



Stadt Lauenburg/Elbe Ortskern Oberstadt

Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“



Stadt Lauenburg/Elbe
Der Bürgermeister

Auftraggeber:

Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt
Amtsplatz 5
21472 Lauenburg/Elbe

**Gefördert durch:**

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten

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

Dipl.-Ing. Norbert Thiele

GOS.

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
M.A. Julia Kehrl
Dipl.-Ing. Marta Bauermann

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

Stand: 31.10.2016



Inhalt	Seite
1. Einführung	5
2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	6
3. Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	8
4. Evaluation / Monitoring	10
5. Ausgangslage.....	12
5.1 Abgrenzung und Lage.....	12
5.2 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht	14
5.3 Städtische Planungen, Konzepte und Gutachten	14
5.4 Aktuelle Entwicklungen im Sanierungsgebiet	17
5.5 Gebäudebestand und städtebauliche Struktur	18
5.6 Gebäudenutzung und Leerstände.....	19
5.7 Stadtbild und Denkmalschutz.....	21
5.8 Freiraumstruktur.....	21
5.9 Verkehrssituation und Erschließung.....	22
5.10 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur	24
5.11 Eigentumsverhältnisse	24
5.12 Akteursanalyse	24
5.13 Bevölkerungsstruktur	24
5.14 Kaufkraftentwicklung	26
5.15 Haushaltsentwicklung und Mieten	26
5.18 Umweltsituation und Versorgung.....	26
6. Potenzial- und Defizitanalyse	28
6.1 Mängel und Konflikte	28
6.2 Chancen und Potenziale	30
7. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln	33
8. Zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	34
9. Bestätigung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes	35
10. Leitbild und allgemeine Ziele der Entwicklung	36
11. Städtebauliches Rahmenentwicklungskonzept	38
12. Maßnahmenkatalog.....	43
13. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	77
14. Ausblick.....	83
15. Planteil	84
16. Anlagen	85
17. Quellen.....	86



Planverzeichnis

Plan 01	Mängel und Konflikte
Plan 02	Chancen und Potenziale
Plan 03	Rahmenentwicklungskonzept
Plan 04	Maßnahmen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Dokumentation Veranstaltung 16.06.2016

Anlage 2: Dokumentation der TÖB-Beteiligung, 08. / 09.2016



1. Einführung

Im Jahr 2011 wurde der Bereich des Ortskerns der Oberstadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ aufgenommen. Grund für die Aufnahme in das Programm sind die zunehmenden baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände der Oberstadt, die unter anderem auf von der Stadt nicht beeinflussbare strukturelle Veränderungen, insbesondere im Einzelhandel, zurückzuführen sind. Der Ortskern, der weitgehend mit dem städtischen Gebiet der Oberstadt identisch ist, als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Lauenburgs und des Umlandes, kann ohne eine aktive Steuerung durch die Stadt und ohne finanzielle und instrumentelle Impulse seinen Funktionen als zentraler Versorgungsbereich, Wohnstandort sowie Aufenthalts- und Kommunikationsraum nicht mehr vollumfänglich gerecht werden. Dazu trägt auch die starke Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 5 bei. Mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sollen städtebauliche Mängel und Funktionsschwächen beseitigt und das Gebiet nachhaltig aufgewertet werden; andernfalls drohen irreversible Entwicklungsdefizite und eine fortschreitend negative Wahrnehmung durch Bewohner und Besucher.

Vorbereitende Untersuchungen

Um diese Defizite und Mängel genau zu untersuchen und zu bewerten, wurden von 2013 bis 2015 im Auftrag der Stadt Lauenburg/Elbe vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Arbeitsgemeinschaft der Büros GOS mbH und Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung unter umfangreicher öffentlicher Beteiligung durchgeführt. Die VU beinhalten eine ausführliche Analyse der städtebaulichen, freiraumbezogenen, sozialen, ökonomischen, kulturellen und soziodemografischen Situation im Ortskern sowie eine - auf ermittelten Potenzialen des Gebietes aufbauende - erste Projektierung von Maßnahmen zur Verbesserung und Stabilisierung der Situation in der Oberstadt. In den VU wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Notwendigkeit zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln besteht und hierzu ein Sanierungsgebiet festzulegen ist. Der abschließende Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde im Dezember 2015 von der Stadtvertretung zur Kenntnis genommen und bildete die Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“, das am 11. Februar 2016 öffentlich bekannt gemacht wurde.



