinheiten standen im Juli 2013 zwei leer (Bögelstraße 6 und 8) (Hansestadt Lüneburg).

### Parkplätze

Zum Wohnquartier gehören insgesamt rund 500 Miet-Parkplätze, von denen im Juli 2013 60 % nicht vermietet waren (Hansestadt Lüneburg). Ein Großteil dieser Parkplätze befindet sich in den Parkgebäuden.

#### 4.4.4 Mieten

Die Netto-Kaltmiete beträgt in den roten Gebäuden derzeit durchschnittlich 6,60 Euro (Hansestadt Lüneburg). In den weißen Gebäuden liegt sie bei 5,90 Euro (Hausverwaltung Witt-Schuhmacher).

Die Gewerbemieten in den weißen Gebäuden betragen derzeit 12,60 Euro (Hausverwaltung Witt-Schuhmacher)



Kita-Gebäude

#### 4.4.5 „Quartiersgebäude“

Im Wohnquartier befinden sich zwei eingeschossige Gebäude, die für zentrale nachbarschaftliche Zwecke bestimmt waren und entsprechend genutzt werden bzw. wurden:

##### Kita-Gebäude

Das derzeit von der Kita genutzte „rote“ eingeschossige Gebäude im nördlichen Zentrum des Quartiers wird im Winter 2014/2015 frei, da die Kita in das neue Familienzentrum umziehen wird. Eine Nachnutzung ist bisher noch offen, der Eigentümer D.I.I. schließt nach Auskunft der Stadt Lüneburg einen Abriss zugunsten der Freiflächenaufwertung nicht aus.

##### Altes Schwimmbad

Das ursprünglich ein Schwimmbad beherbergende „weiße“ eingeschossige Gebäude Hinter der Saline 1a wurde zuletzt von der ehemaligen Hausverwaltung des Quartiers genutzt und steht jetzt leer. Die Eigentümer planen, es demnächst als Büroraum anzubieten.



Altes Schwimmbad

#### 4.4.6 Bauliche Missstände im Wohnquartier

Zur Feststellung der baulichen Missstände in den Wohngebäuden wurden am 27.1.2014 Wohnungsbegehungen in den roten und weißen Gebäuderiegeln Am Weißen Turm und Hinter der Saline durchgeführt. Die Häuser der Bögelstraße konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

### Rote Häuser

Am Mauerwerk der Fassaden wurden Abplatzungen und Schäden an den Fugen festgestellt, die einer Ausbesserung bedürfen. Insgesamt

*Mittlerer Sanierungsbedarf an den roten Gebäuden*

ist das Mauerwerk noch in einem guten Zustand. Die Fassaden weisen jedoch Absackungen auf, die teilweise neueren Datums zu sein scheinen. Evtl. ist die Statik der Gebäude beeinträchtigt. Der Dämmstandard der Fassaden sollte geprüft werden.

Die noch nicht erneuerten Metallelemente an den Hauseingängen sind in schlechtem bzw. ungepflegtem Zustand: Farbe blättert ab, Klingelschilder wirken uneinheitlich, sind überklebt o.ä. Teilweise fehlen Lichtschalter und nicht funktionierende Gegensprechanlagen werden beklagt. Vordächer sind nur teilweise vorhanden und die Erschließung ist häufig nicht barrierefrei (z.B. steile Treppen mit bis zu acht Stufen).

Die Fenster sind weitgehend erneuerungsbedürftig. Es handelt sich zumeist noch um alte Holzfenster mit abblättrender Farbe und aufgrund mangelnder Unterhaltung häufig in entsprechend schlechtem Zustand. Sie weisen im Bereich der Baukörperanschlüsse vielfach Schwachstellen auf (z.B. Wärmebrücken und/oder undichte Abdichtungen), so dass die Feuchtigkeit an den Wänden zu kondensieren droht.

Die Bäder und Küchen sowie die Bodenbeläge sind überwiegend noch in Erstausrüstung und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Der Bodenbelag besteht im Altbestand meist aus sogenannten „Flex-Platten“ (Vinyl-Asbest-Fliesen, PVC-Platten) oder entsprechender Meterware mit einfachen Kunststofffußleisten.

Die Heizkörper sind veraltet, die Ventile lassen sich teilweise nicht mehr drehen und Ersatzteile sind nicht mehr erhältlich. Somit ist es in den Wohnungen häufig entweder überheizt oder zu kalt. Die Heizkostenabrechnungen sind für die MieterInnen intransparent und erscheinen auch unter Berücksichtigung des Energiekostenanstiegs überhöht. Etliche MieterInnen haben überhöht erscheinende Nachforderungen, die sie teilweise nicht bezahlen können.

Die Barrierefreiheit ist im Bereich von Terrassen und Eingangstreppen durch Schwellen teilweise eingeschränkt.

Der Sanierungsaufwand bewegt sich im mittleren Rahmen. Viele Maßnahmen wie der Austausch der Fenster, der Heizkörper, aber auch der Sanitärobjekte und Kücheneinrichtungen sind nach 30 Jahren als notwendige Bauunterhaltung zu werten. Mieterhöhungen dürften demnach moderat bleiben.

### **Weißer Häuser**

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um einen Betonskelettbau mit wahrscheinlich ungedämmtem Mauerwerk. Es wurden zahlreiche Wärmebrücken durch auskragende Bauteile im Bereich der Balkone und Laubengänge und teilweise in den Deckenebenen festgestellt. Teilweise wurden Leichtbauwände mit Bekleidung aus beschichteten Eternitplatten und für heutige Standards unzureichender Dämmung vorgefunden. Angesichts der Materialverwendung ist die Notwendigkeit einer Asbestsanierung wahrscheinlich.

Die Fassadenbekleidungen weisen erhebliche Mängel auf (Löcher, durchgehende Risse, Abplatzen der Beschichtung, in Teilen ist die Wärmedämmung sichtbar). In Teilbereichen wurden unter Balkonen

*Erheblicher Sanierungsbedarf an den weißen Gebäuden*

und Laubengängen nachträglich Lamellendecken mit Dämmung unsachgemäß eingebaut. Die Dämmung fällt heraus und es nistet sich bereits Ungeziefer ein. Das Mauerwerk ist in Teilen durchfeuchtet, Fugen liegen offen, Wasser dringt durch die Wände, die Innenwände sind teilweise bereits aufgequollen und vorgewölbt. Teilweise liegen erhebliche Schäden vor, so dass die Bewehrung frei liegt. Hier ist eine Grundsanierung erforderlich.

Erhebliche Mängel wurden bei den Häusern an der Bögelstraße vorgefunden. Risse, die z.T. neueren Datums sind (ca. 5 Jahre), wurden auch in tragenden Wänden entdeckt und könnten auch auf statische Probleme und evtl. auf Setzungen hinweisen. An den Fassaden besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf

Die hohe Attika lässt auf ein belüftetes Kaltdach schließen. Es sind Wärmebrücken vorhanden. Nach Angaben der Bewohner ist das Dach an einigen Stellen undicht.

Die Treppenzugänge und Briefkastenanlagen sind aus Metallelementen und überwiegend in schlechtem bzw. ungepflegtem Zustand (abblätternde Farbe, uneinheitliche Klingelschilder etc.). Teilweise fehlen die Lichtschalter außen und die Gegensprechanlagen funktionieren nicht.

Die Fahrstühle sind in schlechtem Zustand, in einigen Häusern aber bereits generalüberholt. Es wurden häufige Ausfälle und Defekte benannt. Die Barrierefreiheit ist mangelhaft, da der Regelzustieg oft erst im Hochparterre möglich ist.

An den Laubengängen sind massive Wärmebrücken vorhanden. Die auskragenden Balkonplatten weisen Schäden auf. Abläufe sind z.T. verstopft, vorhandene Wasserspeier zu klein, so dass sich das Wasser auf den Balkonen und Laubengängen sammelt und nach unten tropft. Es besteht dort besonders im Winter eine erhebliche Rutschgefahr, da insbesondere bei Leerständen nicht geräumt wird. Die Geländer lösen sich und haben Korrosionserscheinungen.

Die Fenster sind überwiegend aus Holz und bereits doppelverglast, jedoch im einfachen Standard nach dem Stand der 1970er Jahre. Sie wurden nur vereinzelt durch Kunststofffenster ersetzt. Sie sind überwiegend in sehr schlechtem Zustand. Sie sind teilweise undicht, klemmen und sind kaum zu öffnen. In der Heizperiode sammelt sich dort Kondenswasser. Teilweise sind die Fensterbeschläge defekt.

Die Eingangstürenelemente sind in Leichtbau und Einfachverglasung mit unzureichender Stärke und Dämmung ausgeführt. Die Türblätter sind zu leicht und als Wohnungseingangstüren, besonders vom Laubengang, also direkt von außen, nicht geeignet. Die Elemente sind verzogen und es zieht zum Teil erheblich durch die breiten Fugen.

Die Innenwände in Leichtbau haben teils Minimalwandstärken, auch zu den Sanitärräumen. Innentüren und sogar WC-Türen bestehen teilweise nur aus Spanplatten mit einer Stärke von etwa 2 cm.

Die Bäder sind im Regelfall nach einfachstem Standard ausgestattet und haben veraltete Sanitäreinrichtungen und Armaturen. Die Mängel sind teils erheblich (defekte WC-Wasserkästen, tropfende Wasserleitungen, funktionale Mängel bei den Installationen). In den Küchen wurden teilweise fehlerhafte Installationen vorgefunden (Wasseraustritt etc.). Häufig sind hochwertige Parkettböden im Bestand vorzufin-

den, jedoch auch Schäden an Parkett und Fußleisten durch Feuchte und Aufquellen.

Die Heizung funktioniert in einigen Wohnungen nicht mehr ordnungsgemäß (z.B. lautes, dauerhaftes Gluckern, auch bei abgestelltem Heizkörper). Heizungsausfälle in Bädern und Küchen wurden häufig festgestellt. Auch hier sind die Heizkostenabrechnungen für die Mieter nicht transparent. In einigen Wohnungen gibt es in den Küchen und z.T. auch in den Bädern kein heißes Wasser mehr, so dass im Nachbargebäude bei Freunden geduscht werden muss.

Es liegt ein extremer Schimmelbefall in den besichtigten Wohnungen vor, der nach Mieteraussagen teilweise bereits kurz nach ihrem Einzug begann. Gutachter waren bereits tätig, so dass entsprechende Schimmelanalysen vorliegen. Besichtigt wurden mehrere befallene Wohnungen in den Häusern Am Weißen Turm 4 und 6 sowie Hinter der Saline 11. Die Häuser am Weißen Turm sind besonders betroffen. Die Schimmelbildung tritt meist an den Außenwänden auf, teilweise sind alle Zimmer befallen. Küchenwände waren teilweise schwarz von Schimmel. Der Schimmelbefall ist nach Auskunft der Mieter vier Wochen nach Abwaschen, Tapezieren und Streichen wieder durchgeschlagen. In Bädern mit Fenstern im obersten Geschoss konnte beobachtet werden, wie das Wasser von der schimmelbraunen Decke tropfte.

Insgesamt besteht hier ein erheblicher Sanierungsbedarf.

#### 4.4.7 Siedehaus

Das Siedehaus wurde in den Jahren 1923-25 erbaut und hat eine Grundfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Es wird seit Schließung der Saline zu einem Drittel vom Deutschen Salzmuseum genutzt und beherbergt heute dessen Dauerausstellung (Böker, 2010).

Die anderen beiden Drittel der Fläche (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) werden derzeit von einem Edeka-Vollsortimenter genutzt, dessen Verlagerung jedoch bereits geplant ist.

Das Siedehaus ist nach § 3 Abs. 3 NDSchG als Einzelbaudenkmal geschützt und auch bei veränderter Nutzung zu erhalten.



*Edeka und Salzmuseum in altem Gemäuer*

#### 4.4.8 Solebehälter und Eselstall

Diese Gebäude sind Teil des Salzmuseums. Vom östlichen Solebehälter blieben nach einer Brandstiftung im Jahr 1989 nur die unterirdischen Solekammern erhalten. Darüber wurde ein Neubau aus Glas und Stahl errichtet. Der westliche Solebehälter wird in Kürze restauriert. Der Eselstall wurde nach Schließung der Saline (1980) zugunsten eines Wohnungsbauprojekts von seinem ursprünglichen an den heutigen Standort versetzt.



*Eselstall*

#### 4.4.9 Zusammenfassung und Bewertung

##### Wohngebäude

*Erhebliche Mängel an den Wohngebäuden*

An den Wohngebäuden bestehen erhebliche Mängel, deren gravierende Auswirkungen sich vielfach in Kälte und Schimmelbildung äußern. Dies hat akute gesundheitliche Folgen. So berichteten einige BewohnerInnen u.a. von starkem Asthma, insbesondere bei Kindern, das vielfach auch ärztlich attestiert ist. Zudem besteht aufgrund von losen oder aufgequollenen Bauteilen, fehlendem Schutz vor Nässe und Eis auf offenen Laubengängen etc. an vielen Stellen eine Unfallgefahr. Insgesamt ist somit und auch aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen (Heizungen, Küchen, Bäder) eine ausreichende Funktionalität der Wohnungen vielfach nicht mehr gegeben. Eine Sanierung und Modernisierung der Wohnungen ist unbedingt erforderlich. Auf Luxussanierungen sollte jedoch verzichtet werden, um die zu erwartenden Mietsteigerungen möglichst gering zu halten und die Verdrängung der jetzigen Mieterschaft zu vermeiden.

*Hohe Wohnzufriedenheit bezüglich der Lage und Wohnungszuschnitte*

Abgesehen von den gravierenden Mängeln an den Wohnungen äußerten die BewohnerInnen bei den Wohnungsbesichtigungen angesichts der günstigen Lage, der Wohnungszuschnitte und der Gesamtanlage des Quartiers eine hohe Wohnzufriedenheit. Vielfach wurde jedoch auch die Befürchtung ausgesprochen, dass mit der Sanierung Mieterhöhungen einhergehen könnten, die für sie nicht mehr erschwinglich wären.

*Sorge um Wohnverhältnisse scheint vordergründig zu sein*

Insgesamt ist der Mitteilungsbedarf hoch und die Sorge um die gesunden Wohnverhältnisse so groß, dass soziale Probleme, die im Quartier ebenfalls vorhanden sind (siehe insbesondere Kapitel 4.6), dahinter zurückzustehen scheinen.

Tabelle 1 fasst die Probleme und Potenziale sowie die Ziele für die Entwicklung der Wohngebäude zusammen:

**Tabelle 2: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohngebäude**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schimmel</li> <li>• Feuchtigkeit</li> <li>• Kälte: undichte Fenster, defekte Heizungen</li> <li>• Teils mittelschwere, teils erhebliche Baumängel (Risse in den Wänden, lose Außenverkleidungen, verrostete Geländer, zu niedrige Balkonbrüstungen, defekte Fahrstühle, defekte Klingelanlagen etc.)</li> <li>• Ausstattung nicht mehr zeitgemäß (veraltete Badezimmer und Küchen)</li> <li>• Erheblicher Wohnungsleerstand</li> <li>• MieterInnen fühlen sich alleingelassen</li> <li>• Negative Erfahrungen mit Vorbesitzern bei Problemen mit der Wohnung</li> <li>• Artikulationsschwierigkeiten bei den MieterInnen (Sprache und Unsicherheit im Vorgehen)</li> <li>• Angst vor Mieterhöhungen</li> <li>• Angst vor Verdrängung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstig geschnittene 1,5-4-Zimmerwohnungen in zentraler Lage</li> <li>• Bezahlbarer Wohnraum auch für geringe Einkommen und Leistungsbezieher (Durchschnittsmiete in den weißen Gebäuden 5,90 €)</li> <li>• Hohe Wohnzufriedenheit (abgesehen von den baulichen Mängeln)</li> <li>• Neue Vermieter</li> <li>• Hausverwaltung der roten Häuser ist vor Ort</li> <li>• Wohnquartier hat öffentliches Interesse erlangt</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wiederherstellung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse</li> <li>➤ Sicherung bezahlbarer Mieten</li> <li>➤ Transparenz für die MieterInnen herstellen</li> </ul>	

**Parkpaletten**

Die Parkpaletten und Tiefgaragen sind deutlich untergenutzt und durch fehlende Instandhaltung verwahrlost. Da die Gebäude zudem groß und schlecht einsehbar sind, ist das subjektive Sicherheitsgefühl gefährdet und die Räume werden zu Angst- bzw. Vermeidungsräumen. Dies wirkt sich negativ auf das Wohlbefinden und die Identifikation mit dem Wohnquartier aus. Zudem bestehen bereits jetzt Sicherheitsprobleme aufgrund von Bauфälligkeiten. Angesichts der Überdimensionierung und Unternutzung der Parkgebäude sowie der Beschaffenheit der Bausubstanz sollte vor diesem Hintergrund und zugunsten der Freiraumgestaltung in Verbindung mit der Umorganisation des ruhenden Verkehrs ein Rückbau oder bedarfsgerechter Neubau und, aus Sicht der Hansestadt Lüneburg, ggf. mit einer Ergänzung des Wohnungsbaus, konzipiert werden (siehe Tabelle 3).



