



Stadt Lauenburg/Elbe

Ortskern Oberstadt

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Oberstadt“

Grundlage und Begründung für die Aufnahme
in das Städtebauförderungsprogramm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Stadt Lauenburg/Elbe
Der Bürgermeister

Auftraggeber:

Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt
Amtsplatz 5
21472 Lauenburg/Elbe

Gefördert durch:**Auftragnehmer und Bearbeitung durch:**

GOS-Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
Lange Reihe 22-24
24103 Kiel

Tel. 0431 – 81020
Fax 0431 – 85035
thiele@gos-gsom.de
www.gos-gsom.eu

03874 – 570811
03874 – 47346



Dipl.-Ing. Norbert Thiele
Dipl.-Geogr. Oliver Buchholz
Dipl.-Geogr. Michael Behrens

In Kooperation mit:

Elbberg, Kruse – Schnetter – Rathje GbR
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg

Tel. 040 460955-60
Fax 040 460955-70
mail@elbberg.de
www.elbberg.de



Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Marta Bauermann
M.A. Julia Kehrl
B. Sc. Lara Tiede / B. Sc. Leevke Heeschen

Stand: Sept. 2015, Redaktion Dez. 2015



Inhalt	Seite
1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik	6
1.1 Aufgabenstellung, Anlass und Ziele.....	6
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.	7
1.3 Methodik.....	8
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1 Lage, Anbindung und Bedeutung der Stadt Lauenburg/Elbe.	9
2.2 Das Untersuchungsgebiet - Bedeutung im Stadtgefüge.	10
2.3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes.	11
2.4 Übergeordnete Planungen.....	14
2.5 Geltendes Planungsrecht	15
2.6 Städtische Planungen, Konzepte und Gutachten.....	18
2.7 Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet.....	32
2.8 Weitere städtische Entwicklungen außerhalb des Untersuchungsgebietes.....	33
3. Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitung der Programmaufnahme	35
3.1 Verkehrskonferenz Lauenburg/Elbe	35
3.2 Zukunftswerkstätten Oberstadt – Lauenburg/Elbe	36
3.3 Fazit aus den Rahmenbedingungen und der Informellen Beteiligung	37
4. Bestandsanalyse.....	38
4.1 Städtebauliche Struktur	38
4.2 Freiraumstruktur	49
4.3 Verkehrssituation und Erschließung	51
4.4 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur	56
4.5 Eigentumsverhältnisse	57
4.6 Akteursanalyse.....	59
4.7 Bevölkerungsstruktur.....	60
4.8 Sozioökonomie.....	63
4.9 Wirtschaftsstruktur.....	66
4.10 Haushaltsdaten und Wohnungsmarkt.....	70
4.11 Mietniveau	70
4.12 Umweltsituation und Restriktionen.....	71
4.13 Gesamtbewertung	74
5. Allgemeine Ziele der Erneuerung und Entwicklung/Handlungsschwerpunkte.....	78
5.1 Entwicklungsziele und deren Übereinstimmung mit den Förderschwerpunkten	78
5.2 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte	80
6. Maßnahmenkonzept	90
6.1 Maßnahmen der Vorbereitung (A und B)	90
6.2 Ordnungsmaßnahmen und Erschließung (B2).....	91
6.3 Modernisierung und Instandsetzung (B2)	91
6.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (B2)	92
6.5 Zusammenfassung und Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	92
7. Verfahrensrechtliche Empfehlungen gemäß BauGB	94
7.1 Erforderlichkeit und Ziele der Sanierung.....	94
7.2 Verfahrenswahl	99
7.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	101
7.4 Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung.....	104
7.5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	104
8. Planteil.....	107
9. Anlagen	108
Quellen	109



Abbildungen

Abb. 01: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Oberstadt“	7
Abb. 02: Lage des Untersuchungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ im Stadtraum	11
Abb. 03: Blick auf das alte Kaufhaus Burgdorff in der Alten Wache um 1910	12
Abb. 04: Ausschnitt aus einem Stadtplan Lauenburg/Elbe aus der Zeit um 1930	12
Abb. 05: Blick auf die Alte Wache im Umbruch 1965	13
Abb. 06: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe	15
Abb. 07: Fördergebiet „Ortskern Oberstadt – Lauenburg/Elbe“	18
Abb. 08: Ausschnitt Rahmenplan Altstadt Lauenburg/Elbe – Durchführungsplan	20
Abb. 09: Städtebauliches Konzept Ortszentrum Oberstadt, Variante A, 1999	23
Abb. 10: Innerstädtische Entwicklungsbereiche Einzelhandel	26
Abb. 11: Abgrenzung der Sanierungsgebiete in der Unterstadt	34
Abb. 12: Schwarzplan mit Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet	39
Abb. 13: Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	41
Abb. 14: Fußgängerzone Alte Wache mit Wochenmarkt	44
Abb. 15: „Kaschierter“ Leerstand in der Berliner Straße	46
Abb. 16: Luftbild des Ortskerns um 1995	47
Abb. 17: Pavillonbebauung an der Berliner Straße	47
Abb. 18: Eingang Straße Fürstengarten	48
Abb. 19: Askanierblick / Schlosspark	49
Abb. 20: Lütter Markt	50
Abb. 21: Straßenraum Hamburger Straße/B 5	53
Abb. 22: ZOB am Askaniererring	55
Abb. 23: Rathaus im alten Schloss	56
Abb. 24: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet	58
Abb. 25: Einwohnerentwicklung in Lauenburg/Elbe	61
Abb. 26: Einwohner und Altersstruktur	62
Abb. 27: Bevölkerungsprognose Lauenburg/Elbe und Kreis Herzogtum Lauenburg	63
Abb. 28: Arbeitslosenquote	63
Abb. 29: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen	64
Abb. 30: sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Pendlersaldo	64
Abb. 31: Kaufkraftkennziffer	65
Abb. 32: Haushaltsgröße Oberstadt	70
Abb. 33: Stickstoff-Konzentrationen	71
Abb. 34: Verkehrslärmbelastungen am Wohnhaus Berliner Straße 9-15	72



Planverzeichnis

Plan 00	Bestehendes Planrecht/rechtlich beachtliche Tatbestände
Plan 01	Gebäudealter und Geschossigkeit
Plan 02	Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf
Plan 03.1	Gebäudenutzungen Erdgeschoss
Plan 03.2	Gebäudenutzungen Obergeschosse
Plan 03.3	Einzelhandelssortimente Erdgeschoss
Plan 04	Stadtbild
Plan 05	Freiflächen/Freiraumstruktur
Plan 06	Verkehrssituation und Erschließung
Plan 07	Mängel und Konflikte
Plan 08	Chancen und Potenziale
Plan 09	Entwicklungsziele
Plan 10	Maßnahmenplan
Plan 11	Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Anlagenverzeichnis

Dokumentation der Beteiligungsverfahren:

- Zukunftswerkstätten
- Verkehrskonferenz
- Betroffenenbeteiligung

Dokumentation der TöB-Beteiligung



1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik

1.1 Aufgabenstellung, Anlass und Ziele.

Am 14.11.2012 hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ beschlossen. Gemäß Bekanntmachungsverordnung erfolgte die Veröffentlichung des Beschlusses am 20.11.2012 in der Lauenburgischen Landeszeitung.

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen sind die zunehmenden baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände, die unter anderem auf von der Stadt nicht beeinflussbare strukturelle Veränderungen zurückzuführen sind. Der Ortskern, der als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Lauenburgs und des Umlandes dienen soll, kann daher seinen Funktionen nicht mehr vollumfänglich gerecht werden. Hinzu kommt die starke Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 5, die besonders das Wohnen als wichtige innerstädtische Funktion eingeschränkt. Die drohende Manifestierung von Defiziten im Ortskern erfordert eine Analyse der derzeitigen städtebaulichen, gewerblichen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Situation sowie das Aufzeigen von Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet. Zur Beseitigung von festgestellten städtebaulichen Mängeln und Funktionsschwächen sind geeignete Maßnahmen und Verfahrensvorschläge zu erarbeiten, um den fortschreitenden Funktions- und Attraktivitätsverlusten und deren Folgen für Einzelhandel und Gewerbe, das Wohnen, den Tourismus und insbesondere der negativen Wahrnehmung der Stadt durch die Einwohner und Besucher entgegenzuwirken.

Gemäß § 141 BauGB dient die Durchführung vorbereitender Untersuchungen insbesondere der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen:

- über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung in einem abgegrenzten Gebiet;
- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge in diesem Gebiet;
- über die anzustrebenden allgemeinen Ziele für das Gebiet und
- über die Durchführbarkeit einer (möglichen) städtebaulichen Sanierung.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen insbesondere überprüfen,

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen;
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann;
- mit welchen Kosten und mit welchem Förderbedarf zu rechnen ist;
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist;
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht;
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind;
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird.



Bei der Bearbeitung sind die Ergebnisse und Zielsetzungen von übergeordneten bzw. gesamtstädtischen Planungen, Konzepten und Gutachten sowie aus der parallel zu den Untersuchungen durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung (u.a. aus den drei Zukunftswerkstätten) eingeflossen. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie die Kenntnis der örtlichen Rahmenbedingungen belegen, dass im Untersuchungsgebiet Missstände in Form von Substanz- oder Funktionsmängeln vorzufinden sind.

Am 23.08.2011 wurde das Untersuchungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ aufgenommen.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 47,1 ha und 1.909 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Das Gebiet befindet sich im Bereich zwischen Graben, Amtsplatz, Fürstengarten, Großem Sandberg, Bergstraße, Schmiedeweg, Reeperbahn, Triftweg, Friedhof sowie der Bebauung am Glüsinger Weg bis Höhe Albinusstraße.

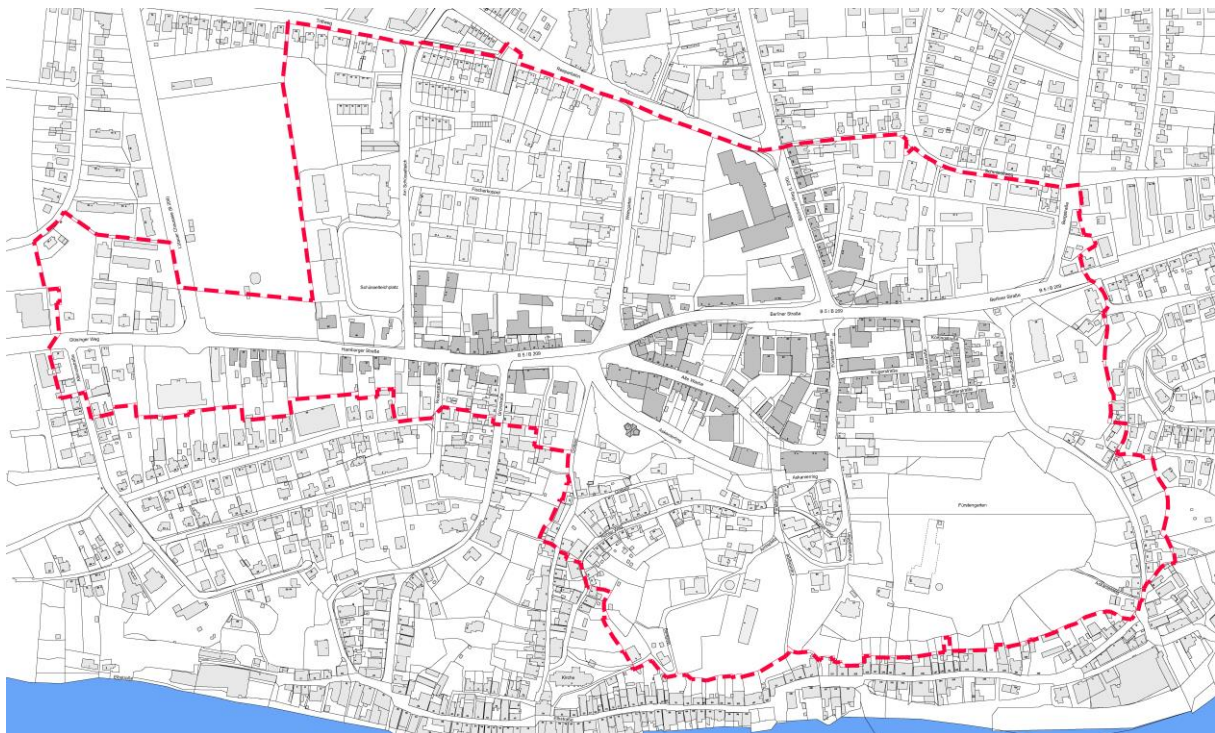


Abb. 01: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Oberstadt“
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

Damit umfasst es sowohl den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt als auch angrenzende Wohnquartiere und historische Straßenzüge. Zum Untersuchungsgebiet gehören weiterhin der Fürstengarten, die historischen Schloss- und Amtsgebäude, Teile des Friedhofs sowie der überwiegend als Parkplatz und zeitweise auch als Veranstaltungsfläche genutzte Schüsselteichplatz.



1.3 Methodik.

Bereits bei der Auswahl des Untersuchungsgebietes war absehbar, dass für die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts einschließlich der Bestimmungen der §§ 152 ff. BauGB erforderlich sind. Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen war daher aus (bau)rechtlichen Gründen erforderlich.

Für die Bearbeitung wurden bereits vorliegende gesamtstädtische und teilräumliche Planungen und Konzepte herangezogen, soweit sie für das Gebiet des „Ortskerns Oberstadt“ und die gebietsbezogenen Entwicklungsziele von Belang sind. Die sozioökonomischen und – demografischen Daten des „Ortskerns Oberstadt“ wurden von der Stadt Lauenburg zur Verfügung gestellt. Für mittelfristige Prognosen wurde auf Daten und Bewertungen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Für die Bestandsanalyse und Feststellung der städtebaulichen Missstände wurden sämtliche Gebäude, die Straßenverkehrs- und Freiräume sowie jeweils deren Zustand und Nutzung vor Ort besichtigt, fotografisch erfasst und zusammenfassend ausgewertet. Eine detaillierte Untersuchung des Wohnungsbestandes und weiterer Gebäude, insbesondere von Innen, erfolgte nicht; hier wurden Erfahrungswerte und die Ergebnisse von Einzelgesprächen genutzt. Der bauliche Zustand der Gebäude wurde anhand vorher definierter Kriterien bewertet. Der darüber hinausgehende gebaute Bestand (wie Straßen, Plätze, wohnungsbezogene Außenanlagen usw.) und sonstige Nutzungen (wie Infrastruktur, Dienstleistungen, Einzelhandel usw.) wurden straßenweise vor Ort besichtigt, fotografisch erfasst und zusammenfassend bewertet.

Aus der Gegenüberstellung und Analyse der Potenziale und Entwicklungshemmnisse wurden die Handlungsbedarfe und die Entwicklungsziele definiert und die künftige Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die den Handlungsfeldern zugeordneten Maßnahmen wurden im Verlauf der Bearbeitung auf der Grundlage mehrerer Öffentlichkeitsbeteiligungen (Zukunftswerkstätten) angepasst. Die Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen spiegeln demnach die Bedarfe, Empfehlungen und Hinweise der am Verfahren und an der künftigen Umsetzung Beteiligten wider.

Die Bewohner und Eigentümer sowie weitere von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Betroffenen wurden nach § 137 BauGB über die Ziele und vorgesehenen Maßnahmen, das rechtliche Verfahren und die Fördermöglichkeiten informiert. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB erfolgte 2013; eine weitere Behördenbeteiligung in 2015.

Die Hinweise und Anregungen der Beteiligten sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Bearbeitung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenplans berücksichtigt worden. Die Dokumentationen der Beteiligungsverfahren, der Betroffenenbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen dem Bericht in der Anlage bei.



2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Anbindung und Bedeutung der Stadt Lauenburg/Elbe.

Die Stadt Lauenburg/Elbe liegt im Süden des Kreises Herzogtum Lauenburg an einem bis zu 50 m hohen Steilhang eines Altmoränenplateaus an der Elbe und am Elbe-Lübeck-Kanal; weiterhin ca. 27 km nördlich von Lüneburg, ca. 46 km südöstlich von Hamburg, ca. 67 km südlich von Lübeck und ca. 70 km westlich von Schwerin. Die Stadt grenzt im Süden an Niedersachsen und im Osten an Mecklenburg-Vorpommern.

Lauenburg/Elbe hat eine Gesamtfläche von ca. 966 ha und 11.498 Einwohner (Stand 01.12.2014, Quelle Stadt Lauenburg).

Die Stadt ist Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich und ein wichtiger Arbeitsplatz- und Wirtschaftsstandort. Sie erfüllt wesentliche übergemeindliche Aufgaben und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die nähere Umgebung, u.a. für Arbeit und Ausbildung, Einkaufen, Freizeit und Kultur, medizinische Versorgung und Vorsorge, Pflege und das Vorhalten differenzierter Wohnformen.

Vor 1989 befand sich die Stadt unmittelbar an der ehemaligen innerdeutschen Grenze in einer Randlage; danach war sie eine Schnittstelle zwischen den sich entwickelnden Regionen Hamburg und dem Westen Mecklenburgs. Lauenburg/Elbe steht in den Sektoren Wohnen, Einzelhandel und Versorgung in einem regionalen Wettbewerb mit den benachbarten Städten Boizenburg, Geesthacht und dem Oberzentrum Lüneburg.

Lauenburg/Elbe ist über die Bundesstraßen B 5 (Fernstraßenverbindung Hamburg-Berlin) und B 209 (Schwarzenbek-Lüneburg) erschlossen, die auch beide durch das Untersuchungsgebiet verlaufen. Der nächstliegende Autobahnanschluss ist die Abfahrt Hornbek an der A 24 in ca. 11 km Entfernung. Die Anbindung an die Bahn erfolgt durch die Linie Lübeck-Lüneburg. Hamburg kann mit der Bahn nur durch Umstiege in Büchen oder Lüneburg erreicht werden (dadurch ca. 50 bzw. 60 Minuten Fahrt). Der Bahnhof liegt abseitig ca. 1 km Fußweg oder 3,5 Straßenkilometer vom Ortskern entfernt und ist nur werktags durch den ÖPNV mit einer zweimal stündlich verkehrenden Buslinie erreichbar. Zusätzlich verbindet ein Schnellbus der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) im Gebiet des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) Lauenburg/Elbe mit Hamburg. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Binnenwasserstraßennetz über die Elbe und den Elbe-Lübeck-Kanal.

Die städtebauliche Situation Lauenburgs ist geprägt durch die Aufteilung in die Oberstadt (Ortskern) und die Unterstadt (historische Altstadt). Diese Aufteilung ergibt sich aus der topografischen Situation am Elbhang. Während sich die Unterstadt wegen der Lage am unteren Elbhang auf einen schmalen Siedlungsstreifen am Elbufer beschränkt, konnte sich die höher gelegene Oberstadt freier entfalten. Verbindungen zwischen Unter- und Oberstadt bestehen über Fußwege, Treppen und einige enge gewundene Straßen im Einrichtungsverkehr - der MIV muss von der Unter- zur Oberstadt eine Strecke von ca. 3 km über die teils stark frequentierte Hafenstraße und die B 5/B 209 (beide auf 30 km/h beschränkt) überwinden oder den Hohlen Weg und Grünstraße/Neustadt nutzen.



Der historische „Fürstengarten“, die historische Unterstadt mit überwiegend Fachwerkhäusern als touristisch-kulturelles Zentrum Lauenburgs und die Maria-Magdalenen-Kirche aus dem 13. Jahrhundert gelten als touristische Attraktionen. Weitere bedeutende Sehenswürdigkeit ist u.a. die historische Palmschleuse. Drei sich in Lauenburg/Elbe kreuzende Radwanderfernwege (Elberadweg, Radfernweg Alte Salzstraße und Radfernweg Hamburg-Rügen) bieten in diesem Bereich des Tourismus erhebliche Potenziale. Südöstlich des Ortskerns befindet sich außerdem eine Marina. Nicht zuletzt liegt die Stadt in der Nähe des Naturparks Lauenburgische Seen mit über 40 Gewässern.

2.2 Das Untersuchungsgebiet - Bedeutung im Stadtgefüge.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Teil des Lauenburger Ortskerns entlang der Hamburger Straße/Berliner Straße (B 5/B 209) mit den angrenzenden Straßen, insbesondere Alte Wache, Askaniering, Fürstengarten und Büchener Weg, der durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg/Elbe als *zentraler Versorgungsbereich* mit Ergänzungsbereichen identifiziert wurde (BulwienGesa AG, Januar 2012, Hamburg; siehe auch Kapitel 2.6.6).

Dieser Hauptgeschäftsbereich hat, als größtenteils kleinteilig strukturiertes Mischgebiet mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und vereinzelter Gastronomienutzung in den Erdgeschossen der Gebäude, grundsätzlich eine wichtige Versorgungsaufgabe. Die Mehrzahl der Ladenlokale und Gewerbeeinheiten konzentriert sich entlang der Bundesstraße B 5/B 209 sowie im Bereich Alte Wache/Askaniering/Fürstengarten und im Büchener Weg. Für die Unterstadt ist die Versorgungsfunktion der Oberstadt von Bedeutung, da sie über keine eigene Einzelhandels- und Nahversorgung verfügt. Allerdings schränken funktionale als auch städtebauliche Defizite die Attraktivität des Ortszentrums Oberstadt zunehmend ein. Niedrigschwellige Angebote und Sortimente im Einzelhandel und ein beginnender struktureller Leerstand lassen einen sich anbahnenden trading-down-Prozess befürchten. Veränderungen im Einzelhandel außerhalb des Ortskerns und in den Umlandgemeinden sowie in den benachbarten Städten bedrohen die Bedeutung des Ortskerns und seine Anziehungskraft für die Bewohner Lauenburgs und die Umlandgemeinden.

Bis auf einige wenige kirchliche, öffentliche, soziale und Freizeit-Einrichtungen sind im Ortskern kaum kulturelle Einrichtungen, Tourismusangebote, Restaurants oder Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden - diese sind fast ausschließlich in der überwiegend denkmalgeschützten und touristisch attraktiven Unterstadt anzutreffen. Einzig der historische „Fürstengarten“ und Schlossbereich in der Oberstadt ist als bedeutende und großflächige Parkanlage ein Aufenthalts- und Erlebnisbereich für Bewohner und Besucher.

Die Wohnnutzungen im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich im zentralen Hauptgeschäftsbereich in der Berliner Straße und in der Alten Wache auf die Obergeschosse der Gebäude, während die angrenzenden Quartiere von überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

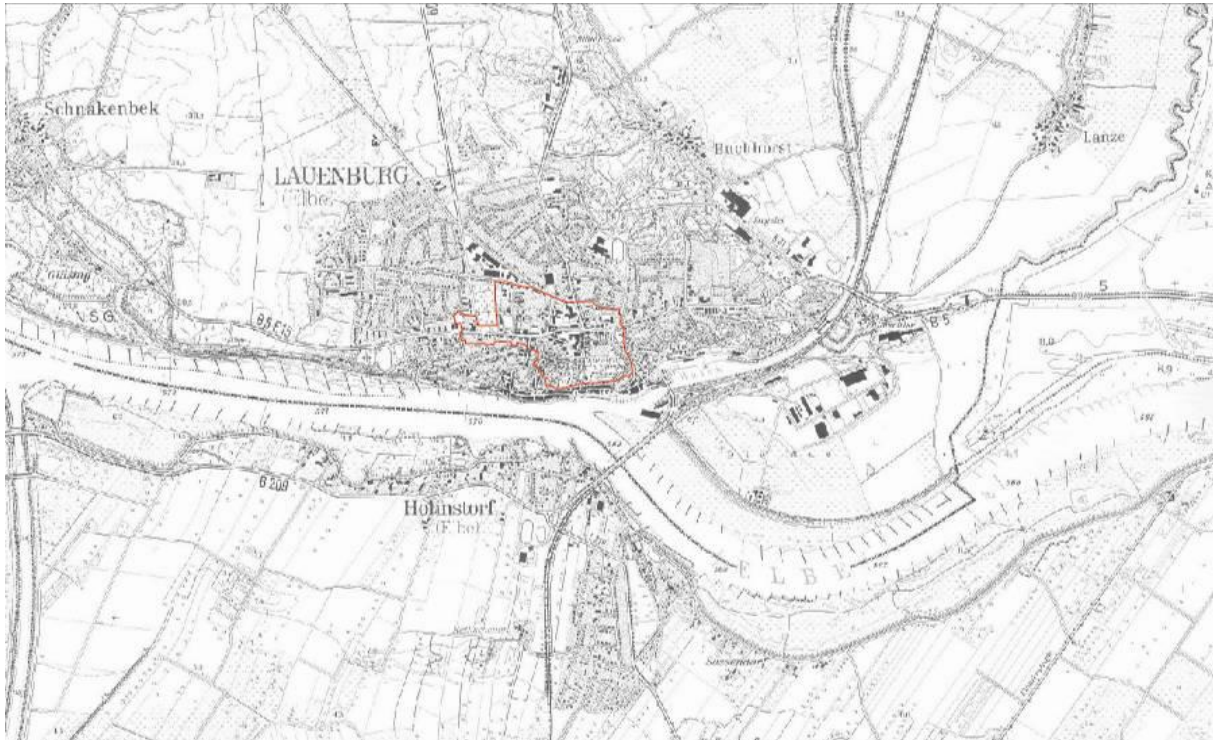


Abb. 02: Lage des Untersuchungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ im Stadtraum

Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

Zusammengefasst bestehen zwischen Ober- und Unterstadt Funktionstrennungen, die durch die teils nicht barrierefreien fußläufigen Verbindungen und unzureichende stadträumliche Verknüpfungen verstärkt werden. Die verkehrlichen Verbindungen erfolgen über den Hohlen Weg, den Großen Sandberg und die Neustadt/Grünstraße.

2.3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

Bereits 1182 wurde eine Schutzburg auf der Anhöhe über der Elbe errichtet. Seit 1260 besitzt die Stadt Lauenburg/Elbe Stadtrechte. Mit dem Aufschwung der Elbschifffahrt entstand Anfang des 13. Jahrhunderts entlang des Elbstroms eine Siedlung, die heutige Unterstadt (Altstadt). Oberhalb dieser Siedlung siedelten sich einzelne Handwerks- und Gewerbebetriebe an - die heutige Oberstadt; u.a. die Handwerkersiedlung Hohler Weg.

Auf dem östlich der Burg gelegenen Plateauvorsprung wurde ab 1583 der Fürstengarten angelegt. Durch den Brand von 1616 ist die mittlerweile zum Schloss erweiterte Burg fast vollständig zerstört worden. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wurde der nördliche Teil des Fürstengartens zwischen 1858 und 1870 in die Werftarbeitersiedlung „Koppel“ mit kleinen Einfamilienhäusern umgewandelt. Diese Siedlung gehört zu den ältesten Arbeitersiedlungen in Schleswig-Holstein.

Die Teilung Deutschlands nach 1945 brachten die Stadt zwar um einen Großteil ihres Einzugsgebietes, ließen jedoch durch den Zustrom von Heimatvertriebenen die Einwohnerzahl auf fast das Doppelte ansteigen. Der dadurch notwendige schnelle Siedlungsausbau fand ausschließlich in der Oberstadt statt, wo er sich an die Erweiterungen aus den 1930er Jahren anschloss.



Abb. 03: Blick auf das alte Kaufhaus Burgdorff in der Alten Wache um 1910
Quelle: Die Reihe Archivbilder Lauenburg, Sutton-Verlag GmbH, Erfurt, 2000



Abb. 04: Ausschnitt aus einem Stadtplan Lauenburg/Elbe aus der Zeit um 1930
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung



Die seit der Industrialisierung begonnene, vor allem aber in den 1950er und 60er Jahren vorangetriebene Verlagerung des wirtschaftlichen Schwerpunktes, der geschäftlichen Aktivitäten und der Wohnnutzung von der historischen Unterstadt in die moderne Oberstadt wurde durch den Zuzug beschleunigt. Deren historische Bebauung ging dabei weitgehend verloren und der alte Stadtgrundriss durch den geradlinigen Durchbruch der Hamburger/Berliner Straße ab 1953 verändert. Zudem entstand 1953 am Alten Posthof der erste Lauenburger Omnibus-Bahnhof. Heute befindet sich der Zentrale Busbahnhof südöstlich der Kreuzung Hamburger Straße/Askaniering.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes wurden in den 1960er Jahren an der Alten Wache zahlreiche stadtbildverändernde Baumaßnahmen, wie z.B. die Errichtung eines neuen Sparkassengebäudes und eines zwölfstöckigen Wohnhochhauses durchgeführt. 1982 wurde in einem Teilbereich der Alten Wache eine Fußgängerzone eingerichtet.



Abb. 05: Blick auf die Alte Wache im Umbruch 1965

Quelle: Die Reihe Archivbilder Lauenburg, Sutton-Verlag GmbH, Erfurt, 2000

Die Einrichtung eines Transitübergangs im innerdeutschen Grenzverkehr zwischen 1952 und 1982 war ursächlich für die hohen Besucherfrequenzen während der deutschen Teilung verantwortlich. Durch die zunehmende Motorisierung passierten in den 1970er Jahren jährlich rund 2,2 Millionen Reisende die Transitstrecke B 5 durch Lauenburg/Elbe auf dem Weg von West-Berlin durch die DDR. Im Einzelhandel, im Dienstleistungssektor und in der Gastronomie konnten dadurch erhebliche Umsatzsteigerungen erwirtschaftet werden. Nach Eröffnung der Transitautobahn A 24 Hamburg-Berlin am 20. November 1982 verlagerte sich dieser Verkehr fast vollständig und erhebliche Umsatzeinbußen waren die Folge.

1990 wurde nördlich der Hamburger Straße 2 bis 4 die City-Passage errichtet, die jedoch durch die Sackgassenlage in zweiter Reihe keinen wirtschaftlichen Erfolg hatte. Seit 2000 erfolgte Veränderungen im gesamtstädtischen Einzelhandel hatten Auswirkungen auf die heutige Situation im Ortszentrum. Der 1999 eröffnete Famila-Markt am nördlichen Stadtrand zog einen Teil der Kaufkraft aus dem Ortskern ab. Als direkte Konsequenz schloss wenige Monate später das traditionsreiche Kaufhaus Burgdorff (heute MC Mode-Centrum).



Ebenfalls im Jahr 2000 verlagerte sich die Aldi-Filiale aus der Fußgängerzone Alte Wache in einen Neubau an der Hamburger Straße, da am alten Standort keine Expansionsmöglichkeiten bestanden. Zwar liegt der neue Standort nur rund 350 m weiter westlich, der unmittelbaren Ortsmitte fehlt seitdem aber ein wichtiger Frequenzbringer für die anderen Geschäfte im fußläufigen Umkreis des alten Standortes. Weitere Supermärkte, wie Minimal im Büchener Weg und Pro-Markt gegenüber der Post an der Berliner Straße, die bis dahin der Nahversorgung und - insbesondere der Pro-Markt - auch als Treffpunkte für die Bewohner des Untersuchungsgebietes dienten, schlossen nach und nach. Diese Entwicklungen führten zu einer zunehmenden Schwächung des Ortskerns und seiner Funktion als Versorgungsstandort. Als einziger Lebensmittelmarkt verblieb der Edeka-Markt am Büchener Weg nördlich der Berliner Straße im Nahbereich zur Innenstadt.

Abweichend von diesen negativen Entwicklungen im Einzelhandel wurde der Wohnstandort Oberstadt seit den 1980er Jahren durch wohnbauliche Entwicklungen im Nordwesten des Untersuchungsgebietes gestärkt. Synergie auf den Einzelhandel und Dienstleitungen blieben jedoch weitgehend aus.

Durch den wachsenden Individual- und Schwerlastverkehr nahmen der Durchgangsverkehr auf den Ortsdurchfahrten der B 5/B 209 und die davon ausgehenden Emissionen stetig zu. Mit einer Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h und dem Durchfahrtsverbot für Lkw über 12 t im Ortskern wird versucht, den Belastungen aus den Verkehrsemissionen entgegenzuwirken - allerdings mit mäßigem Erfolg.

2.4 Übergeordnete Planungen

Bei der Umsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Bindungen und Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zu berücksichtigen. Für das Untersuchungsgebiet gelten folgende übergeordnete Planungen:

- Raumordnungsbericht (ROB) des Landes Schleswig-Holstein (2003),
- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (2010),
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Fortschreibung 1998)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (1998).

Im Regionalplan wird dargestellt, dass zur Entlastung der Stadt vom überregionalen Verkehr eine Ost-West-Umgehung der B 5 und eine Nord-Süd-Umgehung der B 209 mit neuer Elbquerung dringend erforderlich sind.

Im Bundesverkehrswegeplan 2015 ist eine Ortsumgehung (zweistreifiger Neubau der OU Lauenburg Nord) als „zu untersuchendes Vorhaben“ verzeichnet.

2.5 Geltendes Planungsrecht

2.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt einen großen Teil des Untersuchungsgebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Darüber hinaus werden weitere Teile, u.a. entlang der B 5 und B 209 als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der Schüsselteichplatz wird als „Straßenverkehrsfläche“ abgebildet; das Rathaus, die umliegenden Amtsgebäude und die Grundschule am Weingarten werden als „Gemeinbedarfseinrichtungen“ dargestellt. Der Friedhof, der Fürstengarten und der Schlossgarten sind „Grünflächen“.



Abb. 06: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe

2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe

Der Landschaftsplan in der überarbeiteten Fassung von 1999 stellt die im Bestand vorhandenen Flächenkategorien im Untersuchungsgebiet dar. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan sieht im Bereich zwischen Alter Wache und Askaniering und auf dem Schüsselteichplatz eine Reduzierung des Versiegelungsgrades vor. Für den Fürstengarten ist die Extensivierung der Pflege der Parkanlage vorgesehen.

2.5.3 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen durch folgende Bebauungspläne (siehe auch Plan 00):

- **Bebauungsplan Nr. 92, „Hamburger Straße 33-35“, 2015 (Aldi)**
 - Der Plan umfasst das Gebiet des Lebensmitteldiscounters Aldi und dient der Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Fläche ist Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der B-Plan ist rechtskräftig.