2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Während Schwerpunkte der VU die Aufnahme und Bewertung von Defiziten und Entwicklungshemmnissen im Untersuchungsgebiet sowie erste Schlussfolgerungen waren, soll das ab 2016 bearbeitete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) die konkreten Entwicklungsziele und die Handlungsfelder und Maßnahmen zu deren Umsetzung definieren. Es ist damit zusammen mit dem Bericht über die VU das wesentliche planerische Steuerungsinstrument für die weitere Gebietsentwicklung. Das IEK zeigt eine zielgerichtete und nachhaltige Aufwertungsstrategie für den „Ortskern Oberstadt“ auf, benennt die relevanten Handlungsfelder und stellt die umzusetzenden Einzelmaßnahmen dar. Im Hinblick auf die Umsetzung dieser Strategie wurden bei der Konzepterstellung insbesondere die Anforderungen eines integrierten und ressortübergreifenden Handelns berücksichtigt.

Es gilt, eine koordinierte und ausgewogene Planung aufzustellen. Gemäß geltender Förder Richtlinien in Schleswig-Holstein ist diese städtebauliche Planung die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

In das IEK sind vorliegende städtische Planungen, Konzepte und Gutachten eingeflossen, u.a.:

- Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Oberstadt“ (2015)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg (2012)
- Verkehrsuntersuchung für die Hamburger Straße und Berliner Straße in Lauenburg/Elbe (2012)

Wegen des zeitlichen Abstandes zwischen der Aufnahme des Untersuchungsgebietes sind die für das IEK relevanten Ergebnisse der VU aktualisiert und im Konzept im Kapitel 5 berücksichtigt worden. Darüber hinaus stützen sich die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes auf Ortsbegehungen des Bearbeitungsteams und der Stadt Lauenburg/Elbe, aktuelle statistische Daten der Stadt sowie auf Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl im Rahmen der Erarbeitung des IEK als auch bereits im Rahmen der VU.

Das Entwicklungskonzept ist in zwei Teile untergliedert:

Der erste Teil beinhaltet eine aktualisierte Bestandsaufnahme, die Potenzial- und Defizitanalyse sowie das Leitbild und die Ziele der Gebietsentwicklung, aus denen sich der Maßnahmenkatalog als zweiter Teil ableitet. Der Maßnahmenkatalog stellt ausführlich dar, welche einzelnen Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Programmumsetzung realisiert werden sollen.

Gemäß BauGB und den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien ist bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen eine Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und TrägerInnen öffentlicher Belange vorzusehen. Die TrägerInnen öffentlicher Belange werden mit der Bitte um Stellungnahme an der Erstellung des IEKs beteiligt, sofern die von ihnen zu vertretenden Aufgabenbereiche von der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung im „Ortskern Oberstadt“ berührt werden. BewohnerInnen und AkteurInnen der Oberstadt wurden am 16.06.2016 in einer öffentlichen Veranstaltung informiert und an der Konzepterstellung beteiligt.



Die TeilnehmerInnen der Veranstaltung setzten sich mit dem Leitbild, den Leitzielen und Maßnahmen der Ortskernentwicklung für Lauenburg/Elbe auseinander.¹

Das IEK wurde mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber abgestimmt und wird abschließend den politischen Ausschüssen der Stadt Lauenburg/Elbe zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Entwicklungskonzept ist künftig und in Abhängigkeit vom Stand der Sanierungsdurchführung fortzuschreiben. Zur Steuerung der Umsetzung und Überprüfung der Zielerreichung wird dafür ein Monitoring aufgebaut, welches als Zwischenevaluierung in die Fortschreibung einfließt.