Zugang einer Parkpalette

**Tabelle 3: Probleme, Potenziale und Ziele – Parkpaletten**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obere Parkdecks der Parkpaletten sind unter- bis gar nicht genutzt</li> <li>• Sichtbare Verwahrlosung der Parkpaletten und durch fehlende Instandhaltung, Witterung und Vegetation Schädigung der Bausubstanz.</li> <li>• In den Untergeschossen liegende Stellplätze sind teilweise vermietet, Der Parkplatzleerstand beträgt im Gebiet insgesamt jedoch fast 60 %.</li> <li>• Die Fläche der Parkpaletten kann nach derzeit geltendem Baurecht aufgrund des darunter liegenden Senkungsgebiets nicht anderweitig bebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau der Parkpaletten ist aufgrund mangelnder Auslastung denkbar</li> <li>• Umorganisation des ruhenden Verkehrs unter Einbeziehung der „Wildparker“ und Parker am Straßenrand</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verbesserung und Attraktivierung des Mietstellplatzangebots</li> <li>➤ Aufwertung des Freiraums</li> </ul>	

*Funktionsverlust im Quartier durch Kita-Umzug, Nachnutzung des Gebäudes erforderlich*

**Quartiersgebäude**

Der Umzug der Kita ist vor dem Hintergrund der Erweiterung der Betreuungskapazitäten und der Öffnungszeiten positiv zu bewerten. Als problematisch wird von Seiten der Gesprächspartner aus den sozialen Bereichen (Soziale Dienste, Jugendhilfe, Stadtteilhaus) jedoch der Verlust des direkten Bezugs zum Quartier gesehen. Die Kita ist als Treffpunkt und nachbarschaftsverbindende Einrichtung von großer Bedeutung. Hier werden Kontakte geknüpft und gefestigt. Auch ist die Verankerung des Stadtteilhauses SalinO im Quartier in besonderem Maße über die Kita befördert worden. Die Kita ist das „Herz“ des Quartiers, und es wird befürchtet, dass mit ihrem Wegzug ein wichtiger Identifikationspunkt verloren geht. So wird betont, dass eine sofortige Nachnutzung durch eine zentrale Einrichtung für die Nachbarschaft und das Quartier erforderlich ist, um den BewohnerInnen Sicherheit zu geben und den bestehenden Zusammenhalt nicht zu gefährden. Da Kinder wichtige MultiplikatorInnen für die Netzwerkbildung in der Nachbarschaft sind, wird eine sie einbeziehende Nutzung für förderlich und erstrebenswert gehalten.

*Raumkapazität für quartiersbezogene Nutzung in ehemaligem Schwimmbad*

Auch das weiße Quartiersgebäude des ehemaligen Schwimmbads bietet nach dem Auszug der ehemaligen Hausverwaltung Kapazitäten für nachbarschaftliche Nutzungen, deren Einrichtung vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.6 näher erläuterten sozialen Probleme erforderlich scheint. Zu den Problemen, Potenzialen und Zielen siehe Tabelle 4:

**Tabelle 4: Probleme, Potenziale und Ziele – Quartiersgebäude**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzug der Kita in das neue Familienzentrum</li> <li>• Leerstand des Verwaltungsgebäudes (ehemaliges Schwimmbad) der weißen Häuser Hinter der Saline 1a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiwerden des Kita-Gebäudes</li> <li>• Eröffnung neuer Möglichkeiten für eine Quartierseinrichtung im Kita-Gebäude</li> <li>• Verlagerung der Kita in das nahegelegene Familienzentrum mit erweiterten Kapazitäten</li> <li>• Potenzielle Raumkapazität im Verwaltungsgebäude (ehemaliges Schwimmbad) für Gemeinschaftseinrichtung</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erhalt der zentralen und Nachbarschaft verbindenden Funktion des Kita-Gebäudes inmitten des Quartiers durch quartiersbezogene Folgenutzung</li> <li>➤ Erhalt der vorhandenen Verbindung zwischen Kita und Quartier auch nach Umzug in das Familienzentrum außerhalb des Quartiers</li> <li>➤ Schaffung eines Gemeinschaftsraums für die Nachbarschaft im Verwaltungsgebäude (ehemaliges Schwimmbad)</li> </ul>	

### Siedehaus

Der im Siedehaus ansässige Edeka-Markt wird das Gebäude voraussichtlich verlassen und eine neue Bleibe auf dem nahegelegenen Postgelände beziehen. Somit werden im Gebäude ggf. ca. 3.000 m<sup>2</sup> für eine Nachnutzung frei. Mit dem Wegzug würde das Gebäude für die BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets seine Funktion als außermusealer Anziehungspunkt und funktionale Verbindung zur Altstadt verlieren. Der Verlust der Einkaufsmöglichkeit würde dann durch den ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindlichen neuen Standort ausgeglichen werden. Zur Vermeidung einer Verstärkung der räumlichen und mentalen Isolation ist es erforderlich, eine Nachnutzung des Siedehauses mit funktionalem Bezug zum Wohnquartier zu etablieren.

*Auszug des Edeka-Markts aus dem Siedehaus*

Das Museums- und Supermarktgelände stellt räumlich eine Verbindung zwischen dem Quartier und wesentlichen städtischen Bezugspunkten dar, so zur Schule und weiteren sozialen Einrichtungen, zur Altstadt als Stadtzentrum, zur Stadtgeschichte, zum (Museums-) Tourismus etc. Dies birgt insbesondere vor dem Hintergrund der von der Heiligengeistenschule geschilderten sozial und kulturell bedingten sprach- und bildungsbezogenen Schwierigkeiten der Kinder und Familien im Untersuchungsgebiet (siehe hierzu auch Kapitel 4.6) besondere Chancen. Der historisch bedeutsame Ort mit noch vielen erhaltenen Zeugnissen der Stadt- und Salzgeschichte ist prädestiniert dafür, einen Ort des Lernens, der Betreuung, des Engagements, der

*Museums- und Edeka-Gelände verbindet Quartier räumlich mit Altstadt und Schulen*

Freizeit und der Identifikation im stadtgeschichtlichen Kontext des eigenen Wohnorts zu schaffen. Er stellt auch räumlich eine Verbindung zur für das Quartier bedeutsamen Heiligengeist(grund)schule dar, aus deren fachlicher Sicht und Erfahrung ein Ausbau der Freizeit-, Beratungs-, und Betreuungsangebote für die Kinder gerade im innerstädtischen Bereich Lüneburgs als sehr notwendig erachtet wird.

Auch ist eine Teilnutzung der frei werdenden Räumlichkeiten zur Erweiterung der Museumsflächen vorgesehen.

**Tabelle 5: Probleme, Potenziale und Ziele - Siedehaus**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplanter Wegzug des Edeka-Markts aus dem Siedehaus mit bisher ungeklärter Nachnutzung</li> <li>• Große Parkplatzflächen mit Barrierewirkung für den Fuß- und Radverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalgeschütztes historisch bedeutsames Gebäude</li> <li>• Raumkapazitäten für Museumserweiterung</li> <li>• Raumkapazitäten für soziale Einrichtungen im Kontext der Bedarfe im Quartier</li> <li>• Weitere Raumkapazitäten</li> <li>• Ort ist räumliches Bindeglied zwischen Quartier, Schule und Altstadt</li> <li>• Ort kann funktionales Bindeglied sein zwischen Wohnen, Lernen, Freizeit, Kultur und Stadtgeschichte</li> <li>• Ort kann funktionales Bindeglied sein zwischen Identifikation mit dem Wohnort und Tourismus → Möglichkeit, die isolierte Lage des Quartiers AWT aufzulösen</li> <li>• Ort ist bereits Treffpunkt</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Räumliche, funktionale und mentale Öffnung des Quartiers in Richtung Innenstadt</li> <li>➤ Aktivierung kultureller / stadthistorischer Interessen bei Kindern und Jugendlichen</li> <li>➤ Sicherung einer guten Fuß- und Radwegverbindung zum geplanten neuen Standort des Lebensmittelmarkts und in die Altstadt</li> </ul>	

## 4.5 Grün- und Freiflächen

### 4.5.1 Spielplätze und Ballspielplatz

Im Quartier gibt es drei Kinderspielplätze und einen Ballspielplatz. Der Spielplatz Hinter der Saline ist durch das Gebäude extrem verschattet. Die Ausstattung ist mit einem Kletterturm inmitten eines mit Sand gefüllten und mit in Beton eingefassten Bäumchen umstellten Rondells sehr sparsam. Die Aufenthaltsqualität ist gering, Sitzgelegenheiten fehlen und die Gestaltung wirkt unzweckmäßig.

Der Spielplatz im Gebäudewinkel Am Weißen Turm 2-6 ist ebenfalls verschattet und mit einer Kletterburg und einer Rutsche nicht mehr zeitgemäß ausgestattet.

Der dritte Spielplatz befindet sich nördlich der zu den Gebäuden an der Bögelstraße gehörigen, begrünten Parkgarage. Die Ausstattung mit mehreren unterschiedlichen Spielgeräten ist hier etwas zeitgemäßer, die Aufenthaltsqualität auf dem eingezäunten und gut einsehbaren Platz ist aufgrund der fehlenden Gestaltung jedoch gering. Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden.

Für größere Kinder und Jugendliche befindet sich ein verwahrlost wirkender Ballspielplatz mit einem defekten Fußballtor und einem verrosteten Basketballkorb nördlich der maroden und mit Graffiti versehenen Parkpaletten. Im nicht gepflegten Grün zur Straße Am Weißen Turm hin sammelt sich Müll. Die Verortung des Ballspielplatzes zwischen städtischem Parkplatz, der Zufahrtstraße zu den Parkplätzen und der Parkpalettenwand ist unattraktiv und entzieht den Platz der sozialen Kontrolle. Der Ort ist als potenzieller Angst- bzw. Vermeidungsraum einzustufen.

### 4.5.2 Treffpunkte

Als Treffpunkte wurden von BewohnerInnen der Kindergarten, der Edeka, die Sitzbänke sowie die Sitzmauer genannt. Insgesamt wurde aber beklagt, dass es besonders für ältere Kinder und Jugendliche sowie für Erwachsene zu wenig Treffpunkte im Wohnquartier gebe. Erwähnt wurden auch Interessenskonflikte, beispielsweise bezüglich der Nutzung einer Sitzbank, die mitunter Treffpunkt zum Verzehr alkoholischer Getränke sei.

Mehrfach geäußert wurde während der Auftaktveranstaltung und der Wohnungsbesichtigungen der Wunsch nach mehr Aufenthaltsmöglichkeiten im Wohnumfeld, Orte, an denen man sich mit Nachbarn treffen kann. Betont wurde, dass diese auch gerade für Erwachsene und Jugendliche fehlen würden.



*Spielplatz Hinter der Saline*



*Spielplatz Am Weißen Turm*



*Ballspielplatz*

*Wunsch nach mehr Treffpunkten bei den BewohnerInnen*

### 4.5.3 Müllsammelstellen



Müllsammelstellen

Insbesondere die zu den weißen Gebäuden gehörigen Müllsammelstellen stehen vielfach ohne Einhausung vor den Wohngebäuden, an Wegen oder an den Parkpaletten. Dies beeinträchtigt das Wohnumfeld optisch und ist besonders im Sommer mit unangenehmer Geruchsbildung verbunden. Auch die bereits eingefriedeten bzw. eingehausten Müllsammelstellen wirken unattraktiv, da sie gestalterisch nicht in das Wohnumfeld integriert sind. Teilweise sind sie sogar ummauert und von außen überhaupt nicht einsehbar. Dies wirkt sich in der Regel, möglicherweise auch unbewusst, auf das subjektive Sicherheitsempfinden aus.

### 4.5.4 Hauszugänge und Durchgänge



Kellerzugang

Die Hauszugänge sind insgesamt nicht mehr zeitgemäß. Die Zuwegungen sind häufig eng oder verwinkelt und einige Haustüren nicht barrierefrei zu erreichen. Auch die Kellerzugänge von außen sind gestalterisch und funktional veraltet. Teilweise scheinen die Treppen ins „Nichts“ zu führen, so ist oft nicht erkennbar, welche Nutzung sich hinter den anonym wirkenden Türen verbirgt.

### 4.5.5 Wege und Grünflächen

Es ist im Wohnquartier ein zweckmäßiges Wegenetz vorhanden. Die bauliche und gestalterische Qualität ist jedoch verbesserungswürdig. Häufig fehlt eine klare räumliche Begrenzung der Wegflächen. Das Material der Wegbefestigungen ist aufgrund vielfältiger Reparaturen sehr uneinheitlich und uneben und wirkt an vielen Stellen wie ein „Flickenteppich“. An manchen Stellen besteht Stolpergefahr.

Südlich des Kita-Gebäudes befindet sich eine wallförmig erhöhte Grünfläche, die als solche undefiniert und ungepflegt wirkt. Es liegen dort Gegenstände und Zaunreste im Gebüsch. Ein solcher Wall kann einerseits ein nicht sofort einsehbarer Spielort für Kinder sein, andererseits wirkt er vom unten vorbeiführenden Fußweg als Sichtblockade und könnte zu bestimmten Tageszeiten als unangenehmer Ort (Angst- bzw. Vermeidungsraum) empfunden werden.



Wall hinter dem Kita-Gebäude

### 4.5.6 Baudenkmal

Im Norden des Untersuchungsgebiets, am Übergang zum Erweiterungsgebiet mit dem Edeka- bzw. Museumsgelände befinden sich Reste der alten Wallanlage. Diese stehen unter Denkmalschutz und waren offensichtlich einmal als kleine Parkanlage hergerichtet. Von der Anhöhe besteht, von den großen Parkplatzflächen abgesehen, eine attraktive Sichtbeziehung u.a. über das Museumsgelände und in Richtung Altstadt. Inzwischen ist die Anlage jedoch verwahrlost. Wege sind überwachsen und kaum noch erkennbar, es finden sich Reste von defekten Sitzbänken, die Grünflächen sind mit Müll übersät. Der unachtsame Umgang mit der Anlage lässt auch Rückschlüsse auf die dort fehlende soziale Kontrolle zu.



Teil der denkmalgeschützten Wallreste

Der historische Wert der ehemaligen Wallanlage ist derzeit nicht erlebbar.

#### 4.5.7 Zusammenfassung und Bewertung

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen wohnt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Beschaffenheit der Spielplätze zu legen. Beachtung finden müssen jedoch auch die Bedürfnisse der größeren Kinder und Jugendlichen, für die es außer dem verwahrlosten Ballspielplatz hinter der Parkpalette auch aus Bewohnersicht keine geeigneten Treffpunkte im Quartier gibt. Attraktive Treffpunkte für Kinder und Jugendliche im Freien sind besonders vor dem Hintergrund der in der Schule auffälligen Bewegungs- und Anrengungsarmut der Kinder (siehe auch Kapitel 4.6) eine wichtige Voraussetzung zu ihrer Motivierung und Mobilisierung.

*Treffpunkte für Kinder und Jugendliche wichtig für Persönlichkeitsentwicklung*

Das reichhaltige Freiflächenpotenzial ist bisher vielfach zwar gepflegt, aber als undefinierte Fläche kaum nutzbar. Das gesamte Gebiet weist insbesondere in den Bereichen der Müllsammelstellen und der Haus- ein- und -durchgänge Gestaltungsdefizite auf, die die Aufenthaltsqualität erheblich mindern. Auch die vielfach mit scheinbar willkürlich gewählten Materialien reparierten Wege sind häufig nicht begrenzt und haben keinen gestalterischen Wert. Durch ungünstige Gestaltung und die fehlende Definition von Räumen und Funktionalitäten entstehen Angst- bzw. Vermeidungsräume abseits jeder Aufenthaltsqualität, was wiederum zu einer geringen Identifikation mit dem Wohnquartier führt.

*Gestaltungsdefizite mindern Aufenthaltsqualität und Identifikation und führen zur Meidung von Räumen*

Trotz der Nähe zum Museum und des unmittelbar im Gebiet befindlichen Bodendenkmals ist ein Bezug zur stadthistorischen Lage des Quartiers am Ort kaum erlebbar und das Bewusstsein hierfür vermutlich gering. Die Vermittlung dieses Bewusstseins in Verbindung mit der gestalterischen Aufwertung und Nutzbarmachung des Denkmals und einem geeigneten Angebot von Aktivitäten kann der oben schon erwähnten Inaktivität der Schulkinder durch praktisches Erleben entgegenwirken.