- **Bebauungsplan Nr. 83 - 1. Änderung „Nördlicher Ortskern - Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg, östlicher Reeperbahn“**
 - Er umfasst den Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg und östlicher Reeperbahn. Mit diesem B-Plan werden die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des hier ansässigen Edeka-Marktes sowie die Ansiedlung weiterer, kleiner Anbieter zentrenrelevanter Sortimente planerisch vorbereitet. Neben der Verbesserung der Situation des Supermarktes ist auch die Verbesserung der städtebaulichen Situation in dem Bereich der Posthofkreuzung sowie des gesamten Ortszentrums in der Oberstadt beabsichtigt. Dafür wurden Teilflächen als Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiete „Einzelhandel mit Wohnen“ und „Einzelhandel“ festgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 86 „Hamburger Straße 2-4“, 2013**
 - Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die zentral im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen der ehemaligen „City-Passage“, einer fast vollständig leer stehenden Einkaufspassage, und weitere angrenzende Flurstücke. Ziel dieser Planung ist es, auf diesen Flächen eine Wohnbaufläche planerisch vorzubereiten. Beabsichtigt ist eine Wohnanlage für barrierefreies Wohnen und eine damit einhergehende Aufwertung des Ortskerns durch die Herstellung qualitativ hochwertigen Wohnraums im Zentrum für diese Zielgruppe. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung, „Glüsinger Weg 1-7“, 2010 (Lidl)**
 - Der Plan umfasst das Gebiet des heutigen Lebensmitteldiscounters Lidl und diente der planerischen Vorbereitung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche. Die Fläche ist als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 90, „Ehemaliges Krankenhaus“, 2009**
 - Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Bereich des ehemaligen Krankenhauses im Osten des Untersuchungsgebietes. Mit seiner Aufstellung wurden die Voraussetzungen für eine Wiedernutzung des brachgefallenen Krankenhausgeländes geschaffen, indem der Bau eines Lebensmitteldiscounters mit weiteren ergänzenden Einzelhandelsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf ermöglicht wurde. Das Baugebiet wurde als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ festgesetzt.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Büchener Weg 8a“, 2000 (AWO-Wohnanlage)**
 - Der Plan umfasst das Gebiet des heutigen Arbeiterwohlfahrt Wohn- und Servicezentrums am Büchener Weg und diente der planerischen Vorbereitung dieser Einrichtung.
- **Bebauungsplan Nr. 60, „Zwischen Hamburger Straße und Schüsselteichplatz“, 1996 (Aral)**
 - Der Plan umfasst das Gebiet der heutigen Aral-Tankstelle, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und das benachbarte Grundstück im Westen. Er diente der planerischen Vorbereitung der Erweiterung der bestehenden Tankstelle. Die Fläche der Tankstelle ist als Mischgebiet festgesetzt.



- **Bebauungsplan Nr. 56.1, Fischerkoppel, „Südlich“, 1995**
 - Der Plan umfasst das Gebiet südlich der Fischerkoppel zwischen Am Schüsselteich und Weingarten und bereite die Planung von mehreren Mietwohnungsgebäuden vor.
- **Bebauungsplan Nr. 56.2., Fischerkoppel, „Nördlich“, 1995**
 - Der Plan umfasst das Gebiet nördlich der Fischerkoppel zwischen Am Schüsselteich und Weingarten und bereite ebenfalls die Planung von mehreren Mietwohnungsgebäuden vor.
- **Bebauungsplan Nr. 57, „Schüsselplatzteich“, 1995**
 - Der Plan umfasst das Gebiet des heutigen Schüsselteichplatzes und diene der planerischen Vorbereitung von Wohnungsbau nördlich des Schlüsselteichplatzes. Er ersetzt einen Teil des Bebauungsplans Nr.10, 1. Änderung. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Schüsselteichplatz bleibt als städtischer Veranstaltungsort erhalten und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Beschreibung „Städtischer Veranstaltungsort, sonst öffentliche Parkfläche / Stellplätze“ festgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung „Schüsselteich-Westseite“, 1979**
 - Der Plan umfasst das Gebiet westlich der Straße Am Schüsselteich und diene der planerischen Neuordnung des Gebietes, nachdem die Absicht zur Errichtung eines neungeschossigen Hochhauses aufgegeben wurde. U.a. wird nördlich des Schüsselteichplatzes eine kommunale Einrichtung mit sozialer und/oder kultureller Nutzung festgesetzt, die jedoch nie umgesetzt wurde. Nördlich des Triftweges werden Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr und für den Katastrophenschutz dargestellt.
- **Bebauungsplan Nr. 20, „Fischerkoppel“, 1979**
 - Der Plan umfasst das Gebiet nördlich der Fischerkoppel zwischen Am Schüsselteich und Weingarten und diene der Erschließung der damals freien Flächen sowie der Ordnung der vorhandenen Bebauung.

Der **Bebauungsplan Nr. 84 „Panorama-Schrägaufzug“** wurde aufgrund eines Bürgerentscheides nicht beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Panorama-Schrägaufzuges zwischen dem Ruferplatz in der Unterstadt und dem Schlossareal mit dem Aussichtsplateau in der Oberstadt herstellen. Ziele waren die Schaffung einer kurzen und barrierefreien Wegeverbindung für Fußgänger sowie Rad- und Rollstuhlfahrer zwischen Unter- und Oberstadt und einer touristischen Attraktion im Stadtzentrum. Außerdem sollte für die Bewohner der Unterstadt ein zusätzlicher Zugang zu Versorgungseinrichtungen in der Oberstadt geschaffen werden; analog war eine Verbesserung der Erreichbarkeit der kulturellen Einrichtungen der Unterstadt wie Osterwold-Halle, Museen, Künstlerhaus und Galerien von der Oberstadt her erreicht werden. Aus Sicht vieler Bürger, insbesondere von Bewohnern der Unterstadt, sprachen die vorgeschlagenen Kosten und Befürchtungen über eine Zunahme der Durchgangsfrequenz sowie Angst vor Vandalismus gegen das Projekt.

2.6 Städtische Planungen, Konzepte und Gutachten

Folgende Planungen, Konzepte und Gutachten treffen Aussagen bzw. formulieren Handlungs- und Maßnahmenvorschläge für das Untersuchungsgebiet.

2.6.1 Förderantrag „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die Stadt Lauenburg/Elbe hat 2011 einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für den „Ortskern Oberstadt“ gestellt.

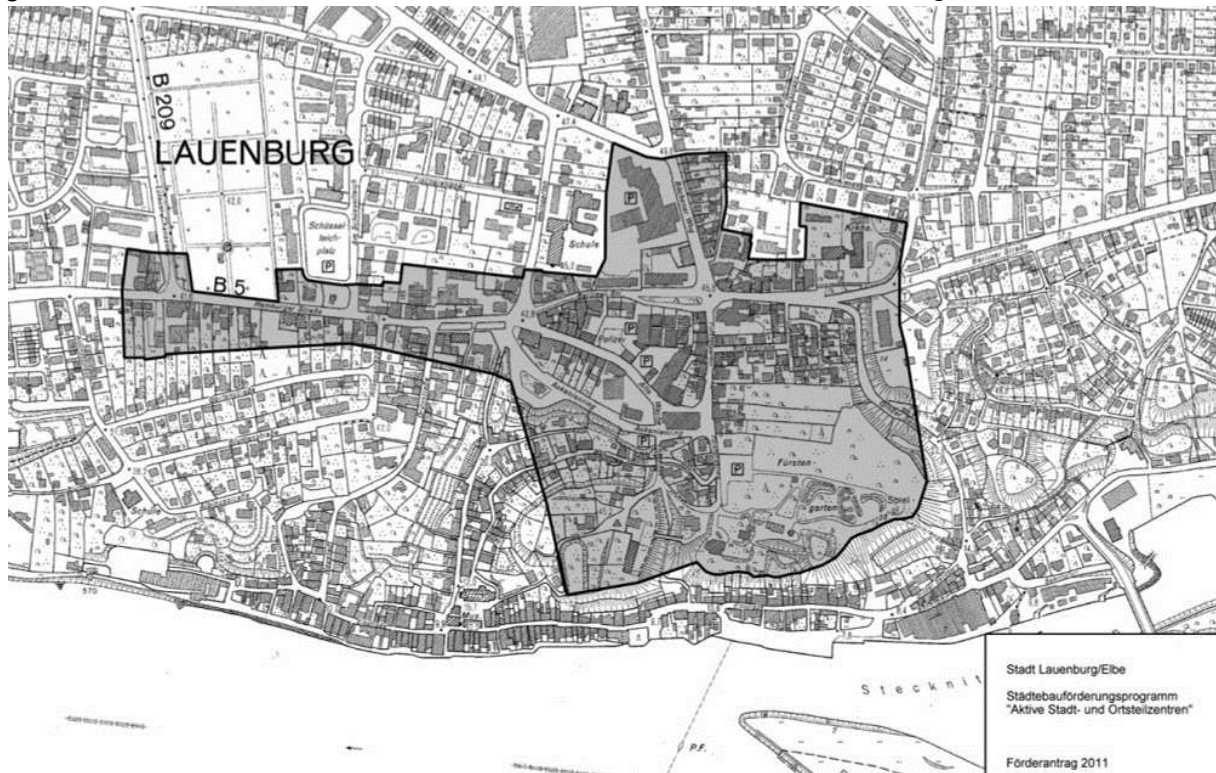


Abb. 07: Fördergebiet „Ortskern Oberstadt – Lauenburg/Elbe“
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe

Im Förderantrag wird folgendes Bild des Ortskerns skizziert: Es zeichnet sich eine heterogene und differenzierte Problemlage ab, bedingt durch eine Vielzahl von Faktoren. Insbesondere der tendenzielle Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre, das Überaltern der Bevölkerung, der Wegfall vieler gewerblicher Arbeitsplätze, eine hohe Arbeitslosenquote, ein geringes durchschnittliches Einkommen und eine niedrige Kaufkraft in der Stadt sind Ursachen für die städtebaulichen und funktionalen Missstände im Ortszentrum bei. Besonders auffällig sind die dadurch bedingten Wohnungs- und gewerblichen Leerstände zu nennen.

Neben diesen lokalen Faktoren haben auch strukturelle Veränderungen auf regionaler Ebene und die Auswirkungen der Grenzöffnung 1989 (Wettbewerb mit Standorten in Mecklenburg-Vorpommern) ihren Beitrag zur aktuellen Problemlage.



Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Programmaufnahme folgende Förderungsschwerpunkte für das Zentrenprogramm der Städtebauförderung definiert:

- Stärkung der zentralen innerörtlichen Quartiere der Oberstadt (besonders die Bereiche nördlich und südlich der Berliner Straße, Alte Wache und Askaniering),
- Verbesserung des öffentlichen Raumes und Anpassung an den Funktionswandel,
- Verbesserung des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen in den Wohnquartieren,
- Neu- und Umnutzung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen (mit eventuellen Rückbau) unter Erhalt der innerörtlichen historischen Altbaubestände,
- Sanierung der baulich nicht mehr zeitgemäßen Tiefgarage (unter dem Hochhaus) und
- Entwicklungsoptionen für die zahlreichen Leerstände (u.a. des ehemaligen Gaststätten-saales „Stappenbeker“).

Des Weiteren wurden gemäß der Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ folgende Handlungsfelder konkretisiert:

Aufwertung des öffentlichen Raums	▪ Rückbau der weitgehend funktionsentleerten Fußgängerzone Alte Wache zu einer verkehrsberuhigten Straße, ▪ Verbesserung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes im historischen Kern.
Stadtbaukultur	▪ Beseitigung städtebaulicher Missstände (u.a. Sanierung der Tiefgarage unter dem Hochhaus), ▪ Gestalterische Aufwertung und Öffnung der südlichen Bebauung (Ziel: Verbindung Ober- und Unterstadt), ▪ Umnutzung und Umbau des Postgebäudes (Ziel: Anbindung des Edeka an Geschäftslagen in der Berliner Straße).
Stadtverträgliche Mobilität	▪ Gestalterische und funktionale Aufwertung der Innenstadt (Bereich: Einmündung B 209 auf die B 5 bis zur Kreuzung Büchener Weg).
Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit	▪ Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Innenstadtnähe (Ziel: Schaffung hochwertigen Wohnraums für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen), ▪ Verlagerung städtischer Verwaltungsdienststellen in den zentralen Ortskern durch Nachnutzung sich abzeichnender Gebäudeleerstände, ▪ Unterstützung von Nachnutzungs- und Nachverdichtungskonzepten in den benachbarten Wohngebieten durch kommunale Moderation und Bebauungspläne (kann ebenfalls dem Programmziel soziale Kohäsion und partnerschaftliche Zusammenarbeit zugeordnet werden).

Die Stadt Lauenburg/Elbe wurde am 23.08.2011 mit dem voraussichtlichen Programmgebiet (Untersuchungsbereich) in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen (siehe Plan 00).

Die Förder- und Handlungsschwerpunkte aus der Programmanmeldung wurden bei der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt und auf Aktualität und Umsetzbarkeit geprüft.

2.6.2 Rahmenplan der Stadt Lauenburg/Elbe für die Altstadt

Der Rahmenplan Altstadt, der zwischen 1973 und 1991 erarbeitet und fortgeschrieben wurde, gilt auch für Teile des aktuellen Untersuchungsgebietes. Hier wurden Aussagen zu Entwicklungszielen getroffen, die auch das Untersuchungsgebiet betreffen und teilweise bereits realisiert wurden. So definiert der Rahmenplan als Ziele

- den Erhalt der historisch gewachsenen Altstadt,
- die Förderung von innerstädtischem und zeitgemäßem Wohnen durch Modernisierung,
- die Belebung der Oberstadt als neues Stadtzentrum,
- die Stärkung von Naherholung und Fremdenverkehr (kulturelle Einrichtungen und Tourismus in der Unterstadt)
- und die Verbesserungen im Verkehrsnetz, insbesondere in Hinblick auf Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Unter- und Oberstadt (Möglichkeit eines Schrägaufzuges im Elbhang).

Der Rahmenplan wurde vorwiegend auf die Erhaltung und Entwicklungsfähigkeit der historischen Altstadt ausgerichtet.

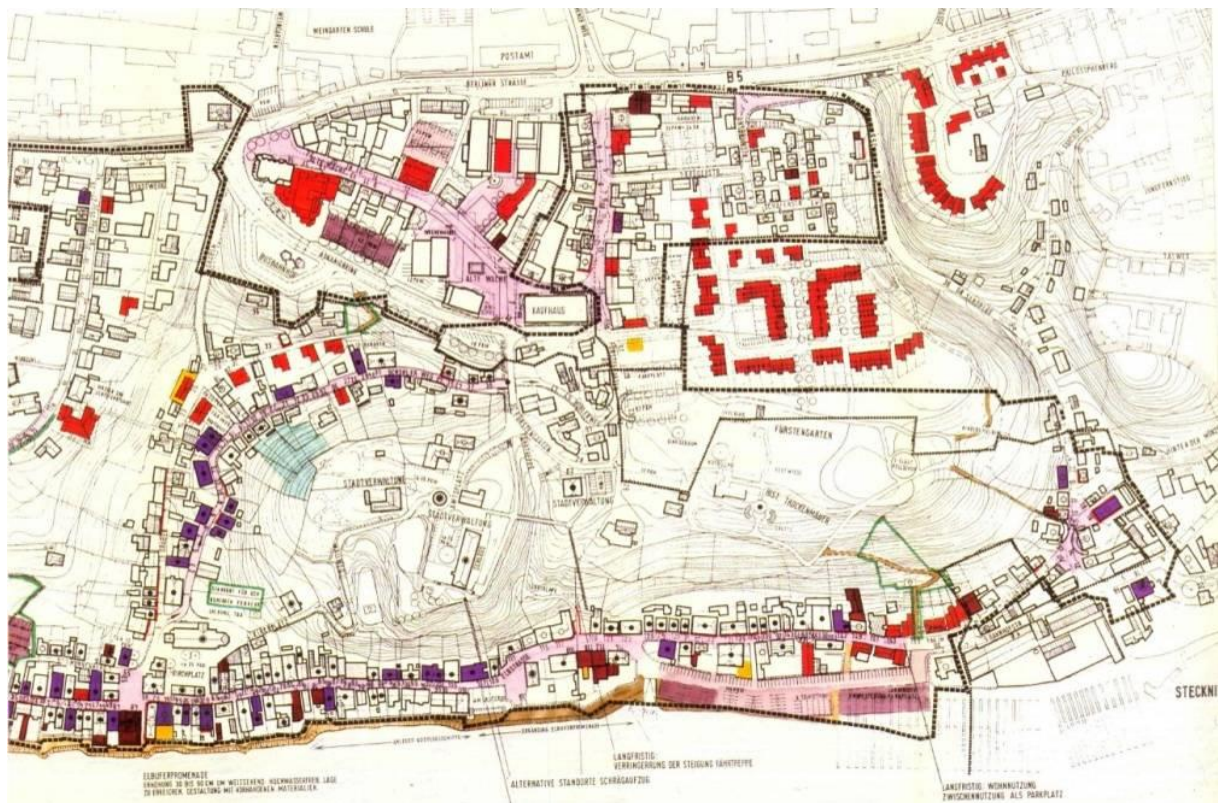


Abb. 08: Ausschnitt Rahmenplan Altstadt Lauenburg/Elbe – Durchführungsplan
Quelle: Rahmenplan „Altstadt“

Besonders relevant für den Ortskern in der Oberstadt war die Stärkung des Geschäftszentrums durch eine Konzentration von Ladenflächen an einem räumlichen Schwerpunkt. Darüber hinaus waren in der Oberstadt weitere Maßnahmen vorgesehen, die im Rahmen der Stadterneuerung der Altstadt erfolgen sollten.



Dazu gehören z.B.:

- die Verkehrsberuhigung der Alten Wache und im nördlichen Teil der Straße Fürstengarten mit Umgestaltung der Straßenräume,
- der Ausbau von Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- der Neubau eines Gebäudes südöstlich der Raiffeisenbank,
- ein Anbau an die Gebäude nördlich des Lütten Marktes,
- ein Neubau als Verbindung zwischen dieser Bebauung und dem heutigen Gebäude der Christengemeinde am Lütten Markt,
- vereinzelte Neubauten als Lückenschließung, etwa in der Straße Fürstengarten und in der Siedlung Koppel,
- die Neuordnung auf Grundstücken,
- die Anlage von Wegen im Fürstengarten zur Anbindung zwischen Unter- und Oberstadt,
- vereinzelt Gebäudemodernisierungen, insbesondere am Hohlen Weg und am Großen Sandberg sowie
- relativ umfangreiche Bebauung im nördlichen Teil des Fürstengartens und zwischen Großem Sandberg und Philosophengarten im Osten des Untersuchungsgebietes.

Die wesentlichen Ziele und Handlungsschwerpunkte sind für die Entwicklung der Oberstadt immer noch relevant, einige sind bereits realisiert. Die vorgesehene Verkehrsberuhigung im Bereich der Alten Wache und des nördlichen Fürstengartens wurden mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs umgesetzt. Gleiches gilt für den Neubau an der Alten Wache neben der Raiffeisenbank. Die Bebauung nördlich des Lütten Marktes wurde durch einen Neubau ergänzt; die vorgesehene Verbindung zur Alten Wache 8 (Christengemeinde) wurde jedoch damals nicht umgesetzt. Die Modernisierungen einiger Gebäude im Hohlen Weg und im Großen Sandberg wurden nur teilweise durchgeführt. Nicht hergestellt wurden die Stellplätze nördlich des Askanierings, die geplanten Baulückenschließungen sowie die Neubauten am Philosophenweg und nördlich des Fürstengartens.

2.6.3 Städtebauliches Konzept „Ortszentrum Oberstadt“ Stadt Lauenburg/Elbe

Die Ergebnisse der Rahmenplanung fortschreibend wurden 1994 nach einem eingeschränkten Gutachterverfahren die städtebaulichen und funktionalen Defizite aktualisiert und das Konzept „Ortszentrum Oberstadt“ zur Aufwertung der historischen Straßenverläufe Alte Wache, Fürstengarten, Berliner Straße und Askaniering erarbeitet. Dieses Konzept reagiert auf die komplexen Problemlagen im gesamten innerstädtischen Bereich und zeigt Potenziale und Lösungen zur Weiterentwicklung des Ortskerns in der Oberstadt auf. Folgende Problembereiche und Mängel wurden als künftige Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung genannt, die sich weitgehend mit den Feststellungen aus der Rahmenplanung decken:

- Baulücken und fehlende Raumkanten Lütten Markt, untergenutzte Flächen nördlich des Askanierings,
- dichte Bebauung im Ortskern mit teils geringen privaten Freiflächen, überdimensionierte Bebauung durch Hochhaus am Askaniering,
- unattraktive und funktional mangelhafte Nord-Süd-Verbindungen,
- mangelhafte Gestaltung von Straßen- und Platzräumen und des ZOB,
- Mangelangebot an geeigneten Verkaufsflächen und Geschäften mit Magnetfunktion,
- nur teilweise Einrichtung der Alten Wache als Fußgängerzone.



Folgende Qualitäten und Potenziale wurden erkannt:

- attraktive und stadtgeschichtlich gewachsene Straßenzüge (Fürstengarten, Alte Wache) mit Aufenthaltsqualität und Potenzialen zu Verbesserung des Verkaufsflächenangebotes,
- Potenziale zur Nutzungsergänzung nördlich des Askanierings und
- gute Erreichbarkeit und Erschließung des Ortskerns.

Zusammenfassend wurden folgende Ziele für die Entwicklung des Ortszentrums definiert:

Straßen als Rückgrat der gewerblichen Nutzung	▪ Funktionale und gestalterische Stärkung der historischen Straßenräume Alte Wache und Fürstengarten durch Schließung von „Baulücken“; Entwicklung der Straßen zu Hauptgeschäfts- und Aufenthaltszonen innerhalb der „neuen“ Ortsmitte durch Konzentration von kommerziellen Nutzungen auf diesen Bereich, ▪ vollständiger Ausbau der Alten Wache zur Fußgängerzone.
Eindeutige Definition und Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen	▪ Umwandlung des Lütten Marktes in einen grün geprägten und attraktiven Aufenthalts- und Ruhebereich, ▪ Abgrenzung der Blockinnenbereiche zu den Geschäftsbereichen in den Einkaufsstraßen, ▪ Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten vor dem Hochhaus Alte Wache.
Bessere Verknüpfung der Einkaufsstraßen Alte Wache, Fürstengarten und Berliner Straße	▪ Minderung der Barrierewirkung der Bebauung der Marktpassage Berliner Straße durch Reduzierung der Baumasse im rückwärtigen Bereich, ▪ fußläufige Durchgangsmöglichkeiten in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung über die Fläche Lütten Markt.
Förderung attraktiver Wohnverhältnisse	▪ Verlagerung von Park- und Stellplatzflächen sowie Anlieferungszone aus sensiblen Blockinnenbereichen und Schaffung wohnbezogener Freiflächen, ▪ Erhalt der Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen.
Stärkung eines eigenen Charakters „Ortszentrum Oberstadt“	▪ Erhalt und Förderung des noch vorhandenen charakteristischen Stadtbildes als Identitätsträger, ▪ Erhalt der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur in weiten Teilen des Ortszentrums, ▪ Zuordnung von zentrumsergänzenden und -stärkenden Funktionen an vorhandene kleinteilige Bebauung und die rückwärtig unbebauten Flächen südlich der Alten Wache, ▪ Errichtung weiterer großflächiger Gebäude mit höherem gewerblichen Anteil.
Erhalt des begrünzten Elbhangs	▪ Gestalterische und optische Ergänzung des Elbhangs durch Begrünungsmaßnahmen.

Bei einer Verlagerung des ZOB soll keine großflächige Ausweitung der Bauflächen und gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle erfolgen, um die Blickbeziehungen zum Schloss und zur Elbe und die Entwicklung des Bereiches Alte Wache und Fürstengarten nicht zu beeinträchtigen.

Diese Zielvorstellungen gingen in ein Gestaltungskonzept in drei Varianten ein, die unterschiedliche Lösungen für die Bereiche nordwestlich der Alten Wache und zwischen Alter Wache und Askanerring/ZOB darstellen. Insgesamt wird im Städtebaulichen Konzept „Ortszentrum Oberstadt“ die Variante A als die optimale bewertet.

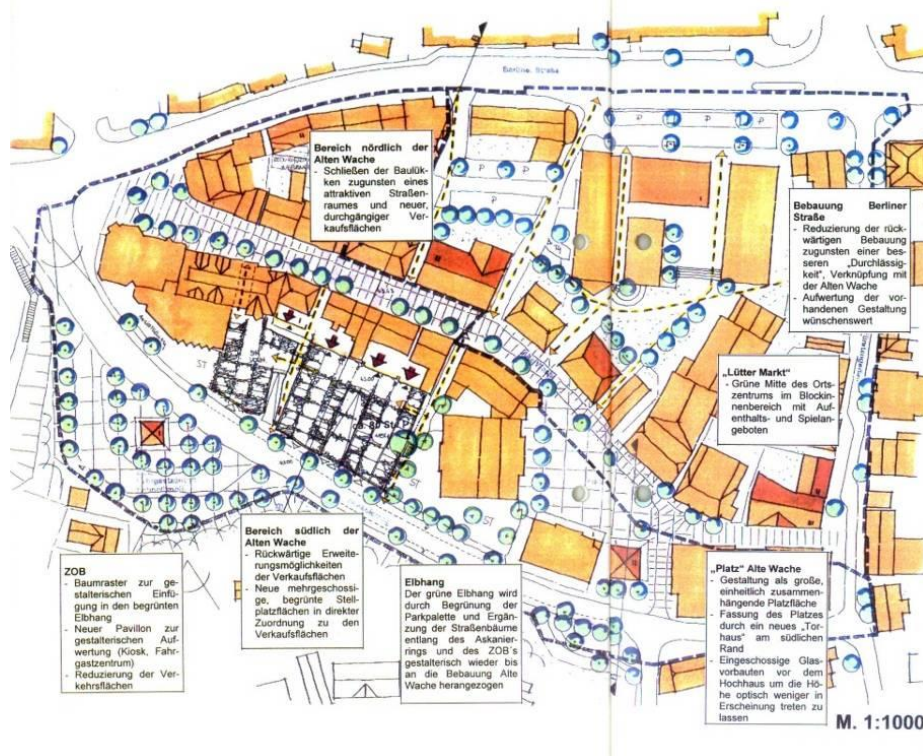


Abb. 09: Städtebauliches Konzept Ortszentrum Oberstadt, Variante A, 1999
Quelle: Städtebauliches Konzept „Ortszentrum Oberstadt“

Bisher wurde keine der vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert. *Die in dem Konzept dargestellten Ziele sind daher in die Aufgabenstellung der vorbereitenden Untersuchungen übernommen worden.*

2.6.4 Erhaltungssatzung für die Lauenburger Altstadt

Die am 25.05.1988 bekanntgemachte Erhaltungssatzung dient der Erhaltung städtebaulichen Eigenart der Altstadtbereiche von Lauenburg aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität i.S.v. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S.v. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst im Untersuchungsgebiet die an die Elbstraße, Graben, Grünstraße, Hohler Weg, Hunnenburg, Neustadt, Wallweg, Uhrbrockstraße, Körtingstraße, Schäferstraße, und Krügerstraße angrenzenden Grundstücke sowie die Grundstücke Alte Wache 4, 6, 8 (siehe Plan 00).



Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung und können im Einzelfall versagt werden. Die Anwendung der Erhaltungssatzung hat sich bewährt, sie wird allgemein als notwendig akzeptiert, insbesondere innerhalb des Denkmalsbereichs, der im Wesentlichen die historische Unterstadt umfasst.

2.6.5 Gestaltungssatzung für die Lauenburger Altstadt

Für die Lauenburger Altstadt gilt seit 1983 eine Gestaltungssatzung. Neubauten und bauliche Veränderungen sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen sich nach Maßgabe der §§ 2 bis 14 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Fassaden, Oberflächenstruktur, Farbgebung und Dachdeckung in den Ensemblecharakter des historischen Ortsbildes von Lauenburg/Elbe einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.

Die Ortsgestaltungssatzung wird z.Zt. überarbeitet. Am 17. Januar 2013 fand dazu bereits eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der Geltungsbereich der Satzung wird sich zukünftig ändern und dem Denkmalsbereich „Unterstadt Lauenburg“ angepasst werden (siehe Plan 00). Danach werden die bisher noch im Geltungsbereich liegenden Bereiche der ehemaligen Arbeitersiedlung um die Uhrbrockstraße nicht mehr von der Gestaltungssatzung erfasst.

2.6.6 Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg

Aufgrund der aus der schwierigen Situation des Einzelhandels sowie wegen der strukturellen und städtebaulichen Defizite im Ortszentrum resultierenden Beeinträchtigungen der Marktfähigkeit, hat die Stadt Lauenburg/Elbe die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beauftragt, dessen Bearbeitung im Januar 2012 abgeschlossen wurde und Aussagen zum Untersuchungsgebiet trifft.

Das Konzept enthält neben der Bestandsaufnahme mit Kundenbefragung und der Darstellung von Mängeln und Potenzialen diverse Handlungsempfehlungen für die konzeptionelle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt. Ziel ist die Bindung der Kaufkraft im Ort und gleichzeitig die Gewinnung neuer Kunden. Das Konzept definiert den Großteil des Untersuchungsgebietes als „Zentralen Versorgungsbereich“ von Lauenburg/Elbe sowie jeweils einen Ergänzungsbereich im Osten und im Westen.

Das Ortszentrum weist erhebliche strukturelle und städtebauliche Defizite auf, u.a. wird ein Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte, das Fehlen von Filialbetrieben mit Ankerfunktion für die Innenstadt sowie ein Mangel an marktgängigen Flächen und Standorten festgestellt. Darüber hinaus wirkt sich die Konkurrenz von Fachmarktlagen außerhalb des Ortskerns im Nordosten der Stadt negativ aus. Diese peripher gelegenen Einzelhandelsstandorte wie Fama und REWE sowie ein Baumarkt erreichen ein größeres Einzugsgebiet als der „Zentrale Versorgungsbereich“. Das Gutachten rät daher von weiteren Ansiedlungen neuer Einzelhandelsstandorte in den Randlagen ab - soll das Ortszentrum künftig als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen gestärkt und dauerhaft gefestigt werden.



Weitere Wettbewerber um Kunden und Kaufkraft sind die Einzelhandelseinrichtungen in den umliegenden Gemeinden, wie z.B. Geesthacht oder Hohnstorf (Edeka-Markt).

Trotz dieser ungünstigen Marktrahmenbedingungen gibt es durchaus Potenziale und eine Nachfrage für Geschäftsräume im Ortskern. Dies gilt insbesondere für das Non-Food-Angebot. Oft sind jedoch die verfügbaren Flächen nicht mehr zeitgemäß nutzbar. Der bestehende Edeka-Markt wird im Ortskern als wichtigster Anbieter zur Deckung der Grundversorgung und wichtiger Frequenzbringer identifiziert. Der seit den 1950er Jahren bestehende Standort entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter. Die Aufwertung des Marktes ist wichtige Voraussetzung zur Verbesserung des Einzelhandels im Ortskern (Bebauungsplan Nr. 83).

Abschließend formuliert das Gutachten folgende Handlungsempfehlungen für eine Attraktivitätssteigerung des Geschäftszentrums in der Oberstadt:

Strategisches Leitbild Einzelhandel

- Ausbau des Ortskerns als modernes Unterzentrum mit angemessenem Handels- und Dienstleistungsspektrum, u.a. durch kompakte, verdichtete Anordnung der Nutzungen, gute Erreichbarkeit sowie eine hohe Aufenthaltsqualität
- Nachhaltige Positionierung und Sicherung als Nahversorgungsstandort

Restrukturierung der Innenstadt

- Fokus der Entwicklung auf den Kernbereich des Ortskerns (ohne Ergänzungsbereiche)
 - Konzentration insbesondere auf die innerstädtischen Entwicklungsareale entlang der Achse Edeka/Pavillons/MC Mode-Centrum
 - Stärkung und Sicherung des Edeka Marktes als Vollversorger und Frequenzbringer, ggf. Inkludierung des Postgrundstücks
 - Veränderung der Pavillionsituation und Aufwertung dieses Bereichs
- Ergänzung und qualitative Aufwertung des bestehenden Angebots, Reduzierung von Leerständen
 - Optimierung des Branchenmixes (Modischer Bedarf, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Spielwaren, Technik u.a.)
 - Stärkung des mittleren Angebotssegments und des gastronomischen Angebots
- Städtebauliche Attraktivierung und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
 - Attraktivierung des städtischen Erscheinungsbildes
 - verfügbare Flächen marktfähig umgestalten
- Verkehrliche Optimierung
 - Umgestaltung der Posthofkreuzung (Berliner Straße/Büchener Weg)
 - fußläufige Achse von Edeka zur Alten Wache stärken, Erhalt Kundenparkplätze
 - Öffnung der Alten Wache für den MIV
- Flankierende Maßnahmen zur Zentrenentwicklung
 - Verlässliche Kernöffnungszeiten etablieren

Empfehlungen zur Steuerung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

- Zentrenrelevante Sortimente
 - Keine Ansiedlung mittlerer und größerer Geschäfte (mehr als 100 m² VKF) außerhalb der Innenstadt, keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten,
- Nichtzentrenrelevante Sortimente
 - Ausbau in Anlehnung an Flächenobergrenzen

Empfehlung zu Ergänzungsstandorten für flächenintensive Fachmärkte

- Ergänzung des innerstädtischen Angebots durch großflächige Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wünschenswert

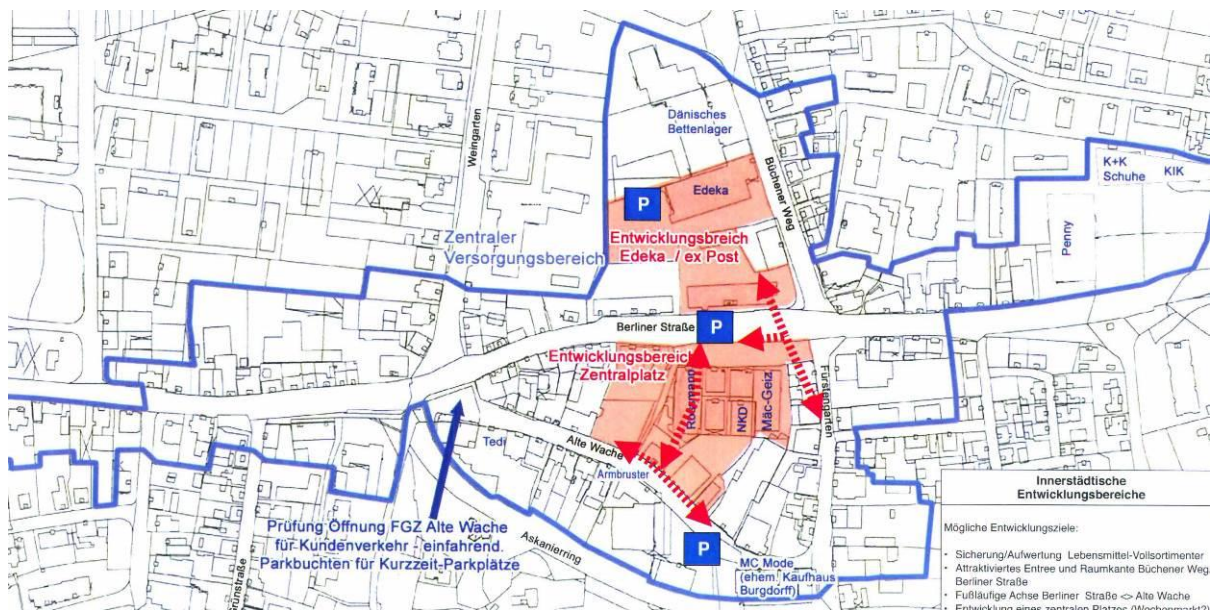


Abb. 10: Innerstädtische Entwicklungsbereiche Einzelhandel

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept, BulwienGesa AG Hamburg, 2012

Die Ziele und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind eine wesentliche Grundlage für die investiven Maßnahmen, die aus den vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet werden und sind bei der Aufgabenstellung für ein innerstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

2.6.7 Verkehrsuntersuchung für die Hamburger Straße und Berliner Straße

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und aufgrund einiger geplanter Entwicklungs- und Bauvorhaben im Ortskern der Stadt Lauenburg/Elbe (z.B. Wohnpark „Askanierring“ an der Hamburger Straße, Neubau und Aufwertung Edeka-Markt an der Berliner Straße), wurde im September 2012 eine Verkehrsuntersuchung für die Hamburger und Berliner Straße durchgeführt (SBI, Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung, Hamburg). Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in der Analyse der verkehrlichen Auswirkungen an den Knotenpunkten Hamburger Straße/Askanierring und Berliner Straße/Büchener Weg in Bezug auf die geplanten Entwicklungs- und Bauvorhaben.