¹ Siehe Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) „Ortskern Oberstadt“ am 16.06.2016, Anlage 1



3. Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das Zentrum von Lauenburg ist das städtebauliche und funktionale Zentrum mit Bedeutung und Wirkung über das Gebiet hinaus. Die Oberstadt ist die „ideelle“ Mitte der Stadt, Ort der Identifikation der Bewohner und Knotenpunkt des städtischen Lebens. Diese Aufgabe kann durch von der Stadt sowie den Akteuren aus Politik, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wirtschaft und Kultur kaum beeinflussbare Entwicklungen gefährdet werden, wenn nicht aktiv und präventiv auf bereits eingetretene Zeichen wie Leerstand, Investitionsstau, Attraktivitätsverlust, Banalisierung von Sortimenten, sinkende Kaufkraft oder rückgehende Nachfrage reagiert wird. Derartige Tendenzen bedrohen dann nicht mehr nur den „Ortskern Oberstadt“, sondern die gesamte Stadt und deren regionales Umfeld.

Um dem entgegenzuwirken hat der Bund 2008 im Rahmen einer stärkeren Zielgenauigkeit der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Das Programm verfolgt einen integrierten Ansatz, weil alle für die Zentrumsentwicklung relevanten Bereiche berücksichtigt und zudem die Wechselwirkungen mit der Gesamtstadt und der Region betrachtet werden.

Wesentliches Ziel des Förderprogramms ist „die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs“ mit all seiner Nutzungs- und Funktionsvielfalt unter Einbeziehung der Bewohner, Betroffenen, Akteure und Interessengruppen. Um das zu erreichen, werden verschiedene Handlungsfelder vorgeschlagen:

- Stabilisierung und Sicherung des „Ortskerns Oberstadt“ für Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen und Handwerk;
- bedarfs- und nutzerspezifische Aufwertung des öffentlichen Raums und die Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur an die Bedarfe der Bewohner, Besucher und Passanten;
- Sicherung des Wohnens und Anpassung des Bestandes an sich ändernde Nachfragen durch Modernisierung und Neubau;
- Anpassung der öffentlichen Infrastruktur zur Verbesserung der Anziehungskraft des „Ortskerns Oberstadt“ und Sicherung des sozialen und funktionalen Zusammenhalts;
- städtebauliche und gestalterische Aufwertung durch Sicherung und Modernisierung stadtbildprägender baulicher Anlagen sowie durch Verwertung von Gebäude- und Flächenbrachen und Leerständen;
- Verbesserung der Vermarktung des „Ortskerns Oberstadt“ zur Belebung des Zentrums mit Entwicklung von Synergien in Einzelhandel und infrastrukturelle Angebote;
- Beteiligung der Bewohner und Akteure an der Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.

Die Umsetzung der Ziele in den vorgenannten Handlungsfeldern wird vom Bund und vom Land Schleswig-Holstein gefördert. Förderschwerpunkte sind u.a.:

- die bauliche und gestalterische Aufwertung von Straßen, Plätzen und Freiräumen unter Beachtung der Hinweise der VV zu Barrierefreiheit und zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen;
- die Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden einschließlich deren energetischer Erneuerung;
- Maßnahmen zur (Nach)Verwertung von brachgefallenen oder untergenutzten Grundstücken und Gebäuden;



- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsverfahren;
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Aktivierung der Mitwirkung der Betroffenen und Akteure an der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Ohne eine Förderung wird die Stadt Lauenburg/Elbe, der Einzelhandel, die verschiedenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen, die öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die soziale, bildungs- und freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur, die im Gebiet aktiven Vereine sowie potenzielle Investoren für wohnliche und gewerbliche Bauvorhaben weder organisatorisch noch finanziell in der Lage sein, dauerhaft das heute noch ausreichende Angebot aufrecht zu erhalten. Das Förderprogramm soll die Stadt dabei unterstützen, die für das gesellschaftliche Leben notwendigen Strukturen im „Ortskern Oberstadt“ zu erhalten. Dadurch können sich möglicherweise fortsetzende negative Trends unterbrochen und irreversible Folgen vermieden werden. Im Vordergrund der Entwicklung steht nicht mehr nur quantitatives Wachstum, sondern die Sicherung von Stadt- und Lebensqualität.