*Stadthistorisch bedeutsame Lage des Gebiets nicht erlebbar*

Tabelle 6 zeigt die Probleme, Potenziale und Ziele für den Bereich Freiflächen in Zusammenfassung auf:

**Tabelle 6: Probleme, Potenziale und Ziele – Freiflächen**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplätze: Ausstattung teilweise nicht funktional, teilw. verschattete Lage</li> <li>• Ballspielplatz: verwahrlost, abgelegen, Gefährdung durch Zufahrt zu den Parkplätzen</li> <li>• Grünfläche beim Ballspielplatz ist vernachlässigt</li> <li>• Grünhügel südlich der Kita ist undefinierte Fläche</li> <li>• Müllsammelstellen: nicht integriert, teilw. ohne Einfriedung vor den Hauseingängen aufgestellt, Umbauungen sind von außen nicht einsehbar und bilden potenzielle Vermeidungsräume</li> <li>• Wege: teilweise defekte und notdürftig reparierte Wegebefestigungen (Gestaltung und Sicherheit)</li> <li>• Durchgänge und Seiten- bzw. Kellereingänge teilw. undefiniert und dunkel</li> <li>• Treffpunkte für größere Kinder, Jugendliche und Erwachsene fehlen</li> <li>• Bodendenkmal: Grünfläche ist vernachlässigt (zugewuchert), Historische Bedeutung ist nicht erkenn- bzw. erfahrbare, Fläche nicht nutzbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großes Frei- und Grünflächenpotenzial</li> <li>• Beliebtheit der Außenflächen bei den BewohnerInnen</li> <li>• Anlagen sind größtenteils gepflegt</li> <li>• Bodendenkmal in direktem räumlichem Bezug zum Wohnquartier, auch als Freiraumpotenzial</li> </ul>
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aktivierung der BewohnerInnen</li> <li>➤ Stärkung der Identifikation</li> <li>➤ Schaffung von Treffpunkten</li> <li>➤ Sicherung der Funktionalität der Spielplätze</li> <li>➤ Aufwertung bzw. Neutralisierung von Angst- bzw. Vermeidungsräumen</li> <li>➤ Erlebarmachung des stadthistorischen Bezugs</li> </ul>	

## 4.6 Bevölkerung und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnten im September 2013 insgesamt rund 1.100 Menschen. Dies entspricht gut einem Fünftel der Gesamtbevölkerung des Stadtteils Mittelfeld mit rund. 5.050 Einwohnern und 1,5 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Lüneburg mit rund 73.000 EinwohnerInnen.

*Rund 1.100 EinwohnerInnen im Untersuchungsgebiet*

Im Folgenden werden die Altersgruppenverteilung, der Anteil von Leistungsempfängern nach dem SGB II, die Verteilung der Staatsangehörigkeiten sowie die Entwicklung der Bewohnerzahlen im Einzelnen betrachtet.

### 4.6.1 Altersgruppenverteilung

Bei der Betrachtung der Altersgruppenverteilung fällt auf, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren im Gebiet „Am Weißen Turm“ (AWT) mit 23,5 % weit höher liegt als im Stadtteil Mittelfeld mit 15,8 % und in der Gesamtstadt mit 16,9 %.

*Hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen, geringer Anteil älterer Menschen*

Auffallend hoch ist im Gebiet auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von 10 bis 17 Jahren mit knapp 12 %.

Der Anteil der Menschen ab 65 Jahren und älter liegt dagegen mit 12,9 % im Untersuchungsgebiet deutlich unter dem Durchschnitt Mittelfelds (16,9 %) und der Gesamtstadt (18,4 %).

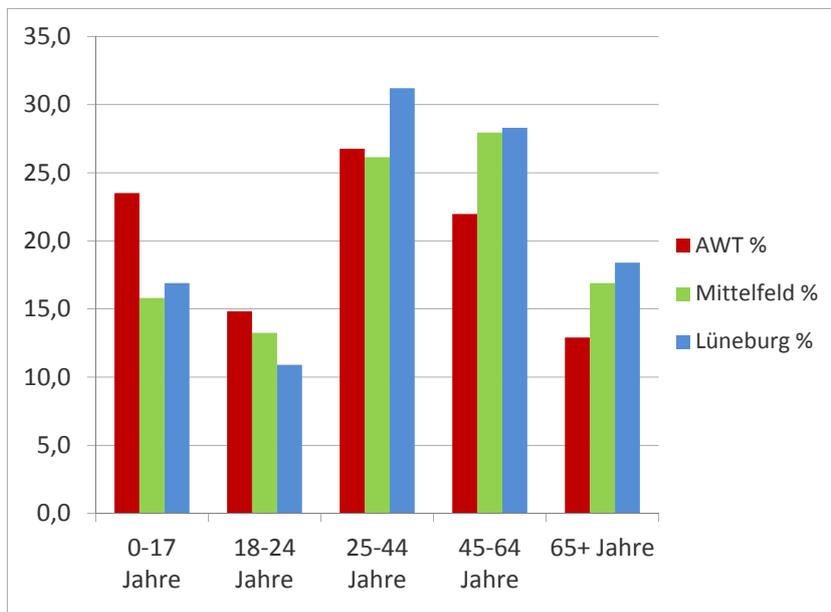
Die Altersgruppenverteilung im Vergleich Untersuchungsgebiet / Stadtteil / Gesamtstadt ist in Tabelle 7 und Abbildung 10 dargestellt. Für die Anteile der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet siehe Abbildung 11.

**Tabelle 7: Altersgruppenverteilung im Vergleich (in Prozent)**

Intervall	AWT in %	Mittelfeld in %	Lüneburg in %
0-17 Jahre	23,5	15,8	16,9
0-5 Jahre	6,8	4,6	7,6
6-9 Jahre	4,8	3,7	3,7
10-17 Jahre	11,9	7,5	5,6
18-24 Jahre	14,8	13,2	10,9
25-44 Jahre	26,8	26,1	31,2
45-64 Jahre	22,0	27,9	18,4
65+ Jahre	12,9	16,9	18,4
65-74 Jahre	6,6	9,7	9,7
75+ Jahre	6,3	7,2	8,8

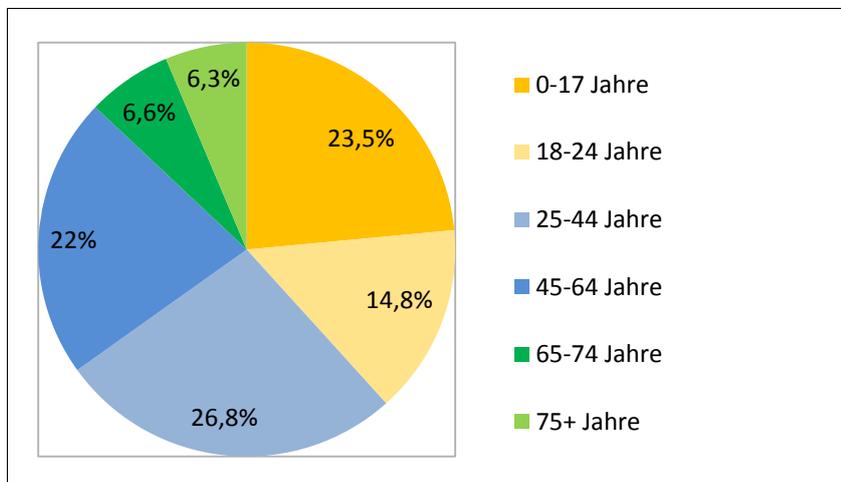
Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg (Stand AWT: 30.09.2013; Mittelfeld: 05.12.2013), für Lüneburg: [www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de): Alterspyramide (Stichtag 31.12.2013).

**Abbildung 10: Altersgruppenverteilung im Vergleich (in %)**



Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg (Stand AWT: 30.09.2013; Mittelfeld: 05.12.2013), für Lüneburg: www.lueneburg.de, Alterspyramide (Stichtag 31.12.2013).

**Abbildung 11: Altersgruppenverteilung im Gebiet**



Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg (Stand AWT: 30.09.2013)

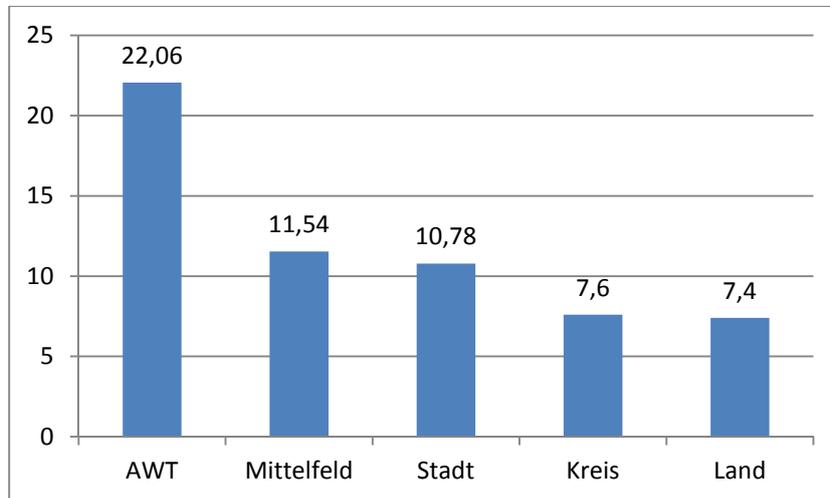
**4.6.2 SGB II-LeistungsempfängerInnen**

*Hoher Anteil an BezieherInnen von Leistungen nach SGB II*

Mit 22,06 % liegt der Anteil der LeistungsbezieherInnen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) in etwa doppelt so hoch wie im Stadtteil Mittelfeld (11,54 %) und der Gesamtstadt Lüneburg (10,78 %). Im Vergleich mit den Anteilen im Kreis Lüneburg (7,6 %) und dem Land

Niedersachsen (7,4 %) ist die Differenz noch deutlicher (s. Abbildung 12).

**Abbildung 12: LeistungsempfängerInnen nach SGB II im Vergleich (in %)**



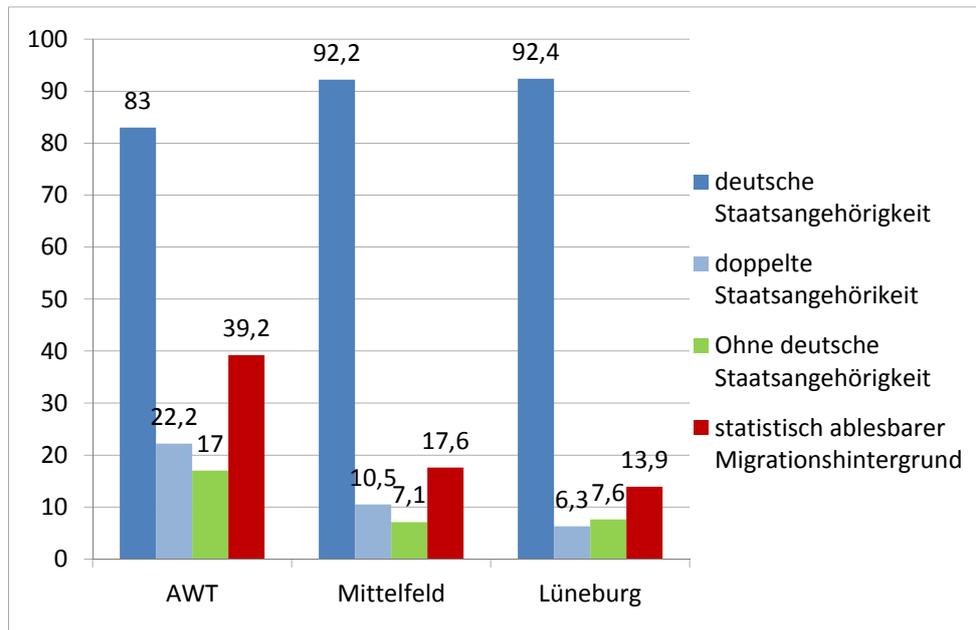
Quelle: Für AWT und Mittelfeld: Daten der Hansestadt Lüneburg (Stand 11/12 2013); für Stadt, Kreis, Land: LSN 2014, Tabelle G355022 (Stand 01.11.2011)

#### 4.6.3 Staatsangehörigkeiten und Migrationshintergrund

Von allen BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet besitzen 83 % eine deutsche Staatsangehörigkeit. Von diesen besitzt mehr als ein Viertel (knapp 27 %) eine zweite Staatsbürgerschaft. Gemessen an den Staatsbürgerschaften haben im Untersuchungsgebiet insgesamt 39,2 % einen Migrationshintergrund. Dieser Wert setzt sich zusammen aus 22,2 % mit doppelter Staatsangehörigkeit (davon eine deutsch) und 17 % ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Im Vergleich zum Stadtteil Mittelfeld liegt der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund im Gebiet Am Weißen Turm mehr als doppelt und für Lüneburg fast dreimal so hoch (Mittelfeld 17,6 %, Lüneburg 13,9 %) (s. Abbildung 13).

*Hohe Anteile an Menschen mit doppelter Staatsangehörigkeit sowie ohne deutsche Staatsangehörigkeit*

Abbildung 13: Migrationshintergrund (in %)



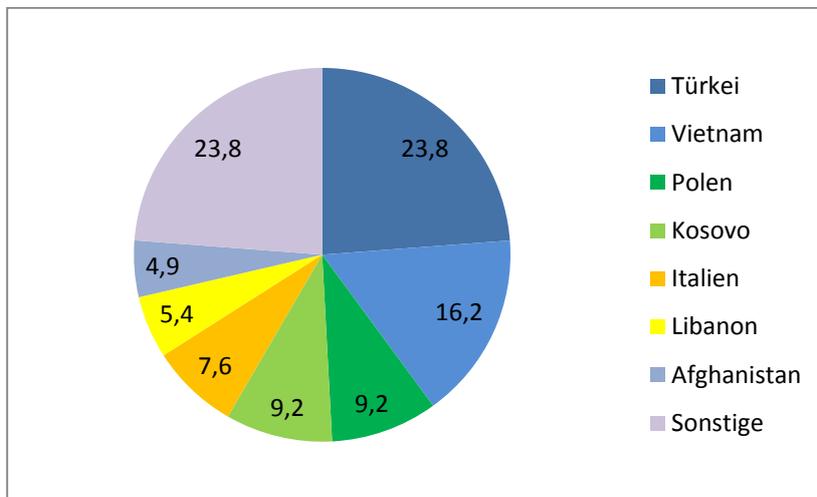
Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg (AWT: Stand 30.9.2013, Mittelfeld: Stand 05.12.2013); für Lüneburg: [www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de), Einwohner-Bestandsstatistik (Stichtag 31.12.2013)

Unseren Gesprächspartnern aus Schule und Sozialarbeit zufolge wohnen im Gebiet auch Spätaussiedler. Somit ist davon auszugehen, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund hier noch größer ist als in der Statistik abgebildet, da die Spätaussiedler die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Bezüglich Fragen der Integration und des Zusammenlebens in der Nachbarschaft sowie möglicher Problem- und Bedarfslagen aufgrund kulturell bedingt unterschiedlicher Lebensweisen sollte dieser Aspekt im Rahmen der künftigen Quartiersentwicklung jedoch in die Betrachtung einbezogen werden.

#### Große Vielfalt der Herkunftsländer

Insgesamt kommen die im Untersuchungsgebiet lebenden Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit aus 32 Nationen. Die größten Gruppen unter ihnen bilden Türken mit 23,8 %, gefolgt von Vietnamesen mit 16,2 % und Bewohnern aus Polen und dem Kosovo mit jeweils 9,2 % (s. Abbildung 14). Insbesondere die kleineren Prozentsätze können sich aber in ihrer Relation durch Zu- oder Wegzüge einzelner Personen oder Familien schnell verändern, da es sich in realen Zahlen jeweils nur um wenige Personen handelt.

**Abbildung 14: Anteile ausländischer Staatsbürgerschaften ohne deutsche Staatsangehörigkeit (in %)**



Quelle: Daten der Hansestadt Lüneburg (Stand: 16.01.2014)

#### 4.6.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Statistik zeigt für das Untersuchungsgebiet eine hohe Fluktuation an. So sind im Zeitraum vom 1.1.2010 bis zum 30.9.2013 (3,75 Jahre) 71,4 % der Gesamtbewohnerschaft aus dem Quartier weggezogen. Gleichzeitig sind 68,5 % der am 30.9.2013 im Gebiet Wohnenden in diesem Zeitraum zugezogen (Hansestadt Lüneburg).

Insgesamt hat die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in diesem Zeitraum um 5,4 % abgenommen. Die Bevölkerung im Stadtteil Mittelfeld hat sich im selben Zeitraum um 2 % verringert, während die Stadt Lüneburg seit Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum aufweist (www.lueneburg.de).

*Hohe Fluktuation im Wohnquartier*

*Abnahme der Bevölkerung bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum in der Gesamtstadt*

#### 4.6.5 Soziale Einrichtungen

##### Schulen

Die meisten Grundschulkinder aus dem Untersuchungsgebiet besuchen die Heiligengeistschule mit ca. 240 SchülerInnen, die sich in Fußwegnähe des Quartiers befindet. In Fußwegnähe liegt auch die katholisch ausgerichtete St.-Ursula-Schule für gut 200 Kinder (max. 30% nicht katholisch). Eine dritte Grundschule, die Hermann-Löns-Grundschule, befindet sich etwas weiter entfernt im Stadtteil Weststadt.