Die Erfassung des Verkehrs hat ergeben, dass zurzeit ca. 12.500 Kfz/24h den Bereich der B 5 zwischen den Knotenpunkten passieren. Dies bedeutet eine Abnahme der Frequentierung gegenüber den Angaben aus dem Jahr 2005 mit ca. 15.300 Kfz/24h.

Gemäß Prognosen (Prognosehorizont 2020/25) zur künftigen verkehrlichen Entwicklung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.100 Kfz-Fahrten/24h durch die Entwicklungs- und Bauvorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer generellen Zunahme des Verkehrs aufgrund struktureller Entwicklungen im näheren Umfeld der Stadt Lauenburg/Elbe um maximal 10 % werden insgesamt ca. 15.000 Kfz/24h für die B 5 zwischen den beiden Knotenpunkten prognostiziert. Dieses Verkehrsaufkommen kann das vorhandene Straßennetz aufnehmen und kompensieren. Allerdings werden sich für den Fußgängerverkehr die Wartezeiten erhöhen.

Nicht untersucht wurde die qualitative Zusammensetzung des Verkehrs, insbesondere nicht die Differenzierung nach innerörtlichem und Durchgangsverkehr. So darf aus vergleichbaren Untersuchungen angenommen werden, dass ein Teil des Verkehrsaufkommens von Einwohnern der Stadt und aus der Umgebung generiert wird. Dieser Verkehr ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten Aktivierung des Ortskerns als Zentrum für Einkaufen, Dienstleistungen und Freizeit nicht vermeidbar, kann aber durch Lösungen für den ruhenden Verkehr gemindert werden. „park and ride“ Angebote lassen sich bei einer Stadtgröße Lauenburgs kaum wirtschaftlich betreiben.

Abschließend werden in der Verkehrsuntersuchung für die Knotenpunkte folgende Empfehlungen gegeben:

- Knotenpunkt Berliner Straße/Büchener Weg/Fürstengarten
 - Umbau zu einem Kreisverkehr
 - dadurch Verbesserung der Verkehrsqualität für den Fußgängerverkehr
 - und Reduzierung von Wartezeiten und Staulängen für den Kfz-Verkehr
 - Zusätzlich Herstellung einer baulichen Querungshilfe westlich des Knotenpunktes
- Knotenpunkt Hamburger Straße/Askanierring/Weingarten
 - Einbindung neuer Zu- und Ausfahrten mit einer Erweiterung der Lichtsignalanlage (u.a. nach Aufhebung des verkehrsberuhigten Bereichs Alte Wache und Herstellung von Zufahrten in den Entwicklungsbereich BP 86

Die jeweils bauliche Machbarkeit ist in vertiefenden Planungen und Konzepten im Detail zu prüfen. Der Umbau der beiden Verkehrsknoten ist in die Entwicklungsziele der vorbereiteten Untersuchungen übernommen worden.

2.6.8 Handlungskonzept zur Sicherung und Förderung des Radverkehrs

Das Handlungskonzept aus dem Jahr 2009 (PGV, Planungsgemeinschaft Verkehr, Hannover) hat zum Ziel, die Grundlage für eine fahrradfreundliche Entwicklung Lauenburgs zu schaffen, den Radverkehrsanteil, die Verkehrsverträglichkeit und die Verkehrssicherheit für den nicht motorisierten Verkehr zu erhöhen. Es sollten kostengünstige und kurzfristig realisierbare Maßnahmen für den Hauptproblembereich vorgeschlagen und erarbeitet werden.



Die Bestandsanalyse ergab, dass im gesamten Stadtgebiet Lücken im Radverkehrsnetz, insbesondere der straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen vorhanden sind, die Mängel sich jedoch meist auf einzelne Gefahrenstellen oder schlechte Belagszustände beschränken. Die Bereiche der B 5 im zentralen Versorgungsbereich und der Büchener Weg bis zur Reeperbahn weisen jedoch erhebliche Mängel auf. Der (Schwerlast)-Verkehr prägt zu allen Tageszeiten den multifunktionalen Straßenraum, Fußgänger werden von allen Verkehrsteilnehmern bedrängt.

Die Drosselung des Durchgangsverkehrs auf 30 km/h ist für das Radverkehrskonzept eine wichtige Komponente. Des Weiteren wird die Einrichtung von ein- oder beidseitigen Schutzstreifen auf den Fahrbahnen vorgeschlagen.

Aufgrund des Konzeptes wurde die Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 auf der Berliner und Hamburger Straße eingerichtet. Weitere im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bisher nicht realisiert.

2.6.9 Stadtmarketing

In einem 1999 abgeschlossenen Stadtmarketing- und Lokale Agenda 21-Prozess wurde für das Stadtmarketing der Stadt Lauenburg/Elbe das Leitbild „(Er-)Leben an der Elbe“ erstellt. Dabei wurden u.a. folgende Stärken und Entwicklungsrichtungen der Stadt identifiziert:

- Durch die Lage an der Elbe sowie das reichhaltige und differenzierte Wohn- und Baulandflächenangebot ist Lauenburg/Elbe eine attraktive Wohn- und Erlebnisstadt.
- Aufgrund einer gegenüber vergleichbaren Städten hohen Arbeitslosenquote, insbesondere der unter 25-jährigen, und einem hohen Ausländeranteil sind eine sensible Betrachtung des sozialen Gleichgewichts sowie verstärkte Integrationsansätze notwendig.
- In Hinblick auf Standortmarketing und Wirtschaftsförderung ist es das Ziel, neben der Erhaltung bestehender Arbeitsplätze die Ansiedelung von Betrieben insbesondere aus dem Dienstleistungs- und IT-Bereich zu fördern.
- Für die Oberstadt als Geschäftszentrum werden strukturelle und städtebauliche Defizite identifiziert, die es zu beseitigen bzw. zu reduzieren gilt, um einen attraktiven Ort mit hoher Aufenthalts- und Einkaufsqualität zu schaffen.
- Für Besorgungen des täglichen Bedarfs und das Ausnutzen des kulturellen Angebots der Gesamtstadt sollen die Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt als „Tor zur Altstadt“ verbessert werden.
- Die historische Altstadt am Elbufer ist für den Tourismus Lauenburgs wichtigstes Kapital, sodass Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der denkmalgeschützten Gebäude weiter fortgeführt werden sollten.

Die Etablierung eines Citymanagements mit Aufgabenschwerpunkt Oberstadt zählt zu den wesentlichen Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchungen.



2.6.10 Leerstandsmanagement

Aufgrund der zahlreichen Leerstände im Ortskern wurde 2010 das Projekt „Freiraum Leerstandsmanagement in Lauenburg/Elbe“ gestartet. Im Rahmen des dreijährigen Projektes wurde eine zentrale Datenbank für von Leerstand betroffene gewerbliche Immobilien aufgebaut. Grundkonzept war die Datenerfassung und Kontaktvermittlung zwischen Suchenden und Anbietern, um auf diesem Wege eine Revitalisierung und Vermarktung des Leerstandes zu gewährleisten. Neben der Vermittlung leerstehender gewerblicher Flächen wurde auch Hilfestellung in den Bereichen Bestandschutz, Nachfolgeregelung, Existenzgründung und Gebäudenutzungsaspekte gegeben.

Das Projekt ist seiner eigentlichen inhaltlichen Ausrichtung wurde nicht fortgesetzt. Als Folgen sind Kooperationen mit dem Künstlerhaus in der Lauenburger Unterstadt entstanden, die ihre Kunst in leerstehenden Immobilien auszustellen sowie mit einem gewerblichen Fensterputzbetrieb, der Scheiben von leerstehenden Geschäften reinigt.

Die Wiedereinrichtung eines Leerstandsmanagements ist wichtige Aufgabenstellung für die vorbereitenden Untersuchungen, möglicherweise integriert in das Citymanagement.

2.6.11 Tourismuskonzept

Im Jahr 2009 wurde für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein Tourismuskonzept entwickelt. Hier wurden die allgemeinen Marktentwicklungen und Rahmenbedingungen auf dem Tourismusmarkt sowie die Entwicklung des Tourismus in Schleswig-Holstein dargestellt, touristische Themenbereiche im Kreis Herzogtum Lauenburg analysiert und die touristische Situation in den einzelnen Städten des Kreises untersucht. Außerdem wurden einzelne Leitprojekte für den Kreis und die Städte benannt. Für die Stadt Lauenburg/Elbe werden folgende **grundlegende Aussagen** im Tourismusbereich getroffen:

- Lauenburg/Elbe ist eine Kleinstadt, die im Vergleich zu Lüneburg und Lübeck auf eine geringere Nachfrage stößt.
- Das historische Stadtbild der Altstadt und die Lage am Wasser haben ein hohes touristisches Potenzial, das aber noch zu gering genutzt wird.
- In Lauenburg/Elbe gibt es den stark frequentierten Fernradweg „Alte Salzstraße“ als „Einfallstor“ in den Landkreis sowie den Elberadweg als einen der bekanntesten Radwege Deutschlands. Beide Wege sind gut in das deutschlandweite Netz der Radfernwege eingebunden.
- Es ist ein Sportboothafen vorhanden.
- Elbe und Elbe-Lübeck-Kanal gelten als Naturpotenzial.
- Seit 2006 findet der „Kultursommer am Kanal“ als überregional attraktive Veranstaltungsreihe statt. Ca. vier Wochen lang finden kulturelle Veranstaltungen zu Wasser und an Land statt.
- Die Alte Zündholzfabrik wird als zielgruppengerechtes und qualitätsstarkes Angebot (Jugendherberge) nachgefragt.
- Touristische Kennzahlen für das Jahr 2008: ca. 22.000 Ankünfte, ca. 47.000 Übernachtungen (ggü. 2007: -1,5%), durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2,1 Tage.



Folgende **Schwächen** der Stadt im Tourismusbereich wurden festgestellt:

- Unzureichende Aufenthaltsqualität an der Elbe, keine „maritimen“ Themen.
- Keine überregional wirkende Freizeitinfrastruktur, kaum Indoor- und Schlechtwetterangebote,
- Zu geringes Angebot an Übernachtungskapazitäten in zielgruppenangepasster Qualitätsstufe sowie
- Schlechte Aufenthalts- und Einkaufssituation v.a. in der Oberstadt und fehlende barrierefreie Verbindung der Unter- mit der Oberstadt.

Das Konzept stellt folgende **Stärken** der Stadt dar:

- Potenzial für Tagesgäste,
- Herausstellung von Personenschiffahrt und Hafen,
- Historische Altstadt,
- Kultur und Elbpanorama mit „Südbalkon“.

U.a. gelten die herzogliche Oberstadt mit Fürstengarten und ehemaligem Schlossareal und die maritime Unterstadt mit ihren Attraktionen als **touristische Potenziale** der Stadt.

Das Konzept empfiehlt die Profilierung als Tourismusstandort mit Themen „maritim“/„Maritimes Erlebnis“ und „herzoglich“/„Herzogtum“, die Entwicklung der Altstadt, des Fürstengartens und des Schlossareals sowie folgende Maßnahmen:

- Vernetzung der Ober- und Unterstadt. Die Umsetzung eines Schrägaufzuges als barrierefreie Verbindung zwischen Unter- und Oberstadt. Dieser könnte sich ebenfalls zu einem neuen Anziehungspunkt für Tagesausflüge entwickeln.
- Die Neuansiedlung eines hochwertigen Hotels (z.B. in der 4-Sterne-Klasse). Als mögliche Standorte werden der Fürstengarten oder das Schlossareal vorgeschlagen.
- Entwicklung von Park- und Grünanlagen: z.B. Aufwertung und Inszenierung des Fürstengartens durch Einrichtung von Ruhezonen und neuen, modernen Sitzgruppen, Erweiterung des Themengartens, neuer Panoramawanderweg durch den Fürstengarten und Wiederbelebung der Grotte.

Bisher wurden keine der hier vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen realisiert. Die Frage der Herstellung eines Schrägaufzuges wird in die Bearbeitung des IEK übernommen. Das Hotelprojekt wird außerhalb der Städtebauförderung von der Stadt intensiv verfolgt.



2.6.12 Gartendenkmalpflegerisches Gutachten zum Schlossbereich mit Fürstengarten

Das gartendenkmalpflegerische Gutachten wurde im Jahr 2000 erstellt (Scha-per+Steffen+Runtsch Landschaftsarchitekten, Hamburg) und fasst zwei zuvor erstellte Gutachten zusammen.

Folgende Maßnahmen wurden im Konzept für den **Schlossbereich** benannt:

- Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung historischer Situationen, u.a.
 - Sicherung der Struktur und der Ausgestaltung (Kopfsteinpflaster, Natursteinstützmauern, Weißdornhecke) des Wallweges
 - Sicherung der gärtnerischen Nutzung auf den westlich angrenzenden privaten Hangbereichen
- Schwerpunktbereiche für Umgestaltungsmaßnahmen, u.a.
 - Umgestaltung des Parkplatzes am Seniorentagesheim zur Aufwertung der über den Parkplatz verlaufenden Wegeverbindung zwischen Schlossbereich und Fürstengarten
 - Bessere optische Integration der privaten Hofflächen (Amtsplatz 2a) in die Gesamtgestaltung des Schlossplatzes
 - Aufwertung des asphaltierten Weges „Fährtreppe“ durch einen geeigneteren Oberflächenbelag
- Umgestaltungs- und Pflegekonzept

Folgende Maßnahmen wurden im Konzept für den **Fürstengarten** benannt:

- Pflege, Erhalt und Schutz der verbliebenen historischen Substanz, Sicherung des Terrassenbereichs mit seinen historisch wertvollen Reliefstrukturen
- Neugestaltungs- und Pflegekonzept
- Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung historischer Situationen, u.a.
 - Kurzfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Obstbaumbestandes in Anlehnung an die historische Nutzungsmuster und mit historischen Sorten
- Schwerpunktbereiche für Umgestaltungsmaßnahmen, u.a.
 - Aufwertung des Eingangsbereiches in den Fürstengarten (Umstrukturierung der Stellplatz-Anlagen)
 - Gestalterische und funktionale Aufwertung der fußläufigen Anbindung an den Schlossbereich
 - Aufwertung bzw. Wiederherstellung von historischen Aussichtspunkten mit Blickachsen zur Elbe
 - Sicherung und Aufwertung von Wegebeziehungen, die historische Bezüge nachvollziehbar machen - v.a. im Hangbereich mit Anbindung an die Askaniertreppe und zum Schlossplatz, Herstellung Rundgang
- Bebauung im Norden denkbar

Insgesamt wurden bis heute lediglich kleinere Sanierungsmaßnahmen (z.B. Herstellung Allee) realisiert; die sonstigen Maßnahmen beschränken sich auf Erhaltungs- und die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Größere Umstrukturierungen haben bis heute nicht stattgefunden. Die Bereiche Fürstengarten und Schloß und deren Entwicklung und Aufwertung wurden in den vorbereitenden Untersuchungen erfasst und auf ihre Relevanz für die Entwicklung der Oberstadt geprüft.



2.6.13 Pflege- und Maßnahmenkonzept Schlossplatz

Das 2012 aufgestellte Pflege- und Maßnahmenkonzept Schlossplatz hat zum Ziel, das Potenzial des zurzeit durch ein diffuses Nebeneinander verschiedener Freiraumstrukturen und Ausstattungselemente gekennzeichneten Areals um den Schlossplatz herauszuarbeiten und aufzuwerten. Grundsätzlich soll die Anlage in ihrer historischen Grundstruktur durch entsprechende Gestaltungselemente ablesbar gemacht werden. Es wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, in dem sich die Maßnahmen nach ihrer kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Realisierbarkeit gliedern. Grundsätzliche Themen sind hierbei:

- Vegetationsbestand eindämmen, entwickeln oder pflegen,
- Nutzung und Herausstellung der Lagegunst und des touristischen Potenzials,
- Freihaltung und Aufwertung der Blickachsen und Sichtbezüge,
- Herausstellung der teilweise denkmalgeschützten Bebauung und Freiraumstruktur,
- Die Verbesserung der Zu- und Eingänge sowie der inneren Wegeerschließung und der Barrierefreiheit

Dieses Pflege- und Maßnahmenkonzept wurde am 31.08.2012 durch den Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachbehörde Bauordnung und Denkmalschutz mit einigen Einschränkungen und Auflagen genehmigt. Bisher wurden lediglich kleinere pflegerische Einzelmaßnahmen durchgeführt. *Das Areal liegt im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen und war Gegenstand von Bewertungen über die Verwertungspotenziale.*

2.7 Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet

Wohnanlage auf den Flächen der ehemaligen City-Passage

Auf dem Gelände der leerstehenden ehemaligen City-Passage ist eine Wohnanlage mit ca. 81 Wohnungen geplant, vorwiegend für die Zielgruppe Senioren. Die davon ausgehenden Synergien können sich positiv auf den Ortskern auswirken. Die Projektentwicklung ruht, für eine zeitnahe Umsetzung des Projektes ist die Beräumung der Flächen erforderlich.

Umgestaltung Post-Gelände, Edeka

Anfang 2013 wurde das Gelände der Post (Berliner Straße 17-25) durch Edeka aufgekauft. Auf dem damit vergrößerten Gesamtareal sind der Abriss des bisherigen Edeka-Marktes und der Neubau eines neuen, modernen und größeren Supermarktes an dieser Stelle geplant. Außerdem sollen die Gebäude Berliner Straße 17-25 abgebrochen und ebenfalls durch einen Neubau für Einzelhandel und eine Post-Filiale ersetzt werden.

Bebauung Alte Wache 12

Die Baulücke östlich der Polizei (begrünte Freifläche) wurde durch ein Wohn- und Geschäftshaus geschlossen. Der Neubau schließt die Raumkante zur Alten Wache und wertet damit diesen Bereich städtebaulich auf.



Aldi-Markt

Der vorhandene Aldi-Markt an der Hamburger Straße plant auf seinem Grundstück einen Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche. Mit den Bauarbeiten wird in Kürze begonnen.

Bereich südlich der Berliner Straße/gegenüber der Post

Die Pavillons zwischen Berliner Straße und Lütten Markt werden bereits seit Jahren bei allen Planungsüberlegungen als städtebaulich wie auch funktional störendes Element identifiziert. Der gesamte Bereich soll neu geordnet und gestaltet werden. Mit den Planungen dafür wurde parallel zur Bearbeitung der vorliegenden Untersuchungen begonnen.

Hotel nördlich des Fürstengartens

Bereits seit einigen Jahren bestehen Überlegungen und Planungen zur Realisierung eines Tagungshotels im nördlich an den Fürstengarten angrenzenden Bereich. Das Projekt soll zur Revitalisierung der Oberstadt beitragen, Arbeitsplätze schaffen und das Angebot im Bereich Tourismus/Gastronomie in der Oberstadt stärken. Ein Investor steht noch nicht fest. Das Projekt wird von der Stadt als Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung vorangetrieben, kann jedoch ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechtes realisiert werden.

Fischerkoppel

Durch die Aufgabe eines Gewerbebetriebes stehen die rückwärtigen Grundstücksteile an den Straßen Fischerkoppel und Weingarten für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Nach ersten Planungsideen soll ein Wohnpark mit modernen und hochwertigen Doppelhäusern im Ortskern entstehen.

Umzug der Stadtverwaltung vom Schlossareal in die Alte Wache 3 (noch Kreissparkasse)

Abschließende Entscheidungen für den Umzug sind noch nicht getroffen. Diese stehen im Zusammenhang mit Überlegungen über die Nachnutzung des Schlossareals. Die Verlagerung der Verwaltung als wichtige Infrastruktur einschließlich der ca. 40 Arbeitsplätze wird als Frequenzbringer eine Aufwertung und Belebung im Ortskern der Oberstadt auslösen.

2.8 Weitere städtische Entwicklungen außerhalb des Untersuchungsgebietes

Ehemaliges Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“

Die Sanierungsmaßnahmen (1972-2002) in der Unterstadt und den historischen Teilen der Oberstadt sind abgeschlossen (siehe Plan 00). Im Gebiet dieser vorbereitenden Untersuchungen befinden sich Teile dieses ehemaligen Sanierungsgebietes, insbesondere Bereiche der Grünstraße und des Hohlen Weges, des Fürstengartens und des Großen Sandbergs sowie der ehemaligen Arbeitersiedlung „Koppel“.

Insgesamt bestanden drei Sanierungsgebiete bis 2005: „Elbstraße West S 1 A“ (ca. 3,45 ha); „Historische Altstadt A“ (ca. 25,7 ha) und „Historische Altstadt B“ (ca. 5,7 ha).



Abb. 11: Abgrenzung der Sanierungsgebiete in der Unterstadt
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe

Die Sanierungsmaßnahmen hatten die Bewahrung und Erhaltung der Altstadt als einzigartiges „StadtDenkmal“ zum Ziel. Bis zum Abschluss des Förderzeitraums konnten nicht alle Maßnahmen an Gebäuden und die verkehrsberuhigende Umgestaltung von Straßen und Platzräumen umgesetzt werden; der drohende Verlust des historischen Stadtgefüges der Altstadt wurde aber erfolgreich abgewendet. Die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung haben die Unterstadt zu einem eigenständigen touristisch-kulturellen Zentrum mit starker touristischer Anziehungskraft gewandelt. Insgesamt wurde ein Investitions- und Bauvolumen von ca. 28,5 Mio. € aufgewendet.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahmen in der Altstadt wurden unterstützende Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, die das aktuelle Untersuchungsgebiet betreffen, z.B. am ZOB, der Park Fürstengarten und die Grotte und die Erneuerung der Fährtreppe.

Seniorenrechtliches Wohnen am Glüsinger Weg

Auf dem Gebiet des leer stehenden Autohauses am Glüsinger Weg westlich des Untersuchungsgebietes wurde eine Seniorenwohnanlage mit 17 Wohnungen errichtet.

Sortimentserweiterung Famila - Markt

Der außerhalb des Untersuchungsgebiets ansässige Famila-Markt verfügt über zugehörige Fachmarkt-Flächen, deren Nutzung derzeit auf bestimmte Sortimente beschränkt ist. Es bestehen Bestrebungen, diese Sortimentsbeschränkungen zu lockern bzw. aufzuheben, was die Erweiterung um zentrenrelevante Sortimente in dieser nicht integrierten Lage ermöglichen würde. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet, daher sind noch keine abschließenden Entscheidungen über eine Bebauungsplanänderung getroffen.



3. Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitung der Programmaufnahme

Bereits im Rahmen der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fanden mehrere Öffentlichkeitsveranstaltungen und Beteiligungsverfahren statt. Ziel war nicht nur die Information der Bürger, sondern die Ermöglichung der aktiven Teilnahme am Veränderungs- und Aufwertungsprozess im Ortskern unter Einbringung eigener Ideen und Vorschläge.

3.1 Verkehrskonferenz Lauenburg/Elbe

Die Verkehrskonferenz am 11.01.2012 befasste sich mit den damals aktuellen Diskussionen und Entwicklungen zur B 5. Im Podium vertreten waren die Staatssekretärin Dr. Zieschang (Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein), Dr. Jürgens (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein), Christian Popp (Lärmkontor Hamburg) sowie Vertreter des Bürgeraktionsbündnisses „Lauenburg reicht's“. Themenschwerpunkte waren die Verkehrsentwicklung auf der B 5, Luftschadstoffe und Lärm. Zentrale Herausforderung in Lauenburg/Elbe ist der starke Anstieg des Verkehrsaufkommens der letzten Jahre durch allgemeine Entwicklungen (u.a. Verlagerung von Transport und Logistik auf die Straße) und die Einführung der Lkw-Maut (Ausweichverkehr über Bundesstraßen).

Als Gegenmaßnahmen, die bereits teilweise realisiert sind, wurden folgende Lösungs- und Handlungsansätze des Landes Schleswig-Holstein aufgezeigt:

- Teilspernung der B 5 für Lkw über 12 t seit 2010,
- Einführung von Tempo-30 auf der B 5 innerhalb der Ortschaft seit 2010,
- Antrag auf Bemautung der B 5,
- Sanierung der Elbbrücke,
- Prüfung einer Teilspernung der B 209 und
- Umgehungsstraße.

Eine Luftschadstoffmessung an der B 5 aus dem Jahr 2011 kam zu folgenden Ergebnissen:

- Die Grenzwerte für Fein-/Schwebstaub und Stickstoffdioxid werden eingehalten und
- die Stickstoffdioxid-Belastung ist niedrig (verkehrsnahe Messung).

Zum Zeitpunkt der Verkehrskonferenz war die Lärmkartierung noch nicht abgeschlossen. Eine flächendeckende Lärminderung von 2 bis 3 dB(A) sollte erreicht werden. Zur Umsetzung dieses Ziels könnten Einzelmaßnahmen, wie z.B.

- Reduktion des Verkehrsaufkommens,
- Optimierung des Verkehrsflusses oder
- Aufbringen neuer Straßenbeläge (Flüsterasphalt) durchgeführt werden.

Das Aktionsbündnis „Lauenburg reicht's“ fordert den Lärm entlang der B 5 zu reduzieren; u.a. durch ein Nachtfahrverbot für Lkw und die stationäre Geschwindigkeitsüberwachungen. Ferner wird um mehr Transparenz im Planungsprozess gebeten.



Als Ergebnis der Verkehrskonferenz wird festgehalten, dass es primär darum geht, die Lärmbelastung auf der B 5 zu reduzieren und den Planungsprozess transparent und bürgerfreundlich auszugestalten. Als Maßnahmenvorschläge wurden u.a. der Rückbau der Berliner Straße (B 5) und die Öffnung der Alten Wache genannt. Letztere muss im Rahmen von Detailplanungen auf Umsetzbarkeit und Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsströme untersucht und bewertet werden.

3.2 Zukunftswerkstätten Oberstadt – Lauenburg/Elbe

Die mehrstufigen „Zukunftswerkstätten Oberstadt-Lauenburg/Elbe“ sollen die Erarbeitung eines Konzeptes zur Stärkung der Lauenburger Oberstadt als aktives Zentrum und die Entwicklung von konkreten Maßnahmen zur Umsetzung dieses Ziels unterstützen. Folgende Handlungsschwerpunkte sind von den Teilnehmern vorgeschlagen worden:

- mehr Aufenthaltsqualität in der Oberstadt (z.B. mehr Grün, neuer Treffpunkt, Verkehrsberuhigung, shared space, Schaffung von Kinderspielflächen und Freiräumen, Fassaden-sanierungen),
- mehr Leben in der Oberstadt (z.B. Veranstaltungen, Ausbau der Bedeutung des Wochenmarktes, mehr Gastronomie) und
- Stärkung der Attraktivität der Oberstadt (z.B. Verlegung ZOB, Umgestaltung der Ortsdurchfahrt B 5 als Aushängeschild, Verbindungen zwischen Unter- und Oberstadt).

Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltungen am 24.02.2012 und 19.03.2012 sind in der dem Bericht anliegenden Dokumentation der Beteiligungsverfahren zusammengefasst.

Ziel der 2. Zukunftswerkstatt am 09.06.2012 war die Ausarbeitung konkreter Förderprojekte zur zukünftigen Entwicklung der Oberstadt. In einer Zukunftswerkstatt haben die Teilnehmenden verschiedene Visionen für Lauenburg/Elbe im Jahr 2030 zu entwickeln. Die Ergebnisse waren vielfältig und wurden dazu genutzt folgende Ziele und Schwerpunkte für die Entwicklung der Oberstadt zu formulieren:

- gesamtstädtischen Ansatz verfolgen,
- neue Verkehrslösungen,
- Stadt für Jung und Alt,
- Ober- und Unterstadt verbinden,
- Verweil-(Bummel-)Zone/ Freiraumqualitäten schaffen,
- Tourismus stärken,
- Wohnstandort stärken und
- Kleingewerbe/ Kultur und Kreatives fördern.

Weiterhin wurden aus den Ergebnissen der Zukunftswerkstätten und von mehreren Fachvorträgen konkrete Maßnahmen und Handlungsansätze entwickelt, die in den anliegenden Dokumentation zusammengefasst sind.

Die Ergebnisse sind in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt worden und sind gegebenenfalls in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu detaillieren.



3.3 Fazit aus den Rahmenbedingungen und der Informellen Beteiligung

Die Zahl der Gutachten und konzeptionellen Planungen sowie der Beteiligungsverfahren zeigt, dass die Missstände und die Notwendigkeit zu handeln von vielen Seiten erkannt wurden und eine Fülle von Anregungen vorliegt. Die Bevölkerung ist außerdem seit Jahren über diverse Veranstaltungen in den angestrebten Erneuerungsprozess eingebunden. Einige Projekte werden bereits durch privatwirtschaftliche Initiativen vorangebracht (u.s. die Errichtung besonderer Wohnformen und der Neubau des Edeka-Marktes).

Die vorliegenden Planungen und Gutachten sowie die Vorschläge aus den Beteiligungen sind eine gute Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen und spätere Konzepte. Einige Handlungsempfehlungen wurden bereits umgesetzt, andere wurde zurückgestellt bzw. als nicht umsetzbar aufgegeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen lässt sich feststellen, dass die erkannten Missstände aus den Gutachten zumeist fortbestehen und bisher nicht umfassende beseitigt werden konnten.



4. Bestandsanalyse

Neben der Erfassung vor Ort werden aktuelle gesamtstädtische Planungen, Konzepte, Gutachten sowie statistische Angaben und Erhebungen der Stadt und des Landes Schleswig-Holstein für Analysezecke für die Bearbeitung hinzugezogen.

4.1 Städtebauliche Struktur

4.1.1 Gebäudebestand und städtebauliche Dichte

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet umfasst 742 Gebäude. Davon wurden 439 als Haupt- und 303 als Nebengebäude kategorisiert. Zu den letzteren gehören u.a. wohn- und gewerbebezogene Gebäude, Schuppen, Lager, Garagen oder Abstellräume.

Die Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist weitestgehend heterogen, da sich das Untersuchungsgebiet über den Hauptgeschäftsbereich des Ortszentrums hinaus in angrenzende Wohnquartiere erstreckt. Sie unterscheiden sich voneinander durch verschiedene Nutzungen und Bebauungsstrukturen.

Entlang der B 5 und den angrenzenden Nebenstraßen des Hauptgeschäftsbereichs (insbesondere östlicher Teil des Büchener Weges, Alte Wache und Fürstengarten) überwiegt eine sehr dichte, kleinteilige Straßenrandbebauung, oftmals mit unterschiedlich genutzten Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich. Diese Bereiche weisen teilweise einen hohen Grad an Versiegelung und Überbauung durch Nebengebäude auf. Die Erschließung der Hauptgebäude ist hier häufig unübersichtlich bzw. erfolgt teilweise über die Nebengebäude. Dies trifft auf die Bereiche nordwestlich der Alten Wache sowie um die Krügerstraße und die Siedlung „Koppel“ zu. Bei den großstrukturierten Gebäuden im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes handelt es sich meist um neuere Bebauung mit Einzelhandelsnutzung.

Die Wohngebiete unterscheiden sich ebenfalls voneinander. Die Wohnbebauung im Süden (z.B. Uhrbrookstraße, Großer Sandberg, Hohler Weg und Graben) ist durch kleinparzellierte, straßenbegleitende, dichte und überwiegend historische Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke verfügen meist über große Gärten. Der nordöstliche und -westliche Teil des Untersuchungsgebietes hingegen ist überwiegend durch aufgelockerte Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbauten mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,4 geprägt. Hier liegt auch die einzige Grundschule der Stadt (Weingartenschule) sowie weitere großstrukturierte Gebäude, z.B. Aldi, Lidl, Wohnhaus Büchener Weg 7 sowie die Geschäfte auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind überwiegend ein- bis zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, in den zentralen Bereichen weisen sie auch drei oder mehr Geschosse auf. Zu den höchsten Gebäuden im Untersuchungsgebiet gehören das Wohnhaus Alte Wache 1 mit zwölf Geschossen und einige Geschosswohnungsbauten mit vier Etagen u.a. Am Schüsselteichplatz und am Büchener Weg.



Abb. 12: Schwarzplan mit Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

4.1.2 Gebäudealter

Ein großer Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde in verschiedenen Epochen vor 1945, insbesondere zwischen dem 17. und dem 19. Jahrhundert errichtet (ca. 38%). Ergänzt wurde die ältere Bebauungsstruktur durch Gebäude, die zwischen 1946 bis 1979 (ca. 31%) und zwischen 1980 und 2002 (ca. 25%) errichtet wurden, letztere in den Bereichen südlich der B 5, im Weingarten und im östlichen Büchener Weg. Im nordwestlichen Bereich des Gebietes überwiegt dagegen eine Bebauung aus den Jahren zwischen 1980 und 2002.

Nach 2002 entstanden im Untersuchungsgebiet nur wenige neue Gebäude (ca. 5%). Alle großstrukturierten Gebäude, die im Erdgeschoss Einzelhandel/Dienstleistungen beherbergen, wurden seit den 1980er Jahren bis heute erbaut. Einige der älteren Gebäude sind durch verschiedene Baumaßnahmen inzwischen stark überformt (siehe Plan 01).