An weiterführenden Schulen werden hauptsächlich die Hauptschule Stadtmitte (ab Sommer 2014 „Oberschule Am Wasserturm“), das Gymnasium Wilhelm-Raabe-Schule in Fußwegnähe und das Gymnasium Oedeme im gleichnamigen Nachbarstadtteil besucht.

Die Heiligengeistschule hat aufgrund ihres Einzugsbereichs besondere Herausforderungen im Zusammenhang mit Interkulturalität, vielfach sozial benachteiligten Familien und daraus hervorgehenden Er-

*Heiligengeistschule ist in besonderem Maße mit strukturellen Benachteiligungen der Kinder konfrontiert*

schwernissen im Schul- und Lernalltag zu bewältigen. Sie ist u.a. mit einem Über-Mittag-Betreuungsangebot bis 16 Uhr, einer Sozialarbeiterin sowie Sprachförderklassen ausgestattet, die zunehmend auch von den Kindern aus dem Untersuchungsgebiet besucht werden. Der Bedarf für die Nachmittags- und Ferienbetreuung liegt jedoch um ein Vielfaches höher als das Angebot. Das Konzept für die vorgesehene Umstrukturierung der Grundschulen zu Ganztagschulen wird von der Heiligengeistschule angesichts der besonderen Problemlagen ihrer SchülerInnen als nicht ausreichend erachtet, da hier spezifische fachimmanente Unterstützung für die Kinder notwendig sei, die mit einer Ganztagsbetreuung durch außerschulische Träger nicht zu gewährleisten sei. Die Familien aus dem Untersuchungsgebiet haben nach Einschätzung der Schule einen besonderen Bedarf an diesen Leistungen.

### **Kindertagesstätten**

Aus dem Quartier werden hauptsächlich die beiden evangelischen Kitas „St. Michaelis“ Am Weißen Turm und „St. Johannis“ An den Reeperbahnen sowie die städtische Kita Stadtmitte besucht.

Die Kita „St. Johannis“ hat zwei Vormittagsgruppen und eine Ganztagsgruppe sowie einen Hort. Die städtische Kita Stadtmitte hat über 100 Plätze in drei Ganztagsgruppen, einer Halbtagsgruppe und einer Krippe.

Die evangelische Kita „St. Michaelis“ Am Weißen Turm liegt „im Herzen“ des Untersuchungsgebiets und ist sehr klein. Derzeit hat sie Plätze für 20 Kinder ab drei Jahren bis zum Schulbeginn. Ihre Betreuungszeiten sind täglich von 8.00-12.00 Uhr. Zusätzlich gibt es einen Frühdienst ab 7.00 Uhr und einen Spätdienst bis 13.00 Uhr.

*Umzug und Vergrößerung der Kita „Am Weißen Turm“*

Nach Fertigstellung des im Bau befindlichen Familienzentrums gegenüber dem Untersuchungsgebiet Am Weißen Turm wird die Kita dorthin umziehen und das Quartier verlassen. Sie wird dort um eine zweite Kindergartengruppe, zwei Krippengruppen und längere Öffnungszeiten erweitert.

*Enge Verknüpfung der Kita mit dem Wohnquartier „Am Weißen Turm“*

Die Kita „St. Michaelis“ hat im Quartier eine zentrale nachbarschaftsfördernde Rolle. Für das Stadtteilhaus SalinO hat sie eine wichtige Multiplikatorenfunktion. Die enge Bindung des Stadtteilhauses an das Quartier ist durch den intensiven Austausch beider Einrichtungen und über die Eltern und Kinder, die die Kita besuchen und in vorangegangenen Jahren besucht haben, stark befördert worden. Vor diesem Hintergrund wird der Wegzug der Kita trotz räumlicher Nähe der neuen Bleibe von Fachleuten auch kritisch gesehen. Es wird befürchtet, dass die enge Bindung verloren geht, wenn die Kita außerhalb des Quartiers liegt und als Identifikationspol dort nicht mehr vorhanden ist.

### **Stadtteilhaus SalinO**

*Bürger- und Beratungszentrum, Anlaufstelle und Treffpunkt*

Das Stadtteilhaus SalinO gibt es seit 2001. Es liegt in fußläufiger Entfernung außerhalb des Quartiers an der Sülztorstraße 41. Träger sind die Stadt Lüneburg, die freien Jugendhilfe-Träger PädIn e.V. und Albatros e.V. sowie die ev.-luth. Kirchengemeinde St. Michaelis. Das SalinO ist Bürger- und Beratungszentrum und Anlaufstelle und Treff-

punkt für Kinder, Jugendliche, Familien und Seniorinnen und Senioren. Es hat verschiedene Gruppen-, Freizeit- und Beratungsangebote (z.B. Hausaufgabenhilfe, Internetcafe, Sozialberatung). Zweimal im Jahr findet hier eine „Stadtteilrunde“ statt, an der Fachleute aus den Bereichen Soziales, Bildung, Gesundheit, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie BürgerInnen teilnehmen. In diesem Kooperationsforum findet ein Austausch über Stadtteilbelange und geplante Aktionen statt und die BürgerInnen haben die Möglichkeit, hier ihre Interessen einzubringen.

Das SalinO ist für die BewohnerInnen aus dem Untersuchungsgebiet mittlerweile eine wichtige Anlaufstelle. Die Kontakte und die Bekanntheit des SalinO sind in besonderem Maße über die Kita zustande gekommen und mittlerweile schon sehr gefestigt. Die MitarbeiterInnen kennen viele der BewohnerInnen und haben demzufolge auch einen weitreichenden Überblick über die Lebenssituationen und die vorherrschenden Probleme im Wohnquartier.

*Stadtteilhaus „SalinO“ ist wichtige Anlaufstelle für BewohnerInnen des Quartiers*

### **Familienzentrum Plus**

Noch im Jahr 2014 soll das neue Familienzentrum Plus, das derzeit gegenüber des nördlichen Endes des Wohnquartiers an der Ecke Sültenweg/Am Weißen Turm gebaut wird, fertiggestellt werden.

*Neubau des Familienzentrums in direkter Nähe des Untersuchungsgebiets*

Das Konzept sieht vor, das Angebot der Kindertagesstätte „St. Michaelis“, die derzeit noch im Quartier angesiedelt ist (s.o.), zu erweitern und mit der Arbeit des Fachdienstes „Ma Donna“ zu verbinden. Das „Ma Donna“ ist ein Fachdienst des Diakonieverbands der Ev.-luth. Kirchenkreise Lüneburg und Bleckede. Neben einem umfangreichen Beratungs- und Bildungsangebot für Frauen und Mädchen bietet es auch stationäre Plätze für jugendliche Mütter und ihre Kinder sowie ambulante Betreuungsangebote für Mütter auf der Grundlage SGB XIII(KJHG) an. Auch dieses Angebot soll erweitert werden. Beide Einrichtungen sollen nun inhaltlich und räumlich näher zusammenrücken. Dem Konzept nach soll die Erweiterung der Kita jedoch ausdrücklich auch den Kindern aus dem Untersuchungsgebiet zugute kommen.

Insgesamt soll das Familienzentrum sowohl der Förderung des Kindes als auch der Qualifizierung der Eltern dienen. Das Augenmerk liegt dabei auf den Themen Bildung, Beratung, Erziehung, Betreuung, Krippe und Kita sowie stationäre Betreuung. Träger sind die Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Michaelis, der Diakonieverband und der Ev.-luth. Kindertagesstättenverband Lüneburg (St. Michaelis, 2014).

### **Seniorenservicebüro**

In der Heiligengeiststraße 29a befindet sich das „Seniorenservicebüro und Pflegestützpunkt Region Lüneburg“. Das Seniorenservicebüro bietet Beratungen zu Fragen der Lebens- und Alltagsbewältigung (z.B. zu Sozialleistungen, altengerechten Wohnformen, Pflege, Recht und Rente) und bietet die Vermittlung von ehrenamtlichen Hilfen an.

*Forschungsprojekt vom LKA Niedersachsen im Stadtteil Mittelfeld zum Thema Sicherheit*

#### **4.6.6 Kriminalität und Sicherheitsempfinden**

Die Kriminalitätsstatistik weist nach Aussage der Polizei keine Auffälligkeiten auf. Dennoch nimmt die Stadt Lüneburg mit dem Stadtteil Mittelfeld als eine von mehreren Projektstädten am Forschungsprojekt „Transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen – TRANSIT“ teil. Das Untersuchungsquartier ist somit auch Gegenstand des Projekts. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt wird in einem Forschungsverbund durchgeführt, an dem u.a. das Landeskriminalamt Niedersachsen mitwirkt. Im Vordergrund stehen Fragen der (Alltags-) Sicherheit in der Stadt mit einem besonderen Fokus auf den engeren Wohnbereich und das weitere Wohnumfeld. Ziel ist es, transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Kommunen und Wohnungswirtschaft zu schaffen und für die Sicherheitsakteure im Alltagsgebrauch handhabbar zu machen. Zu diesem Zweck sollen kriminalpräventive Handlungsansätze zur Klassifizierung subjektiver Angst- und objektiver Gefahrenräume entwickelt und dokumentiert werden. Das Forschungsprojekt hat eine Laufzeit von 2013-2016 (s. auch Landeskriminalamt Niedersachsen, 2014).

#### **4.6.7 Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung**

Am 8.1.2014 fand eine Auftaktveranstaltung zum Vorhaben der Vorbereitenden Untersuchungen statt, zu der alle BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets und die mit ihm in Verbindung stehenden Institutionen sowie die NachbarInnen der nächsten Umgebung eingeladen waren. Diese Veranstaltung war mit über 100 Gästen, die ihren Anliegen dort Ausdruck verliehen, sehr gut besucht. Darüber hinaus boten 40 Mietparteien ihre Wohnungen für eine Begehung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen an.

*Ausgeprägter Wunsch nach Teilhabe auf Seiten der MieterInnen*

Ein Großteil der anwesenden MieterInnen gab an, schon länger als zehn Jahre im Untersuchungsgebiet zu wohnen, nur wenige der Anwesenden wohnten erst seit weniger als fünf Jahren im Gebiet. Dies zeigt trotz hoher Fluktuation ein großes Interesse besonders bei der langjährigen Mieterschaft. Auch die Gespräche am Rande der Wohnungsbesichtigungen zeugten von großer Mitwirkungsbereitschaft und dem Wunsch nach Teilhabe an der Entwicklung des Wohnquartiers.

#### **4.6.8 Zusammenfassung und Bewertung**

*Auffällige Merkmale struktureller Benachteiligung vieler BewohnerInnen*

Die Daten der Altersgruppen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit dem Stadtteil Mittelfeld und der Gesamtstadt ein besonders hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen lebt. Auffällig hoch sind auch die Anteile von SozialhilfeempfängerInnen nach dem SGB II und von Menschen mit Migrationshintergrund (ohne deutsche Staatsangehörigkeit oder mit zweiter Staatsangehörigkeit). Die hohe Fluktuation und der Bevölkerungsrückgang im Quartier ist evtl. auch auf den schlechten Zustand der Wohnungen zurückzuführen.

Im Gespräch mit VertreterInnen des Fachbereichs Soziale Dienste, der Jugendhilfe und Jugendpflege der Hansestadt Lüneburg, des Stadtteilhauses SalinO, der Heiligengeisteschule (Grundschule) und der Polizei wurde deutlich, dass das Zusammenspiel der genannten

Merkmale eine erhebliche soziale Benachteiligung für die BewohnerInnen des Quartiers und insbesondere für die Lern- und Persönlichkeitsentwicklung der Kinder mit sich bringt. Vieles kann durch die Angebote der Schulen, Kitas und des Stadtteilhauses SalinO aufgefangen werden, jedoch nicht in ausreichendem Maße.

Die massiv vorhandenen Defizite in der Anwendung der deutschen Sprache wirken sich in der Schule negativ auf die Leistungen der Kinder aus. Auch die bei Leistungsdefiziten der Kinder umso dringender erforderliche Kommunikation mit den Eltern ist durch nicht ausreichende Sprachkenntnisse erschwert. Rund 40 % der Kinder haben teils gravierende Sprachbarrieren und allgemeine Kommunikationsschwierigkeiten. Die Kinder aus dem Untersuchungsgebiet sind hiervon überdurchschnittlich häufig betroffen.

*Sprachbarrieren als ein Hauptproblem*

Beklagt wurde zudem, dass die Kinder aus dem Untersuchungsgebiet wenig an Freizeitangeboten teilnahmen und sehr viel Zeit mit Medienkonsum zu Hause verbrachten. Dies wirke sich in Form von Unkonzentriertheit und Desinteresse auch auf den Unterricht aus. Die Kinder litten häufig an einer „Anregungsarmut“, so dass sie auch durch Vorgelebtes nicht auf neue Ideen gebracht werden könnten. Die Eltern seien durch die teilweise schwierige Bewältigung ihres Alltags sozial und mental überfordert, so dass die Kinder keine optimale familiäre Unterstützung bekämen. Insbesondere im Zusammenhang mit den Wohnungsmängeln zeigten sich während der Wohnungsbegehungen im Untersuchungsgebiet auch bei den Erwachsenen erhebliche Artikulationsschwierigkeiten.

*Ausgeprägter Medienkonsum und „Anregungsarmut“ bei Kindern*

Somit haben die Kinder aus dem Untersuchungsgebiet signifikant schlechtere Bildungs- und Entwicklungschancen und laufen Gefahr, in der Schule den Anschluss zu verlieren. Kulturell und sozial bedingte Konflikte, die im Quartier durchaus auftreten, können derzeit von den sozialen Einrichtungen noch aufgefangen werden, dies kann nach Aussage der Fachexperten jedoch „jederzeit kippen“.

*Benachteiligung bei den Bildungs- und Entwicklungschancen*

Ein weiteres Problem wird in der Ressourcenknappheit im Bereich der Betreuungs- und Hilfsangebote gesehen. Die vorschnelle Beendigung von Hilfen birgt das hohe Risiko langfristiger Folgen für die Kinder.

*Ressourcen für die Hilfsangebote reichen nicht aus*

Trotz des sehr hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen und einer unterdurchschnittlichen Anzahl älterer und sehr alter Menschen im Quartier sollte den Senioren ebenfalls Rechnung getragen werden. Sie sind teilweise von Beginn an im Quartier gewesen, haben die Veränderungen miterlebt und zeigen sich an der Entwicklung interessiert. Gleichwohl kann die gut beobachtbare Entwicklung der Kinder als Indikator und Ansatzpunkt für eine nachhaltige Quartiersentwicklung geltend gemacht werden.