4.1.3 Gebäudezustand

Für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand festgelegter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Untersuchungsschwerpunkte waren die Fassaden, die Dächer sowie die Fenster und Türen. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für die Nutzungsstruktur nicht bewertet. Es wurden drei Bewertungskategorien unterschieden:

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



Die untersuchten Bauteile wurden den Schadenskategorien wie folgt zugeordnet:

Einordnung in Kategorie 1:

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

Einordnung in Kategorie 2:

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

Einordnung in Kategorie 3:

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

Nach dieser Methodik ergibt sich folgende Einteilung der untersuchten Gebäude:

- ca. 41% der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand,
- ca. 48% der Gebäude befinden sich in einem mittleren baulichen Zustand und
- ca. 11% der Gebäude weisen einen schlechten baulichen Zustand auf.

4.1.4 Energetische Modernisierung

Die kategorisierten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich ihres energetischen Zustandes durch Inaugenscheinnahme von außen (Fassade, Dach, Fenster und Türen) bewertet. Auf diese Weise sind der Zustand der Haustechnik oder energetische Maßnahmen im Inneren der Gebäude nicht feststellbar.

Nach dieser vereinfachten Bewertung sind die Gebäude folgenden Kategorien zugeordnet worden:

Kategorie 1: Energetische Erneuerungsmaßnahmen vollständig durchgeführt oder Baujahr 2002 und jünger (kein energetischer Erneuerungsbedarf)

Kategorie 2: Keine energetischen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt oder unsanierte ältere Gebäude (energetischer Erneuerungsbedarf)

Aus der Untersuchung ergibt sich folgende Zuordnung:

- bei ca. 14% der Gebäude wurde bereits eine energetische Modernisierung durchgeführt oder es handelt sich um Gebäude aus dem Jahr 2002 oder jünger,
- ca. 53% der Gebäude sind im energetischen Sinne noch unsaniert.

Bei allen anderen Gebäuden ist eine belastbare Bewertung des energetischen Zustandes nicht möglich. Dabei wird die Notwendigkeit einer zumindest teilweisen energetischen Modernisierung nicht ausgeschlossen.

4.1.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Aus den Bewertungen zum baulichen und energetischen Gebäudezustand sowie der Einschätzung der Eignung der Hauptgebäude für eine zeitgemäße Nutzung (unter Berücksichtigung der gegenwärtig oder bisher ausgeübten Nutzung) ergeben sich folgende Kategorien des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs für die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (siehe Plan 02):

Kategorie 1: kein Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf
(ca. 38% der Gebäude)

Kategorie 2: Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf
(ca. 62% der Gebäude)

Insbesondere die Bebauung entlang der B 5 weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, ist vielfach in mittlerem und schlechtem baulichen Zustand und nur unzureichend bis gar nicht energetisch modernisiert. Außerdem besteht für einen hohen Anteil der Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Aber auch neuere Gebäude sind davon betroffen.



Abb. 13: Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Quelle: eigene Aufnahme



Insgesamt besteht bei vielen Gebäuden Modernisierungstau und es muss von nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen und Gewerbeeinheiten ausgegangen werden. Eine detaillierte Erfassung und Zustandsbewertung der Gebäude wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht durchgeführt. Dies ist den Modernisierungsuntersuchungen zur Vorbereitung konkreter baulicher Maßnahmen vorbehalten.

Über die substanzielle Modernisierung und Instandsetzung hinaus besteht an zahlreichen Gebäuden ein Bedarf zur gestalterischen Aufwertung.

4.1.6 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet ist eine Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Wohn-, Freizeit-, öffentlichen und sozialen Nutzungen vorzufinden (siehe Pläne 03.1 und 03.2). Ca. 56% der Hauptgebäude werden überwiegend für das Wohnen genutzt, ca. 22% weisen eine reine Nicht-Wohnnutzung auf (Gewerbe, Verwaltung, Kirchen und religiöse Gemeinschaften) und weitere ca. 22% werden gemischt genutzt.

Im Untersuchungsgebiet liegt der zentrale Versorgungsbereich mit dem östlichen und westlichen Ergänzungsbereich (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg/Elbe 2012). Trotz der heterogenen Verteilung der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet lassen sich räumliche Schwerpunktbereiche festzustellen. Entlang der B 5 und den angrenzenden Straßen des Kerngeschäftsbereichs (Alte Wache, Fürstengarten, Weingarten, Büchener Weg) werden die Erdgeschosse überwiegend gewerblich genutzt (Einzelhandel, Dienstleistung), teilweise gemischt mit Wohnen und Dienstleistungen (Ärzte/Gesundheit, Freizeit, öffentliche Nutzungen). Die Obergeschosse dienen vor allem dem Wohnen.

In den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebietes wird überwiegend gewohnt. Ergänzt werden diese Nutzungen durch die Weingartenschule mit Schul- und Stadtbücherei, das Rathaus und die Gebäude der Stadtverwaltung im Schlossgarten, kirchliche und religiöse Einrichtungen und nur vereinzelte Gastronomie und Freizeitnutzungen.

Einzelhandel

Der Einzelhandel konzentriert sich insbesondere entlang der Berliner Straße/Hamburger Straße (B 5), im Büchener Weg und in der Alten Wache. Insgesamt werden im Untersuchungsgebiet derzeit 68 Einzelhandelsgeschäfte in 58 der Hauptgebäude (ca. 30% der komplett oder teilweise gewerblich genutzten Hauptgebäude) betrieben. Die Bruttogeschossfläche im Einzelhandel beträgt ca. 12.820 m², davon stehen ca. 1.560 m² leer (ca. 12%). Flächen in den Erdgeschossen, die derzeit oder bis vor kurzem als Dienstleistungen genutzt wurden, sind hier nicht eingerechnet. Folgende Einzelhandelssortimente sind im Untersuchungsgebiet vorhanden (siehe Plan 03.3):

- Lebensmittel, Getränke,
- Mode, Bekleidung, Schuhe,
- Schmuck, Uhren,
- Gesundheit: Apotheken; Hörgeräte, Optiker. Drogerie.
- Blumen, Pflanzen,
- Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher. Haushaltswaren; Heimtextilien; Möbel,
- Elektro, Technik,
- Kiosk,



- 1-Euro-Markt (Mäc Geiz) und
- sonstige Sortimente, die sich von den anderen unterscheiden bzw. teilweise durch ihre Sortimentsspezifika herausstechen, z.B. Fahrradladen, Spielzeugeisenbahnladen, Tankstelle, Tiernahrung, Autohandel und Zubehör.

Der Branchenmix deckt vorrangig den täglichen Bedarf ab. Der Schwerpunkt liegt auf dem Sortiment „Lebensmittel“ (fünf Geschäfte) und Bekleidung/Schuhe“ (acht Geschäfte). Edeka ist dabei der wichtigste Nahversorger im Ortskern und betreibt auch einen Bringedienst. Das spezifische, aperiodische Einzelhandelssortiment ist unterrepräsentiert. So fehlen vor allem Angebote für Kinder wie z.B. Spielzeug, Hobbybedarf und Elektronik. Insgesamt ist das Angebot eingeschränkt und wenig anziehend für die Kunden. Zentrenrelevante Sortimente und qualitativ hochwertige Waren sind kaum anzutreffen. Das Angebot ist zurzeit eher discountorientiert. Mehrere Spielhallen verstärken den beginnenden trading-down-Prozess.

Im Kernbereich dominieren inhabergeführte (Fach-)Geschäfte neben einigen Filialen (Rossmann, Edeka u.a.), während in den Randbereichen größere Filialen das Bild bestimmen (z.B., Aldi, Lidl, KIK). Dabei unterscheiden sich die Filialen von den inhabergeführten Geschäften in kleinteiligen baulichen Strukturen vor allem in der Größe ihrer Verkaufsflächen in der großmaßstäbigen Bebauung. Außerdem befinden sich die meisten Filialen in Gebäuden, die seit 2002 gebaut wurden, während die Kleinstrukturen meist schon älteren Baujahrs sind. Die Filialen bieten Lebensmittel, Bekleidung oder Schuhe an, die inhabergeführten Geschäfte sind spezialisiert (u.a. Heimtextilien, Haushaltswaren).

Die Außendarstellung der meisten Einzelhandelsbetriebe ist häufig wenig repräsentativ. Dies hängt zum einen mit dem teilweise schlechten baulichen Zustand der Gebäude zusammen, des Weiteren mit der wenig ansprechenden baulichen Gestaltung. Ein weiterer Grund ist aber auch die Zugehörigkeit vieler Einzelhändler zum sogenannten Niedrigpreissegment. Darüber hinaus sind insbesondere entlang der B 5 die Fußwege nur schmal, so dass kaum Platz für Auslagen oder Beschilderung im Straßenraum vorhanden ist. Gleiches gilt für die Außendarstellung von Dienstleistungsunternehmen.

Mittwochs und samstags von 7.00 bis 12.30 Uhr findet in der Fußgängerzone in der Alten Wache und auf dem Lütten Markt ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten statt. Dieser ist bei den Kunden beliebt und gehört zu den am häufigsten aufgesuchten Einzelhandelseinrichtungen im Ortskern (Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg/Elbe 2012).

Auf dem ZOB befindet sich ein Kiosk, der besonders bei Schülern beliebt ist.

Es besteht eine Konkurrenz hinsichtlich des Angebots im Ortskern zu den zentrumsperipheren Einzelhandelsstandorten sowie auch zu den umliegenden Gemeinden. Die Filial-Filiale an der Juliusburger Landstraße erreicht hauptsächlich das nördliche und östliche Umland und zieht Kaufkraft aus der Innenstadt ab.



Abb. 14: Fußgängerzone Alte Wache mit Wochenmarkt
Quelle: eigene Aufnahme

Insgesamt ist ein hoher Anteil der Kunden (ca. 49%) nicht zufrieden mit dem im Ortskern vorzufindenden Angebot des Einzelhandels und bemängelt vorrangig das fehlende Einzelhandelsangebot an Artikeln aperiodischen Bedarfs (Einzelhandelsentwicklungskonzept, BulwienGesa AG, 2012). Grundsätzlich werden mehr Geschäfte und ein qualitativ hochwertiges und breiteres Angebot in der Stadt gewünscht. Dies betrifft insbesondere den Bereich Bekleidung und Elektronik, aber auch weitere Non-Food-Angebote.

Anzumerken ist, dass diese vielfältigen Angebotswünsche auch bei optimalen Bedingungen in Kleinstädten nicht vollständig erfüllbar sind. Wegen des seit Jahren laufenden Strukturwandels im Einzelhandel siedeln sich viele Geschäfte und Sortimente erst ab einer gewissen Einwohner-/Passantenzahl an.

Wohnen

Im Untersuchungsgebiet besteht ein hoher Anteil an Wohnnutzung, es wurden 1.019 Wohneinheiten in ca. 78% der Hauptgebäude kartiert. Diese befinden sich sowohl in Erdgeschossen wie auch in den Obergeschossen. Während sich im Hauptgeschäftsbereich und in punktuellen spezifischen Nutzungsbereichen die Wohnnutzungen meist in den Obergeschossen befinden oder nicht vorhanden sind, erstreckt sich das Wohnen in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes über alle Geschosse.

Das Wohnungsangebot verteilt sich über alle Gebäudealter und -typologien. Viele der Wohngebäude, insbesondere entlang der B 5 und in Gebäuden bis zum Baualter 1979, sind nicht modernisiert/instandgesetzt und in einem schlechten baulichen Zustand (Ausstattung, Grundrisse, Zuschnitt der Wohnungen). Teilweise ist auch die Bebauungsdichte hoch.

Der Wohnungsneubau hat sich in der jüngeren Zeit auf besondere (barrierefreie) Wohnformen konzentriert.



Dienstleistung und Büronutzung

Neben dem Einzelhandel und dem Wohnen als vorherrschende Nutzungen sind diverse Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Das Angebot reicht hier über Tankstellen, Banken, Post, Versicherungen bis zu Friseuren, Reisebüros, Bestattungsinstituten, einer Fahrschule u.a.

Als Unterzentrum ist Lauenburg/Elbe Standort für Verwaltungen und Filialen verschiedener Betriebe und Dienstleister. So lassen sich neben den kundenorientierten Dienstleistungsgeschäften auch Büronutzungen unterschiedlicher Branchen finden.

Leerstand, Unternutzung und „schwächelnde“ Nutzungen

Besonders auffällig und negativ für das Untersuchungsgebiet und den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich ist der hohe Anteil von Leerständen bzw. Unternutzungen bei Gewerbeflächen/Ladenlokalen und Wohnungen, sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen (siehe Pläne 03.1, 03.2 und 03.3).

Leerstände bzw. Unternutzungen im Erdgeschoss befinden sich hauptsächlich an der B 5, in der Alten Wache und in der Straße Fürstengarten. Hier handelt es sich meist um aufgegebenen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe. In den Obergeschossen mit Wohnnutzung ist der Leerstand weniger stark ausgeprägt.

Insgesamt stehen ca. 37 der ca. 187 Gewerbeeinheiten für Einzelhandel, Dienstleistung, Praxen u.a. leer - dies entspricht ca. 20% der gewerblichen Flächen im Untersuchungsgebiet. Davon stehen 16 von 68 Lokalen leer, die zuvor für den Einzelhandel genutzt wurden (23% der Ladenlokale).

Bei den Wohngebäuden ist der Leerstand weniger stark ausgeprägt. 54 Wohnungen der 1.019 sind als leerstehend kartiert, davon vier Wohngebäude, die komplett leer stehen. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote für das Wohnen von ca. 5%.

Die meisten von Leerstand betroffenen Gebäude weisen einen Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf auf (nicht nachfragegerechte Ausstattung, bauliche Gestaltung, Zuschnitte und Grundrisse). Bei den gewerblichen Leerständen kommt die teils ungünstige Lage im Untersuchungsgebiet hinzu. So konzentrieren sich die Leerstände in Ladenlokalen entlang der stark verkehrs- und lärmbelasteten Berliner und Hamburger Straße.

Neben dem Leerstand von Ladenlokalen gibt es auch Einzelhandelsbetriebe, die durch eine „schwächelnde Nutzung“ gekennzeichnet sind. Dazu gehören insbesondere Unternutzungen bzw. Nutzungsausfälle, z.B. durch kurze oder unregelmäßige Öffnungszeiten, die von den Kernöffnungszeiten im Ortskern abweichen.

In einigen Fällen werden Ladenlokale ausschließlich als Ausstellungsflächen genutzt, ohne Verkauf oder Zugang für Kunden („kaschierter Leerstand“). „Schwächelnde Nutzungen“ sind vorwiegend in der Hamburger bzw. Berliner Straße vorzufinden.



Abb. 15 „Kaschierter“ Leerstand in der Berliner Straße
Quelle: eigene Aufnahme

4.1.7 Stadtbild und Denkmalschutz

Städtebauliche Struktur und Stadtbild

Die städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet ist heterogen und vielfältig, da sich das Untersuchungsgebiet auf den zentralen Versorgungsbereich und seine Ergänzungsbereiche (gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept, verschieden strukturierte Wohnbereiche sowie historische Straßenzüge erstreckt (siehe Plan 04).

Mittelpunkt des Untersuchungsgebietes ist der zentrale Versorgungsbereich um die Hamburger/Berliner Straße/B 5, die Fußgängerzone Alte Wache und die angrenzenden Straßen Askaniering, Fürstengarten und Büchener Weg. Insbesondere die Kernzone zwischen Berliner Straße, Askaniering und Fürstengarten ist durch relativ dichte Bebauung, einen hohen Grad an Versiegelung und verschiedene Platz- und Stadträume gekennzeichnet.

Das Ortsbild ist hier wenig geordnet, die Raumkanten sind teilweise unterbrochen und unregelmäßig.

Die Platz- und Stadträume sind unterschiedlich ausgeprägt. Die Platzsituation im südlichen Teil der Alten Wache zwischen Modezentrum, Kreissparkasse und dem zwölfgeschossigen Wohngebäude ist räumlich gefasst und folgt gestalterisch der Typik seiner Entstehungszeit aus den 1970er-Jahren. Der bauliche Zustand ist hingegen schlecht. Der Lütke Markt und die angrenzende Grünfläche weisen gestörte Raumkanten auf, viele Gebäude zeigen zu diesen Räumen nur ihre Seiten- oder Rückansicht und die Räume sind undefiniert. Der Lütke Markt weist außerdem gestalterische Defizite auf und bietet keine Aufenthaltsqualität. Weitere Platz- bzw. Stadträume befindet sich im Nordwesten der Alten Wache an der Berliner/Hamburger Straße und zwischen der zurückspringenden Pavillonbebauung an der Berliner Straße und dem Gebäude der Post an der Kreuzung B 5/Büchener Weg.



Abb. 16: Luftbild des Ortskerns um 1995
Quelle: Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg

Diese Platzsituation ist der Eingang in den Ortskern und wird derzeit durch die B 5, das Parken und die gestalterisch stark beeinträchtigte Fassadenfront der Pavillonbebauung zwischen Berliner Straße und Alter Wache geprägt. Der Schlüsselteichplatz im Nordwesten des Untersuchungsgebietes ist durchgehend gepflastert und nicht durch weitere Elemente gestaltet; er kann über seine Nutzung als Parkplatz und temporäre Veranstaltungsfläche hinaus nicht die Aufgabe eines städtischen Platzes übernehmen.

Die B 5 prägt das Stadtbild stark und hat eine enorme Barrierewirkung. Der Kfz-Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, prägt zu allen Tageszeiten unangemessen stark den Straßenraum. Es bestehen gestalterische Mängel und schlechte Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum selbst sowie bauliche und gestalterische Mängel an der Bebauung entlang der B 5.



Abb. 17: Pavillonbebauung an der Berliner Straße
Quelle: eigene Aufnahme



Der Askaniering mit dem ZOB ist ebenfalls stark verkehrlich geprägt. Der Straßenraum erscheint überdimensioniert für das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Die Aufenthaltsqualität hier und auf dem ZOB ist mangelhaft. Der hohe Grad der Versiegelung und die fehlende Begrünung werten die Aufenthaltsqualität weiter ab.

Die historischen Straßenzüge sind dagegen von geschlossenen Raumkanten, hohen gestalterischen und Aufenthaltsqualitäten und überwiegend gut erhaltenen bzw. sanierten historischen Gebäuden geprägt. Die Straße Fürstengarten ist durch die teilweise historische Bebauung und die gepflasterte Straßengestaltung zwar ein ansprechender Straßenraum, durch den teilweisen Leerstand der Ladenlokale in der Wahrnehmung unattraktiv. Besonderes Merkmal sind hier die Torpfeiler als ansprechendes Entree in den Ortskern.

Neben ganzen historischen Straßenzügen, prägen oder stören auch einige Einzelgebäude das Ortsbild. Diese befinden sich insbesondere an den Kreuzungspunkten und Plätzen und beeinträchtigen oder werten das Stadtbild auf.



Abb. 18: Eingang Straße Fürstengarten
Quelle: eigene Aufnahme

Der zentrale Bereich zwischen B 5, und Askaniering ist insgesamt sehr undurchlässig, die Wegeverbindungen sind versperrt oder undurchsichtig. Die stadträumlichen Verbindungen sind hier gestört, insbesondere durch die unattraktive Pavillonbebauung. Das Stadtbild und die Qualität der Raumabfolge wirken negativ.

Positive Effekte auf das Ortsbild hat die Topografie. Die Hangkanten zur Elbe und zur Unterstadt bieten schöne Ausblicke aus dem Fürstengarten und dem Schlossgarten. Die Grünflächen selber haben eine positive Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Die historische Bebauung um den Amtsplatz ist ebenfalls gestalterisch hochwertig und insbesondere das Schloss und der Schlossturm stadtbildprägend.

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Denkmale; die Liste der Kulturdenkmale wurde 2015 (Stand Ende 2014) vom Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein aktualisiert (siehe Plan 00).



4.2 Freiraumstruktur

Die Frei- und Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind, wie auch die städtebaulichen Räume, heterogen gestaltet. Der überwiegende Teil befindet sich auf privatem Grund, eine Ausnahme sind der Fürstengarten und der Schlossgarten (siehe Plan 05).

4.2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die größten und bedeutendsten öffentlichen Grün- und Freiflächen des Untersuchungsgebietes stellen die am Elbhang gelegenen Anlagen des Fürstengartens (ca. 3,8 ha) und des Schlossgartens (ca. 1,5 ha) dar. Die Parkflächen befinden sich im guten Zustand, bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Hier befinden sich u.a. exotische Pflanzungen, die Grotte sowie das Schützenhaus. Allerdings sind die Eingänge/Zugänge in den Fürstengarten teils unklar und gestalterisch defizitär.

Eine besondere Qualität entsteht durch die Blickbeziehungen zur Elbe und zur Unterstadt aus beiden Gartenanlagen, die sich durch die abfallende Topographie ergeben. Beide Parkanlagen sind mit unbefestigten Wegen durchzogen, die der Naherholung dienen. Im Westen befindet sich ein Friedhof, der teilweise Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist.

Weitere Freiflächen im Untersuchungsgebiet bieten nur vereinzelt eine positive Aufenthaltsqualität. Der Lütte Markt wird an fünf von sieben Tagen lediglich zum Parken genutzt, innerstädtische Nutzungen sind, bis auf ein Eiscafé mit Außenbestuhlung, nicht vorhanden. Trotz Bepflanzung und Sitzgelegenheit wirkt die Fläche nicht als Aufenthaltsort, sondern vielmehr als Zwischenzone und Transitfläche.



Abb. 19: Askanierblick / Schlosspark
Quelle: eigene Aufnahme

Die Fußgängerzone Alte Wache endet an der Kreuzung zur Berliner Straße in einer Aufweitung mit Sitzmöglichkeiten und Brunnen. Die Fläche bietet durchaus Aufenthaltsqualität, diese wird jedoch durch den Verkehr auf der Berliner Straße beeinträchtigt.



Abb. 20: Lütter Markt
Quelle: eigene Aufnahme

Eine weitere öffentliche Freifläche stellt der komplett versiegelte Schlüsselteichplatz dar. Dieser wird regulär als Parkplatz genutzt, zu besonderen Gelegenheiten finden hier Veranstaltungen statt. Der bauliche Zustand ist gut und die ihm zugedachten Funktionen kann er übernehmen, Aufenthaltsqualität bietet er jedoch nicht.

Ein Stadtraum mit positiver Aufenthaltsqualität ist der Amtplatz um den alten Schlossturm.

Die großflächig versiegelte Fläche des ZOB ist nur spärlich begrünt, auch die nördliche Kante des Askanierings weist nur vereinzelt Baumbewuchs auf. Die Aufenthaltsqualität ist, unter anderem durch den hohen Versiegelungsgrad, schlecht. Da der ZOB sich an der Grenze zur Hangkante befindet, bieten sich gute Ausblicke auf die Unterstadt und das Schloss.

Im Gebiet befinden sich drei Spielplätze, zwei im nordwestlichen Bereich und ein Spielplatz neben dem Schlossturm. Es handelt sich um Spielflächen mit zwei bis fünf Geräten, die öffentlich zugänglich sind. Alle sind in gutem Zustand, weisen jedoch die üblichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf. Eine weitere gesonderte Freifläche stellt das Schulgelände der Weingartenschule dar. Die Fläche ist teilweise asphaltiert und gepflastert, teilweise mit verschiedenen anderen Bodenbelägen als Spielfläche gestaltet. Der Schulhof wird jedoch ab 17 Uhr für die Öffentlichkeit durch ein Tor abgesperrt.

4.2.2 Private Grün- und Freiflächen

Die privaten Freiflächen gliedern sich grundsätzlich in begrünte Gärten und befestigte Flächen, die meist als Stellplätze genutzt werden. Der Grad der Versiegelung der Grundstücke unterscheidet sich in den verschiedenen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes und bei unterschiedlichen Gebäudetypologien. Sie werden überwiegend als Stellplätze oder zur Grundstückerschließung genutzt.



Die dichte Bebauung im *Kernbereich* des Untersuchungsgebietes (Alte Wache, Askaniering, Fürstengraben, Berliner Straße) weist einen hohen Grad an versiegelten Flächen auf, nur sehr vereinzelt sind hier Flächen im Hinterhof begrünt. Viele der Gebäude verfügen nur über sehr geringe private Freiflächen im Hinterhof. Sie werden oft als Stellplätze genutzt oder sind durch Nebengebäude überbaut. Ein qualitativ hochwertiger Freiraum fehlt hier meist, die Wohnqualität ist dadurch vermindert.

Die Freiflächen der Einfamilienhausbebauungen zeichnen sich durch gestaltete Grünflächen und angelegte gepflegte Gärten aus und weisen meist geringer versiegelte Flächen für Stellplatzanlagen und Terrassen auf. Die Grundstücke der Geschosswohnungsbauten im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind rundherum großflächig begrünt, während die versiegelten Stellplatzanlagen gebündelt angeordnet sind.

Bei den größeren versiegelten Flächen im übrigen Untersuchungsgebiet handelt es sich meist um Stellplatzanlagen der großstrukturierten Einzelhandelsnutzungen und um die Anlagen der Tankstellen entlang der B 5.

4.2.3 Baumbestand

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Die steilen Elbhänge sind dicht mit teilweise sehr alten Großbäumen bewachsen. Die Baumbestände säumen den Fürsten- und Schlossgarten auf der südlichen Seite sowie jeweils die rückwärtigen Hangseiten des Hohlen Wegs und Großen Sandbergs. Auch auf den rückwärtigen Flächen einiger Grundstücke befinden sich größere zusammenhängende Baumgruppen, insbesondere nördlich der Hamburger Straße (Friedhof) und westlich des Weingartens.

Einzelne Bäume und kleinere Baumgruppen befinden sich auch in den Gärten der Einfamilien- und Reihenhäuser. Entlang der B 5 und der Sammel- und Anliegerstraßen befinden sich vereinzelt straßenbegleitende Bäume, insbesondere vor der Pavillonbebauung südlich der Berliner Straße und bei den Stadtwerken. Innerhalb der zentralen Zone ist der Baumbestand aber insgesamt sehr gering.

4.3 Verkehrssituation und Erschließung

4.3.1 Verbindungen zwischen der Unter- und Oberstadt

Die befahrbaren Verbindungen zwischen Unter- und Oberstadt definieren sich vorwiegend über die Grünstraße, den Großen Sandberg und den Hohlen Weg. Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte sind diese zumeist als Einbahnstraßen eingerichtet.

U.a. wegen der historischen Querschnitte und Profile in den Straßen zwischen Ober- und Unterstadt verfügen diese nur teilweise über ausgewiesene Gehwege, die zudem wegen der historischen Beläge nicht barrierefrei nutzbar sind.



Von Bedeutung sind auch mehrere fußläufige Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt, die wegen des Höhenunterschieds von ca. 40 m ebenfalls nicht uneingeschränkt von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden können. Südöstlich des Fürstengartens schließen die Askanierstufen an den Fürstengarten und bilden über eine Treppe die Verbindung über den Elbhang hinunter zum Großen Sandberg und zur Unterstadt. Die Fährtreppe und der Wallweg führen vom Bereich des Schlossgartens zur Unterstadt. Ein weiterer Fußweg führt vom bereits tiefer gelegenen Bereich des Grabens hinauf zum ZOB und Askanerring. Hinzu kommt der Hohle Weg von der Unterstadt. Diese Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet sind gepflastert und in einem guten baulichen Zustand, ebenso die Treppenanlagen. Durch ihre Beschaffenheit und die Unterbrechung durch Treppenabschnitte sind sie für Radfahrer oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen nur eingeschränkt nutzbar.

Im Interesse der Mobilitätsverbesserung zwischen Ober- und Unterstadt verkehrt werktags ein gut in Anspruch genommener Kleinbus von der Oberstadt über den Großen Sandberg, in die Elbstraße der Unterstadt und wieder hinauf über die Grünstraße zwischen den beiden Stadtbereichen.

4.3.2 Straßennetz und Kfz-Verkehr

Im Untersuchungsgebiet verläuft die B 5/B 209 (Hamburger Straße, Berliner Straße) als verkehrliche Hauptachse in Ost-West-Richtung, unterteilt die Innenstadt städtebaulich und funktional in zwei Teile und wirkt als starke Barriere zwischen diesen Teilen (siehe Plan 06). Zwei weitere Hauptverkehrsstraßen stoßen von Norden auf die B 5, die Lütauer Chaussee (B 209) und der Büchener Weg (L 200). Im Kreuzungspunkt zur B 209 wird der Verkehr durch einen Kreisverkehr geregelt. An zwei weiteren größeren Kreuzungssituationen, am Büchener Weg und Askanerring, weitet sich die B 5 für Abbiegespuren auf. An den meisten Kreuzungspunkten von Sammelstraßen und B 5 wird der Verkehr durch fünf Ampelanlagen geregelt.

Die B 5 ist besonders durch den Schwerlastverkehr stark frequentiert und dadurch erheblich lärmbelastet. Daher ist die Geschwindigkeit von der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes bis zum Kreisverkehr im Westen auf 30 km/h begrenzt. Insgesamt ist der bauliche Zustand der Fahrbahnen der B 5, B 209 und L 200 gut, die B 5 weist jedoch Mängel in der Breite und dem baulichen Zustand der Fußwege auf – für den Einzelhandel, Fußgänger und Radfahrer sind sie nur eingeschränkt nutzbar. Radwege sind nicht vorhanden.

In Nord-Süd-Richtung verlaufen diverse Sammelstraßen, die auf die B 5 treffen. Von den Sammelstraßen erschließen meist schmaler dimensionierte Stichstraßen oder Anliegerstraßen die angrenzenden Wohngebiete. Die Straße Weingarten ist als Anliegerstraße zu kategorisieren, da eine Zufahrt lediglich von Norden erfolgen kann und die Durchfahrt auf die B 5 nicht möglich ist. Von der B 5 kann lediglich der hier liegende Parkplatz angefahren werden. Der überwiegende Teil der Sammel- und Anliegerstraßen ist asphaltiert und in gutem baulichen Zustand. Lediglich der südliche Teil der Straße Fürstengarten ist teilweise in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Straßen Fürstengarten, Hohler Weg und der Graben sind teilweise als Einbahnstraße eingerichtet. Die Alte Wache ist seit Anfang der 1980er Jahre als Fußgängerzone angelegt, der Fürstengarten zwischen B 5 und Askanerring als Spielstraße. Hier ergibt sich ein verkehrsberuhigtes Dreieck um den Kernbereich.

Die historischen Straßenzüge Körtingstraße, Uhrbrookstraße, Großer Sandberg, Hohler Weg und Graben sind mit verschiedenen Belägen gepflastert. Der Große Sandberg und das denkmalgeschützte Kopfsteinpflaster der Straßen in der Siedlung Koppel sind in einem schlechten baulichen Zustand und für Fußgänger und Radfahrer kaum noch nutzbar.



Abb. 21: Straßenraum Hamburger Straße/B 5
Quelle: eigene Aufnahme

4.3.3 Geh- und Radwege, Wegebeziehungen

Fußläufige Verbindung

Wichtige fußläufige Verbindungen sind der verkehrsberuhigte Bereich um den Kerngeschäftsbereich zwischen Berliner Straße und Alter Wache und die Fußgängerzone in der Alten Wache.

Die straßenbegleitenden Fußwege im Gebiet sind unterschiedlich ausgeprägt oder fehlen teilweise. Entlang der B 5/B 209 sind Gehwege zwar beidseitig vorhanden, jedoch weisen sie durch ihre oftmals sehr schmale Bemessung funktionale Mängel auf. Insgesamt ist der Fußgängerverkehr entlang der B 5/B 209 nur stark eingeschränkt möglich. Zusätzlich ist aufgrund der stark befahrenen B 5 und teilweise ungünstiger Ampelschaltungen das Überqueren der Hauptstraße erschwert.

Ebenso fehlen in einigen der historischen Straßenzüge Fußwege; diese Straßen sind jedoch in der Regel nur gering durch motorisierten Individualverkehr (MIV) belastet, so dass das Gehen am Fahrbahnrand keinen Konflikt darstellt.

Innerhalb der Wohnbereiche im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes bestehen diverse gewidmete und nicht gewidmete Wegeverbindungen zwischen den Wohngebäuden und den sie umgebenen Freiflächen. Grundsätzlich sind die vorhandenen Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet in gutem baulichem Zustand. Weitere Fußwege sind im Schloss- und im Fürstengarten angelegt.



Radwege

Speziell ausgewiesene und gekennzeichnete Radverkehrsanlagen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. In der Straße Am Schüsselteich befindet sich rechtsseitig ein auf der Fahrbahn abgetragener Radfahrstreifen, vereinzelt ist das Radfahren auf den Gehwegen gestattet.

In den Anliegerstraßen und Sammelstraßen ist Radfahren teilweise gekennzeichnet auf der Fahrbahn erlaubt, teilweise ohne Kennzeichnung jedoch möglich. Die Fußgängerzone Alte Wache darf mit dem Fahrrad befahren werden. Entlang der B 5 sind kaum Radwege gekennzeichnet. Der Fußweg ist fast überall zu schmal, um ihn mit dem Rad befahren zu können ohne Fußgänger zu gefährden. Da in diesem Bereich der B 5 lediglich Tempo 30 erlaubt ist, wird Radfahrern hier die Nutzung der Fahrbahn erleichtert. Wegen der stark befahrenen Bundesstraße ist die Situation für Radfahrer trotzdem unbefriedigend. Dies gilt ebenso für Autofahrer, die sich den Straßenraum mit Radfahrern teilen, da keine gesonderten Bereiche auf der Fahrbahn abgetragen sind.

Am ZOB als den zentralen Verkehrsknotenpunkt Lauenburg/Elbe befinden sich Fahrradstellplätze.

Touristische Wander- und Radwege

Der Auenwanderweg mit einer Länge von ca. 9 km beginnt am Schüsselteichplatz und führt über den Graben hinunter in die Unterstadt an der Elbe entlang. Ein weiterer markierter Wanderweg, der Mühlenwanderweg, beginnt ebenfalls am Schüsselteichplatz und führt über die Wohnbausiedlungsgebiete nach Norden in Richtung Buchhorster Berge. Von überregionaler Bedeutung ist der Fernradweg „Alte Salzstraße“. Außerhalb des Untersuchungsgebietes, am Elbufer verlaufend, befindet sich der Elberadweg.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Hauptgeschäftsbereichs, am Askaniering, befindet sich der ZOB Lauenburgs. Diverse Nahverkehrsbuslinien verkehren hier und verbinden Lauenburg/Elbe direkt oder durch Umsteigen mit Hamburg, Lüneburg, Geesthacht, Büchen, Schwarzenbek, einigen kleineren Gemeinden und dem außerhalb des Ortskerns, südöstlich des Untersuchungsgebietes liegenden Bahnhof. Ein Schnellbus verkehrt stündlich zwischen Hamburg und Lauenburg, vier innerstädtische Busse fahren stündlich ab und bis zum ZOB.

Im Untersuchungsgebiet gibt es weitere Bushaltestellen, dadurch ist eine relativ gute Anbindung des Untersuchungsgebietes mit ÖPNV gesichert. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern ist durch die Nähe zum ZOB gut erreichbar. Zusätzlich verkehren mehrere Schulbusse in die umliegenden Gemeinden.