*Erfahrungen und Bedürfnisse der Senioren einbeziehen, Entwicklung der Kinder als Ansatzpunkt*

Tabelle 8 fasst die Probleme und Potenziale zur sozialen Lage im Quartier zusammen und zeigt die Ziele auf:

**Tabelle 8: Probleme, Potenziale und Ziele – Soziale Lage**

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund (mind. 40 %)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ teils gravierende Sprachprobleme in der Grundschule: Auswirkung auf Leistungen und erschwerte Kommunikation mit Eltern</li> <li>→ Kulturmittler-Budget der Schule ist ausgeschöpft, nur noch Dolmetscher in Elterngesprächen</li> <li>→ hoher Anteil von Kindern aus Quartier in Sprachförderklasse</li> <li>→ Konkurrenzen unter Sozialleistungen empfangenden Familien („kulturelle Machtkämpfe“)</li> </ul> </li> <li>• Hoher Anteil an Familien, die Sozialleistungen beziehen</li> <li>• „Anregungsarmut“ bei den Kindern bei hohem Medienkonsum</li> <li>• Mangelnde Teilnahme der Kinder an Gruppenangeboten</li> <li>• Zu wenig Betreuungsplätze für Schulkinder</li> <li>• Soziale und mentale Überforderung vieler Eltern</li> <li>• (sprachbedingte) Probleme bei der Interessenartikulation</li> <li>• Viele MieterInnen bleiben nur für kurze Zeit im Quartier (hohe Fluktuation)</li> <li>• Eher geringer Kontakt zwischen den weißen und den roten Häusern</li> <li>• Unterschiedliche kulturelle Hintergründe und Sprachprobleme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprachförderklassen in der Grundschule: Besonderes Angebot für sprachverzögerte Kinder</li> <li>• Soziales Engagement der Grundschule</li> <li>• SalinO: Anlaufstelle und Treffpunkt für Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren; Gruppen-, Freizeit-, und Beratungsangebote; Stadtteilrunde 2x im Jahr</li> <li>• Gute Vernetzung zwischen SalinO, Kita, Grundschule → Kita als Multiplikator für SalinO</li> <li>• Guter Austausch mit dem Kontaktbeamten der Polizei</li> <li>• Familienzentrum mit Bezug über Kita</li> <li>• Keine Jugendbanden, Drogen, Kriminalität mehr</li> <li>• Anknüpfungspunkt für Verbesserungen im Quartier: Kinder</li> <li>• Es gibt langjährige MieterInnen mit Interesse an der Entwicklung des Gebiets</li> <li>• Teilweise gute Nachbarschaftskontakte</li> </ul>
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erhöhung der Bildungschancen für Kinder und Jugendliche</li> <li>➤ Stärkung der Nachbarschaft und Verbindung der Generationen</li> <li>➤ Stärkung der Artikulationsfähigkeit der Erwachsenen</li> <li>➤ Erhöhung der Identifikation</li> <li>➤ Stärkung der Rolle des SalinO</li> <li>➤ Beteiligung der BewohnerInnen und sozialen Einrichtungen an der Quartiersentwicklung</li> </ul>	

## 5 Fazit

### 5.1 Dringender Handlungsbedarf

Die dargelegten Untersuchungsergebnisse belegen, dass das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben stark beeinträchtigt ist. Im Gebiet sind in baulicher wie in funktionaler Hinsicht erhebliche städtebauliche Missstände gegeben, die Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und dringend erfordern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

*„1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder*

*2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.*

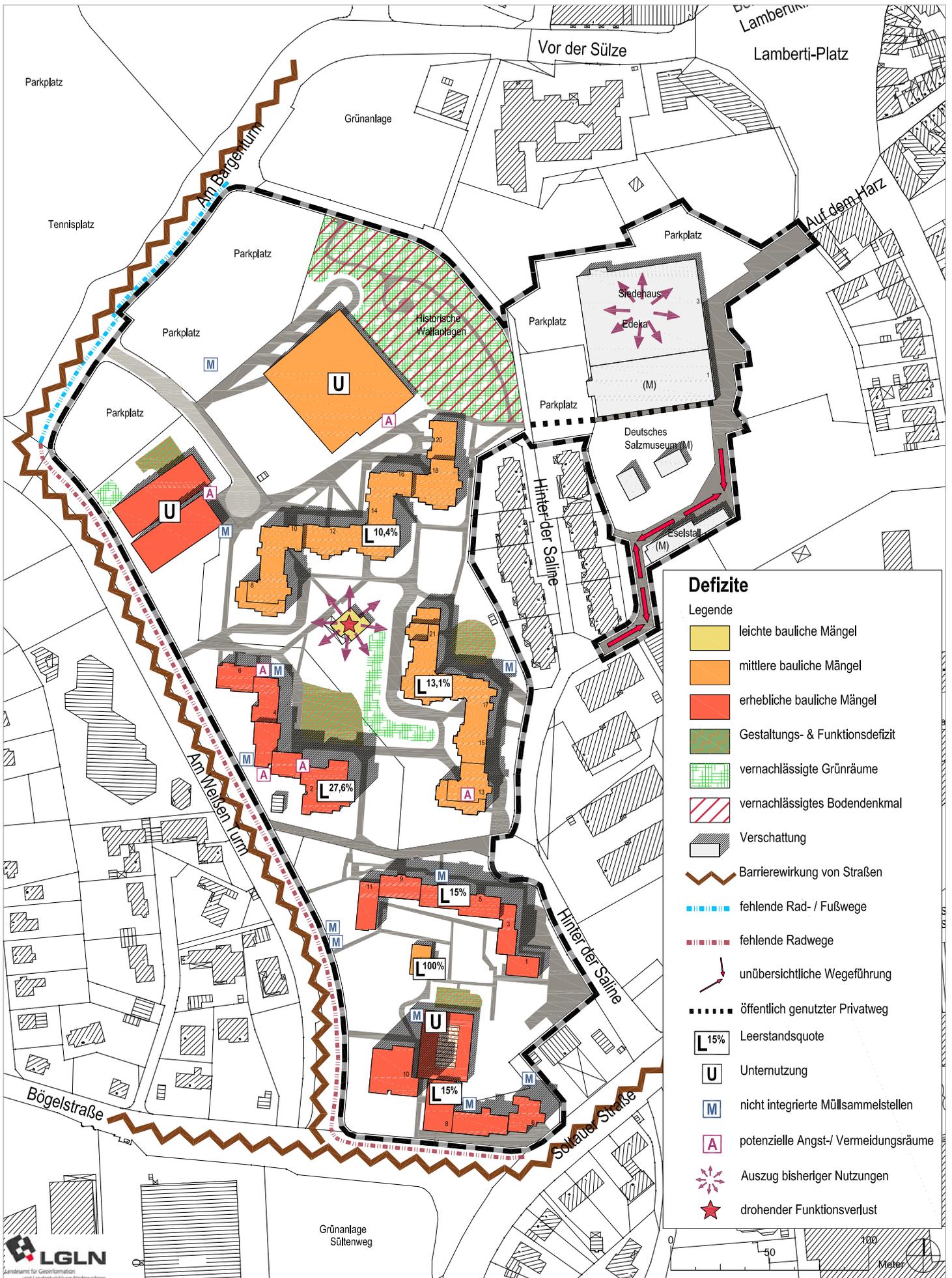
Im Zusammenhang mit gravierenden sozialen Problemen, insbesondere auch der Situation der Kinder und Jugendlichen im Gebiet, lässt sich zudem ein dringender, besonderer Entwicklungsbedarf feststellen. Dieser findet seine gesetzliche Bestimmung in § 171e Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB. Demnach heißt es:

*„Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere 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.“*

## 5.2 Städtebauliche und soziale Missstände

Aus der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Bestandsanalyse haben sich in folgenden Bereichen Probleme herauskristallisiert, die nach § 136 BauGB als „städtebauliche“, bzw. § 171e Abs. 2 BauGB als „soziale Missstände“ zu bezeichnen sind. Eine räumliche Darstellung findet sich im Plan „Defizite“ auf der Folgesseite.

- **Stadträumliche Einbindung:** Barrieren rund um das Untersuchungsgebiet durch vielbefahrene Straßen und mangelhafte Ausstattung mit Querungsmöglichkeiten, Fuß- und Radwegen befördern die physische und mentale Abschottung des innenstadtnah gelegenen Wohngebiets.
- **Wohngebäude:** Es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in den Wohnungen und an den Wohngebäuden (Gesundheitsgefährdung durch Schimmel, Kälte, Feuchtigkeit, veraltete Ausstattung der Wohnungen, bauliche Schäden, evtl. durch Senkung verursachte statische Probleme, Unfallgefahr durch bauliche Mängel etc.).
- **Wohnumfeld:** Die Freiflächen, Spielplätze, Fußwege, die Anlage der Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze und die Organisation des ruhenden Verkehrs sind größtenteils veraltet und werden ihrer Funktion nicht mehr gerecht. Es besteht erheblicher Umgestaltungs- und Erneuerungsbedarf.
- **Leerstand und Fluktuation:** Es herrscht ein beachtlicher Wohnungsleerstand und eine hohe Fluktuation, die vermutlich in erster Linie auf den schlechten Zustand der Wohnungen zurückzuführen sind. Die Mietparkplätze sind stark untergenutzt, was teils mit der mangelhaften Attraktivität der Anlagen, teils mit der sozialen Lage der Bewohnerschaft in Zusammenhang stehen könnte.
- **Quartiersgebäude:** Mit dem Auszug der Kita verliert das Kita-Gebäude in der Quartiersmitte seine Funktion als Treffpunkt und das Quartier belebenden „Nachbarschaftsmagnet“. Dies birgt die Gefahr einer weiteren Anonymisierung der Nachbarschaft. Auch der Leerstand des Verwaltungsgebäudes (ehemaliges Schwimmbad) Hinter der Saline 1A, das einmal eine quartiersbezogene Nutzung hatte und als Standort der ehemaligen Hausverwaltung ein negatives Image hat, wirkt sich ungünstig auf die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Wohnquartier aus.
- **Soziale Situation:** Ein Großteil der BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets ist sozial benachteiligt. Bei vielen Kindern aus dem Untersuchungsgebiet sind in der Schule Bildungsdefizite und unterdurchschnittliche Entwicklungschancen feststellbar. Im Vordergrund stehen Probleme wie Sprachbarrieren, geringe Einkommen, einseitiger und überhöhter Medienkonsum als Freizeitbeschäftigung sowie fehlende Unterstützung aus den Elternhäusern, aber auch fehlende Nachmittags- und Ferienangebote etc.



### Defizite

#### Legende

- leichte bauliche Mängel
- mittlere bauliche Mängel
- erhebliche bauliche Mängel
- Gestaltungs- & Funktionsdefizit
- vernachlässigte Grünräume
- vernachlässigtes Bodendenkmal
- Verschattung
- Barrierewirkung von Straßen
- fehlende Rad- / Fußwege
- fehlende Radwege
- unübersichtliche Wegeführung
- öffentlich genutzter Privatweg
- L 15% Leerstandsquote
- U Unternutzung
- M nicht integrierte Müllsammelstellen
- A potenzielle Angst-/ Vermeidungsräume
- ✳ Auszug bisheriger Nutzungen
- ★ drohender Funktionsverlust

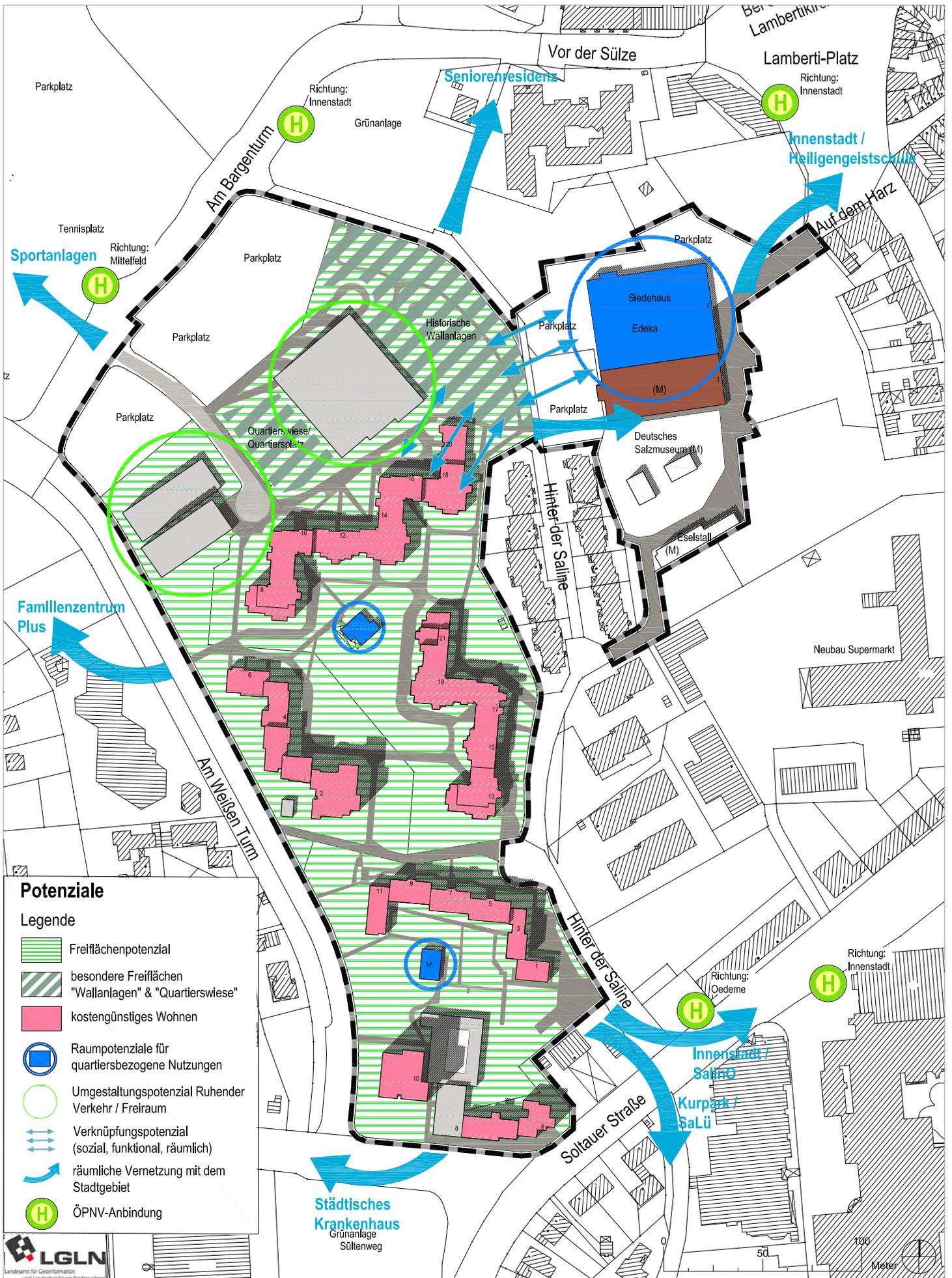


### 5.3 Potenziale

Die ebenfalls im Rahmen der Bestandsanalyse herausgestellten Potenziale (Tabellen 1-6 und 8) bilden die Ansatzpunkte für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Sie sind hier noch einmal zusammengefasst und im Plan „Potenziale“ auf der folgenden Seite grafisch dargestellt.

1. **Lage:** Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum mit allen wesentlichen Versorgungseinrichtungen. Mit den an den Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien zum ZOB und in verschiedene andere Richtungen sowie dem Anruf-Sammel-Mobil ist es räumlich gut an den ÖPNV angeschlossen. Durch gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Umgebung kann eine Inwertsetzung der zentralen Lage des Gebiets und eine positivere Wahrnehmung des Wohnquartiers erreicht werden.
2. **Wohnungen:** Die Wohnungen sind hell und günstig geschnitten, die Mieten liegen im niedrigen bis mittleren Preisniveau. Innenstadtnahes Wohnen ist hier auch mit Kindern und geringen Einkommen möglich. Bezüglich dieser Merkmale besteht eine große Wohnzufriedenheit bei den BewohnerInnen.
3. **Wohnumfeld:** Es ist ein großes Freiraumpotenzial vorhanden. Durch eine Umgestaltung und teilweise Umnutzung von Flächen sowie das Einrichten von Treffpunkten und Aufenthaltsorten unter Beteiligung der BewohnerInnen kann das Wohnumfeld verbessert und die Nachbarschaft sowie die positive Identifikation mit dem Quartier gestärkt werden. Die Wiese zwischen den Parkpaletten im Norden des Gebiets eignet sich in besonderer Weise als „Quartierswiese“ für gemeinschaftliche Nutzungen und Nachbarschaftsveranstaltungen. Zum Umgestaltungspotenzial zählen auch die untergenutzten und baulich abgängigen Parkpaletten bzw. -garagen. Ihr zu empfehlender Rückbau und die notwendige Umgestaltung des Ruhenden Verkehrs eröffnen neue Möglichkeiten für einen Qualitätsgewinn im Wohnumfeld.
4. **Räumlichkeiten für quartiersbezogene Nutzungen:** Der Leerstand bzw. das Freiwerden der beiden Quartiersgebäude (Kita und Verwaltungsgebäude (ehemaliges Schwimmbad)) sowie einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> im Siedehaus bieten Räume für soziale und/oder kulturelle Nutzungen mit Quartiers- bzw. Nachbarschaftsbezug. So könnten hier Beratungs-, Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote, Mittagstisch für Kinder und Jugendliche sowie gastronomische und stadtkulturelle Angebote stattfinden. Eine räumliche, inhaltliche und kooperative Kombination derartiger Angebote mit einer vorgesehenen Museumserweiterung im Siedehaus ist denkbar. Die personelle Einbindung von BewohnerInnen in den Betrieb der Einrichtungen könnte die soziale Entwicklung im Gebiet ggf. zusätzlich positiv befördern.
5. **Verknüpfung Quartier – Museum – Stadt:** Die räumliche Verbindung zwischen dem Wohnquartier und der Altstadt verläuft vorbei am im Untersuchungsgebiet gelegenen Bodendenkmal „Wallanlagen“ über das Museumsgelände mit dem Siedehaus, die Sulfmeisterstraße und weiter u.a. zur Heiligengeistenschule in der Altstadt. Die Denkmal- und Museumsanlagen im Untersuchungs-

gebiet bieten einen Bezug des Wohnquartiers zur Stadt- und Salzgeschichte Lüneburgs. Dieser kann hier – insbesondere auch in Verbindung mit der noch zu entwickelnden Nachnutzung der großen Fläche im denkmalgeschützten Siedehaus – für die BewohnerInnen erlebbar gemacht werden. Dabei können positive Effekte für Bildung, Freizeitgestaltung und Identifikation erzielt werden. Die Denkmäler sowie die museale Anlage bilden somit das räumliche und inhaltliche Potenzial, Wohnen, Bildung, Arbeit und Freizeit sinnvoll miteinander zu verknüpfen (siehe auch Punkt 4) und das Quartier auch mental mehr in die Gesamtstadt einzubinden.