Der ZOB selbst hat eine unzureichende Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sind die Verbindungen vom ZOB in den Ortskern nicht optimal, weder gestalterisch noch funktional.



Abb. 22: ZOB am Askaniering
Quelle: eigene Aufnahme

4.3.5 Park-/Stellplatzsituation

Die Park- und Stellplätze lassen sich in private Stellplätze, private Stellplätze, die öffentlich zugänglich sind und öffentliche Parkplätze einordnen.

Das Parken im Untersuchungsgebiet findet häufig auf privatem Grund statt, bei dem es sich jedoch überwiegend um öffentlich zugängliche Parkplätze der Nahversorger handelt. Insbesondere um das Wohn- und Einzelhandelsgebäude am Büchener Weg 7 besteht ein überproportional großes Angebot an öffentlich zugänglichen Stellplätzen, die hier befindliche Parkpalette ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Unter dem zwölfgeschossigen Wohngebäude am Askaniering befindet sich eine Tiefgarage. Diese ist im Besitz der Stadt; Stellplätze werden je ca. zur Hälfte an umliegende Geschäfte und Privatpersonen, vor allem an die Bewohner des Hochhauses und des Gebäudes, in dem sich auch das Mode-Centrum befindet, verpachtet. Die Anlage ist in einem schlechten baulichen Zustand, weist statisch-konstruktive Mängel auf und ist nicht mehr zeitgemäß ausgestattet.

Im Kernbereich befinden sich größere öffentliche Parkplätze, auf denen zeitlich beschränkt geparkt werden darf. Außerdem sind einige straßenrandbegleitende öffentliche Parkplätze in Parktaschen oder auf dem Bordstein angeordnet. Ein größerer öffentlicher Parkplatz befindet sich auf dem Schlüsselteichplatz: darüber hinaus kann auf dem Lütten Markt und in Teilen der Alten Wache geparkt werden.

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen sowie öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Untersuchungsgebiet wird damit als ausreichend bewertet, in Teilbereichen ist ein Überangebot vorhanden. Der bauliche Zustand dieser Parkplätze ist grundsätzlich gut.

Die öffentlichen Parkplätze sind zeitlich begrenzt nutzbar, in der Regel beträgt die Nutzungsdauer 2 Stunden. Einige der Gewerbebetriebe kennzeichnen ihre Stellplätze mit dem Schild „Nur für Kunden“.



Bei den Einfamilienhäusern wird meist auf kleineren dem Grundstück zugeordneten Stellplatzflächen geparkt, während die Stellplätze der Geschosswohnbauten gebündelt auf den Grundstücken untergebracht sind. Insbesondere im Hohlen Weg und in der Siedlung „Koppel“ weist nicht jedes Einzelhaus einen privaten Stellplatz auf eigenem Grund auf. In der Siedlung werden zum Teil Brachflächen für das Abstellen von Pkw genutzt, was sich negativ auf das Stadtbild auswirkt.

4.4 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige öffentliche, soziale, kirchliche/religiöse, freizeitbezogene Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen, jedoch nur wenige kulturelle Nutzungen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Angebot an diesen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet eingeschränkt ist, insbesondere kulturelle, touristische und gastronomische Einrichtungen sowie Übernachtungsmöglichkeiten befinden sich hauptsächlich in der Unterstadt.



Abb. 23: Rathaus im alten Schloss
Quelle: eigene Aufnahme

Die Stadtverwaltung befindet sich im Bereich des ehemaligen Schlosses. Untergebracht sind hier u.a. das Standesamt, der Bürgerservice und das Stadtentwicklungsamt.

Eine weitere gesamtstädtisch wichtige Einrichtung im Untersuchungsgebiet ist die Weingartenschule als Grundschule mit 445 Schülern. Die Schule läuft vier- bis fünf-zügig und beherbergt auch die Schul- und Stadtbücherei mit öffentlichem Internetzugang. Darüber hinaus gibt es in der Hamburger Straße eine Schülerhilfe. Eine Gemeinschaftsschule mit großem Sportplatz befindet sich nördlich des Untersuchungsgebietes Am Hasenberg.

Als kirchliche bzw. religiöse Einrichtungen sind die Neuapostolische Kirche Lauenburg/Elbe in der Straße Weingarten, die Christusgemeinde und die Elim-Gemeinde in der Alten Wache und die Fatih Camii Moschee in einem gemischt genutzten Gebäude in der Hamburger Straße zu nennen.



An der Alten Wache befindet sich eine Polizeistation, eine Post an der Berliner Straße.

Das Angebot an Gesundheitseinrichtungen im Untersuchungsgebiet, wie z.B. Arztpraxen, ist gut, das nächste Krankenhaus liegt jedoch nach Aufgabe des Krankenhauses in Lauenburg/Elbe (im Osten des Untersuchungsgebietes) in Geesthacht. Weiterhin gibt es vier Apotheken und weitere Gesundheitsbetriebe (u.a. Sanitätshaus).

In der Krügerstraße befindet sich ein Sozialkaufhaus für einkommensschwache Einwohner. Am Büchener Weg befindet sich außerdem eine AWO-Seniorenwohnanlage, im Fürstengarten eine AWO-Sozialstation. In der Berliner Straße 38 befindet sich eine weitere Seniorenwohnanlage.

Zu den freizeitbezogenen Nutzungen im Untersuchungsgebiet zählen ein Club, zwei Ballettschulen, drei Spielhallen und ein Schießstand im Fürstengarten. Für jüngere Kinder befinden sich drei Spielplätze im Untersuchungsgebiet, zwei im nordwestlichen Wohnviertel und ein weiterer am Amtsplatz. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Jugendzentrum.

Im Hohlen Weg befindet sich eine kleine privat betriebene Galerie, in der Grotte im Fürstengarten befindet sich eine Askanierausstellung, im Schlossturm ist ebenfalls eine Ausstellung untergebracht. Der Verein KunstVOLL am Zug e.V., mit Sitz im Untersuchungsgebiet, setzt sich für Kunstprojekte in Lauenburg/Elbe ein.

Weitere touristische und kulturelle Angebote von überregionaler Bedeutung, wie etwa die Maria-Magdalenen-Kirche aus dem 13. Jahrhundert, die Heinrich-Osterwold-Halle, das Lauenburger Künstlerhaus mit Galerie, das Stadtarchiv, die neue Tourist-Info und das Lauenburger Elbschiffahrtsmuseum sind südlich des Untersuchungsgebietes in der Unterstadt angesiedelt.

Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomische Angebote befinden sich weitestgehend in der Unterstadt; dazu zählt auch die Jugendherberge am Elbufer. Nördlich des Untersuchungsgebietes, an der Bergstraße, befindet sich das Hotel „Lauenburger Mühle“.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind geprägt durch einen hohen Anteil privater Einzeleigentümer sowie der Stadt Lauenburg/Elbe. Weitere Eigentümer sind die Stadtbetriebe, der Bund (B 5/B 209), das Land Schleswig-Holstein (L 200 und Polizei), der Kreis Herzogtum Lauenburg und Kirchen sowie religiöse Gemeinschaften. Den privaten Eigentümern gehören insbesondere die bebauten Grundstücke; im Eigentum der Stadt Lauenburg/Elbe sind überwiegend die Straßen, Wege, der Fürsten- und Schlossgarten, das Grundstück der Weingartenschule, der Schlüsselteichplatz und die Fläche des ZOB. Einige Flächen im Untersuchungsgebiet, die öffentlich genutzt werden, gehören nicht der Stadt (Privateigentum).

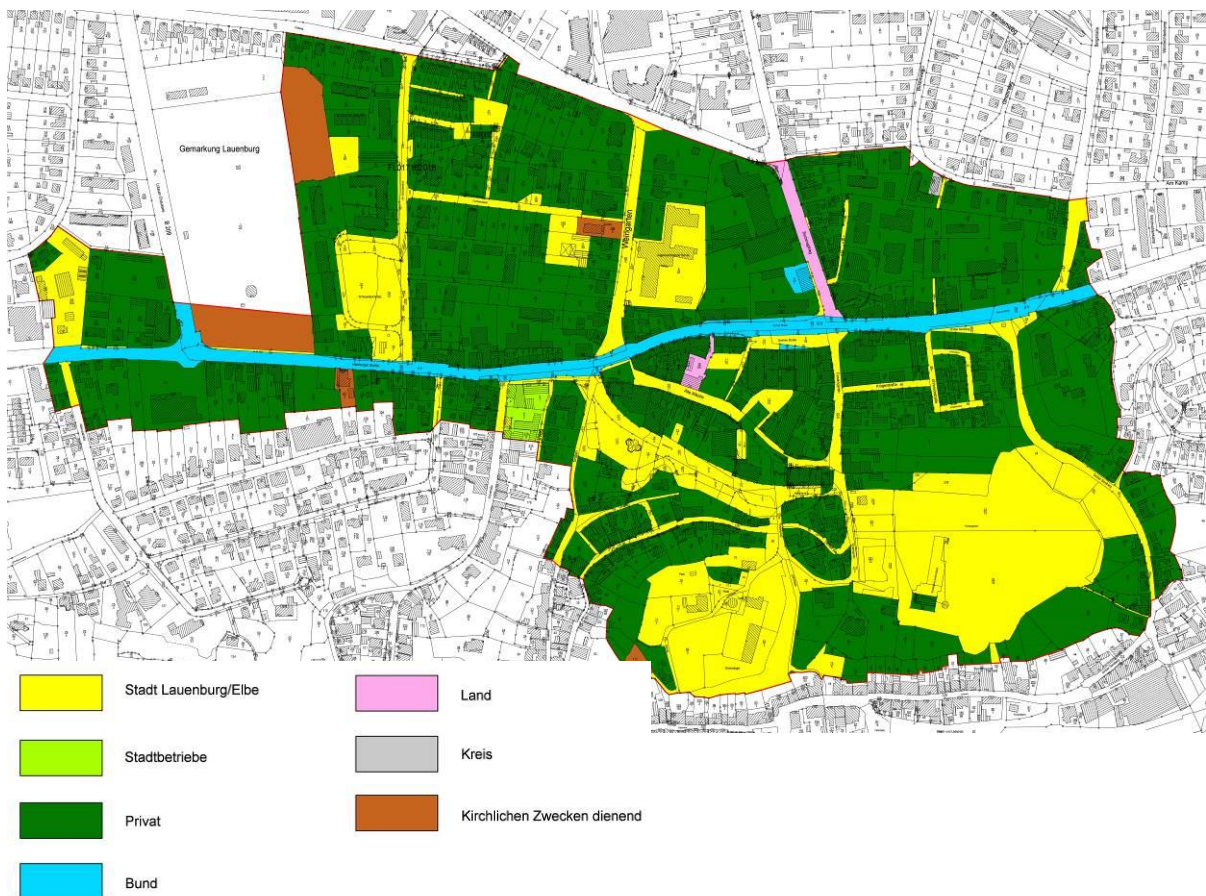


Abb. 24: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

Die Flächen im Untersuchungsgebiet gliedern sich wie folgt nach Eigentümern auf:

- ca. 302.000m² private Grundstücksflächen verschiedener Privateigentümer (ca. 64,2 %),
- ca. 132.000 m² städtische Flächen (ca. 28 % Anteil im VU-Gebiet), davon u.a. ca. 45.000 m² (ca. 9,5 %) öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Fuß- und Radwege, Fußgängerzone, ZOB) und ca. 62.000 m² (ca. 13,2 %) öffentliche Grünflächen,
- ca. 18.500 m² Flächen des Bundes (ca. 3,9 %),
- ca. 3.250 m² Flächen des Landes Schleswig-Holstein (ca. 0,7 %),
- ca. 250 m² Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg (ca. 0,1 %)
- ca. 2.400 m² Flächen der Stadtbetriebe (ca. 0,5 %) und
- ca. 12.500 m² Flächen den Kirchen und religiösen Gemeinschaften (ca. 2,6 %).

Der Bodenrichtwert für die Grundstücke im Untersuchungsgebiet liegt zwischen 75 €/m² und 85 €/m² für Einfamilienhausbebauung auf Wohnbauflächen und 120 €/m² und 150 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen.



4.6 Akteursanalyse

Für die Erarbeitung von Strategien und Maßnahmenempfehlungen und deren Umsetzungen zur Entwicklung der Oberstadt ist die Mitnahme von Akteuren und Interessenvertretern ein wichtiges Fundament. Hierdurch kann das Sichtfeld für mögliche Lösungsansätze erweitert, die Aktivierung endogener Potenziale gefördert und eine erhöhte Akzeptanz der getroffenen Maßnahmen geschaffen werden.

Es gibt in Lauenburg/Elbe eine große Zahl an Vereinen und Verbänden, insbesondere im Jugend- und Sportbereich. So gibt es 12 Sportvereine und 33 weitere Vereine, in denen sich die Bürgerinnen und Bürger sozial, kulturell oder anderweitig engagieren können. Hinzu kommen verschiedene Bündnisse und Institutionen. Das Engagement und die Aktivität sind für eine Stadt dieser Größe gut. Die gute Beteiligung bei den bisher im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ stattgefundenen Veranstaltungen (vor allem Zukunftswerkstätten) zeigt das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an ihrer Stadt.

Das Bürgeraktionsbündnis „Lauenburg reicht's“ setzt sich seit Jahren gegen Schwerlastverkehr in Lauenburg/Elbe ein. Auch in den zuletzt stattfindenden Werkstätten und Konferenzen waren Teilnehmer dieser Gruppierung anwesend und aktiv.

Gefördert durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend arbeitet das Bündnis „Lauenburg in Aktion“ an Projekten und Veranstaltungen mit Kindern, Jugendlichen und anderen Bürgern der Stadt für ein tolerantes Lauenburg/Elbe.

Das Bündnis „ProLauenburg“, welches sich eine Zeit lang für die Weiterentwicklung der Stadt einsetzte, ist wieder aktiv.

Weitere soziale Akteure sind der Schützenverein (Lauenburger Schützengilde von 1666 e.V.) und den Verein KunstVOLL am Zug e.V.

Die „Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg/Elbe“ ist ein Kooperationsnetzwerk vieler Gewerbetreibender und -vertreter in Lauenburg/Elbe, die sich gezielt für bestimmte Entwicklungen und Maßnahmen in der Stadt einsetzen. Aufgrund der Bedeutung des Geschäftszentrums für die Gesamtstadt und der direkten Auswirkungen des Programmvorhabens auf einige Mitglieder des Vereins wird eine aktive Mitarbeit des WVL e.V. an der Entwicklung der Oberstadt angestrebt.

Der „Arbeitskreis Altstadt Lauenburg e.V.“ hat sich die Bewahrung der Altstadt als kulturelles Erbe zum Ziel gesetzt, um diese als attraktiven Erholungs- und Lebensraum für Bewohner und Gäste mitzugestalten. Auch hier ist eine aktive Einbindung in die Umsetzung der Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beabsichtigt.

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH vermarktet insbesondere größere Gewerbeflächen und bietet Hilfestellung im Bereich Existenzgründung an.



Auf der zweiten Zukunftswerkstatt am 09. Juni 2012 wurde durch sieben Bürger ein Stammtisch zum Ortskern ins Leben gerufen. Seitdem hat dieser mehrfach getagt und wird auf künftig aktiv an der Planung und Umsetzung der Entwicklung im „Ortskern Oberstadt“ mitwirken.

Im Folgenden werden Akteure bzw. Interessenvertreter neben den öffentlichen Institutionen aufgelistet deren Mitarbeit gewünscht bzw. bei denen eine unmittelbare Betroffenheit durch das Städtebauförderprogramm in der Oberstadt vorliegt.

▪ Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg/Elbe e.V.	www.wv-lauenburg.de	Wirtschaftliche Akteure
▪ Bürgeraktionsbündnis BAB	www.bab-lauenburg.de	Soziale Akteure
▪ Arbeitskreis Altstadt Lauenburg e.V.	www.altstadt-lauenburg.de	
▪ Interessengemeinschaft ▪ "Behinderte Menschen in Lauenburg e.V. "		
▪ Lauenburger Kinder und Jugendverein e. V.		
▪ Ortsjugendring Lauenburg/Elbe e.V.	www.ojr-lauenburg.de	
▪ Seniorenbeirat		
▪ Cumulth e.V.	www.cumulth.de	Kulturelle Akteure
▪ KunstVOLL am Zug e. V.	www.lauenburg-am-zug.de	
▪ Künstlerhaus Lauenburg/Elbe e.V.	www.kuenstlerhaus-lauenburg.de	

4.7 Bevölkerungsstruktur

Seit 1970 sind die Bewohnerzahlen in der Stadt Lauenburg/Elbe relativ konstant zwischen 10.500 und 12.000 Einwohnern. Seit der Wiedervereinigung 1989 bis zum Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts stiegen die Einwohnerzahlen u.a. aufgrund erhöhter Zuzüge bis auf über 12.000 Einwohner an. Von 1999 bis 2011 sinken die Einwohnerzahlen in Lauenburg mit einer geringen Dynamik. Mit Stand von Dez. 2014 leben 11.277 Einwohner in Lauenburg/Elbe, was eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Langfristig wird nach den Landesprognosen die Einwohnerzahl sinken und die Bevölkerung altern.

Zu Zwecken der Darstellung und Vergleichbarkeit greift die Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2004 und 2011 auf Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zurück. In diesem Betrachtungszeitraum sanken die Einwohnerzahlen um ca. 500 Einwohner bzw. 4,3 %. Seit 2011 stagniert der Einwohnerrückgang.

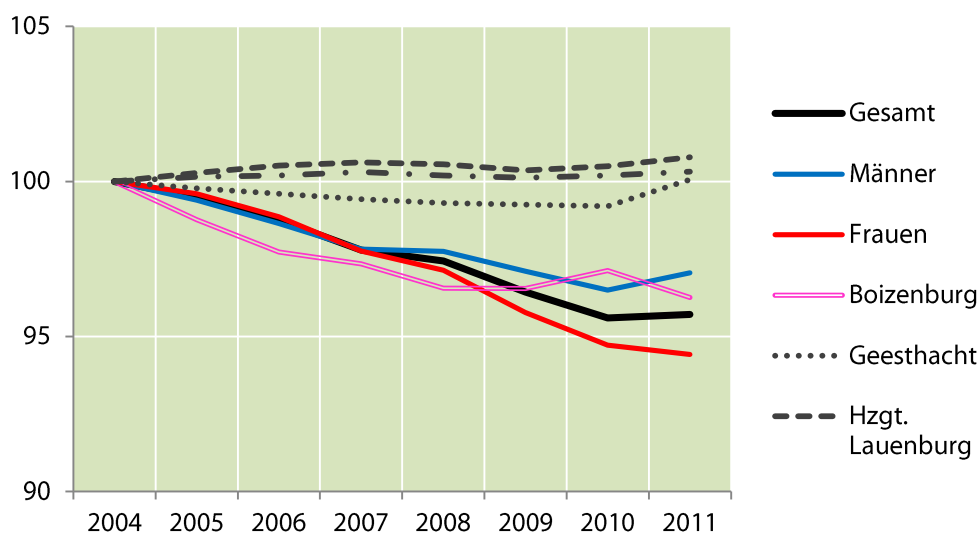
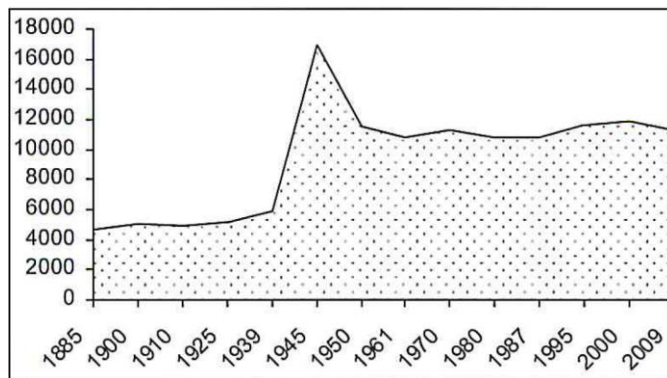


Abb. 25: Einwohnerentwicklung in Lauenburg/Elbe
Quelle: Daten Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

Den Entwicklungen im Kreis Herzogtum Lauenburg und im Bundesland Schleswig-Holstein ist die Einwohnerentwicklung in Lauenburg/Elbe trotz des stagnierenden Rückgangs bzw. leichter Anstiege in 2014 und 2015 tendenziell negativ.¹

Aus städtischen Daten sind weitere strukturelle Bewertungen im Untersuchungsgebiet möglich. Die Bevölkerungsanteile der Altersgruppe bis 6 Jahre sind mit ca. 5 % relativ gering; gleiches gilt für den Anteil junger Familien und Alleinerziehender. Umso stärker ist die Altersgruppe über 65 Jahren mit ca. 23 % vertreten (über dem Durchschnitt des Landkreises (2 %) und auch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt).

Verbindliche statistische Erhebungen über die Zahl der Bewohner mit Migrationshintergrund sind aufgrund von rechtlichen Änderungen bereits seit mehreren Jahren nicht mehr möglich. Festzustellen ist eine etablierte Migrantenökonomie, vorwiegend im gastronomischen Bereich.

¹ Im Bearbeitungszeitraum der VU (Stand Ende 2014) hat sich die Bevölkerungsentwicklung in Lauenburg weiter verbessert – mithin sind dem Landestrend folgend leichte Zuwächse festzustellen.

**Haupt- und Nebenwohnsitz**

Einwohner gesamt	1926	
<i>Männer</i>	952	49,4%
<i>Frauen</i>	974	50,6%
<i>Nebenwohnsitze</i>	17	

Hauptwohnsitz

Einwohner gesamt	1909	
<i>bis 3 Jahre</i>	49	2,6%
<i>04 - 06 Jahre</i>	50	2,6%
<i>07 - 18 Jahre</i>	238	12,5%
<i>19 - 25 Jahre</i>	196	10,3%
<i>26 - 65 Jahre</i>	945	49,5%
<i>über 65 Jahre</i>	431	22,6%
<i>Ausländer</i>	k.A.	

Heimbewohner	72
<i>männlich</i>	19
<i>weiblich</i>	43

wohnungsnachfragende EW	1854
----------------------------	------

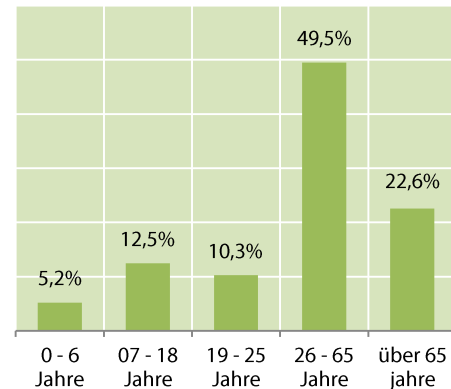
Verteilung Altersstruktur

Abb. 26: Einwohner und Altersstruktur

Quelle: Daten Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

Für die Größe des Untersuchungsgebietes ist eine Bevölkerungsprognose nicht sinnvoll, da bereits geringe (zukünftige) Abweichungen in den Parameterangaben (z.B. Wanderungsbewegungen, Fertilitätsrate) umfangreiche Schwankungen bei den prognostizierten Einwohnerzahlen zur Folge haben. Eine Prognose nur für das Untersuchungsgebiet ist daher unzuverlässig und als realitätsfern einzustufen.

Demnach werden nur Angaben für die Gesamtstadt und für den Kreis Herzogtum Lauenburg aufgeführt. Teilweise wird auf die Bewertungen der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen, diese sind jedoch nur als Richtwerte anzusehen. Der hohe Anteil der älteren Bevölkerung und das negative natürliche Bevölkerungssaldo prägen die Stadt Lauenburg/Elbe bereits heute. Tendenziell wird sich der Bevölkerungsrückgang unter diesen Bedingungen moderat und mit einer geringen Dynamik fortsetzen; jahresweise Schwankungen nach oben sind möglich.

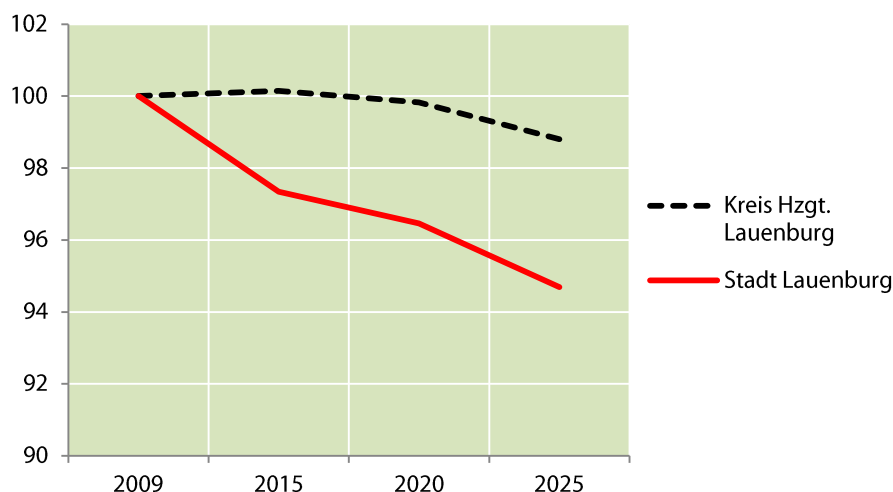


Abb. 27: Bevölkerungsprognose Lauenburg/Elbe und Kreis Herzogtum Lauenburg
Quelle: Daten Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung

4.8 Sozioökonomie

4.8.1 Arbeitslosigkeit

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine Angaben vor. Daher werden die nachfolgenden Daten für die Gesamtstadt erfasst und bewertet.

In Lauenburg/Elbe beträgt die Arbeitslosenquote 6,2 %, tendenziell abnehmend. Sie liegt damit etwa auf dem Niveau für den Kreis Herzogtum Lauenburg.

nach Stichtag – Lauenburg/Elbe in %

12 - 2012	6,2
06 - 2012	6,1
12 - 2011	5,8
06 - 2011	6

Jahresdurchschnitt – Hzt. Lauenburg in %

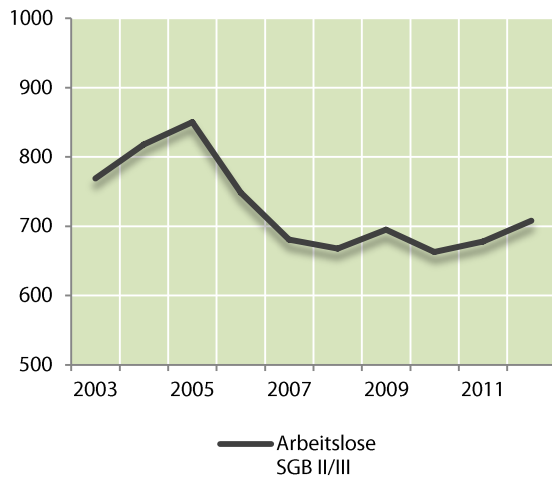
2012	6,2
2011	6,2

Abb. 28: Arbeitslosenquote
Quelle: BA, eigene Darstellung

Die Arbeitslosenzahlen in Lauenburg/Elbe sind in den letzten 10 Jahren zurückgegangen. Seit 2007 schwanken die Zahlen zwischen 668 und 708 Arbeitslosen. Der Anteil der ausländischen Arbeitslosen ist dabei rückläufig. Der Anteil der über 55-Jährigen Arbeitsuchenden ist nach zwischenzeitlichem Rückgang auf 14,4 % der Arbeitslosen in Lauenburg/Elbe wieder angestiegen.



Arbeitslosenzahlen nach SGB II/III



Arbeitssuchende nach SGB II/III Index 2003 = 100

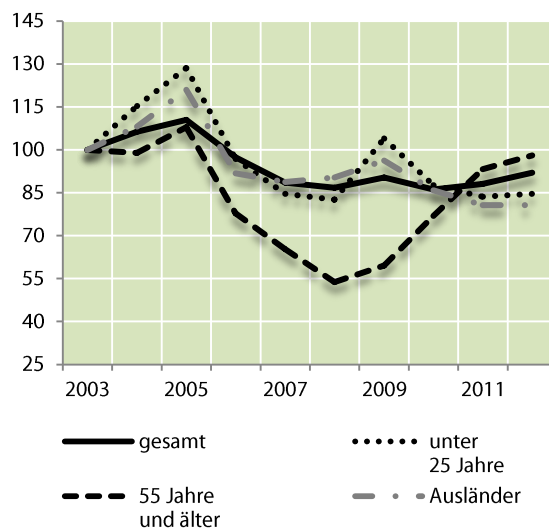
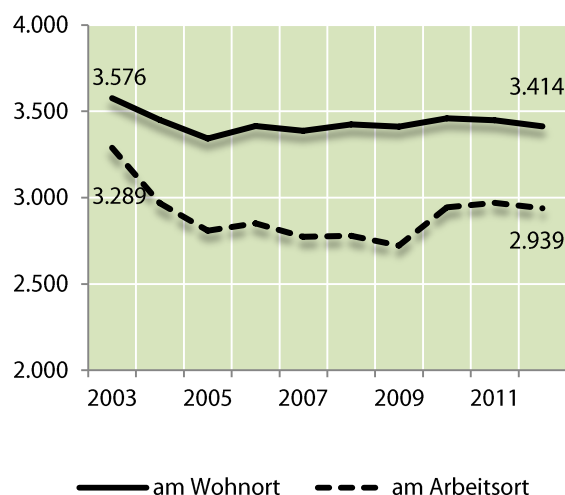


Abb. 29: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen
Quelle: BA, eigene Darstellung

4.8.2 Beschäftigung

Lauenburg/Elbe ist eine Auspendlergemeinde, in der die Bedeutung als Wohnstandort im Vordergrund liegt. Für die Bewohner selbst ist die Arbeitsplatzsituation relativ konstant. 2012 hatten 3.414 Bewohner aus Lauenburg/Elbe eine sozialversicherungspflichtige Arbeitsstelle, jedoch befinden sich in Lauenburg/Elbe nur 2.939 SV-Arbeitsplätze. Als wesentliche Zielorte für die Berufspendler gelten Geesthacht und Hamburg.

SV-Beschäftigung



Pendlerbewegung

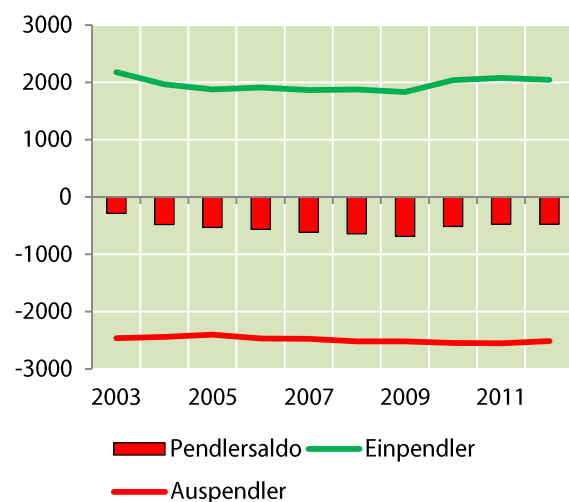


Abb. 30: sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Pendler saldo
Quelle: BA, eigene Darstellung



Die Arbeitsplatzangebote in Lauenburg/Elbe sind teilweise zurückgegangen. Zwischen 2003 und 2009 reduzierten sich die SV-Arbeitsstellen im Stadtgebiet um 18 %. Zeitgleich damit stieg das negative Pendlersaldo an. Die Auspendleraktivitäten erhöhten sich, während die Zahl der Einpendler abnahm. 2010 erholte sich die Anzahl der angebotenen Arbeitsstellen in der Stadt und es konnte ein kleiner Aufschwung verbucht werden, der größtenteils durch Einpendler kompensiert wurde.

4.8.3 Kaufkraft

Insgesamt ist in der Stadt eine relativ geringe Kaufkraft zu verzeichnen. Das Nachfragevolumen betrug im Jahr 2010 52,7 Mio. Euro und sank im Vergleich zu den Vorjahren. Nur etwa 30 % der Nachfrage ist in Lauenburg/Elbe selbst zu verzeichnen, damit ist die Stadt vom Umland abhängig. Die Reichweite des Geschäftszentrums ist zu gering und steht in direkter Konkurrenz zur Famila-Filiale, die bedeutsames Kaufkraftpotenzial bereits am Stadtrand abzieht. (Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept, BulwienGesa AG, 2012).

Im aktuellen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ist im Weiteren festzustellen, dass die Kaufkraftkennziffer bzw. die Pro-Kopf-Kaufkraft in Lauenburg/Elbe im regionalen Vergleich deutlich niedriger ist. Eine ähnliche Feststellung kann bei dem Netto-Haushaltseinkommen gemacht werden. Sie ist in der Stadt niedriger ausgeprägt als der Durchschnitt des Kreises Herzogtum Lauenburg.

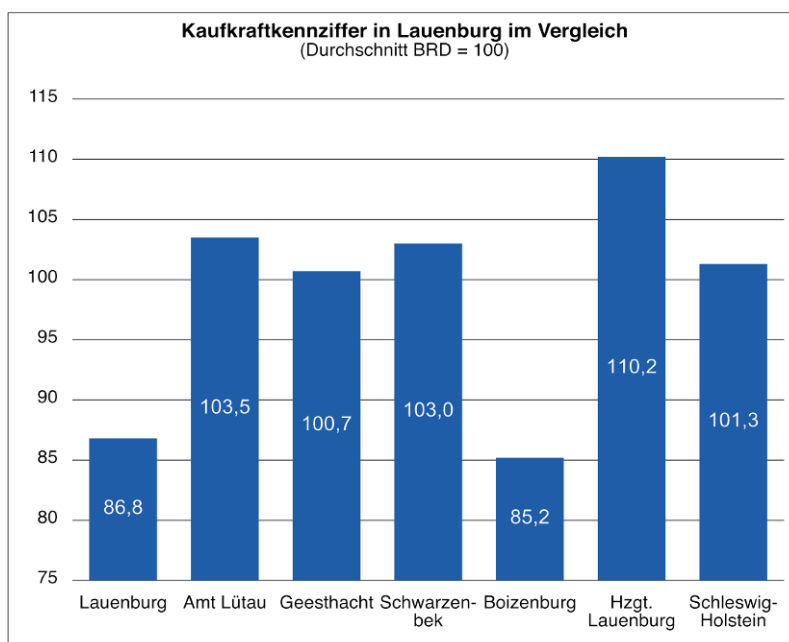


Abb. 31: Kaufkraftkennziffer

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept, BulwienGesa AG, 2012



4.9 Wirtschaftsstruktur

4.9.1 Beschäftigungsstruktur

Die Stadt Lauenburg/Elbe ist durch eine gemischte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich gekennzeichnet. Südlich des Elbe-Lübeck-Kanals sind größere Gewerbebetriebe mit erhöhtem Raumbedarf aus den Branchen der Textil-, Chemie und Recyclingindustrie, der Kartonagenherstellung sowie dem Maschinenbau ansässig. Auch das Wasser- und Schifffahrtsamt als größerer Arbeitgeber ist derzeit (noch) in Lauenburg/Elbe ansässig.

Südlich des Untersuchungsgebietes liegt die Hitzler Werft, eine Neubau- und Reparaturwerft. Weiter nördlich am Wasserstraßenkreuz Elbe/Elbe-Lübeck Kanal/Elbeseitenkanal liegt der Hafen „Horster Damm“. Er dient als Umschlagsplatz für Greif- und Schüttgüter und kann unabhängig vom Wasserstand der Elbe ganzjährig betrieben werden. Darüber hinaus ist die touristische und gewerbliche Elbschifffahrt von Bedeutung für die Wirtschaft der Stadt.

Im Nordwesten der Stadt befindet sich der Einzelhandelsstandort Famila-Markt, welcher gleichermaßen als größerer Arbeitgeber, wichtiger Nahversorger und beliebter Einkaufsort in Lauenburg/Elbe gilt.

Planungen für weitere Gewerbestandorte bestehen derzeit für einen Ausbau des Containerhafens am Bahnhof südlich des Untersuchungsgebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich viele kleinere Gewerbebetriebe mit wenig Beschäftigten. Die größeren Einzelhandelsbetriebe (z.B. Lidl, Edeka, Penny, Rossmann, Aldi), die Stadtverwaltung mit ca. 40 Stellen, die Polizei, die Stadtbetriebe, die Pflegeeinrichtungen und die größeren Kreditinstitute (Kreissparkasse, Raiffeisenbank) stellen dabei die größten Arbeitgeber dar. Zusätzlich sind hier ein Taxiunternehmen und eine Außenstelle der Tageszeitung als Arbeitgeber anzutreffen. Weitere größere Betriebe und Arbeitgeber sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden. Produzierendes Gewerbe im größeren Maßstab ist ebenfalls nicht vorhanden.

4.9.2 Entwicklungshemmnisse und -trends

Rahmenbedingungen

Mit der Wiedervereinigung endete für Lauenburg/Elbe die Zonenrandförderung. Damit gingen für die Stadt nicht nur Fördergelder verloren, die Stadt sah sich auch gegenüber den angrenzenden östlichen Bundesländern einem Fördergefälle ausgesetzt. Gleichzeitig verschwand die Stadt aus der geographischen und infrastrukturellen Randlage. Lauenburg/Elbe gehört zur Metropolregion der Stadt Hamburg und ist „Brückenkopf“ in den interregionalen Verkehrsbeziehungen im Dreiländereck von Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen. Aus dieser neuen wirtschaftsräumlichen Position heraus entstanden für Lauenburg/Elbe Entwicklungsoptionen, die in vielen Kooperationen und Konzepten herausgearbeitet wurden.



Eine zukunftsweisende Festlegung erhielt Lauenburg/Elbe im Regionalplan, als man die Stadt zu einem Entwicklungs- und Entlastungsort innerhalb der Metropolregion ernannte. Auf diese Weise sollen in Lauenburg/Elbe und weiteren Ergänzungsorten Entwicklungen des Wohnens und Wirtschaftens an den metropolitanen Randbereich verlagert und gebündelt werden. Die erhofften Entwicklungsimpulse für Lauenburg/Elbe blieben jedoch bisher aus. Ein Grund liegt u.a. am unzureichenden Verkehrsanschluss an die Metropole. Es besteht keine Direktverbindung mit der Bahn zwischen Lauenburg/Elbe und Hamburg.

Ein weiterer rahmengebender Aspekt ist durch die funktionsräumliche Verteilung der Versorgungsaufgaben im südöstlichen Bereich der Metropolregion gegeben. Lauenburg/Elbe wurde im LEP 2010 Schleswig-Holstein als Unterzentrum ausgewiesen und soll die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs in seinem Verflechtungsraum sicherstellen. Nach dem Einzelhandelsgutachten 2012 wurde dieses Ziel über Jahre hinweg für ein relativ weiträumiges Umland erfüllt. Schwerpunkträume für den Einzelhandel insbesondere für den aperiodischen Bedarf sind aber das Oberzentrum Lüneburg und das Mittelzentrum Geesthacht, in welchen in den letzten Jahren der Einzelhandel ausgebaut wurde.

Weitere bereits in der Bestandsanalyse vorbenannte strukturelle Bedingungen:

- Demographischer Wandel (zunehmende Alterung, negative Einwohnerentwicklung)
- Relativ geringe Kaufkraft der Stadt Lauenburg/Elbe, Rückgang der Nachfrage im Einzugsbereich, Konkurrenzsituation zu den Nachbargemeinden
- Auspendlergemeinde

Schwächen und Probleme

Die eigens für die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte Bestandserhebung sowie das Einzelhandelskonzept von BulwienGesa eruierten für die Oberstadt ein hinreichendes Angebot des periodischen Bedarfes. Fast 65 % des Zentrenumsatzes werden demnach durch den periodischen Bedarf gestellt. Zentrumsprägende Angebote wie Mode oder Dinge des persönlichen Bedarfs fallen für den Zentrenumsatz mit ca. 15 % und ca. 13 % vergleichsweise gering ins Gewicht. Der Branchenmix wird als unzureichend identifiziert. Es fehlt an höherqualitativen und gastronomischen Angeboten. Ein Defizit gibt es vor allem im Bereich der Elektrowaren. Das Angebot ist zudem stark discountorientiert.

Es können im Geschäftszentrum Hinweise auf eine Abwärtsentwicklung ausgemacht werden. Der hohe, insbesondere von der B 5 einzusehende Leerstand, der Investitions- und Modernisierungstau, die Niedrigpreisanbieter und Spielhallen gehen mit einem Rückgang der Flächenproduktivität von 4.000 €/m² im Jahr 2009 auf 3.500 €/m² im Jahr 2011 einher und prägen die hiesige Einzelhandelssituation. Gleichzeitig verschwinden die kleinen Fachgeschäfte, die auf Qualität und Service setzen. Die teilweise schlechte Werbesichtanbindung, unzureichende marktgängige Flächenstrukturen, das Fehlen klarer und attraktiver Wegebeziehungen sowie fehlende attraktive Aufenthaltsbereiche belegen die aktuell ungünstigen Standortvoraussetzungen für die Einzelhandelsentwicklung insbesondere von aperiodischen Angeboten in der Oberstadt.



Der Einzelhandel mit periodischem Bedarf soll indes weiter ausgebaut werden. Nicht nur im Bereich des EDEKA-Marktes, dessen Erweiterung für eine qualitative Anhebung des Vollsortiments und eine Erhöhung der Kundenströme im Kernbereich sorgen soll. Auch die Vergrößerung des Aldi-Marktes wird dazu beitragen. Hingegen wird die geplante Erweiterung des Famila-Marktes eher negativ auf die Oberstadt wirken. Diese Entwicklungsabsichten sind aufgrund der insgesamt ausreichenden Versorgung mit Lebensmittelmärkten, ihrer nicht zum Kernbereich gehörenden Standortlage sowie der Angebotserweiterung um zentrenrelevante Sortimente (außerhalb des Kernbereiches) kritisch zu betrachten.

Weitere bereits in der Bestandsanalyse vorbenannte Schwächen und Probleme:

- Städtebaulicher Missstand des Geschäftszentrums durch das allgemeine Erscheinungsbild, die geringe Aufenthaltsqualität, dem vorhandenen Gestaltungs-/Investitionsbedarf
- Die B 5 kommt Ihrer Funktion als Geschäftsstraße aufgrund der Verkehrsbelastungen und der städtebaulichen Situation nicht nach. Bietet dem Durchgangsverkehr (potenzielle Kaufkraft) ungünstige Einblicke in die suboptimale städtebauliche Situation der Oberstadt

Entwicklungstrends

Neben den demographischen und sozioökonomischen Entwicklungstrends deutet sich eine ungünstige wirtschaftliche Entwicklung an. Lauenburg/Elbe droht damit von den Entwicklungen in Schleswig-Holstein und der Metropolregion Hamburg abzufallen. Gleichzeitig gehen Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die Ausstrahlungseffekte auf das Umland zurück.

Die im Landesvergleich niedrigen Kaufkraftpotenziale, der allgemeine Rückgang der örtlichen Nachfrage, die Abschwächung des Einzelhandelsangebotes und der Versorgungsfunktion des Geschäftszentrums insbesondere für den nichtperiodischen Bedarf haben ihre Ursache in strukturellen, planerischen Festlegungen, dem demographischen Wandel, sozioökonomischen Trends, der geographischen Lage sowie aus den städtebaulichen Bedingungen.

Weiterhin konnte die Stadt bisher nicht von den Agglomerationsvorteilen der Metropolregion profitieren. Wichtige Ausstrahlungseffekte der Metropole werden durch naheliegende Zentren abgezogen.

Die touristischen Potenziale der Altstadt Lauenburgs erstrecken sich nur unzureichend auf das Geschäftszentrum in der Oberstadt. Die Kaufkraftpotenziale der gesamten Stadt und des Umlandes erreichen die Innenstadt nicht, teilweise durch die fast 40 % der städtischen Verkaufsfläche ausweisenden Fachmärkte außerhalb der Oberstadt sowie durch die unzureichenden Angebote in der Oberstadt selbst.

Die derzeitigen Einzelhandelsangebote in der Oberstadt sind nicht konkurrenzfähig. In der aktuellen Situation werden Synergieeffekte eines Zentrums reduziert bzw. aufgehoben. Der Wunsch von Konsumenten nach Aufenthaltsqualität und Atmosphäre mit qualitativ höherwertigen Angeboten in fußläufiger Reichweite kann in der Oberstadt derzeit nicht erfüllt werden. Dabei ist Lauenburg/Elbe aufgrund seiner Größe nicht in der Lage auf Dauer mit Städten wie Geesthacht oder Lüneburg zu konkurrieren. Ziel muss es nach BulwienGesa also sein ein modernes Unterzentrum zu schaffen.



Hierfür ist der qualitativen Anhebung der Angebote im Geschäftszentrum Raum zu verschaffen und der Bereich der Oberstadt für entsprechende Zwecke aufzuwerten.

Stärken und Potenziale

Nach dem Einzelhandelskonzept von BulwienGesa ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kaufkraft in Lauenburg/Elbe wieder gebunden werden kann, da mittels einer repräsentativen Haushaltsumfrage festgestellt werden konnte, dass bei einer Qualifizierung und Verbreiterung des Sortimentenspektrums und einer Verbesserung des städtischen Ortsbildes bis zu einem Drittel der seltener oder gar nicht mehr im Stadtzentrum einkaufenden Befragten dazu bereit wären wieder im Geschäftszentrum einzukaufen.

Des Weiteren wurden im Konzept fehlende Standortvoraussetzungen für die Betreiber von Einzelhandelsgeschäften ermittelt. Um die Tragfähigkeit der Angebotsräume besser zu nutzen, müssten marktgängige Lage- und Flächenstrukturen geschaffen werden. Grundsätzlich sind eine positive Betreiberanfrage und die entsprechenden Tragfähigkeitsspielräume im Ortskern vorhanden. Dies gilt insbesondere für das Non-Food-Angebot.

Lauenburg/Elbe ist zwar nicht optimal an das Verkehrsnetz der Metropole Hamburg angeschlossen, besitzt aber durch den Anschluss an zwei Bundesstraßen eine gute Erreichbarkeit für ein weitläufiges Umland. Für Gäste wie für Anwohner bietet die Oberstadt darüber hinaus ausreichend Parkgelegenheiten, die sich in fußläufiger Nähe zu den Geschäften des Zentrums befinden.

Neben der guten Erreichbarkeit für das Einzugsgebiet besitzt die Oberstadt als Geschäftszentrum bedeutsame Angebote wie die Finanzdienstleistungen, dem MC-Modecentrum oder dem EDEKA-Markt.

Um die Entwicklung in der Oberstadt zu stabilisieren und zu stärken gibt es Absichten der Stadtverwaltung in das Gebäude der Kreissparkasse umzuziehen. Dies kann eine weitere Aufwertung und Belebung als Frequenzbringer im zentralen Bereich mit sich bringen.

Zur Revitalisierung und Verdichtung des Stadtzentrums sollen brachgefallene Flächen und Gebäude wieder aktiviert und entwickelt werden. Dies betrifft u.a. den Bereich der ehemaligen „City-Passage“, dessen Planungen jedoch derzeit ruhen. Weitere Wohnbauprojekte, u.a. an der Fischerkoppel, sollen zur Attraktivitätssteigerung für das Wohnen im Zentrum beitragen.

Weitere Stärken/Potenziale:

- Historisch gewachsene Orientierung der Umlandgemeinden auf den Einzelhandelsstandort Lauenburg/Elbe
- EDEKA-Markt als zentraler Frequenzbringer, ebenso die Ansiedlung des Modehauses MC-Modecentrum, gute Flächenproduktivität des periodischen Bedarfs
- Bedeutung öffentlicher und privater Finanzdienstleistungen im Stadtzentrum
- Flächenpotenziale insbesondere im Bereich des Postgebäudes (B-Plan 83)
- Standortvorteil aufgrund des Preisniveaus für Baugrundstücke in Lauenburg/Elbe



4.10 Haushaltsdaten und Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Lauenburg/Elbe liegt nach Angaben von Bulwien-Gesa bei 2,07. Im Förderantrag wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 aus 2003/2004 benannt, was den demographischen Wandel durch eine zunehmende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen belegt.

Einwohner mit Nebenwohnsitz:	1926
Bewohner von Heimen:	-72
wohnungsnachfragende Einwohner:	1854
gesamte Wohneinheiten:	1019
davon leerstehend:	-54
genutzte WE bzw. Haushalte:	965

Ø nachfragende Haushaltsgröße: **1,92**

Abb. 32: Haushaltsgröße Oberstadt

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept, BulwienGesa AG, 2012

Für das Jahr 2012 konnten 965 Haushalte, die aktuell im hiesigen Bestand der Oberstadt leben, ermittelt werden. Das entspricht einer durchschnittlichen wohnungsnachfragenden Haushaltsgröße in der Oberstadt von 1,92 Personen. Gründe für die im Bezug zur Gesamtstadt kleine Haushaltsgröße wird eine erhöhte Anzahl an Singlehaushalten und eine geringere Anzahl an Familiengründerhaushalten sein. Im Vergleich zwischen der Gesamtstadt und der Oberstadt ist in der Oberstadt die Gruppe der 19-25-Jährigen und die Bevölkerungsgruppe der Senioren über 65 Jahre stärker vertreten.

Mangels einer belastbaren Bevölkerungsprognose ist eine verbindliche quantitative Wohnbedarfsprognose nur für den „Ortskern Oberstadt“ nicht möglich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der demographische Wandel mit einer zunehmenden Alterung fortsetzen wird. Folglich wird bei einer anzunehmenden weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte mittelfristig kaum abnehmen. Diese qualitative Bewertung des Wohnungsmarktes entspricht den Ergebnissen in vergleichbaren Studien. Langfristig werden jedoch die Einwohnerverluste die Haushaltsverkleinerungen übersteigen. Für Lauenburg/Elbe bzw. die Oberstadt ergibt sich daraus, dass trotz der zu erwartenden negativen Einwohnerentwicklung der Wohnraumbedarf zumindest mittelfristig ansteigen wird.

4.11 Mietniveau

Da für die Stadt Lauenburg/Elbe kein Mietspiegel vorliegt, stammen die angegebenen Daten aus der Recherche aus allgemein bekannten Immobilienportalen aus dem Internet und von ortsansässigen Maklern.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt danach ca. bei 5,50 €/m², während sich der durchschnittliche Mietpreis in Schleswig-Holstein bei 6,70 € und bundesweit sogar bei 7,50 € befindet.



Die leerstehenden Wohnungsbestände in der Innenstadt gelten überwiegend als schwer vermarktbare. Die hohe Lärmbelastung an der B 5 ist ein großes Entwicklungshemmnis. Nach Aussagen der Makler wird der Bestand von einem relativ hohen Anteil sozioökonomisch schwächer gestellter Haushalte sowie ausländischer Bevölkerung nachgefragt.

Gewerblich nutzbare Immobilien im zentralen Versorgungsbereich sind aktuell sowohl in der Anmietung als auch im Verkauf vergleichsweise niedrig.

Eine Vielzahl an Immobilien entspricht nicht dem heutigen Anspruch an energetische und funktionale Ausstattung und Grundrissgestaltung. Die Preise liegen zwischen 4 €/m² bei schlechter Ausstattung und bis zu 11 €/m² bei neuen oder sanierten Objekten mit optimaler Ausstattung und guter Lage. Die zurzeit leerstehenden Immobilien im Ortskern haben meist entweder nicht nachgefragte Grundrisse oder sie sind in einem schlechten baulichen Zustand. Der hohe Leerstand zeigt die schwierige Lage des Marktes.

Es besteht eine Nachfrage nach Eigentum von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung, da die Mieten und Kaufpreise im und um den Raum Hamburg stark anziehen und Lauenburg/Elbe für viele Eigenheimbewohner noch erschwinglich ist.

4.12 Umweltsituation und Restriktionen

Die Umweltbelastungen im Untersuchungsgebiet werden insbesondere durch die Bundesstraßen B 5 und B 209 sowie der L 200 (Büchener Weg) bestimmt. Der auf ihnen stattfindende Transportverkehr (Transitverkehr, An-, Ablieferungen, Anwohnerverkehr, Einkaufs- und Besucherverkehr) hat einen wesentlichen Einfluss auf die Immissionsbelastungen im Untersuchungsgebiet und somit auch auf die Attraktivität des Geschäftszentrums Oberstadt und die Wohnnutzungen.

Schadstoffe

Im Rahmen der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein wurden an der B 5 im Bereich der Berliner Straße Messungen zur Luftschadstoffkonzentration durchgeführt, da in diesem Bereich hohe Immissionswerte vermutet wurden. Mittels eines Passivsammlers wurden die Monatsmittel der Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid ermittelt. Anhand der Monatsmittelwerte konnten dann die Jahresmittelwerte errechnet werden.

Jahreszeitraum	Jahresdurchschnitt NO₂ µg/m³
3/2003-/2004	40
2/2007-1/2008	38
2008	35
2009	41
2011	29

Abb. 33: Stickstoff-Konzentrationen
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe



Der Grenzwert der Stickstoffdioxid-Konzentration, denen die Wohnbevölkerung ausgesetzt sein darf, liegt bei 40 µg/m³. Im Bereich der B 5 (zwischen Büchener Weg und Askaniering) wurde dieser Grenzwert 2009 überschritten. Nach der geplanten Teilspernung für Lkw über 12 t werden nach Angaben des MLUR die Grenzwerte für Fein-/Schwebestaub und Stickstoffdioxid nunmehr eingehalten. Aus diesem Grunde wurde der stationäre Passivsammler an der Berliner Straße abgebaut. Eine Messstation an der B 209 zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen.

Lärmbelastung

Für Konfliktpotenzial sorgen seit längerer Zeit die Lärmemissionen vom Verkehr auf den beiden Bundesstraßen sowie auf den Parkflächen der Einzelhandelsmärkte (Discounter).

Aktuelle Erhebungen von Lärmemissionen auf Basis von Berechnungsmodellen liegen im Rahmen dreier B-Pläne in Form von Lärmgutachten vor. Dabei handelt es sich um kleinräumige Erhebungen innerhalb des B-Plan Gebietes, mit denen ein erster Einblick in die Situation zu den Lärmbelastungen im Untersuchungsgebiet gewonnen kann.

Folgende Richt- und Orientierungswerte zur Beurteilung des Verkehrslärmes wurden in den Gutachten verwendet:

- Orientierungswerte (DIN 18005-1 – Schallschutz Städtebau) finden Anwendung im Bereich der städtebaulichen Planung, wobei deren Einhaltung anzustreben ist.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft beim Bau oder wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen sicherzustellen.

Im Gutachten zum B-Plan 83 (Bereich Edeka-Markt) wird festgestellt, dass selbst bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h die Richt- und Orientierungswerte für Verkehrslärm nicht erreicht werden. „Die Lärmbelastungen bewegen sich bezüglich des planerischen Handels in einem für Wohnnutzungen kritischen Bereich.“

		Tag	Nacht
B-Plan 83 – Mischgebiet	50 km/h	70-72	64-66
	30 km/h	67-69	61-63
	16. BImSchV	64	54
	DIN 18005-1	60	50

Abb. 34: Verkehrslärmbelastungen am Wohnhaus Berliner Straße 9-15
Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe; Gutachten zu diversen B-Plänen

Auch im Bereich der Hamburger Straße sind anhand der Berechnungen zum Gutachten für den B-Plan 86 (Hamburger Straße 2-4) die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV teilweise überschritten worden. Im Gutachten zum B-Plan 90 (Ehemaliges Krankenhaus) reichen die Immissionsangaben nur teilweise an die Grenzwerte heran.



Die gesamten bzw. kumulierten Lärmbelastungen (inkl. Verkehrslärm) werden nach dem B-Plan 83 im Bereich des Edeka-Marktes nicht überschritten, reichen aber an die maximal zulässigen Belastungen heran.

Insgesamt weisen die Berechnungen in den Gutachten auf für das Wohnen überschreitende Verkehrsbelastungen in punktuellen Bereichen hin.

Eine Lärminderungsplanung ist fertig gestellt. Maßnahmenvorschläge zur Minderungen des Verkehrslärmes wurden bereits bei der Verkehrskonferenz 2012 gesammelt. Diese sollten bei weiteren Entwicklungs- und Planungsvorhaben im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden (bspw. Bemautung der B 5, Nachtfahrverbot, intelligente Ampelschaltungen).

Nach den bereits beschriebenen Prognosen werden aus der B 5 bis zu 15.000 Kfz/24h angenommen. Eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung ist unter Beibehaltung der aktuellen Voraussetzungen daher nicht zu erwarten.

Altlasten

Nach Anfrage der Stadt hat die Behörde Fachdienst Abfall und Bodenschutz vom Kreis Herzogtum Lauenburg für das Untersuchungsgebiet Altstandorte, Altlastenverdachts- und Altlastenflächen zusammengetragen.

Zu 23 Flurstücken können bisher keine genaueren Angaben zu dem Gefährdungspotenzial, ob Altlastenflächen vorliegen, gemacht werden, da sich diese noch in einem Prüfverfahren befinden. 7 Flurstücke weisen unter der derzeitigen planungsrechtlichen Klassifizierung und Nutzung keinen Gefahrenbestand aus. Bei einer Neunutzung und somit bei möglicher Änderung der planungsrelevanten Parameter kann jedoch eine erneute Bewertungssituation entstehen (Kategorie A2).

Bei zwei Flurstücken im Bereich des Büchener Weges nördlich des EDEKA-Marktes liegen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor, bei denen die Eigentümerinformation aber noch nicht abgeschlossen sind und somit die Eintragungen ins Altlastenkataster noch nicht erfolgt sind (Kategorie P2). In 9 Fällen sind Flurstücke aus der Oberstadt in das Altlastenkataster aufgrund des Verdachts oder des Vorliegens von Altlasten eingetragen (Kategorie K).

Von einer erhöhten Konzentration von Altlasten und Verdachtsflächen kann man nur im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes auf Höhe des Glüsinger Weges sprechen. Zwei dieser Grundstücke befinden sich an der Hamburger Allee auf Höhe der Rosen-/ Grünstraße. Im Kernbereich des Geschäftszentrums befinden sich ebenfalls zwei weitere Grundstücke der Kategorie K.



4.13 Gesamtbewertung

4.13.1 Mängel und Konflikte

Die in der Bestandsaufnahme und Analyse festgestellten signifikanten Mängel, städtebaulichen Missstände und Konflikte gemäß § 136 BauGB werden nachfolgend zusammenfassend bewertet (siehe Plan 07). Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Funktions- als auch Substanzmängel festgestellt worden. Insbesondere kumulieren diese im zentralen Versorgungsbereich.

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort)

- Zunehmender Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs, vor allem im Einzelhandel,
- Großer Anteil an preis- und discountorientierten Sortimenten, mehrere Niedrigstpreisanbieter und Spielhallen,
- Rückgang von Angeboten mit Qualität und Service, Rückgang/Abwanderung des Nachfragevolumens, relativ geringe Kaufkraftpotenziale, Rückgang der Flächenproduktivität von 4.000 auf 3.500 Euro/m² (zwischen 2009 und 2011),
- Kumulation von Gewerbe- und Wohnungsleerständen im zentralen Bereich, Leerstand tritt offenkundig zutage,
- Schlechtes Image des Ortskerns, weitere trading-down Prozesse zu befürchten,
- Strukturelle Mängel, negative Gestaltung und Barrierewirkung im Bereich der Pavillonbebauung südlich der Berliner Straße,
- mangelhaftes Angebot an attraktiven Einzelhandelsbetrieben und mit Ankerfunktion,
- unzureichendes Angebot in Menge und Diversität an qualitativ hochwertigen und zentrumsprägenden Einzelhandelssortimenten,
- Unzureichendes Angebot an attraktiven und zeitgemäßen Gewerbeimmobilien, teilweise fehlende Entwicklungsoptionen für Betriebe, keine marktgängigen Lage- und Flächenstrukturen,
- Defizite in der Außendarstellung und mitunter schlechte Werbesichtanbindung der Einzelhandelsbetriebe,
- Mangelhaftes Angebot an (Tages-) Gastronomie, Kultur, Freizeit und touristischen Anziehungspunkten
- Fast 40 % der städtischen Verkaufsflächen liegen außerhalb des Geschäftszentrums.

Gebäudesubstanz

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vieler Gebäude, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich (schlechter baulicher Zustand, fehlende energetische Sanierung, negative Gestaltung, nicht zeitgemäße Grundrissaufteilung und Ausstattung). Ein mangelhafter Zustand der Gebäudesubstanz wirkt sich sowohl negativ auf die Nutzung des Gebäudes, als auch auf das Stadtbild insgesamt aus. Beide Faktoren tragen zum weiteren Funktionsverlust und damit auch zum weiteren Verfall der Gebäudesubstanz bei. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf weisen Gebäude verschiedenster Nutzung auf.



Öffentlicher Raum und Verbindungen innerhalb der Oberstadt

- Barrierewirkung der B 5 und offenkundige städtebauliche Gestaltungsmängel entlang der B 5 im Bereich des Geschäftszentrums,
- Teilweise Störungen in der stadträumlichen Verknüpfung oder Fehlen klarer Verknüpfungen und Verbindungen,
- Fehlende Raumkanten und defizitäre Platzbildung am Lütten Markt führt zu teilweise unattraktiven Zwischenräumen und undefinierten Plätzen,
- Bauliche und stadtgestalterische Mängel der Gebäude, Freiräume und Erschließungsanlagen,
- Negative Gestaltqualität von Platz- und Stadträumen, eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten (Lütter Markt, Platzsituation nördlich der Pavillonbebauung, Platz vor Hochhaus, ZOB, Schlüsselteichplatz, Alte Wache),
- Unattraktive Gebäudefronten, Negativwirkung auf das Stadtbild, teilweise durch ortsbildstörende Materialien,
- Fehlende Begrünung/Bäume im zentralen Bereich,
- Überdimensionierter Straßenraum am Askaniering,
- Hoher Grad an versiegelten Flächen im zentralen Bereich,
- Schlechte Orientierung,
- Teilweise beeinträchtigte Eingangssituation in den Fürstengarten.
- Teilweise starke Versiegelung durch zu verstreut liegende Parkplätze und größere, auch öffentlich zugängliche, Stellplätze

Wohnstandort

- Teilweise grenzwertige Lärm- und Luftbelastung an der B 5, Nutzungskonflikte mit Verkehr,
- Teilweise unzeitgemäße Wohnungszuschnitte, schlechter baulicher Zustand,
- Leerstand schwer vermarktbare
- Hoher Grad versiegelter Flächen,
- Dichte Bebauung durch Nebengebäude in rückwärtigen Bereichen,
- Fehlende private Freiflächen im zentralen Bereich aufgrund dichter Bebauung der Blockinnenbereiche,
- Schlechter Zustand der privaten Freiflächen,
- Teilweise unübersichtliche Erschließungssituation der Gebäude.
- Vergleichsweise geringes Mietniveau, entsprechende Nachfrage durch sozioökonomisch schwächer gestellte, relativ geringer Anteil an jungen Familien

Verkehrliche Erschließung

- „Eingangssituationen“ in den zentralen Versorgungsbereich unzureichend gestaltet, vor allem im Bereich B 5 / Büchener Weg,
- Zu geringer Querschnitt der Fußwege entlang der B 5, Einschränkung der Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer,
- Fehlende oder unzureichende Radwege an den Hauptverkehrsstraßen,
- Schlechter baulicher Zustand einiger Straßenabschnitte,
- Modernisierungsbedürftige Tiefgaragenanlage unter dem Platz am Hochhaus.



Beziehung und Verbindung zur Unterstadt

- Fehlende Barrierefreiheit, eingeschränkte Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Tourismus

- Geringes Angebot an touristischen Angeboten in der Oberstadt,
- Fehlende Vernetzung mit den Angeboten in der Unterstadt.

4.13.2 Chancen und Potenziale

Neben den zahlreichen Mängeln, sind im Untersuchungsgebiet auch viele Potenziale vorhanden (siehe Plan 8).

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort)

- Lagegunst (an Hauptverkehrsstraße, Topografie, Panorama),
- Kompakter Stadtraum zwischen B 5/B 209, Askanerring und der Straße Fürstengarten sowie Büchener Weg zur Ausbildung und Konzentration eines Hauptgeschäftsbereiches,
- Einige gut funktionierende und beliebte Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmarkt in der Alten Wache und auf dem Lütten Markt,
- Vorhandene Dienstleistungen,
- Möglichkeit zur Umgestaltung des Bereiches der Pavillonbebauung südlich der B 5 und der Umgestaltung und Aufwertung des Lütten Marktes gegeben,
- Verwaltungssitz als Infrastruktur von gesamtstädtischer Bedeutung und Frequenzbringer,
- Potenzial durch möglichen Umzug der Verwaltung in das Gebäude der Kreissparkasse, Nachnutzung des Schlossareals,
- Ausreichendes Angebot an Parkplätzen,
- Flächenpotenziale für neue Einzelhandelsbetriebe vorhanden (aber teilweise erst nach Modernisierung),
- Positive Effekte durch aktuelle Entwicklungen im Gebiet (unabhängig von einer möglichen Sanierung).

Gebäudesubstanz

- In Teilen bereits modernisierter Gebäudebestand mit guten Wohn-/Gewerbenutzungsmöglichkeiten

Öffentlicher Raum und Verbindungen innerhalb der Oberstadt

- Vorhandensein der Platzsituationen nördlich und südlich der Alten Wache mit Chance zur Umgestaltung und Aufwertung und dadurch zur Attraktivierung des Hauptgeschäftsbereiches, gilt ebenso für ZOB,
- Lagegunst (in Nachbarschaft zur historischen Unterstadt),
- Zahlreiche stadtbildprägende und historische Gebäude, Denkmale,
- Gestalterisch hochwertige, ansprechende Gebäude(-fronten) mit stadtbildaufwertender Funktion,
- Historische Straßenzüge mit ansprechender Straßenraumgestaltung und Bebauung,



- Gestalterisch hochwertige Platzsituation um das heutige Rathaus (Amtsplatz) und im Norden der Alten Wache,
- Öffentliche Grünflächen, hohe Aufenthaltsqualität Fürstengarten und Schlosspark,
- Attraktive Blickbeziehungen, Panorama.

Wohnstandort

- Angebot an verschiedenen Wohnformen, teilweise modernisiert,
- Flächenpotenziale zur Errichtung von neuen, attraktiven und zentralen Wohnungen,
- Positive Effekte durch aktuelle Entwicklungen im Gebiet,
- Angemessene ärztliche- und gesundheitliche Versorgung,
- Schulstandort,
- Nahversorgungsangebote.

Verkehrliche Erschließung

- Lagegunst (an Hauptverkehrsstraße, ZOB zentral gelegen),
- Gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit MIV und ÖPNV,
- Potenzial durch Aufwertung verschiedener Straßenräume entlang der B 5,
- Potenzial durch Verlegung und Umnutzung von Parkplatzflächen.

Beziehung und Verbindung zur Unterstadt

- Verbindungen und Wegebeziehungen zwischen Unter- und Oberstadt sind vorhanden.

Tourismus, Kultur und Freizeit

- Lagegunst (Nähe zu den kulturellen, touristischen, gastronomischen und Freizeit-Einrichtungen in der Unterstadt),
- ein geplantes Hotel im nördlich an den Fürstengarten angrenzenden Bereich stärkt die touristische Infrastruktur mit Effekten auf die Innenstadt mit ihren Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen
- Potenzial zum Ausbau touristischer Einrichtungen im Ortskern,
- Nähe zur Großstadt Hamburg.

Wirtschaft, Arbeitsmarkt

- Lage in der Metropolregion,
- Positive gesamtstädtische Entwicklungen heben die Bedeutung des Ortskerns



5. Allgemeine Ziele der Erneuerung und Entwicklung/Handlungsschwerpunkte

5.1 Entwicklungsziele und deren Übereinstimmung mit den Förderschwerpunkten

Übergeordnetes Ziel einer jeden städtebaulichen Sanierung ist die Behebung von vorhandenen städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Entwicklungsdefiziten in einem abgegrenzten Gebiet. Für eine nachhaltige Sanierung müssen in den betroffenen städtischen Gebieten jedoch noch ausreichend Potenziale und Ressourcen vorhanden sein, um mindestens den Erhalt von städtischen Funktionen zu sichern bzw. qualitative Verbesserungen umsetzen zu können. Auf Grundlage der im Untersuchungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ vorgefundenen städtebaulichen Missstände, Mängel und funktionalen Konflikte sowie der sich daraus ergebenden Chancen und Potenziale werden die Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet und die Handlungsfelder und Maßnahmen für deren Umsetzung abgeleitet. Die Sanierungsziele konzentrieren sich im Wesentlichen auf den zentralen Bereich des Ortskerns (zentraler Versorgungsbereich).

Die Sanierungsziele sind mit den aktuellen gesamtstädtischen Planungen, Konzepten und Gutachten und anderen Konzepten, Gutachten und Studien abgestimmt und beziehen sich teilweise auf diese. Es sind ebenfalls zahlreiche Ergebnisse aus den bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren (u.a. der Zukunftswerkstätten) in die Festlegung dieser Ziele eingeflossen. Darüber hinaus stimmen die Ziele für die Oberstadt mit den aktuellen bzw. geplanten städtischen Entwicklungen unter Beachtung von derzeit in der Bearbeitung befindlicher Planungen, Konzepten und Gutachten überein.

Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Untersuchungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für die gesamte Stadt Lauenburg/Elbe von großer Bedeutung. Um diesen Prozess finanziell bewältigen zu können, hat die Stadt erfolgreich die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt, das für die in der Lauenburger Oberstadt vorgefundenen Probleme als geeignete Förderkulisse identifiziert wurde.

Für den zweckbestimmten und zielführenden Einsatz der finanziellen Mittel aus dem Zentrenprogramm der Städtebauförderung sind dessen Förderschwerpunkte und Programmziele in den Blick zu nehmen. Der alle Sektoren des gesellschaftlichen Lebens beeinflussende Strukturwandel, u.a. in der Wirtschaft und im Einzelhandel, in der Demografie und in der sozialen Infrastruktur sowie im Wohnen, prägt zunehmend die innerstädtische Entwicklung von Lauenburg/Elbe. Die Auswirkungen dieser funktionalen und strukturellen Veränderungen zeigen sich wie in der Bestandsanalyse aufgezeigt vor allem im gewerblichen Leerstand, der Vernachlässigung der Bausubstanz und im Beginn einer Verödung von Teilen der Innenstadt. Neben den strukturellen Fehlentwicklungen und anderen wurden als weitere Ursache die verkehrlichen Emissionen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 5 festgestellt. Dagegen sind im öffentlichen Raum noch hinreichende und nutzbare Potenziale für eine zielgerichtete Entwicklung erkennbar.

Die nachfolgenden *Entwicklungsziele* orientieren sich an der Programmstrategie und an den Förderzielen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und wurden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet:



- Erhalt des Stadtzentrums in der Oberstadt als **zentralen Versorgungsbereich** durch Nach- und Neuverwertung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Bereich nördlich und südlich der Berliner Straße. Ziel ist die Profilierung und funktionale Stärkung des unmittelbaren Stadtzentrums um die künftige Marktgalerie gegenüber anderen Standorten in der Region, die Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen als zentrumsrelevante städtische Funktionen in der Oberstadt und die Erweiterung um neue attraktive Nutzungen.
- Stärkung der **Wohnfunktion** für alte und neue Zielgruppen durch Modernisierung/Umbau und funktionale Aufwertung des Wohnumfeldes. Berücksichtigung der bereits feststellbaren und demografisch bedingten Änderungen der Anforderungen an das Wohnungsangebot und die Wohnungsmarktakeure.
- **Aufwertung des öffentlichen Raums** für Erleben und Verweilen im Stadtzentrum. Schwerpunkte sind flankierende investive und nichtinvestive Maßnahmen in den Anpassungsbereichen entlang der baulichen Entwicklungen im Einzelhandel südlich der Berliner Straße über den „Lütten Markt“ in die Alte Wache und den Kreuzungsbereich mit dem Askaniering.
- **Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes.** Die historisch und topografisch bedingten Bebauungsstrukturen, Bauweisen und -formen sowie die baulichen und verkehrlichen Übergänge in die Unterstadt sind wesentliche Identifikationsmerkmale für Bewohner und Besucher und sollen vor dem Hintergrund der Attraktivierung als Wohnstandort, touristischer Anziehungspunkt und kleinteiliger Einkaufsbereich weitgehend erhalten bleiben. Zu diesem Entwicklungsziel zählen insbesondere der weitgehende Erhalt des Fürstengartens sowie der Gebäude und Außenanlagen des Schlosses als Denkmalbereich. Bauliche Überformungen und nicht mehr zeitgemäße Gestaltungen und Ausstattungen im öffentlichen Raum sollen im Rahmen von ohnehin notwendigen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückgebaut bzw. relativiert werden. Ein ansprechendes und einladendes Ortsbild hat nachhaltigen Einfluss auf das Käuferverhalten, private Investitionsentscheidungen und den touristischen Erlebniswert der Oberstadt und der Gesamtstadt.
- **Barrierearme/-freie Umgestaltung von Verkehrsräumen.** Für die Nutzung von Synergien im künftigen EDEKA und in der Marktgalerie ist die Herstellung einer fußgängergerichten Querung über die Ortsdurchfahrt der B5 zwingend erforderlich (siehe auch Empfehlungen aus dem Verkehrskonzept). Ergänzend soll das Netz der Haltestellen des ÖPNV auf diesen Bereich mit angemessenen baulichen Maßnahmen erweitert werden. Eine weitere Querungsverbesserung über die Bundesstraße soll im Bereich des Weingartens/Askaniering hergestellt werden, wodurch zum einen langjährige fußläufige Wegebeziehungen (auch von Schülern) sicherer gemacht werden sollen und zum anderen die Erreichbarkeit des zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs südlich der Bundesstraße aus den nördlich gelegenen Wohngebieten erleichtert wird.
- Einbeziehung der Betroffenen und deren **Beteiligung** im Planungs- und Umsetzungsprozess.



Die Umsetzung der Programm- und Förderziele soll sicherstellen, dass der Ortskern seinen zentrumsspezifischen Aufgaben und den Funktionen eines Unterzentrums für die Region Lauenburg langfristig gerecht wird. Eine Detaillierung und weitere Differenzierung der Entwicklungsziele erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes.

5.2 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte

Die für das Erreichen der Entwicklungsziele umzusetzenden Maßnahmenschwerpunkte müssen sich den wesentlichen Handlungs- und Themenfeldern in der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zuordnen lassen. Dabei ist für die Sicherung der Funktionsvielfalt der Lauenburger Oberstadt von erheblicher Bedeutung, dass die nachfolgenden Handlungsfelder nicht einzeln, sondern als komplexes Aufgabenspektrum umgesetzt werden müssen. Einzelmaßnahmen lassen sich daher fast immer mehreren Handlungsfeldern zuordnen, was durchaus Absicht des Förderprogramms ist. In den nachfolgenden Ausführungen werden die Maßnahmen den Handlungsfeldern zugeordnet, in denen die höchsten Wirkungen erwartet werden.

Die Wichtung des jeweiligen Handlungsfeldes ist von den Effekten und Synergien der Maßnahmenschwerpunkte und Einzelmaßnahmen auf die Entwicklung des Stadtzentrums abhängig. Vor diesem Hintergrund ist es möglich und sinnvoll, dass einzelne Handlungsfelder geringe Wirkungen erzeugen, andere dagegen für die Funktionalität der Oberstadt von übertragender Bedeutung sind.

1. Handlungsfeld Sicherung und Stärkung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich und Kooperation.

Unter diesem Handlungsfeld werden überwiegend die Maßnahmen zusammengefasst, die der Vorbereitung der Einzelmaßnahmen der anderen Handlungsfelder und deren Vernetzung untereinander dienen. Dazu gehören insbesondere die vorbereitenden Planungen, Konzepte und Gutachten. Die Maßnahmen sollen wesentlich dazu beitragen, bereits in der Planung befindliche Vorhaben zu beschleunigen sowie die rechtlichen, planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Revitalisierung des zentralen Bereiches der Oberstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für die Stadt und die Region zu verbessern. Die hier vorgesehenen Maßnahmen sollen darüber hinaus Akteure, Initiativen und Synergien aus Einzelprojekten erkennen, bündeln und unter den Gesamtentwicklungszielen vernetzen. Wesentliche Aufgabe wird die Aktivierung der Eigentümer von Leerständen sein, um mit diesen Ideen und Konzepten für eine wirtschaftliche sinnvolle und stadtbildgerechte Nachverwertung zu entwickeln. Schwerpunktmaßnahme in diesem Handlungsfeld ist die Etablierung eines Zentrenmanagements für die Aktivierung des Einzelhandels. Trotz absehbar positiver Entwicklungen in Teilbereichen des vorgesehenen Sanierungsgebietes (z.B. EDEKA, Neubau Marktgalerie) ist für die Generierung von Synergien und die Aktivierung mittlerweile deutlich wahrnehmbarer Leerstände in zentralen Bereichen der Oberstadt eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig.



Dies betrifft neben der Beseitigung gewerblicher Leerstände und Unternutzungen die nachfrage- und bedarfsorientierte Aufstellung von Angeboten und Sortimenten im Einzelhandel und in privaten Dienstleistungen. In diesen tertiären Sektoren sollen besonders die Anforderungen aus der sich ändernden Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung berücksichtigt werden.

- Maßnahmen: ■ Beauftragung und Einrichtung eines *Zentrenmanagements*. Neben der Einrichtung und anfänglichen Betreuung von Akteursnetzwerken soll das Zentrenmanagement die Grundlagen für sich langfristig und nachhaltig selbst tragende Strukturen im Einzelhandel und innerstädtischen Gewerbe erarbeiten. Zu den möglichen Aufgaben des Zentrenmanagements, die nach jeweiligem Bedarf und den Anforderungen der Sanierung detailliert werden müssen, gehören:
- die Initiierung eines *Netzwerkes* von Einzelhändlern, Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren (u.a. Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg e.V. und weitere Vereine). Ziel ist die Aktivierung der Oberstadt als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert;
 - die gegebenenfalls notwendige *Fortschreibung/Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes*, um Lösungen zur Konzentration der zentrumsrelevanten Nutzungen und Sortimente im Bereich des Ortskerns sowie praxisnahe Vorschläge zu erarbeiten, wie und mit welchen Mitteln und Akteuren der Nutzungs- und Branchenmix erhalten und weiter entwickelt werden kann. Ziel ist unter anderem die Vermeidung bzw. Ausweitung von zentrumsrelevanten Angeboten im großflächigen Einzelhandel an der städtischen Peripherie;
 - die Einrichtung eines kontinuierlichen *Leerstandsmanagements* in der Oberstadt. Dadurch kann zügig auf sich abzeichnende Leerstände reagiert und die Vermarktung bzw. eine Zwischennutzung unterstützt werden;
 - *Öffentlichkeitsarbeit*, u.a. mit folgenden Schwerpunkten:
 - Imagekampagne zur Vermarktung der Oberstadt als regionales Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
 - Periodische Publikationen über den Stand der Umsetzung der Sanierung.
 - Publikationen über die Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungsschwerpunkten.
 - Infobereich Stadtsanierung auf der homepage der Stadt.
 - Öffentlichkeitsbeteiligung in den Planungsphasen städtischer Baumaßnahmen.
 - Projektbezogene Fortsetzung der Planungswerkstätten aus der Phase der VU.
 - Öffentlichkeitswirksame Aktionen („Lauenburg³“).



Exkurs Leerstandsmanagement (als Aufgabenfeld des Zentrenmanagements)

Die Lauenburger Oberstadt ist von zahlreichen gewerblichen Leerständen gekennzeichnet, die insbesondere in Bereichen der Berliner Straße negativ wahrgenommen werden. Die Einzelhandelsentwicklungen „EDEKA“ und „Marktgalerie“ sollen Synergien erzeugen, um auch in den angrenzenden Gebieten den Leerstand nachhaltig zu beseitigen. Vor dem Hintergrund einer mittel- und langfristig stagnierenden bzw. sinkenden Bevölkerung und deren Änderung in der Zusammensetzung besteht die nicht zu ignorierende Gefahr, dass die Effekte der aktuellen Investitionen in die zentralen Einkaufsstandorte zu gering sind. Ein interaktives Leerstandsmanagement soll daher zu einem dauerhaften Instrument der Steuerung und des Controllings der Lauenburger Stadtentwicklung werden.

Die Aufgaben des Leerstandsmanagements gehen deutlich über die bloße Erfassung und Verwaltung des Leerstandes hinaus. In enger inhaltlicher Kooperation mit dem Zentrenmanagement sind Ideen und Konzepte zu entwickeln, wie der in Lauenburg drohende *strukturelle* Leerstand beseitigt oder mindestens „kaschiert“ werden kann. Inhalt und Ziel dieser Konzepte können die Unterstützung kleiner Existenzgründungen, auch und besonders im Bereich innovativer und „riskanter“ Nutzungen (z.B. vernetzte Nutzungen aus Gastronomie-Erleben-Verkauf-Kunst), die Vermittlung von „Testnutzungen“ oder von temporären Nutzungen sein. Darüber hinaus soll das Leerstandsmanagement auf die Entwicklung der gewerblichen Mieten Einfluss nehmen, um gerade neue Nutzungen zu fördern.

Nicht zuletzt ist das Leerstandsmanagement ein Monitor für den Erfolg der städtebaulichen Erneuerung mit dem Ziel, die Oberstadt als Versorgungszentrum zu etablieren. Danach muss es möglich sein, nicht mehr aktivierbare Leerstände durch Umnutzung oder sogar Abbruch zu beseitigen und damit Voraussetzungen für neues Bauen zu schaffen.

- Maßnahmen
- Erarbeitung eines *integrierten Entwicklungskonzeptes*, in dem die Entwicklungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen überprüft werden und erforderlichenfalls die vorgesehenen Maßnahmen an den Stand der Umsetzung der Gesamtmaßnahme angepasst werden. Zeitpunkt und Inhalt des Entwicklungskonzeptes werden nach Bedarf definiert und mit der Programmbehörde abgestimmt. Das Konzept soll darüber hinaus Empfehlungen für die städtebauliche und stadtfunktionale Gestaltung des öffentlichen Raums in folgenden Schwerpunktbereichen geben:
 - Berliner Straße (Vorplätze Marktgalerie)
 - Askanerring mit ZOB
 - Alte Wache mit Platz am Hochhaus
 - Die Einrichtung eines *Verfügungsfonds* soll die finanziellen Mittel für Kleinstprojekt von Akteuren in der Oberstadt unbürokratisch bereitstellen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, Werbekampagnen und Begleitmaßnahmen für Events in der Oberstadt.
 - Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Stadt und der Akteure setzt die Stadt einen *Sanierungsträger* ein.



Exkurs integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Vorbereitende Untersuchungen haben die im BauGB definierte Aufgabe, städtebauliche, funktionale und weitere Missstände und Defizite in einem abgrenzten städtischen Gebiet zu ermitteln und zu analysieren, die die Entwicklung *in diesem Gebiet* hemmen. Daraus sind Handlungs- und Maßnahmenschwerpunkte für die Beseitigung der Missstände zu definieren. Vor allem aber sollen die vorbereitenden Untersuchungen die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten darstellen, wie und mit welchen Fördermitteln in einem möglichst kurzen Zeitraum die Rahmenbedingungen für eine sich langfristig selbst tragende Entwicklung in dem städtischen Gebiet aussehen müssen.

Das integrierte Entwicklungskonzept (IEK) setzt einerseits die Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen fort. Andererseits geht die Bearbeitung darüber hinaus. Das IEK muss *alle* Aspekte der städtischen Entwicklung untersuchen und bewerten und diese in einen gesamtstädtischen Kontext setzen. Das IEK ist ein von der Stadt gesteuerter partizipativer Planungsprozess; d.h., die Bearbeitungsergebnisse werden wesentlich von der Beteiligung Betroffener, der unterschiedlichen Akteure und Interessengruppen bestimmt. Das IEK kann für die Umsetzung der Entwicklungsziele Varianten vorschlagen - vor allem dann, wenn aus der Beteiligung keine eindeutige und nicht nur eine Lösung möglich ist. Im Rahmen der konkreten Maßnahmenvorbereitung müssen die unterschiedlichen Lösungsansätze auf ihr Konfliktpotenzial und auf ihre Machbarkeit geprüft werden.

Auf der Grundlage eines Leitbildes werden die Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und das untersuchte städtische Gebiet definiert. Dabei sollen für die Oberstadt auch die Zielsetzungen in der Stadtbildgestaltung und -pflege in Betracht genommen werden. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen sollen von einer Mehrheit der Betroffenen nicht nur mitgetragen, sondern auch von diesen umgesetzt werden.

Ein IEK muss kontinuierlich auf seine Aktualität überprüft werden. Daher ist ein auf die städtischen Belange abgestimmtes Monitoringkonzept wichtiger Bestandteil des IEK. Ändern sich die Rahmenbedingungen und Annahmen für die Entwicklungsziele, soll das IEK ganz oder teilweise oder nur bestimmte Handlungsfelder fortgeschrieben werden. Insoweit ist für die erfolgreiche Umsetzung des IEK die Kontinuität des Planungsprozesses von erheblicher Bedeutung.

2. Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk

Hier handelt es sich um einen der Schwerpunkte der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in der Lauenburger Oberstadt. Der Einzelhandel und zentrenrelevante private und öffentliche Dienstleistungen prägen die Oberstadt und deren Funktion für die gesamte Stadt mehr als andere tertiäre Bereiche der Wirtschaft oder das Wohnen.

Da der Einzelhandel permanenten Veränderungen unterliegt, muss die Stadt nicht nur optimale Voraussetzungen für den Bestand und die fortlaufende Anpassung des Einzelhandels an wechselnde Nachfragen und Kundenwünsche schaffen, sondern die Weiterentwicklung des Einzelhandels aktiv steuern - auch wenn vielfach die Rahmenbedingungen von außerhalb der Stadt bestimmt werden und diese nur eingeschränkt beeinflussbar sind.



Die strukturell bedingten Trends im Einzelhandel erfordern von der Stadt eine Konzentration auf wichtige Sortimente und Standorte, ohne dabei aber Vielfalt zu vernachlässigen. Andernfalls drohen die Abwanderung von Kunden und Kaufkraft.

Die Maßnahmen in den zentralen Bereichen der Oberstadt sollen Synergien in den unmittelbar angrenzenden Bereichen in der Berliner Straße, in der Alten Wache und im Askaniering generieren. In peripheren Bereichen sind vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand zu unterstützen, Leerstände dagegen im Interesse der Konzentration auf das Zentrum gegebenenfalls durch Umnutzung zu beseitigen.

- Maßnahmen
- Neuentwicklung des Standortes der „Marktgalerie“ als moderner Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit
 - *Grunderwerb* einschließlich der Flächen in der Berliner Straße zur Gestaltung eines neuen Umfeldes.
 - *Betriebsverlagerungen*,
 - teilweisem Abbruch des baulichen Bestandes (*Ordnungsmaßnahmen*),
 - Neubau von Gebäuden und Nachnutzung vorhandener erhaltenswerter Gebäude.
 - Die Flächen des Postgebäudes (Berliner Straße 17-25) sollen in die Neuentwicklung des EDEKA-Standortes eingebunden werden. Zur Sicherung dieses Entwicklungsziels sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - *Betriebsverlagerung/Härteausgleich*,
 - Abbruch der nicht verwertbaren Gebäude der ehemaligen Post (*Ordnungsmaßnahmen*).
 - *Leerstands-beseitigung*, insbesondere im Bereich der Berliner Straße und der Hamburger Straße, kurzfristig auch durch Zwischennutzungen, mittel- und langfristig durch Nachnutzung sowie *Umbau und Modernisierung*. Auf der Grundlage der Bestandsuntersuchung der Gebäudesubstanz sind überwiegend Teilmaßnahmen (u.a. Fassaden, Erdgeschoss) vorgesehen. In vielen Fällen sind die Gebäude aber auch so geschädigt, dass umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Dabei sollen aktuelle Ansprüche des Einzelhandels nach Flächengröße, Funktionsablauf und Außenwahrnehmung berücksichtigt werden. Bei nicht möglichen Nachnutzungen bzw. unwirtschaftlichen Modernisierungen/Umbauten müssen auch *Abbruch* und Ersatzneubau geprüft werden.

3. Handlungsfeld Wohnen

Auch die wohnungswirtschaftliche Entwicklung eines historisch gewachsenen städtischen Gebietes unterliegt Veränderungen, die durch die Stadt nur bedingt beeinflusst werden können. Aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur wird dem Thema Wohnen in der Oberstadt nach dem Einzelhandel eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Emissionen aus der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße sind zwar ein nicht unbedeutendes Entwicklungshemmnis für das Wohnen im Stadtzentrum, doch ist Lärm nicht das einzige Argument für die aktuelle Situation des Wohnens im Stadtzentrum.



So haben die gesamtstädtischen soziodemografischen Veränderungen, die teilweise Suburbanisierung des Wohnens an den Stadtrand und ein durch Leerstand und bauliche Vernachlässigung zu beobachtender Abwärtstrend in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes ihre Anteile an der suboptimalen Wohnsituation im Zentrum der Oberstadt. In anderen Quartieren (u.a. nördlich der Berliner Straße) gab und gibt es aber auch positive Entwicklungen. Hier haben vorwiegend private Investoren auf besondere Wohnformen für bestimmte Zielgruppen gesetzt - mit Erfolg. Hieraus ergibt sich ein Ansatz für die Wohnentwicklung im unmittelbaren Stadtzentrum.

Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Oberstadt aber auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Hier sind besonders Familien angesprochen, da aus ihnen die höchste Auslastung der städtischen Infrastruktur, der höchste Konsum und die stärkste Bindung an die Stadt generiert werden.

Die Beseitigung der in der Bestandsaufnahme festgestellten Defizite können durch finanzielle und (förderungs)rechtliche Anreize beseitigt werden. Diese Anreize sind vorwiegend Katalysatoren für eine sich zügig selbsttragende Entwicklung. Die Stabilisierung des Wohnstandortes Oberstadt muss den bereits mittelfristig prognostizierten Einwohnerrückgang und die sich ändernde Alterszusammensetzung berücksichtigen, vor allem bei der Ausstattung der Wohnungen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums. Großer Vorteil für das Wohnen in der Oberstadt ist die kurze Erreichbarkeit der städtischen und medizinischen Infrastruktur, nahe Dienstleistungsangebote sowie zielgruppenspezifische Treffpunkte. Im Rahmen des IEK soll vertiefend auf Entwicklungshemmnisse wie die vielgliedrige Eigentümerstruktur, die kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die Dichte der Bebauung eingegangen und Lösungsansätze für die Weiterentwicklung des Wohnens in der Oberstadt erarbeitet werden.

- Maßnahmen ■ *Modernisierung und Instandsetzung* von Wohngebäuden (auch solche mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen) unter Beachtung folgender Grundsätze:
- Erhalt der *Nutzungsmischung* von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen in der Oberstadt.
 - Nachverwertung von *Gebäudebrachen* für neue Bauweisen und Wohnformen. Gezielte Ansprache von zuziehenden Gruppen bzw. von Nachfragen aus der Stadt als Alternative zum Einfamilienhaus.
 - Leerstands-beseitigung durch *Modernisierung und Instandsetzung*. Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung. Wegen der verkehrlich bedingten Belastungen (Lärm) sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
 - Berücksichtigung von *Klimaschutz* und *Energieeffizienz*. Dadurch können Wohnungsangebote mit geringen Betriebskosten in der Oberstadt vermarktet werden, die sich von denen anderer städtischer Gebiete unterscheiden. Dadurch kann das Wohnen in der Oberstadt neben der Nähe zur Innenstadt mit allen zentralen städtischen Angeboten zusätzlich an Attraktivität gewinnen.
 - *Entkernung* von überbauten Innenhöfen (*Ordnungsmaßnahmen*) zwecks Herstellung eines attraktiven Wohnumfeldes und Verbesserung der Vermarktung des Wohnens in der Innenstadt.



4. Handlungsfeld öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt

Wie in fast allen anderen Programmkomponenten der Städtebauförderung haben Stadtbildgestaltung und deren Wahrnehmung durch Bewohner und Besucher eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung. Die Aufwertung von Straßen und Plätzen und der Erhalt in den zentralen Bereichen der Oberstadt stehen in einem engen Zusammenhang mit den Maßnahmen im Handlungsfeld Einzelhandel. Die Alte Wache, der Lütte Markt oder der Vorplatz zur Marktgalerie sind nicht einfach nur Verkehrsanlagen und strukturbildende Bestandteile der städtischen Quartiere, sondern wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung. Für den Einzelhandel und dessen Kunden sind sie weiterhin die Repräsentationsräume mit Signal- und Wahrnehmungseffekten. Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums sowie ein attraktives Stadtbild mit prägenden Gebäuden sind der Katalysator für den Einzelhandel und tragen wesentlich zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der Oberstadt bei. Das zeigen deutlich die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur baulichen Gestaltung der Marktgalerie oder des EDEKA. Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens in der Oberstadt beeinflussen. Dazu gehören auch die Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität; das Vorhandensein ausreichender Parkmöglichkeiten für das Wohnen ist in Innenstädten zu einem wichtigen Vermarktungskriterium geworden.

Bisher weniger in der Öffentlichkeit erörtert wurden die zahlreichen Leerstände und die dadurch verursachte negative Wirkung im Ortsbild. Langfristig kann ein andauernder Leerstand die Wahrnehmung des Stadtzentrums dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, mit entsprechenden Wirkungen auf den verbliebenen Einzelhandel und dessen Sortimente. Ein attraktives Stadtbild und ein hochwertiger öffentlicher Raum können aber allein diese teils strukturellen Defizite nicht beheben. Identitätsstiftende Neubauten, wie die „Marktgalerie“, verändern nicht nur das gewohnte Stadtbild, sondern sind wichtige „Anker“ mit einem Potenzial für Synergien und Wirkungen auf weitere städtische Quartiere.

- Maßnahmen
- Für den Teilbereich Fürstengarten sollen im Rahmen eines Planungskonzeptes die Rahmenbedingungen für die Aufwertung des Landschaftsgartens als Erlebnis- und Aufenthaltsbereich sowie die Aufgabenstellung für Detailplanungen für ein Hotel definiert werden. Dieses Konzept ist nicht Bestandteil des Maßnahmenplans für die Sanierung des „Ortskerns Oberstadt“.
 - Für den Bereich Schloß ist eine Machbarkeitsstudie beabsichtigt. Aufgabe dieser Untersuchung ist die Feststellung und Bewertung von Rahmenbedingungen für eine Umnutzung der Gebäude und die Aufwertung der Flächen für die Öffentlichkeit. Die Studie ist ebenfalls nicht Bestandteil des Maßnahmenplans für die Sanierung des „Ortskerns Oberstadt“.
 - Städtebauliche und funktionale Anpassung des öffentlichen Raums im Umfeld der neuen Marktgalerie (Vorplatz Marktgalerie).
 - Herstellung von teils begrünten Aufenthalts- und Verweilzonen für unterschiedliche Zielgruppen (Bestandteil der Maßnahmen im öffentlichen Raum).



- Maßnahmen
- Aufwertung und Umgestaltung *Lüttermarkt*.
 - Umbau/Neugestaltung der *Alten Wache einschließlich Neugestaltung der platzartigen Aufweitung der Alten Wache am Hochhaus*. Im Rahmen der Vorbereitung dieser Maßnahme ist zu prüfen, ob die Alte Wache für den fließenden Verkehr und mit welchen Einschränkungen geöffnet wird.
 - Funktionaler und gestalterischer Umbau der Straße *Askaniering einschließlich Aufwertung des ZOB und Wiederherstellung von Raumkanten am Askaniering* durch Gestaltungselemente.

5. Handlungsfeld Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen

Die geplante Verlagerung der Stadtverwaltung von dem eher peripher gelegenen Standort im Schloßbereich in ein Gebäude in der unmittelbaren Innenstadt wird Einfluss auf Kundenströme und –frequenzen in der Oberstadt haben. Außerdem kann die Konzentration der Verwaltung auf einen Standort/Gebäude deren Effizienz und Wirtschaftlichkeit verbessern und Betriebs- und Unterhaltungskosten reduzieren. Hinzu kommt, dass die Nachnutzung des Sparkassengebäudes ab 2017 den Leerstand eines schwierig vermarktbaaren Zweckbaus verhindert. Die Nachverwertung der Gebäude im Schloßbereich soll im Rahmen einer Studie untersucht und mit der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Nutzungen z.B. in der touristischen oder kulturellen Infrastruktur sind möglich.

Zu diesem Handlungsfeld gehören auch die Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur. So sollen die positiven Effekte aus der überregionalen Bedeutung der Unterstadt bis in die Oberstadt wirken.

- Maßnahmen
- *Machbarkeitsuntersuchung* für die Nachnutzung des Gebäudes der Kreis-sparkasse (*Alte Wache*) als zentraler Verwaltungssitz und angeschlossenen öffentlichen Nutzungen. Ziel der Untersuchung ist die Vorbereitung eines wirtschaftlich vertretbaren Umzuges der Verwaltung an den innerstädtischen Standort. Der Umzug wird wesentlich zu einer Stärkung innerstädtischer Funktionen beitragen und Synergien für die Nachnutzung und -verwertung von Leerständen generieren. Die Studie ist nicht Bestandteil des Maßnahmenplans für die Sanierung des „Ortskerns Oberstadt“.
 - Verbesserung der Wahrnehmung der Oberstadt als touristischer Anziehungspunkt und Auftakt in die Unterstadt (*Öffentlichkeitsarbeit, Verfügungsfonds*). Zur Überwindung vorhandener Barrieren neue Mobilitätsformen wie Ausleih-Elektorräder dienen.

6. Handlungsfeld Mobilität und Verkehr

Eine gute Erreichbarkeit der Oberstadt ist grundlegende Voraussetzung für die zentrumsrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Bei den Planungen für die Oberstadt müssen sowohl die weitere Zunahme des MIV und die Nachfrage von Bewohnern, Geschäftsinhabern und Kunden nach ausreichenden Parkplatzangeboten berücksichtigt werden.



Die durch die bauzeitliche Stadtstruktur und die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße gesetzten Grenzen für eine Erweiterung und Differenzierung des Verkehrsnetzes und von Anlagen für den ruhenden Verkehr erfordern daher eine geeignete Vernetzung der unterschiedlichen Mobilitätsformen. Das schließt Radfahrer und vor allem Fußgänger zwingend ein. Insbesondere für Letztere sind durch die verkehrlichen Barrieren die Erreichbarkeit der zentralen Nutzungen sowie die Verbindungen zu den Wohnquartieren eingeschränkt. Diese Defizite lassen sich durch geeignete Maßnahmen, wie die Verbesserung der Querung der Bundesstraße durch Fußgänger, nicht beseitigen, aber deutlich mildern. Die an die Einrichtungen des Einzelhandels gebundenen Parkplätze sind gut ausgebaut bzw. werden im Zuge der Neuerrichtung des EDEKA und der Marktgalerie in ausreichender Quantität und Qualität hergestellt. Im Bereich der Kundenparkplätze und auch bei den öffentlichen Stellplätzen besteht kein vordringlicher Handlungsbedarf, auch dann nicht, wenn Stellplätze nicht in jedem Fall unmittelbar vor dem jeweiligen Geschäft vorhanden sind.

- Maßnahmen
- Übergreifend auf das Handlungsfeld Einzelhandel und die notwendigen Verbesserungen für dessen Rahmenbedingungen ist die *Erarbeitung eines Park- und Wegeleitkonzeptes* sowie dessen *bauliche Umsetzung* geplant.
 - Barrierearmer und fußgängergerechter Umbau der *Querungsbereiche* über die Berliner Straße in der Kreuzungspunkten:
 - Fürstengarten/Büchener Weg
 - Arkaniering/Weingarten
 - Verbesserung der *Fußgängerfreundlichkeit* im Bereich der *Ortsdurchfahrt der B5* durch Änderung/Anpassung der Querschnitte/Profile.
 - *Umgestaltung des ZOB einschließlich Modernisierung des Kioskes* im Rahmen des Umbaus des Askanierings durch Entsiegelung und Begrünung. Bessere Anbindung des ZOB an die Unterstadt.
 - *Bushaltestelle* im Bereich der neuen „Marktgalerie“.
 - Umsetzung des *Radverkehrskonzeptes* in den Bereichen der Oberstadt, die dafür geeignet sind. Die hier geplanten Maßnahmen sind Bestandteil der *Aufwertungen in der Berliner und Hamburger Straße*.
 - In der Bestandsaufnahme der VU, aber auch durch zahlreiche Hinweise in den Zukunftswerkstätten und weiteren Beteiligungsveranstaltungen hat sich gezeigt, dass die verkehrliche Anbindung der Ober- an die Unterstadt, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger Defizite aufweist. Die Situation wird durch die topografischen Besonderheiten (Elbhang) erschwert. Im Rahmen einer *Machbarkeitsuntersuchung* sollen daher unterschiedliche Lösungsansätze für *Verbesserungen der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt* entwickelt, die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet und Vorzugsvarianten vorgeschlagen werden.
 - Übergreifend in das Handlungsfeld Wohnen ist eine *gestalterische und funktionale Modernisierung der Straßen in der „Siedlung Koppel“* dringend erforderlich. Die Fußwege sind nicht mehr nutzbar und für Bewohner und Passanten ist ein Ausweichen auf die Fahrbahn notwendig. Die Wiederherstellung funktionsgerechter Straße in diesem Gebiet trägt erheblich zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung des Wohnwertes in der Oberstadt bei.



- Maßnahmen
- Wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen zur Verbesserung der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt ist die *Errichtung eines Personenaufzuges* an einer noch zu ermittelnden Lage zwischen Ober- und Unterstadt. Mit der Umsetzung dieses Projektes werden weitreichende Effekte und Synergien zwischen den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Gesamtmaßnahme erwartet:
 - Verbesserung und Verkürzung der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt.
 - weitgehend barrierefreie Querung der topografisch bedingten Höhenunterschiede, insbesondere für die Zielgruppen Ältere und Mütter.
 - Anbindung der Unterstadt an den Einzelhandel und die Dienstleistungen in der Oberstadt. Dadurch Verringerung des Kaufkraftabzuges in leichter erreichbare Teile der Stadt.
 - touristische Attraktion und Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberstadt für Touristen und Besucher.



6. Maßnahmenkonzept

Zur Realisierung der in Kapitel 5 aufgeführten Ziele bedarf es umfangreicher Maßnahmen, wie dort den jeweiligen programmatischen Handlungsfeldern bereits zugeordnet (siehe auch Plan 10). Die Maßnahmenswerpunkte konzentrieren sich auf den zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes. Deren Umsetzung und die dadurch beabsichtigte Impulswirkung werden zu einer Funktionsstärkung in der Oberstadt führen und erheblich zu einer Imageverbesserung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

Die Maßnahmen sind nach drei Prioritäten gegliedert. Die Priorität 1 umfasst alle Projekte und vorbereitenden Maßnahmen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele unabdingbar sind. Die Planungen und Konzepte sowie die Aktivierung von Eigentümern sind für diese Maßnahmengruppe vorrangig und zügig zu beginnen. In der Priorität 2 sind solche Vorhaben erfasst, die flankierend und unterstützend für die Maßnahmen der Priorität 1 notwendig sind. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Vorbereitung der Projekte der 2. Priorität aufwendiger wird (u.a. Aktivierung von Eigentümern, Darstellung der Finanzierung) und daher zeitlich eher in der zweiten Hälfte der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden. Die Maßnahmen der 3. Priorität sind zum Zeitpunkt der vorbereitenden noch nicht abschließend vorbereitet, um eine eindeutige Aussage zu Nutzung und erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und nach Kostenkennwerten ermittelt worden. Die bereits im Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen sind nachfolgend gemäß Gliederung der Städtebauförderungsrichtlinien zusammengefasst.