## 6 Städtebauliche und soziale Entwicklungsziele und Maßnahmen

### 6.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Aus der Darstellung der städtebaulichen und sozialen Missstände sowie der Anknüpfungspotenziale im vorangegangenen Kapitel und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des ISEK (s. Kapitel 2.1) lassen sich für das Untersuchungsgebiet folgende übergeordnete Entwicklungsziele ableiten:

- ⇒ Herstellung gesunder und zeitgemäßer Wohnverhältnisse
- ⇒ Verbesserung der räumlichen Verknüpfung des Untersuchungsgebiets mit Umgebung und Altstadt
- ⇒ Verbesserung der Bildungs- und Entwicklungschancen für Kinder und Jugendliche
- ⇒ Stärkung der Nachbarschaft und Identifikation
- ⇒ Förderung und Erhalt des innenstadtnahen Mietwohnungsbestands für mittlere und geringe Einkommen

### 6.2 Handlungsfelder

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Durchführung von Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern erforderlich:

- Wohnungen und Gebäude
- Wohnumfeld / Freiflächen
- Verkehr und Anbindung
- Soziale Angebote / Nachbarschaft
- Beteiligung der BewohnerInnen
- Quartiersmanagement / Kooperation

### 6.3 Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern

In Tabelle 9 werden die in den Unterkapiteln bereits formulierten Teilziele den Handlungsfeldern zugeordnet und entsprechende Maßnahmen dargestellt und erläutert. Die Bezeichnungen der Maßnahmen dienen der vereinfachten Wiedererkennung in der Übersicht (Kapitel 7) und im Maßnahmenplan.

Tabelle 9: Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen (V1-9 und O1-6)
Wohnungen und Gebäude (s. Tabelle 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse</li> <li>• Sicherung bezahlbarer Mieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V1: Durchführung von Modernisierungsvoruntersuchungen unter Einbeziehung u.a. folgender Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fenstererneuerung in Verbindung mit Wärmedämmung der Außenwände</li> <li>○ Untersuchung von Statik und Setzungen als Ursache von Rissen in der Gebäudehülle und tragenden Wänden</li> <li>○ Gesonderte Untersuchung der Ursachen für die Schimmelbildung (Schäden an der Bausubstanz als Ursache wahrscheinlich)</li> <li>○ Verzicht auf Luxussanierungen</li> </ul> </li> <li>• B1: Teilsanierung von Wohngebäuden</li> <li>• B2: Umfassende Sanierung von Wohngebäuden</li> <li>• B3: Instandsetzung des Kita-Gebäudes (Quartiersgebäude)</li> <li>• B4: Instandsetzung des Verwaltungsgebäudes bzw. ehemaligen Schwimmbads (Quartiersgebäude)</li> </ul>
Wohnumfeld / Freiflächen (s. Tabelle 6 und Tabelle 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Freiraums <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aktivierung der BewohnerInnen</li> <li>○ Stärkung der Identifikation</li> <li>○ Schaffung von Treffpunkten</li> <li>○ Sicherung der Funktionalität der Spielplätze</li> <li>○ Aufwertung bzw. Neutralisierung von Angst- bzw. Vermeidungsräumen</li> <li>○ Erlebarmachung des stadt-historischen Bezugs</li> </ul> </li> <li>• Verbesserung und Attraktivierung des Mietstellplatzangebots</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V2: Prüfung der Ergänzung und Aufstockung der Wohngebäude im Bereich der großen Parkpalette (private Finanzierung)</li> <li>• V3: Erstellung eines Freiraumkonzepts unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Optimierung von Lage und Funktionalität der Spielplätze</li> <li>○ Sicherung und Erneuerung der Wege (Befestigung und Gestaltung)</li> <li>○ Herstellung eines Ballspielplatzes für größere Kinder und Jugendliche</li> <li>○ Schaffung eines Quartiersplatzes bzw. einer Quartierswiese</li> <li>○ Schaffung unterschiedlicher Räume für unterschiedliche Nutzungen und Nutzergruppen</li> <li>○ Integration der Müllsammelstellen</li> <li>○ Inwertsetzung des Bodendenkmals (z.B. Parkanlage)</li> <li>○ Gestaltung der Gebäudezu- und durchgänge</li> <li>○ Beleuchtung</li> <li>○ Beteiligung der BewohnerInnen</li> </ul> </li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen (V1-9 und O1-6)
Verkehr und Anbindung (s. Tabelle 1 und Tabelle 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Anbindung des Quartiers an die Umgebung</li> <li>• Inwertsetzung der zentralen Lage</li> <li>• Verbesserung der Integration des Quartiers in den gesamtstädtischen Zusammenhang</li> <li>• Erhöhung der Verkehrssicherheit</li> <li>• Räumliche, funktionale und mentale Öffnung des Quartiers in Richtung Innenstadt</li> <li>• Sicherung einer guten Fuß- und Radwegverbindung zum geplanten neuen Standort des Lebensmittelmarkts und in die Altstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V4: Konzepterstellung zur Neuorganisation des Ruhenden Verkehrs im Quartier, (Teil-)Rückbau der Parkpaletten</li> <li>• O1: Schaffung einer zusätzlichen Fußgängerquerung an der Straße Am Weißen Turm auf Höhe Hausnummer 8 für die bessere Erreichbarkeit des Familienzentrums (u.a. Kita)</li> <li>• O2: Vervollständigung der Fuß- und Radwegführung entlang der großen Straßen auf Seite des Quartiers</li> <li>• O3: Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung vom Quartier über den Parkplatz am Siedehaus vorbei bis zum Lambertiplatz (bisher Privatweg)</li> <li>• O4: Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung über die Sülzmeisterstraße</li> <li>• O5: Schaffung eines neuen Weges zum geplanten neuen Standort des Lebensmittelmarkts auf dem Postgelände und gleichzeitig zur Entlastung des Fuß- und Radwegs Sülzmeisterstraße</li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen (V1-9 und O1-6)
Soziale Angebote / Nachbarschaft (s. Tabelle 4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der zentralen und Nachbarschaft verbindenden Funktion des Kita-Gebäudes inmitten des Quartiers durch quartiersbezogene Folgenutzung</li> <li>• Erhalt der vorhandenen Verbindung zwischen Kita und Quartier auch nach Umzug in das Familienzentrum außerhalb des Quartiers</li> <li>• Rückgewinnung des ehemals für die BewohnerInnen angelegten Schwimmbadgebäudes für die gemeinschaftliche nachbarschaftliche Nutzung</li> <li>• Stärkung der Rolle des SalinO</li> <li>• Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen und des Engagements</li> <li>• Erhöhung der Bildungschancen für Kinder und Jugendliche</li> <li>• Stärkung der Nachbarschaft und Verbindung der Generationen</li> <li>• Stärkung der Artikulationsfähigkeit der Erwachsenen</li> <li>• Erhöhung der Identifikation</li> <li>• Beteiligung der BewohnerInnen und sozialen Einrichtungen an der Quartiersentwicklung</li> <li>• Aktivierung kultureller / stadthistorischer Interessen bei Kindern und Jugendlichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V5a: Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts für das Kita-Gebäude               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ quartiersbezogen und Nachbarschaftsbeziehungen fördernd</li> <li>○ Möglichst sofortige Folgenutzung zur Vermeidung von Leerstand und Ungewissheit</li> <li>○ „Etwas für Kinder“ (Kinder sind wichtige MultiplikatorInnen bei der Netzwerkbildung)</li> <li>○ Schaffung von Nachmittagsangeboten (Betreuungsplätzen) für Schulkinder</li> <li>○ Schaffung von Freizeitangeboten</li> <li>○ Extra-Angebote für Jungen und Mädchen</li> <li>○ Niedrigschwelligkeit (ohne komplizierte Antragsverfahren)</li> </ul> </li> <li>• V5b: Entwicklung eines Konzepts für die nachbarschaftliche Nutzung des Verwaltungsgebäudes bzw. ehemaligen Schwimmbads (Hinter der Saline 1a)               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einrichtung von Gemeinschafts- oder Mehrzweckräumen</li> <li>○ Schaffung von Räumen für Feiern, wo man laut sein kann</li> <li>○ Schaffung von Treffpunkten</li> </ul> </li> <li>• V6: Vergrößerung des Stadtteilhauses SalinO (inhaltlich, personell, räumlich)               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einrichtung eines „SalinO+“ mit einem Anteil Selbstverwaltung</li> <li>○ Aufsuchende Stadtteilarbeit mit Hausbesuchen (Familienzentrum, SalinO)</li> <li>○ Mehrsprachige Beratung (Jobcenter, Mietangelegenheiten, Mieterbund, Familienberatung, Sozialberatung)</li> <li>○ Gemeinsam mit BewohnerInnen ein Konzept entwickeln</li> </ul> </li> <li>• V7: Konzeptentwicklung für eine Museumserweiterung im Siedehaus mit speziellem quartiersbezogenem Angebot (Verknüpfung Museumspädagogik, Schulunterricht, Bewohneraktivitäten, Kinder- und Jugendarbeit für das Quartier)</li> <li>• B5: Umbau/Innenausbau des denkmalgeschützten Siedehauses entsprechend der nachnutzungsbedingten Anforderungen (s. V6) und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Maßgaben</li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen (V1-9 und O1-6)
Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Identifikation</li> <li>• Stärkung der Nachbarschaftsbeziehungen</li> <li>• Förderung des Engagements</li> <li>• Transparenz für die MieterInnen herstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V8a: Beteiligung der BewohnerInnen an der Freiraumkonzeptentwicklung</li> <li>• V8b: Einrichtung eines Beteiligungsgremiums für die BewohnerInnen</li> <li>• V8c: Einrichtung eines Verfügungsfonds</li> <li>• V8d: Information der MieterInnen über Sanierungsplanung (durch VermieterInnen und/oder Stadt)</li> </ul>
Quartiersmanagement / Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerung der Projektentwicklung</li> <li>• Koordination der Akteure und Ressourcen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V9a: Einstellung eines Quartiersmanagers / einer Quartiersmanagerin</li> <li>• V9b: Einrichtung eines Quartiersbüros</li> <li>• V9c: Ausbau der bestehenden Stadtteilerunde: Etablierung einer quartiersbezogenen Kooperation aller relevanten Akteure (Schulen, Kitas, Stadtteilhaus, Familienzentrum, Museum, Jugendhilfe, Agentur für Arbeit, Amt für soziale Dienste, Sportvereine etc.) bzw. Erweiterung der im SalinO bereits etablierten Stadtteilerunde</li> </ul>

## 7 Maßnahmenübersicht

Im Folgenden findet sich eine Übersicht über die vorgesehenen Maßnahmen. Diese sind entsprechend der niedersächsischen Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF - den Förderkategorien „Maßnahmen der weiteren Vorbereitung“ (V) und „Ordnungsmaßnahmen“ (O) zugeordnet. Die genaueren Beschreibungen der Maßnahmen sind der Tabelle 9 im vorangegangenen Kapitel zu entnehmen.

### Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

- V 1 Durchführung von Modernisierungsvoruntersuchungen für die Wohn- und Quartiersgebäude
- V 2 Prüfung der Ergänzung und Aufstockung der Wohngebäude im Bereich der großen Parkpalette (private Finanzierung)
- V 3 Erstellung eines Freiraumkonzepts
- V 4 Konzepterstellung zur Neuorganisation des Ruhenden Verkehrs im Quartier / (Teil-)Rückbau der Parkpaletten
- V 5 (a+b) Entwicklung eines nachbarschaftsorientierten Nachnutzungskonzepts für die Quartiersgebäude (ehem. Kita und Verwaltungsgebäude bzw. ehem. Schwimmbad)
- V 6 Vergrößerung des Stadtteilhauses SalinO (inhaltlich, personell, räumlich) – Entwicklung eines Konzepts in Zusammenarbeit mit den AkteurInnen der sozialen Einrichtungen
- V 7 Konzeptentwicklung für eine Museumserweiterung im Siedehaus mit speziellem quartiersbezogenem Angebot (Verknüpfung Museumspädagogik, Schulunterricht, Bewohneraktivitäten, Kinder- und Jugendarbeit für das Quartier)
- V 8 (a-d) Etablierung einer quartiersbezogenen Kooperation aller relevanten Akteure (Schulen, Kitas, Stadtteilhaus, Familienzentrum, Museum, Jugendhilfe, Agentur für Arbeit, Amt für soziale Dienste, Sportvereine etc.) bzw. Erweiterung der im SalinO bereits etablierten Stadtteilrunde
- V 9 (a-c) Einrichtung eines Quartiersmanagements mit Büro vor Ort zur Koordinierung des Quartiersentwicklungsprozesses und Beteiligung der BewohnerInnen und anderer relevanter AkteurInnen

### Baumaßnahmen

- B 1 Teilsanierung der Wohngebäude entsprechend der Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen (s. V1)
- B 2 Umfassende Sanierung der Wohngebäude entsprechend der Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen
- B 3 Instandsetzung des ehemaligen Kita-Gebäudes (Quartiersgebäude 1) entsprechend der Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen (s. V1)

- B 4 Umfassende Sanierung des Verwaltungsgebäudes (ehemaliges Schwimmbad) (Quartiersgebäude 2) entsprechend der Ergebnisse der Modernisierungsvoruntersuchungen (s. V1)
- B 5 Umbau/Innenausbau des Siedehauses entsprechend der nachnutzungsbedingten Anforderungen (s. V7) unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Maßgaben

### **Ordnungsmaßnahmen**

- O 1 Schaffung einer zusätzlichen Fußgängerquerung an der Straße Am Weißen Turm auf Höhe Hausnummer 8 für die bessere Erreichbarkeit des Familienzentrums (u.a. Kita)
- O 2 Vervollständigung der Fuß- und Radwegführung entlang der großen Straßen auf Seite des Quartiers
- O 3 Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung vom Quartier über den Parkplatz am Siedehaus vorbei bis zum Lambertiplatz (bisher Privatweg)
- O 4 Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung über die Sülfmeisterstraße
- O 5 Schaffung eines neuen Weges zum geplanten neuen Standort des Lebensmittelarkts auf dem Postgelände und gleichzeitig zur Entlastung des Fuß- und Radwegs Sülfmeisterstraße

Tabelle 10 veranschaulicht im Rückschluss, mit welchen Maßnahmen die auf Seite 51 hergeleiteten übergeordneten Entwicklungsziele für das Quartier erreicht werden sollen und in welchen Handlungsfeldern die Maßnahmen durchzuführen sind. Die Maßnahmen sind zudem im Maßnahmenplan auf der folgenden Seite grafisch dargestellt.

**Tabelle 10: Zuordnung Maßnahmen, Handlungsfelder und übergeordnete Entwicklungsziele**

Übergeordnete Entwicklungsziele	Maßnahmen	Handlungsfelder
⇒ Herstellung gesunder und zeitgemäßer Wohnverhältnisse	V1, V2, V3, V4 B1 - B5	Wohnungen und Gebäude; Wohnumfeld / Freiflächen
⇒ Verbesserung der räumlichen Verknüpfung des Untersuchungsgebiets mit Umgebung und Altstadt	O1 - O5 V6	Verkehr und Anbindung; Soziale Angebote / Nachbarschaft
⇒ Verbesserung der Bildungs- und Entwicklungschancen für Kinder und Jugendliche	V3, V5, V6, V7	Wohnumfeld / Freiflächen; Soziale Angebote / Nachbarschaft
⇒ Stärkung der Nachbarschaft und Identifikation	V3, V4, V5, V6 O1 - O5	Wohnumfeld / Freiflächen; Soziale Angebote / Nachbarschaft; Verkehr und Anbindung
⇒ Förderung und Erhalt des innenstadtnahen Mietwohnungsbestands für mittlere und geringe Einkommen	V1, V5 B1 - B5	Wohnungen und Gebäude; Soziale Angebote / Nachbarschaft
Die Maßnahmen V8 und V9 dienen dem gesamten Gebietsentwicklungsprozess und bilden die Grundlage für die Erreichung der Ziele		Beteiligung; Quartiersmanagement / Kooperation



## Maßnahmen

Gebäudesanierung entspr. Modernisierungs-Voruntersuchungen (V1)

-  Teilsanierung Wohngebäude (B1)
-  umfassende Sanierung Wohngebäude (B2)
-  Instandsetzung Quartiersgebäude (B3)
-  umfassende Sanierung Quartiersgebäude (B4)

Private Maßnahme (V2)

-  Prüfung Wohnungsneubau

Konzept "Freiraum" (V3)

-  Freiflächenkonzept unter Bewohnerbeteiligung (Grün- & Platzflächen, Wege)
-  Modernisierung von Spielplätzen
-  Inwertsetzung besonderer Grünflächen

Konzept "Ruhender Verkehr" (V4)

-  (Teil-) Rückbau / Sanierung Parkpaletten / -garagen
-  Neuorganisation Stellplatzflächen

Konzept "Soziale Vernetzung"

-  quartiersbezogene Nachnutzungen (V5, V6)
-  Nachnutzung: Erweiterung "Salzmuseum" mit Quartiersbezug (V7)
-  Umbau / Innenausbau entspr. V7 und Denkmalschutz (B5)

Konzept "Räumliche Vernetzung"

-  neue Rad- und Fußwege (O1 - O4)
-  alternative Fuß- und Radwegeführung (O5)



## 8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Hansestadt Lüneburg gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Am Weißen Turm“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorhergehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 4.870.000 €, an dem sich die Hansestadt Lüneburg mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 1.625.000 €) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 162.000 €.

Dieser Betrag wird von der Hansestadt Lüneburg im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat daher in seiner Sitzung vom 01.10.2014 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

Tabelle 11: Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>		
Stand: 16.09.2014		
BauBeCon Sanierungsträger GmbH		
<b>A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Lüneburg "Am Weißen Turm"</b>		
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>Kosten</b>
	Erstellung umfassender Konzepte (Gebäudesanierung, Freiraumgestaltung, Neuorganisation des Ruhenden Verkehrs, Nachnutzung der Quartiersgebäude, Museumserweiterung, Vergrößerung des Stadtteilhauses SalinO, Städtebaulicher Rahmenplan)	250.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement</b>	
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 20.000 € p. a.	200.000 €
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
2.3	Bürgerinformation / Quartiersfeste	50.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	
	Ankauf der Grundstücke inkl. der Quartiersgebäude "Kita" und „Verwaltungsgebäude (ehemaliges Schwimmbad)“	300.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
4.1	Räumliche Vernetzung	
4.1.1	Schaffung einer Fußgängerquerung	25.000 €
4.1.2	Vervollständigung und Ausbau von Fuß- und Radwegführungen (Am Weißen Turm, Bögelstraße / Am Weißen Turm, Am Bargenturm, Parkplatz / Siedehaus, Sulfmeisterstraße, Fuß- und Radweg zum Postgelände; ca. 3.000 m <sup>2</sup> )	250.000 €
4.2	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.2.1	Modernisierung von Spielplätzen (2 Spielplätze á 50.000 €; 2 Spielplätze á 25.000 €)	150.000 €
4.2.2	Inwertsetzung besonderer Grünflächen (ca. 6.600 m <sup>2</sup> )	200.000 €
4.3	Umzug von BewohnerInnen (595 Wohnungen) (vorerst pauschal angenommener Wert für ca. ¼ aller Wohnungen)	150.000 €
4.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	50.000 €

<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1	Instandsetzung und umfassende Sanierung des Siedemuseums (Schätzwert / tiefergehende Analyse steht aus)	400.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Teilsanierungen und umfassende Sanierungen der Wohngebäude (ergibt sich bei kalkulierten 595 Wohnungssanierungen und durchschnittlichen Modernisierungsinvestitionen von 275 € pro m <sup>2</sup> und einem angenommenen Zuschuss von ca. 20 % je Wohneinheit)	2.000.000 €
5.2.2	Instandsetzung und Umnutzung des Quartiersgebäudes "Kita" zu einer Gemeinbedarfseinrichtung (Schätzwert / tiefergehende Analyse steht aus)	150.000 €
5.2.3	Umfassende Sanierung / Umbau und Umnutzung des Quartiersgebäudes "Verwaltungsgebäude (ehemaliges Schwimmbad)" zu einer Gemeinbedarfseinrichtung (Schätzwert / tiefergehende Analyse steht aus)	250.000 €
5.2.4	Rückbau von Parkpaletten / -garagen	150.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.615.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	258.900 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.873.900 €</b>

<b>B. Einnahmen</b>	
Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen werden nicht erwartet	<b>0 €</b>

<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>4.873.900 €</b>
---	--------------------

<b>D. Finanzierung</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>4.873.900 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	1.624.633 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	1.624.633 €
<b>Anteil Hansestadt Lüneburg (1/3 von gesamt)</b>	<b>1.624.633 €</b>
<b>kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>	<b>162.463 €</b>

## 9 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

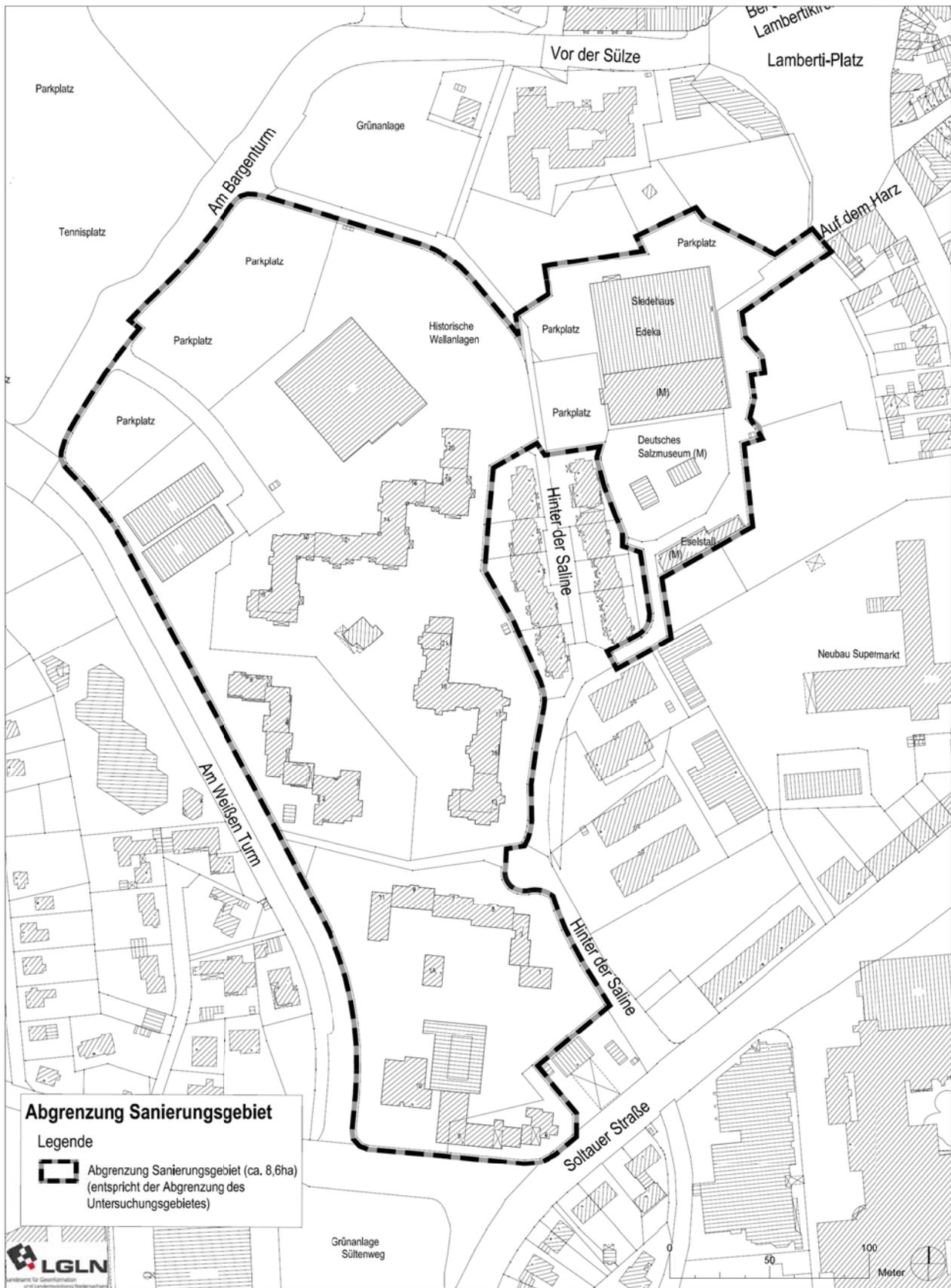
Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen:

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha und entspricht der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebiets“ zu entnehmen.

Abbildung 15: Abgrenzung des Sanierungsgebiets



## 10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Lüneburg „Am Weißen Turm“ wurden in der Zeit vom 08.09.2014 bis zum 30.09.2014 34 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 29.09.2014 14 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 14 Anmerkungen zur VU und der vorgeschlagenen Anmeldung in das Programm Soziale Stadt gemacht. Vier Rückmeldungen, davon drei mit Hinweisen, wurden bis zum 13.10.2014 nachgereicht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

**Tabelle 12: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Agentur für Arbeit Lüneburg		Keine Rückmeldung
Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL)	10.09.2014	Im Untersuchungsgebiet, in Verkehrs-, Frei- und sonstigen Flächen, befinden sich Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanäle und Leitungen sowie ein LWL-Kabelnetz / Im Untersuchungsgebiet ist die Zugänglichkeit der Anlagen und Kontrollschächten erforderlich
Avacon AG		Keine Rückmeldung
Avacon AG Lüneburg	26.09.2014	Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fernwärmeübergabestation mit Brauchwarmwasser, 650 KW, Hinter der Saline 1-11;</li> <li>- Fernwärmeübergabestationen, 800 KW, Bögelstraße 10;</li> <li>- Fernwärmeübergabestation mit Brauchwarmwasser, 480 KW, Am Weißen Turm 2-6;</li> <li>- Fernwärmestation mit Brauchwarmwasser, 720 KW, Am Weißen Turm 8-20;</li> <li>- Fernwärmeübergabestation mit Brauchwarmwasser, 720 KW, Hinter der Saline 13-21;</li> </ul>
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland - Kreisgruppe Lüneburg e. V.	16.09.2014	Als Naturschutzverband verfügt der BUND über keine Einrichtungen oder Planungen im Untersuchungsgebiet. Gleichwohl vertreten wir die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im gesamten Stadtgebiet, mithin auch auf den hier relevanten Flächen "Am Weißen

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<p>Turm". In der Auflistung der Leitziele für das Untersuchungsgebiet vermisst der BUND umweltbezogene Zielsetzungen, welche gemäß § 136 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies betrifft zunächst Ziffer 1 (Wohnen und Gebäude), wo die folgenden Leitziele aufgenommen werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung und Herstellung einer umwelt- und klimaschützenden Energieversorgung (Wärme, Kälte, Strom) mit möglichst hohem Anteil Erneuerbarer Energien</li> <li>- Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen</li> </ul> <p>In Ziffer 2 (Wohnraum und Freiflächen) vermisst der BUND folgendes aus dem Landschaftsplan abgeleitetes Leitziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollumfänglicher Erhalt und ökologische Aufwertung der Freiflächen zur Sicherung der Biotopverbundachse Kreideberg / Sülzwiesen - Am Weißen Turm / Saline - Kurpark</li> </ul> <p>In Ziffer 3 (Verkehr und Anbindung) bitten wir um Ergänzung des folgenden Leitziels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV. Außerdem fordert der BUND, bei der Formulierung des Leitziels "Sicherung einer guten Fuß- und Radwegeverbindung zum neuen Standort des EDEKA-Markts und in die Altstadt", der derzeit aufgrund erheblicher städtebaulicher Bedenken ausgesetzten Bauleitplanung im Bereich Alte Post / Saline nicht vorzugreifen. Die Formulierung sollte daher neutral wie folgt formuliert werden:</li> <li>- Sicherung einer guten Fuß- und Radwegeverbindung zum Bereich Saline (Salzmuseum / SalinO / Lebensmittelhandel) und in die Altstadt. In Ziffer 4 (Soziale Angebote / Nachbarschaft) bittet der BUND um Ergänzung des zuletzt aufgeführten Leitziels wie folgt:</li> <li>- Aktivierung kultureller / stadthistorischer (ökologischer Interessen bei Kindern und Jugendlichen)</li> </ul> <p>Die Angrenzung des Untersuchungsgebietes erscheint aus Sicht des BUND in Teilen nicht nachvollziehbar. Wie begrüßen, den Bereich der Saline in den Untersuchungsraum einzubeziehen. Es ist jedoch aus unserer Sicht sachlich nicht zu begründen, weshalb die östlich / südöstlich an das Salinengebäude angrenzenden Stellplatzflächen aus dem Untersuchungsgebiet ausgeklammert wurden. Dieser Bereich bildet eine funktionale Einheit mit dem Salinengebäude und kann nicht getrennt betrachtet werden. Weiterhin weisen wir da-</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<p>rauf hin, dass in Teilen des Untersuchungsgebietes und im daran angrenzenden Bereich z.Zt. mehrere B-Planverfahren laufen, bzw. seit längerer Zeit aufgrund städtebaulicher Probleme ausgesetzt sind. Es handelt sich um die Verfahren "B-Plan Nr. 148 DRK / Soltauer Straße" und "B-Plan Nr. 149 "Ehemaliges Postgelände". Auf die diesbezüglichen Stellungnahmen des BUND weisen wir ausdrücklich hin und beziehen deren Inhalte in diese Antwort mit ein. Wie bitten Sie um die Berücksichtigung unserer Antworten im weiteren Verfahren. Bitte teilen Sie uns mit, wie Sie weiter vorzugehen gedenken.</p>
GfA Lüneburg	02.10.2014	Keine Anregungen
Hansestadt Lüneburg - Bauaufsicht / (Brandschutz)	13.10.2014	Aus den beigefügten Unterlagen gehen keine betroffenen Belange hervor. Es wird vorausgesetzt, dass das öffentliche Baurecht eingehalten wird.
Hansestadt Lüneburg - Bauaufsicht / (Denkmalpflege)	11.09.2014	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sülfmeisterstraße 1 - Siedehaus gem. § 3 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz als Einzeldenkmal eingestuft</li> <li>- Sülfmeisterstraße - Lagerhaus (Eselstall) gem § 3 (3) Nds. Denkmalschutzgesetz als Gruppendenkmal eingestuft</li> <li>- Sülfmeisterstraße - Solebehälter gem. § 3 (3) Nds. Denkmalschutzgesetz als Gruppenbaudenkmal eingestuft</li> </ul> <p>Alle Maßnahmen / Vorhaben, die sich auf das Erscheinungsbild der Baudenkmale auswirken, sind gem. § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz durchzuführen. Danach dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p>
Hansestadt Lüneburg - Bauaufsicht / (Senkung)	13.10.2014	<p>Die Grundstücke des geplanten Sanierungsgebietes befinden sich im bzw. angrenzend zum ausgewiesenen Senkungsgebiet von Lüneburg. In diesem Bereich ist das Auftreten von Setzungen, verbunden mit Zerrungen, Pressungen, Verkippungen und auch Erdfälle (Einstürze von Karsthöhlen) nicht auszuschließen.</p> <p>Die genaue Lage kann der Karte vom Erdfall- und Senkungsgebiet vom Landessamt für Geologie unter <a href="http://www.hansestadtlueneburg.de/Home-Hansestadt-Lueneburg/Stadtund-Politik/Geschichte/Senkung.aspx">http://www.hansestadtlueneburg.de/Home-Hansestadt-Lueneburg/Stadtund-Politik/Geschichte/Senkung.aspx</a></p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<p>entnommen werden.</p> <p>Die Messergebnisse des im 2-Jahres-Rhythmus stattfindenden städtischen Höhennivellements für die betroffenen Grundstücke kann zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig liegt das geplante Sanierungsgebiet angrenzend zu einer Soletiefbohrung, die mit einem Schutzradius von 50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (siehe Lageplan von CDM, unmaßstäblich).</p> <p>Hinweis: Bei Baumaßnahmen sind dementsprechend die konstruktiven Sicherungsmaßnahmen - Anhang gem. dem Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahme in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AT. 305.4-24 110/2- vom LBEG zu berücksichtigen. Dieser Erlass berücksichtigt Baumaßnahmen bei denen keine außergewöhnlich baulichen (Geschossigkeit o.ä.) und/oder geologisch besonderen Verhältnisse (z.B. Nachhaltigkeit von Senkungen, hohe Senkungsraten, Häufigkeit von Erdfällen etc.) vorliegen; es handelt sich um eine Mindestempfehlung. Darüber hinaus muss ist in Abhängigkeit der Baumaßnahme und Umfang im Einzelnen zu entscheiden, was statisch erforderlich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – Geologischer Dienst für Niedersachsen und Bremen (LBEG) - Stilleweg 2, D-30655 Hannover zu beteiligen.</p>
Hansestadt Lüneburg - Controlling Hafenbahn / Industriegleis		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - Familie und Bildung	22.09.2014	<p>Da es sich bei den Planungen um keine Neubaugebiete handelt, werden die dadurch entstehenden Veränderungen vom Bereich 53 als so gering eingeschätzt, dass sich daraus keine neuen Planungsnotwendigkeiten ergeben.</p> <p>Der Bereich 51 weist bezüglich der Position 1 der Leitziele "bezahlbare Mieten" darauf hin, dass bei diesem unbestimmten Begriff darauf geachtet werden sollte, dass sich das Mietniveau (mindestens für einen Teil der Wohnungen) innerhalb der sozialrechtlichen Angemessenheitsgrenzen Lüneburgs bewegt.</p> <p>Der Regionale Fachdienst beschreibt die Zusammenarbeit im Stadtteil wie folgt:</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<p>Mit folgenden Einrichtungen / Institutionen besteht vom <b>SalinO</b> aus eine Kooperation:</p> <p>Kitas          Kita Am Weißen Turm          Kita Stadtmitte          Kita Marienplatz          Hort St. Marien          Schulen          Heiligengeistschule          Rotes Feld          St. Ursula Schule          Wasserturm Schule</p> <p>Weitere:</p> <p>Donum vitae          Pfadfinder          Feuerwehr          Jugendzentrum Stadtmitte          Johanniter</p> <p>Im Umfeld bestehen weitere Institutionen auf die verwiesen wird:</p> <p>Mediationsstelle Brückenschlag Pace          MTV          AWO - Am Berge          Pro familia          VfI          Rats- und Jugendbücherei          Seniorenservice          VHS          drobs</p> <p>Hinweis:</p> <p>Im Wohngebiet Hinter der Saline, Am Weißen Turm sind folgende Bedarfe im Betreuungsbereich erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Freizeit-) Angebote für Kinder im Alter von 12-15 Jahren</li> <li>• Kindertagespflege</li> </ul> <p>Aus Sicht der Sozialplanung ist das in einigen Monaten fertig gestellte Familienzentrum plus in die Zusammenarbeit für die BewohnerInnen des Wohnquartiers mit einzubinden. Es liegt in unmittelbarer Nähe und wird die soziale Situation entscheidend mit gestalten.</p>
Hansestadt Lüneburg - FB Grünplanung, Friedhöfe und Forsten	22.09.2014	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich öffentliche Grünflächen, Straßen- und Wegebegleitungen sowie in den Randzonen der westlichen Stellplatzanlage ein kleiner Spielplatz westlich des Eselstalls (ca. 5.000m<sup>2</sup>). Standort: Hauptzugangsweg zum Salinengebäude bis</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		Eselstall und der Stellplätze am westlichen Rand. Sonstige Hinweise: Reaktivierung des Aussichtshügels westlich des Salinengebäudes.
Hansestadt Lüneburg - FB Kultur	09.09.2014	<p>Der Fachbereich Kultur unterhält in dem gen. Gebiet selbst keine Einrichtung. Aus der Übersicht ist jedoch ersichtlich, dass das Untersuchungsgebiet auch den Bereich der ehemaligen Saline und das ehem. Siedehaus der Saline (heute: EDEKA-Supermarkt und Deutsches Salzmuseum) einbezieht (einschließlich des so genannten Eselsstalls und des Soleberges).</p> <p>Das Gebäude selbst gehört bekanntlich nicht der Hansestadt sondern, soweit ich weiß, Herrn/Fa. Porth. Für einen Teil dieses Gebäudes besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, der die Zurverfügungstellung zur musealen Nutzung vorsieht, so dass dort das Deutsche Salzmuseum seinen musealen Betrieb durchführen kann.</p> <p>Die Hansestadt hat der Museumsstiftung Lüneburg die Nutzung überlassen, da sie Trägerin des Deutschen Salzmuseum ist.</p> <p>Da ich davon ausgehe, dass sie großes Interesse haben wird, dass das Museum sinnvoller Weise mit in die Untersuchung einbezogen wird, empfehle ich -wenn es nicht schon geschehen ist-, dass die Museumsstiftung Lüneburg die Aufforderung zur Stellungnahme erhält, da sie direkt Betroffene ist.</p> <p>Von meinem Fachbereich gibt es deshalb keine gesonderte Stellungnahme (mit Ausnahme des Hinweises, dass es für sinnvoll erachtet wird, das Deutsche Salzmuseum als kulturelle Einrichtung im Untersuchungsgebiet unbedingt mit einzubeziehen, da von hier aus in ganz besonderer Weise eine stadthistorische Relevanz bzw. Bedeutung für das Gebiet dargestellt werden kann und interessante Angebote -auch und gerade museumspädagogische!- bestehen/Stichwort "Erlebarmachung des stadthistorischen Bezugs", "Schaffung von Treffpunkten", "Aktivierung kultureller/stadthistorischer Interessen bei Kindern und Jugendlichen". Die Museumsstiftung Lüneburg/Deutsches Salzmuseum könnte gerade bei dem Wunsch nach einer Stärkung der Identifikation mit dem Stadtviertel eine besondere, wenn nicht sogar herausgehobene Position einnehmen.)</p>
Hansestadt Lüneburg - FB ÖPNV / Radverkehr	09.09.2014	Keine weiteren "Bedürfnisse" aus Sicht der Fußgänger- und Radfahrerbelange. Wenn möglich bzw. wenn überhaupt Bestandteil dieser Untersuchung sollte sich die wichtige Rad- und Fußgängerverbindung "Auf dem Harz - Hinter der Saline" auf Optimierungsmöglichkeiten