6.1 Maßnahmen der Vorbereitung (A und B)

StBauFR SH	Maßnahmen der Vorbereitung	Kosten in T€	Förderbedarf in T€	Finanzierung ZGA/nfK in T€	Finanzierung Dritte in T€	Finanzierung Private in T€	Priorität
A 8	Verkehrswertuntersuchungen	30	30				2
B 1.1	Vorbereitende Untersuchungen	75	75				1
	Städtebauliche Planung:						
	Verkehrskonzept	41	41				1
	IEK	20	20				1
	Gestaltungsleitfaden	20	20				1
	Einzelhandelskonzept (Aktualisierung)	10	8	2			2
	Parkraum- und Wegeleitkonzept (Planung)	27	22	5			1
	B-Plan Shoppingpassage "Marktgalerie"	25				25	1
	Machbarkeitsuntersuchungen:						
	Verbindungen Ober- und Unterstadt	25	25				1
B 2.3.4	Verfügungsfonds	160	80			80	1
B 2.3.3	Bewirtschaftungsverluste	100	100				1
	Vergütung Beauftragte						
B 3.1	Sanierungsträger	1.400	700	700			1
B 3.2	Zentrenmanagement/Leerstandsmanagement	60	30	30			1
B 3.3	private Sachverständige	20	10	10			
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	105	105				1
Zwischensumme Maßnahmen der Vorbereitung		2.118	1.266	747	0	105	



6.2 Ordnungsmaßnahmen und Erschließung (B2)

	Ordnungsmaßnahmen	Kosten in T€	Förderbedarf in T€	Finanzierung ZGA/nfK in T€	Finanzierung Dritte in T€	Finanzierung Private in T€	Priorität
B 2.1.1	<i>Grunderwerb</i>						
	Marktgalerie	2.335	2.335				1
	Alte Wache (Bereich Tiefgarage)	100			100		1
	Vorplatz Marktgalerie	40	40				1
	Erschließungsanlagen allgemein	60	60				1
B 2.1.4	<i>Freilegung und Neuordnung von Grundstücken</i>						
	Pavillons Berliner Straße und Teilabbruch Alte Wache 8	470	470				1
	Berliner Straße 17-25	200	100			100	3
	Berliner Straße 28; 36 (Hofentkernung)	200	200				1
	Innenquartiere Alte Wache 16-22/Berliner Str. 2-6	40	40				2
	Innenquartier Alte Wache 14/Berliner Straße 10	90	90				2
	Innenquartier Hamburger Straße 2-4 und 6-18	200	200				1
	Fürstengarten 10 und 8a	32	25			7	2
B.2.1.6	<i>Straßen, Plätze, Wege</i>						
	Aufwertung Berliner Straße (ohne Querungen)	345	172		173		2
	Aufwertung Hamburger Straße (ohne Querungen)	730	365		365		2
	Alte Wache mit Platz vor Hochhaus	990	990				1
	Askaniering mit ZOB und Einbindung in Berliner Straße	905	905				1
	Askaniering Raumkante (südl. Alte Wache 5-11)	100	100				1
	Uhrbrockstraße	120	120				2
	Körtingstraße mit Freifläche	165	165				2
	Schäferstraße	70	70				2
	Krügerstraße	140	140				2
	Vorplatz Marktgalerie	215	215				1
	Lütter Markt	225	225				1
	<i>Querungsverbesserungen/Verbindungen</i>						
	Kreuzung Berliner Straße/Weingarten	415	210		205		1
	Kreuzung Berliner Straße/Fürstengarten	445	225		220		1
	Herstellung Aufzug	1.200			1.200		1
	<i>Parkplätze und Tiefgaragen</i>						
	Park- und Wegeleitsystem (Umsetzung)	60	40	20			1
	<i>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</i>						
B 2.1.3	Härteausgleich/Umzug von Bewohnern und Betrieben	100	100				1
	Bewirtschaftungsverluste	60	60				
	Sonstige	65	65				
	Zwischensumme Ordnungsmaßnahmen	10.117	7.727	20	2.263	107	

6.3 Modernisierung und Instandsetzung (B2)

Wegen der Vielzahl der Maßnahmen werden diese hier zusammengefasst dargestellt. Die Einzelmaßnahmen sind Plan 10 dargestellt.

	Baumaßnahmen	Kosten in T€	Förderbedarf in T€	Finanzierung ZGA/nfK in T€	Finanzierung Dritte in T€	Finanzierung Private in T€	Priorität
B 2.2.1	<i>Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter</i>						
	<i>Umfassende Modernisierungen</i>	3.140	1.180			1.960	
	Askaniering 4 (Kiosk ZOB)						1
	Berliner Straße 2-2a; 36						1
	Büchener Weg 2						1
	Fürstengarten 1; 6						1
	Hamburger Straße 2-4; 6; 8; 19						1
	Uhrbrockstraße 2; 3						1
	<i>Teilmodernisierungen</i>	4.315	1.320			2.995	1
	Alte Wache 1; 5; 11; 15; 17; 16-18; 20; 22						1
	Am Schlüsselteich 2; 6 a-d						2
	Berliner Straße 1-3; 4; 5; 6-8; 9-15; 10; 12; 14; 16; 27; 29; 30; 31; 32; 34; 34a						1
	Büchener Weg 10a; 16; 22						1
	Fürstengarten 4; 7; 9; 10; 12; 14						1
	Grünstraße 29; 34						2
	Hamburger Straße 1; 10; 12; 15; 16; 17; 18; 18a; 20; 23; 25; 26; 32; 39; 41; 43; 47						1
	Körtingstraße 4; 6; 7; 9						2
	Schäferstraße 1; 2; 3						2
	Uhrbrockstraße 5; 8						1
	Weingarten 1						1
	Zwischensumme Modernisierung und Instandsetzung (Dritte)	7.455	2.500	0	0	4.955	



6.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (B2)

	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Kosten in T€	Förderbedarf in T€	Finanzierung ZGA/nfK in T€	Finanzierung Dritte in T€	Finanzierung Private in T€	Priorität
B 2.2.5	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gemeinde						
	Alte Wache 3 (Umbau/Umnutzung)	800	150		650		3
	Aufwertung/Verbesserung öffentliches WC	50	25	25			2
	Zwischensumme Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	850	175	25	650	0	

6.5 Zusammenfassung und Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die beabsichtigte Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB aufzustellen und fortzuschreiben. Sie ist Planung- und Steuerungsinstrument und gibt Aufschluss über die gesicherte Finanzierung und damit über die zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme und dient der Koordination der Investitionen der Stadt und anderer öffentlicher Aufgabenträger. In der Kostenübersicht sind die Kosten, die der Stadt zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes voraussichtlich im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet entstehen werden, überschlägig ermittelt worden. Als Kosten werden im Folgenden dargestellt:

- Ausgaben für Kosten der Vorbereitung
- Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungsmaßnahmen
- Ausgaben für Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme betragen ca. 20,54 Mio. €; der Förderbedarf wird auf 11,67 Mio. € geschätzt.

In den Mitteln Dritter sind Finanzierungsanteile von anderen Baulastträgern wie Straßenbauverwaltung und Ver- und Entsorgungsträger enthalten. Die Aussichten für die Einwerbung komplementärer Fördermittel werden zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen als eher schlecht bewertet.

Die nachfolgend dargestellten Einnahmen und –arten sind Schätzungen. Änderungen der Höhe und Art nach sind möglich, insbesondere im Bereich der privaten Modernisierung.

In der jährlichen zu erfolgenden Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsüber sind Änderungen (Auswirkungen auf die Höhe der Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln) zu benennen und gegebenenfalls mit der Programmbehörde abzustimmen.



6.5.1 Ausgaben

Ausgaben	Gesamtkosten in T€	Förderbedarf in T€	andere Finanzierung in T€
Maßnahmen der Vorbereitung	2.118	1.266	852
Ordnungsmaßnahmen	10.117	7.727	2.390
Grundenwerb	2.535	2.435	100
Freilegung von Grundstücken	1.232	1.125	107
Straßen, Wege, Plätze	4.005	3.467	538
Querungsverbesserungen	2.060	435	1.625
Parkplätze und Tiefgaragen	60	40	20
Sonstige Maßnahmen	225	225	0
Modernisierung/Instandsetzung	7.455	2.500	4.955
umfassende Modernisierung	3.140	1.180	1.960
Teilmodernisierungsmaßnahmen	4.315	1.320	2.995
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	850	175	675
Summe Ausgaben:	20.540	11.668	8.872

6.5.2 Einnahmen

Einnahmen	Gesamtkosten in T€
Zweckgebundene Einnahmen	1.353
Bewirtschaftung	203
Ausgleichsbeträge	400
Grundstücksverkäufe	700
Zinsen	50
Städtebauförderung	10.315
Eigenmittel Stadt	3.404
Finanzhilfen	6.911
Finanzierung Förderbedarf:	11.668
andere Finanzierungen	8.872
zusätzliche Mittel der Stadt	792
Mittel Dritter	2.913
Private (Verfügungsfond)	5.167
Summe Einnahmen:	20.540



7. Verfahrensrechtliche Empfehlungen gemäß BauGB

7.1 Erforderlichkeit und Ziele der Sanierung

7.1.1 Grundlagen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Ein Sanierungsgebiet wird per Satzung förmlich festgelegt. Um eine solche Notwendigkeit festzustellen, werden als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im zuvor beschlossenen Untersuchungsgebiet durchgeführt. Bestehen bereits in hinreichendem Umfang die erforderlichen aktuellen Informationen kann die Gemeinde gem. § 141 Abs. 2 BauGB von vorbereitenden Untersuchungen absehen bzw. diese sachgerecht beschränken.

Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, werden in der Satzung die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, das zur Durchführung der Sanierung geeignete Sanierungsverfahren und der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der zügigen Durchführung der Sanierung. Der Nachweis erfolgt über eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB). Wesentliche Kriterien für die generelle Entscheidung zum Sanierungsverfahren sind:

- Maß der städtebaulichen Missstände im Hinblick auf strukturelle und funktionale Störungen innerhalb des untersuchten Bereiches nach den Beurteilungsgrundlagen gem. § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB,
- Maß und Art der erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände,
- Maß des allgemeinen qualifizierten öffentlichen Interesses,
- Zügigkeitsgebot,
- zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen,
- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung,
- finanziellen Auswirkungen auf Eigentümer und Betroffene

7.1.2 Sanierungserfordernis

Wie unter Punkt 4. Bestandsanalyse der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt, weist das Untersuchungsgebiet erhebliche Schwächen und Defizite auf. Es handelt sich hierbei um Funktions- und Substanzschwächen.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird. Die Funktionsschwächen sind unter Punkt 4.13 zusammengefasst.



Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn 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. Die wesentlichen Substanzschwächen sind ebenfalls unter Punkt 4.13 zusammengefasst.

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf. Zur Behebung der dargestellten Schwächen im Ortskern der Oberstadt sind unterschiedliche mögliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten. Die Stadt hat dabei jedoch das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zunächst zu überprüfen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme tatsächlich angewendet werden muss, um die Sanierungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. In Betracht kommt hierbei zunächst das Allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung.

Aufgrund der besonderen Problemlage im Gebiet ist es nicht nur notwendig, ggf. Baurecht zu schaffen, sondern auch umzusetzen. Als Durchführungsinstrument ist der verbindliche Bauleitplan ungeeignet, da er lediglich die rechtsverbindliche (planerische) Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schafft.

Hinsichtlich der gegenwärtigen Situation im Untersuchungsgebiet und den beschriebenen strukturellen, funktionalen und substanziellen Schwächen kann nicht davon ausgegangen werden, dass ohne weitere flankierende Maßnahmen die für die Erreichung der Sanierungsziele notwendigen privaten Investitionen getätigt werden. Neben den vorgesehenen Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind zur Stärkung und Aufwertung der Zentrumsfunktion auch die Modernisierung- und Instandsetzung von Geschäftsgebäuden sowie des Wohnungsbestandes vorgesehen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Aktivierung der Mitwirkung erforderlich.

Der Umbau oder die Zusammenlegung bestehender Flächen soll dabei auch durch eine aufsuchende Beratungstätigkeit der Haus- und Grundeigentümer gefördert werden.

Wie die Abwägung der verschiedenen Belange belegt, ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden. Die in unter Punkt 4.13 beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Sanierungsanlass darstellen, können im Rahmen der Sanierung behoben werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der wirtschaftsstrukturellen Defizite zur Wiederherstellung der Funktionskraft des „Ortskerns Oberstadt“ als zentrales Versorgungszentrum sowie attraktiver Wohnstandort liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.



Insbesondere die notwendige Einheitlichkeit der Vorbereitung und Durchführung der zur Behebung der Missstände und Mängel erforderlichen Maßnahmen rechtfertigt die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Nur durch die gezielte, einheitlich vorbereitete und durchgeführte Sanierung mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen lassen sich die Sanierungsziele verwirklichen.

Die einheitliche Vorbereitung und Durchführung erstreckt sich über städtebauliche Maßnahmen wie etwa die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden, um u.a. die stadtgestalterische und architektonische Qualität dieser Gebäude im Bereich der Fassaden und Erdgeschosszonen zu verbessern sowie Leerstände zu beseitigen. Schwerpunkt ist hier der Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches nördlich und südlich der Berliner Straße (B 5) mit der Alten Wache, dem südlichen Abschnitt des Büchener Weges sowie dem nördlichen Teil der Straße Fürstengarten. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die nordöstlich des Fürstengartens gelegene historische Siedlung „Koppel“. Weiterhin erstrecken sich die geplanten Maßnahmen auf die Schaffung und Vervollständigung von Raumkanten (Askaniering, Lütter Markt), die bessere stadträumliche Verknüpfung der Einkaufsstraßen nördlich und südlich der Berliner Straße (Büchener Weg und Alte Wache), die Neuordnung von Einzelhandelsgemengelage durch Beseitigung von nicht mehr zeitgemäßer und bedarfsgerechter Bebauung (Pavillons südlich der B 5), die einheitliche und dem Zentrum angemessene Gestaltung des öffentlichen Raumes (Teile der Alten Wache, Umgestaltung und Aufwertung des Lütten Marktes durch Begrünung, Herstellung von Verweilmöglichkeiten und Verwendung neuer Materialien, die Umgestaltung und Neuordnung des Platzes vor dem Hochhaus sowie die Aufwertung des ZOB durch teilweise Entsiegelung und Begrünung). Zur Stärkung der Oberstadt als Stadtzentrum soll u.a. die Verlagerung des Verwaltungssitzes an einem neuen zentralen Standort in der Alten Wache (jetzige Kreissparkasse) als Frequenzbringer beitragen.

Zudem erfordern die Maßnahmen zur Behebung der ökonomischen Defizite die ganzheitliche Vorbereitung und Durchführung. Nur so lassen sich die vorhandenen Potenziale des zentralen Versorgungsbereiches nutzen, verknüpfen und steuern sowie die notwendigen Maßnahmen, wie die Entwicklung von betriebswirtschaftlich sinnvollen Geschäftsflächen gemeinsam mit Eigentümern und Pächtern, die Entwicklung eines einheitlichen Standortprofils (z.B. Individualität, persönlicher Service, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Überschaubarkeit) und die Optimierung des Branchenmixes im nonfood-Bereich u.a. durch gezieltes Flächenmanagement durchführen.

Die Behebung dieser Missstände erfordert eine koordinierende übergreifende Planung, die auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet sein muss. Hierbei sind die städtebaulichen Zielsetzungen und Leitbilder sowie die notwendigen Maßnahmen und Finanzierungsmittel zu verknüpfen (integrativer Ansatz).

Die Finanzierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und dem damit verbundenen möglichen flankierenden Einsatz und der Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar.



Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist ein geeignetes Mittel, das durch einen langfristig die historischen Stadtstrukturen und das Leben im „Ortskern Oberstadt“ gefährdenden Bedeutungsverlust gekennzeichnete Gebiet nachhaltig aufzuwerten und in seiner Aufgabe und Bedeutung als multifunktionaler Kernbereich des Unterzentrums Lauenburg/Elbe zu stärken.

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet die Stadt auch darüber, ob sie die Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreicht, die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Bei der Entscheidung, welches der beiden Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, hat die Stadt insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im zukünftigen Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit das sich daraus abzeichnende Sanierungskonzept
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Stadt (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB.

Diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung des Ausgleichbetrages in Geld gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind insbesondere folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 und 145 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Regelung, dass die Kommune oder der Sanierungsträger beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),



- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB), wobei Abschläge im Rahmen der Bestimmungen des § 2 Satz 3 ImmoWertV (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) zulässig sind,
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Regelung, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens hat im Wesentlichen zur Folge, dass statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB Anwendung findet, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb nicht stattfindet. Darüber hinaus kann die Kommune über den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB und dessen Umfang (Abs. 1 und/oder Abs. 2 des § 144 BauGB) entscheiden. Die Kommune kann auch bestimmen, dass § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.



7.2 Verfahrenswahl

Bei der Entscheidung, ob die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, steht der Stadt kein Ermessensspielraum zu, d.h., liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vor, besteht eine Rechtspflicht der Stadt zur Anwendung des weniger belastenden Verfahrens.

Wie oben bereits dargelegt, hat die Stadt ihre Entscheidung auf der Basis der bestehenden Kenntnisse über die städtebauliche Situation in dem zukünftigen Sanierungsgebiet und unter Zugrundelegung der planerischen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept) zu treffen. Sie hat in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Anwendung der besonderen Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erforderlich ist und die Durchführung durch deren Nichtanwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Hierbei ist insbesondere die Beurteilung der Frage von Bedeutung, inwieweit die geplanten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken führen.

Die in Kapitel 5 genannten Ziele, Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen mit Umsetzungsprioritäten (Kapitel 6) setzen sich aus Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie aus Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als investive Maßnahmen zusammen. *Durch die Umsetzung dieser geplanten Sanierungsmaßnahmen sind Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu erwarten.* Diese sind insbesondere durch eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung eines attraktiven und zentrumsnahen Wohnangebotes, die Beseitigung bzw. Neuordnung von untergenutzten bzw. nicht mehr bedarfsgerechten Baulichkeiten und Flächen verbunden mit einer Verbesserung des Images als Geschäfts- und Dienstleistungszentrums bedingt.

Die angestrebte Funktionsverbesserung beruht dabei nicht nur auf der Durchführung von öffentlichen Maßnahmen im Infrastrukturbereich, sondern insbesondere auch auf der angestrebten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung von Teilen des Sanierungsgebietes zur Vorbereitung einer attraktiven und zeitgemäßen Neubebauung (u.a. Marktpassage). Hierbei ist nicht auszuschließen, dass auch ein Zwischenerwerb durch die Stadt notwendig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass der Ankaufspreis limitiert ist. Unkontrollierbare Bodenwertsteigerungen würden dagegen zu einer Verteuerung der Sanierung führen und damit die Sanierung wesentlich erschweren.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung diverser Straßen, Wege und Plätze Grunderwerb zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung der Gehwegbereiche und Hausvorflächen notwendig ist. Zur Realisierung dieses Grunderwerbs ist ebenfalls eine Limitierung des Ankaufspreises geboten. Die nur im Zusammenhang mit dem umfassenden Sanierungsverfahren mögliche Preiskontrolle wirkt zudem auch einer Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen entgegen. Private Investoren können den notwendigen Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert tätigen. Dies trägt dazu bei, dass der Finanzspielraum der Investoren zur Durchführung der gewünschten und notwendigen Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz nicht durch einen erhöhten Kaufpreis eingeengt wird.



Nicht kontrollierbare und überhöhte Kaufpreise würden dagegen den finanziellen Spielraum der möglichen Investoren begrenzen und dadurch die notwendigen Maßnahmen verzögern bzw. erschweren.

Da die mit dem umfassenden Sanierungsverfahren verbundene Ausgleichsbetragserhebung der Finanzierung der Sanierung dient, ist auch unter dem Gesichtspunkt des Zügigkeitsgebotes das umfassende Sanierungsverfahren im vorliegenden Fall angemessen. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Ablösung des Ausgleichsbetrages) sowie § 154 Abs. 6 BauGB (Vorauszahlung des Ausgleichsbetrages) bieten unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, vor förmlichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme den Ausgleichsbetrag zu Zwecken der Sanierung zu erheben und zur Finanzierung des Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die beabsichtigte Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines zeitlichen Rahmens von geschätzten 10 Jahren erfordert eine zügige Finanzierung unter Ausschöpfung sämtlicher Finanzierungsmöglichkeiten unabhängig von dem möglichen und notwendigen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Zwar besteht auch im vereinfachten Sanierungsverfahren im Falle der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen nach § 127 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein die Möglichkeit, angemessene Vorauszahlungen auf die Beiträge zu verlangen, sobald mit der Baumaßnahme begonnen wurde. Erfahrungen mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens zeigen jedoch, dass derartige Beiträge eben nicht zeitnah zur Verfügung stehen und zwischenfinanziert werden müssen. Die Folge ist, dass hierfür Fördermittel über einen gewissen Zeitraum gebunden werden, diese daher nicht für die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen zur Verfügung stehen und sich der Durchführungszeitraum der Sanierung somit verlängert.

Die Sanierungsmaßnahme kann nur mit dem ihr zukommenden Gewicht durchgeführt werden, wenn die Erfüllung der Ziele und Zwecke der Sanierung für den gesamten Verlauf der Sanierung sichergestellt ist. Mit Hilfe des für das umfassende Sanierungsverfahren obligatorischen Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 BauGB kann die Kommune Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge unterbinden, die die Ziele und Zwecke der Sanierung beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können. Durch die Anwendung der einschlägigen Bestimmungen erhält die Stadt Lauenburg/Elbe ein Kontrollinstrument hinsichtlich der Genehmigung von Vorhaben und Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen).

Zudem besteht die Möglichkeit der Überprüfung von Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis (Miet- und Pachtverträge) über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird. Durch die Genehmigungspflicht von Grundstücksgeschäften sichert sich die Stadt zudem die Kontrolle über den Grundstücksverkehr, um die angestrebte Neuordnung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes ohne besondere Hemmnisse und Erschwernisse sicherzustellen. Der Genehmigungsvorbehalt bei der Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten bietet der Stadt darüber hinaus die Möglichkeit, finanzielle Belastungen des Grundstückes zu verhindern, sofern diese nicht baulichen Investitionen auf dem Grundstück dienen.



Insgesamt hat die Stadt damit ein gezieltes Instrumentarium und Steuerungsmittel, um bei sich abzeichnenden, unerwünschten, den Sanierungszielen zuwider laufenden Veränderungen u.a. in der Verpachtung der Einzelhandelsgeschäfte (z.B. für weitere Spielhallen) sowie bei privaten baulichen Investitionen Einfluss nehmen zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde.

Somit wird empfohlen, die Sanierung im förmlich als Sanierungsgebiet Lauenburg/Elbe „Ortskern Oberstadt“ festzulegenden Gebiet im „umfassenden Verfahren“ durchzuführen.

Die Stadt kann gemäß § 154 Abs. 2a BauGB beschließen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr.1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist. Voraussetzung für den Erlass einer Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwandes liegt. Der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück berechnet sich dabei nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche des Sanierungsgebietes. In diesem frühen Stadium der Sanierungsmaßnahme liegen noch keine Anhaltspunkte zum Verhältnis der sanierungsbedingten Erhöhung der Bodenwerte zu den Erschließungskosten vor. Ein entsprechender Satzungsbeschluss kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden (§ 154 Abs. 2a Satz 1 BauGB).

7.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt einen Ermessensspielraum. Sie orientiert sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein (Zügigkeitsgebot).

Bei der Festlegung der Sanierungsgrenze muss die Stadt Lauenburg/Elbe die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Sanierung zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durchführung der Gesamtmaßnahmen durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert.



Dadurch werden Ungleichheiten bei der Erhebung von möglichen Ausbau- und Erschließungsbeiträgen bzw. Ausgleichsbeträgen vermieden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen der Stadt Lauenburg/Elbe ab. Maßgebend sind die von der Stadt selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen Missstände und Mängel sowie der übergeordneten Zielsetzung, den „Ortskern Oberstadt“ insbesondere als zentralen Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität sowie als attraktiven Wohnstandort zu revitalisieren und zu stärken, ergibt sich der Abgrenzungsvorschlag nach Plan Nr. 11.

Das künftige, förmlich festzulegende Sanierungsgebiet soll insbesondere den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Oberstadt einschließen. Dieser erstreckt sich über die Alte Wache bis zum Askaniering, nördlich und südlich der Berliner Straße/Hamburger Straße (B 5) sowie den südlichen Abschnitt des Büchener Weges von der B 5 bis zur Kreuzung mit dem Schmiedeweg. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, dem „Ortskern Oberstadt“ auch als attraktiven Wohnstandort neue Entwicklungsimpulse zu geben, wird empfohlen die zentrumsnahen Wohn- und Geschäftslagen entlang der B 5 vom Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Uhrbrockstraße bis zum Schlüsselteichplatz in der Hamburger Straße, die Wohn- und Geschäftslagen entlang des nördlichen Teils der Straße Fürstengarten sowie die Siedlung „Koppel“ ebenfalls mit in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, da in diesen Bereichen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zahlreiche Gebäude identifiziert wurden, die einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besitzen und zudem die geplanten Maßnahmen auch in diesen Bereichen zu einer sanierungsbedingten Steigerung des Wohnwertes beitragen. Die damit verbundene Bodenwertsteigerung dient der Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und ist von der Stadt im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 BauGB abzuschöpfen.

Das Gebiet umfasst damit nicht den nordöstlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zwischen der B 5 (Höhe Großer Sandberg), der Schmiedestraße und der Bergstraße. Dieser Bereich beherbergt das neu errichtete Nahversorgungszentrum (u.a. Penny und KiK), welches eine ergänzende Funktion für den zentralen Versorgungsbereich einnimmt. Aufgrund der Distanz und der Nutzungsstruktur ist dieser Bereich nach Aussage des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts aber deutlich vom Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches getrennt. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht eingeschlossen in das zukünftige Sanierungsgebiet ist der nordwestliche Bereich des Untersuchungsgebietes um den dortigen Lidl-Markt einschließlich der Wohnlagen zwischen Schlüsselteichplatz/Triftweg/Reeperbahn/Weingarten, da dieser Bereich auf Grund der eher weitläufigen Distanz zum Kern des zukünftigen Sanierungsgebietes sowie der nur vereinzelt festgestellten Missstände lediglich eine geringe Bedeutung für die geplanten Revitalisierung des eigentlichen Kerns des zentralen Versorgungsbereichs der Oberstadt besitzt. Die vergleichsweise geringen Defizite lassen sich auch hier ohne Anwendung des Sanierungsrechts beseitigen.



Nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden soll der Bereich des Gartendenkmals Fürstengarten einschließlich seiner nördlich gelegenen Gebiete. Zwar sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bauliche und gestalterische Mängel und die wichtige Funktion der Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt festgestellt worden. Diese sind aufgrund der dezentralen Lage des Fürstengartens nicht im Wirkungsbereich der Missstände und Mängel in der Oberstadt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich die im Vergleich zu den zentraler gelegenen Bereichen des Untersuchungsgebietes geringen Mängel und Defizite ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts beseitigen lassen. Der in diesem Bereich geplante Neubau eines Hotels lässt sich mittels einer verbindlichen Bauleitplanung und eines städtebaulichen Vertrages vorbereiten und umsetzen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche für die Projektvorbereitung und –umsetzung erforderlichen planerischen und investiven Maßnahmen einschließlich der Herrichtung der Grundstücke außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von den Investoren getragen werden. Bodenwertbeeinflussende Effekte werden daher überwiegend von den Investoren selbst und nicht aus der Sanierung generiert.

Aus der Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im „Ortskern Oberstadt“ sind keine wesentlichen Verbesserungen oder Lagevorteile für das Vorhaben Hotel zu erwarten. So ist die Erschließung des nördlichen Fürstengartens bereits gesichert (die Straße Fürstengarten wurde vor Programmaufnahme saniert und ist daher nicht mehr Gegenstand der geplanten Sanierung). Die weiter entfernt geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum, z.B. am Lütten Markt, haben keine oder nur geringe bodenwertbeeinflussende Auswirkungen. Die für die zentrale Oberstadt nachweisbare positive Betroffenheit gilt nicht für den Fürstengarten.

Gleiches trifft für die geplante Aufwertung des Gebäudebestandes zu. Im westlich gelegenen Umfeld des nördlichen Fürstengartens sind die in der Bestandsaufnahme festgestellten baulichen Mängel bereits beseitigt bzw. sind Modernisierungen in der Umsetzung. Bodenwertbeeinflussende Effekte sind für den Teilbereich Fürstengarten nicht zu erwarten.

Der Bereich des Schlossareals südlich des Hohlen Weges wird ebenfalls nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die nach Umzug der Verwaltung geplanten Nutzungsänderungen lassen sich wie im Bereich Fürstengarten mit den Instrumenten der Bauleitplanung und städtebaulicher Verträge realisieren. Es gelten dieselben Argumente wie beim „Ausschluss“ des Fürstengartens.

Entsprechend der von der Stadt Lauenburg/Elbe mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes verfolgten Ziele und Zwecke, dem Kernbereich des Ortszentrums durch ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel neue Entwicklungsimpulse zu geben, sollte sich der Mitteleinsatz auf den abgegrenzten Bereich konzentrieren, damit dieser die ihm zukommende zentrale Versorgungsfunktion langfristig dauerhaft erfüllen kann.

Die Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen wird durch die engere Verknüpfung der Einzelhandelsflächen nördlich und südlich der B 5 sowie der geplante Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der innenstadtnahen Wohnquartiere insgesamt zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns der Oberstadt als Geschäfts- und Dienstleistungszentrums sowie als Wohnstandort führen. Vor diesem Hintergrund ist ein größer gefasstes Sanierungsgebiet unzweckmäßig.



Fazit

Im für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Lauenburg/Elbe „Ortskern Oberstadt“ vorgesehenen abgegrenzten Bereich bestehen deutliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Ziel ist es, diese städtebaulichen Missstände durch wesentliche Verbesserungen und Umgestaltungen zu beheben. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der wirtschaftsstrukturellen Defizite in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung und den Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Umland - insbesondere in den Sektoren Verwaltung, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie - und nicht zuletzt auch als Wohnstandort liegt dabei im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen. Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen für die im Weiteren gegebenenfalls ein einheitliches Planungs- und Handlungskonzept (integriertes Entwicklungskonzept) zu erarbeiten ist. Die Maßnahmen sind aufeinander abgestimmt und nach Priorität unter Verantwortung und Steuerung durch die Stadt Lauenburg/Elbe sowie unter Einsatz öffentlicher Mittel zügig durchzuführen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände mit ihren Einzelvorhaben erfolgt von der Vorbereitung bis zum erfolgreichen Abschluss in einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit.

7.4 Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen.

7.5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

7.5.1. Beteiligung von Eigentümern, Gewerbetreibenden, Händlern und Dienstleistern sowie Pächtern und Mietern

Die Realisierung und der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängen in großem Maße von der Akzeptanz und der aktiven Mitarbeit der Betroffenen ab. Nach § 137 BauGB ist eine frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchzuführen. Gleichzeitig soll die Erörterung dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft aller Sanierungsbetroffenen anzuregen und sie für die städtebaulichen und stadtökonomischen Vorstellungen und Ziele zu gewinnen sowie die privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung mit den öffentlichen Belange zu ermitteln.

Durch die Erörterung erhält die Stadt Lauenburg/Elbe Material für die Abwägung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung (Sanierungsplanung) gem. § 136 Abs. 4 BauGB. Daneben wird abgeklärt, inwieweit „mildere“ städtebauliche Instrumente geeignet sind, die erkannten funktionellen und strukturellen Mängel im Untersuchungsgebiet zu beheben.



Die sehr umfassende Beteiligung der Bewohner und sonstigen Interessierten ist in den Anlagen dokumentiert. Die Betroffenenbeteiligung nach § 137 BauGB erfolgte am 12.03.2014. Die Ergebnisse der Beteiligung sowie Hinweise und Anregungen sind in den Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen berücksichtigt.

Die Beteiligung wird im Verlauf der Gesamtmaßnahme fortgesetzt.

7.5.2 Sozialplan

Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, so hat die Stadt gem. § 180 BauGB Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Stadt hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Stadt hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat die Stadt geeignete Maßnahmen zu prüfen. Im Ergebnis dieser Erörterungen ist ein Sozialplan zu erstellen.

Die sozialen Folgen der Sanierung sind gegenwärtig noch nicht beziffert oder konkretisierbar. Neben den beabsichtigten Maßnahmen im öffentlichen Bereich sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen u.a. an den Gebäuden im Bereich des zentralen Ortskerns entlang der B 5 insbesondere auch zur Schaffung zeitgemäßer und wirtschaftlich tragfähiger Gewerbeeinheiten sowie zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes durchgeführt werden. Die diesbezüglichen Miet- oder Pachtverträge und die entsprechenden Laufzeiten der Verträge wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nicht im Einzelnen geprüft. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorgeschlagenen Baumaßnahmen, bei denen eine Verlagerung der Gewerbebetriebe notwendig wird, unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen für Miet- und Pachtverhältnisse durchführbar sind bzw. ein ggf. notwendiger zeitweiser Auszug erfolgen kann, ohne dass das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben werden muss.

Zudem stehen Ladenlokale im Fürstengarten leer, die gegebenenfalls - auch für eine vorübergehende Unterbringung/Ersatzlösungen - zur Verfügung stehen.

Da es sich bei den Geschäften im Kernbereich vereinzelt auch um inhabergeführte (Fach-) Geschäfte handelt, deren Inhaber auch gleichzeitig die Gebäudeeigentümer sind, werden in diesen Fällen keine kündigungsbedingten Nachteile entstehen. Sollten sich dennoch für Grundeigentümer, Wohnungsmieter und Mieter von gewerblichen Objekten sanierungsbedingte Nachteile ergeben, so wird die Stadt entsprechende Beratungsangebote unterbreiten und Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung dieser Auswirkungen entwickeln. Insgesamt werden jedoch derzeit keine nachteiligen Auswirkungen bzw. unzumutbaren materiellen Nachteile durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auf die Betroffenen erwartet. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher zurzeit **nicht** erforderlich.



7.5.3 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (Behördenbeteiligung)

Gemäß § 139 Absatz 2 i.V. m. § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 Baugesetzbuch sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) an den vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auf ihre Aufgabenbereiche beschränken und Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten Planungen und deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Erneuerung des Gebietes von Bedeutung sind und berücksichtigt werden müssen. Die Träger öffentlicher Belange haben die Stadt auch über etwaige Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen der TöB sind in der Anlage dokumentiert und bei den Entwicklungszielen berücksichtigt.



8. Planteil



9. Anlagen



Quellen

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, 2009

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis

Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, 2011

Neue Reihe Archivbilder Lauenburg, Sutton Verlag GmbH, Erfurt, 2000

diverse Unterlagen und Daten der Stadt Lauenburg/Elbe (Quellenangabe im Text)