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		ten (Beleuchtung, ausreichende Breiten, Hindernisse) angeschaut werden.
Hansestadt Lüneburg - FB Ordnung	08.09.2014	Die drei "Am Bargenturm" angrenzenden Parkplätze sind öffentliche Kurzparkzonen der Hansestadt Lüneburg. Ein Grund für die Aufnahme der Flächen ins Untersuchungsgebiet "Am Weißen Turm" ist daher nicht klar.
Hansestadt Lüneburg - FB Stadtplanung	22.09.2014	<p>Weitere Leitziele aus städtebaulicher Sicht, die teils bereits erwähnte Maßnahmen konkretisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der als übergeordnete Fuß-/Radwegbeziehung genutzten Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Kurpark / Soltauer Straße / Oedemer Weg. (Verlauf: Lambertiplatz - Vorplatz Salinenmuseum – Eselsstall - „Hinter der Saline“)</li> <li>- Zur Bögelstraße / Auf der Höhe zweigt am 1. südlichen Wendepunkt „Hintere der Saline“ ein Fuß-Radweg ab, der sich z.Zt. nur als Trampelpfad fortsetzt.</li> </ul> <p>Diese Wegebeziehung bindet von dort an einen Fußweg zum „Wittenkamp“ an. Hier sollte geprüft werden, ob z.B. Herstellung einer Verkehrsinsel die Straßenquerung „Am Weißen Turm“ erleichtern und die auf dem Stadtring gefahrenen Geschwindigkeiten dämpfen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung befestigter Wege, wo Nutzungsbedarfe bestehen</li> <li>- Verbesserung der Übersichtlichkeit / Sozialen Kontrolle im Bereich Parkplatz westl. Salinenmuseum / Salinenhügel / Parkhäuser / nordwestliche Parkplätze.</li> <li>- Prüfung zur Funktionsfähigkeit der Gliederungen zwischen öffentlichem Straßenraum und den Gebäuden, bisher vorwiegend über halböffentliche Grünflächen, ggf. Verbesserung der sozialen Kontrolle und von Nutzungsspektrum und-intensität durch die Schaffung privater Mietergärten vor den EG-Wohnungen</li> </ul> <p>Westlich des Plangebietes entsteht das Familienzentrum Plus mit Kindergarten/Krippe (s. FB 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Am Zufahrtsbereich „Hinter der Saline“ wird derzeit durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „DRK / Soltauer Straße“ ein Mischgebiet für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen entwickelt.</li> <li>- Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Altes Postgelände“ soll das im nordöstlichen Untersuchungsgebiet und östlich angrenzend befindliche Areal</li> </ul>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		der ehem. Saline für Einzelhandel, museale Nutzungen, Dienstleitungen und Wohnen entwickelt werden.
Hansestadt Lüneburg - FB Straßen- Ingenieurbau		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - FB Umwelt		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - FB Vermessung und Geodaten		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - Gleichstellungsbeauftragte		Keine Rückmeldung
Hansestadt Lüneburg - Stiftungsangelegenheiten		Keine Rückmeldung
Kirchenkreisamt Lüneburg		Keine Rückmeldung
Klimaleitstelle		Keine Rückmeldung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	17.09.2014	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht wird zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im nördlichen Planbereich verläuft eine Erdgasleitung der EON Avacon Transport, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter.</p> <p>Es wird darum gebeten, sich mit dem vorgenannten Betrieb in Verbindung zu setzen, damit Ihnen bei Betroffenheit die genaue Lage der Betriebseinrichtung und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können. Erdgasleitungen haben einen Schutzstreifen, der nicht überbaut und / oder mit tiefwurzelndem Bewuchs bepflanzt werden darf.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ragt in den Randbereich einer Salzstockhochlage mit im Untergrund anstehenden wasserlöslichen Gesteinen (Salz, Gips) aus dem Zechstein. In diesem Bereich sind durch reguläre Auslaugung der löslichen Gesteine die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Mehrere bekannte Erdfälle liegen im nördlichen Umfeld außerhalb des Untersuchungsgebietes mehr als 50m entfernt.</p> <p>Im Untergrund des südlichen Teils der Planungsfläche stehen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide und dem Gipskeuper an. Diese löslichen Gesteine</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<p>liegen in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen (irreguläre Auslaugung) auftreten können. Erdfälle dieser Tiefe sind jedoch selten.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet wird formell den Erdfallgefährdungskategorien 2 bis 4 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110 / 2 -). Die Erdfallgefährdung innerhalb der Planungsfläche nimmt von Norden nach Süden ab (siehe Anlage Lageplan). Für Bauvorhaben in den Bereichen der Erdfallgefährdungskategorien 3 bis 4 wird empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage Tabelle) einzuplanen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrunds sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-22 / NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrunds.</p>
Landkreis Lüneburg	01.10.2014	<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Folgende Gesetze, Regelungen und Bestimmungen sind hierbei jedoch zu beachten:</p> <p><u>Naturschutzgesetze:</u></p> <p>Auf die Regelungen und Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wird hingewiesen. Diese sind bei der o.g. Maßnahme zu beachten.</p> <p><u>Satzung der Hansestadt Lüneburg zum Schutz des Baumbestandes:</u></p> <p>Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 28.11.2013 wird hingewiesen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass nach der Baumschutzsatzung Bäume mit einem Stammumfang ab 90 cm (in 1,3 m Höhe gemessen; bei Mehrstämmigen gilt die Summe der Stammumfänge) nicht entfernt, geschädigt, zerstört oder in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden dürfen.</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
		<b>Gesundheit</b> Eine Beteiligung des Fachdienstes Gesundheit ist erforderlich bei: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schimmelpilz- und Schadstoffsanierungen</li> <li>• Betrieb eines Schwimmbades</li> </ul>
Museum Lüneburg		Keine Rückmeldung
Museumsstiftung Lüneburg	22.09.2014	Zu Pkt. 3 (Verkehr und Anbindung): Eine Zunahme des Radverkehrs zwischen dem Bereich des Eselstalls und dem Siedehaus des Deutschen Salzmuseums auf dem jetzigen kombinierten Geh- / Radweg ist nicht wünschenswert. Die Sicherheit der Museumsbesucher ist durch den Radverkehr zum heutigen Zeitpunkt bereits sehr gefährdet. Eine Planung eines Radweges im Bereich des hinteren Eselstalls (südlicher Bereich) würde die Situation sehr entspannen.
Naturschutzbund Deutschland - Kreisgruppe Lüneburg e. V		Keine Rückmeldung
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege		Keine Rückmeldung
Polizeiinspektion Lüneburg	12.09.2014	im Bereich des KVP Bögelstraße und der Zufahrt des Altes Postgelände, Südtorstraße, bestehen Unfallproblematiken.
Purena GmbH		Keine Rückmeldung
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg		Keine Rückmeldung
Stadtarchäologie Lüneburg	10.09.2014	Der östliche Bereich des Untersuchungsgebietes liegt im Grabungsschutzgebiet der ehemaligen Saline (Nds. Denkmalkartei - Archäologische Denkmale - Fundstellennummer 137, NDSchG § 16 Grabungsschutzgebiete). In Grabungsschutzgebieten bedürfen alle Arbeiten, die Kulturdenkmale zutage fördern oder gefährden können, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (NDSchG § 16 (2)). Weiterhin befinden sich im Untersuchungsgebiet Teile der Stadtbefestigung (Fundstellennummer 136/16, 136/17).

## 11 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Hansestadt Lüneburg hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzepts zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Hansestadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss. Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Hansestadt Lüneburg. Die Hansestadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Der Inhalt des vorgeschlagenen Konzeptes lässt Bodenwertsteigerungen nicht erwarten, da Ordnungsmaßnahmen (Erschließung, Flächengestaltung) lediglich im geringen Maße vorgesehen sind. Deshalb wird eine Durchführung im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB empfohlen.

## **12 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung**

Die Notwendigkeit der Sanierung des Bereichs „Am Weißen Turm“ der Hansestadt Lüneburg ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzepts erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Bereichs „Am Weißen Turm“ dem Gemeinwohl der Hansestadt Lüneburg insgesamt dient, da der Bereich eine grundlegende Wohnraumversorgungsfunktion für die Gesamtstadt erfüllt.

## 13 Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt Lüneburg .....	2
Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1981 .....	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30/I von 1971.....	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30/II von 1983.....	8
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan .....	9
Abbildung 7: Nutzungs- und Umgebungsplan .....	17
Abbildung 8: Liegenschaften.....	20
Abbildung 9: Leerstand im gesamten Wohnungsbestand .....	21
Abbildung 10: Altersgruppenverteilung im Vergleich (in %).....	36
Abbildung 11: Altersgruppenverteilung im Gebiet .....	36
Abbildung 12: LeistungsempfängerInnen nach SGB II im Vergleich (in %) .....	37
Abbildung 13: Migrationshintergrund (in %).....	38
Abbildung 14: Anteile ausländischer Staatsbürgerschaften ohne deutsche Staatsangehörigkeit (in %) .....	39
Abbildung 15: Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	64
Tabelle 1: Probleme, Potenziale und Ziele – Stadträumliche Einbindung.....	18
Tabelle 2: Probleme, Potenziale und Ziele – Wohngebäude.....	27
Tabelle 3: Probleme, Potenziale und Ziele – Parkpaletten.....	28
Tabelle 4: Probleme, Potenziale und Ziele – Quartiersgebäude .....	29
Tabelle 5: Probleme, Potenziale und Ziele - Siedehaus.....	30
Tabelle 6: Probleme, Potenziale und Ziele – Freiflächen .....	34
Tabelle 7: Altersgruppenverteilung im Vergleich (in Prozent).....	35
Tabelle 8: Probleme, Potenziale und Ziele – Soziale Lage .....	44
Tabelle 9: Ziele und Maßnahmen nach Handlungsfeldern .....	52
Tabelle 10: Zuordnung Maßnahmen, Handlungsfelder und übergeordnete Entwicklungsziele .....	58
Tabelle 11: Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	61
Tabelle 12: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange .....	65

## 14 Quellen und Literatur

Böker, Doris, 2010: Hansestadt Lüneburg mit Kloster Lüne. Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Niedersachsen, Hansestadt Lüneburg, Band 22.1, Michael Imhof Verlag.

Deutsches Salzmuseum, 2014: <http://www.salzmuseum.de/das-museum/museumsanlage/siedehaus.html> (abgerufen 04/2014).

Hansestadt Lüneburg: Daten aus den Beständen der Stadtverwaltung.

Hansestadt Lüneburg, 2013: Verkehrsentwicklungsplan, Aktualisierung 2013. Analysebelastungen im Straßennetz – Lüneburg Mitte.

Hausverwaltung Witt-Schuhmacher: Daten und Informationen aus den eigenen Beständen.

ISEK, 2007: Integriertes städtisches Entwicklungs-/Wachstumskonzept der Hansestadt Lüneburg.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2014: Meine Gemeinde, meine Stadt - ausgewählte Daten auf Verwaltungseinheitsebene (VE) - Gebietsstand: 01.11.2011, Tabelle G355022.

Landeskriminalamt Niedersachsen, 2014: [http://www.lka.polizei-nds.de/praevention/vorbeugung\\_themen\\_und\\_tipsps/staedtebau/bmbf-gefoerdertes-projekt-transit-transidisziplinaere-sicherheitsstrategien-fuer-polizei-wohnungsunternehmen-und-kommunen-109643.html](http://www.lka.polizei-nds.de/praevention/vorbeugung_themen_und_tipsps/staedtebau/bmbf-gefoerdertes-projekt-transit-transidisziplinaere-sicherheitsstrategien-fuer-polizei-wohnungsunternehmen-und-kommunen-109643.html) (abgerufen am 22.4.2014).

Lust auf Lüneburg, 2014: <http://lustauflueneburg.blogspot.de/2013/09/das-senkungsgebiet.html> (abgerufen 04/2014).

St. Michaelis, 2014: Projektskizze Familienzentrum PLUS. [http://www.sankt-michaelis.de/images/stories/flexicontent/konzept\\_familienzentrum.pdf](http://www.sankt-michaelis.de/images/stories/flexicontent/konzept_familienzentrum.pdf) (abgerufen am 10.03.2014).

[www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de): Einwohnerentwicklung 1993-2013.

[www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de): Einwohner-Bestandsstatistik, Stichtag 31.12.2013

[www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de): Alterspyramide, Geburtsjahrgänge 1908-2013, Stichtag 31.12.2013.