Die oben aufgeführten Handlungsfelder und Förderschwerpunkte sind bei der Aufstellung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenkonzeptes entsprechend berücksichtigt worden.



4. Evaluation / Monitoring

Seit mehreren Jahren unterliegen alle Komponenten der Städtebauförderung einer jährlichen Evaluation. So müssen mit den jährlichen Programmanmeldungen diverse Daten und die entsprechenden Auswertungen in mittlerweile elektronische Formulare (e-Bi elektronische Begleitinformation und e-Mo elektronisches Monitoring) übertragen und an die Programmbehörde sowie an den Bund übermittelt werden. Außerdem müssen ergänzende Informationen zum Stand der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie zu den erreichten Zielen und beabsichtigten Effekte zusammengestellt werden.

Beide Unterlagen sind sowohl für die Programmbehörde als auch für die Stadt Lauenburg/Elbe nicht nur eine Dokumentationspflicht, sondern wichtige Instrumente, um die Wirkung der Maßnahmen und den damit verbundenen Fördermitteleinsatz zu prüfen. Darüber hinaus kann die Stadt prüfen, ob die Entwicklungsziele in ihrem Umfang und Zeitrahmen umgesetzt werden können. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen und Umsetzungsstrategie entsprechend anzupassen bzw. Zwischenziele neu zu definieren.

Wegen der formularbasierten Erfassung und Auswertung der Daten im e-BI und E-Mo wird empfohlen, zusätzlich in einem jährlichen Bericht die Ergebnisse der beiden Datensammlungen in einer verständlichen Form zusammenfassen. Dabei soll vor allem

- der Stand der Umsetzung des Maßnahmenplans (u.a. Beseitigung von gewerblichen Leerständen, Modernisierung und Instandsetzung, Erschließungsmaßnahmen u.w.) einschließlich Stand der Umsetzung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Inanspruchnahme des angezeigten Förderbedarfs;
- die insgesamt eingesetzten Förder-, städtischen und privaten Mittel,
- den noch erforderlichen Förderbedarf und Förderzeitraum;
- die Erreichung der Entwicklungsziele aus dem IEK und
- eventuelle Änderungen und Anpassungen der Ziele und der für deren Erreichung erforderlichen Maßnahmen

bewertet werden.

Unter Berücksichtigung der Daten für das Land/den Bund sollen weitere Aspekte regelmäßig überprüft werden:

- Bewertung zum Umsetzungszeitraum der Gesamtmaßnahme;
- soziodemografische Auswirkungen (Zu- oder Abnahme der Bewohner im Gebiet, demografische und soziale Zusammensetzung der Bewohner im Gebiet);

Aus der Gesamtheit der Daten muss es möglich sein, folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- sind die Entwicklungsziele und/oder der Maßnahmenplan noch aktuell oder müssen diese angepasst werden;
- welche Effekte haben die Maßnahmen auf die Sicherung und Belebung des Einzelhandels, seiner Sortimente und die Nachfrage;
- zeigen die Instrumente zur Aktivierung der Mitwirkung der Bewohner und weiteren Akteure überhaupt eine Wirkung;



- reicht der angezeigte Umfang der Finanzierung/Förderung aus, die Gesamtmaßnahme im geplanten Umsetzungszeitraum zu realisieren;
- welche Effekte haben die umgesetzten Maßnahmen auf die städtebauliche, bauliche, verkehrliche, soziale und wirtschaftliche Situation im „Ortskern Oberstadt“;
- ist noch für alle Bereiche des Sanierungsgebietes die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erforderlich oder können Teilbereiche entlassen werden;

Die Praxis bei der Bearbeitung von Evaluationsinstrumenten lässt annehmen, dass die meisten der zu erfassenden und zu überprüfenden Daten mit den technischen und personellen Kapazitäten der Stadt ermittelt werden können. Der dafür erforderliche Aufwand ist angemessen und von der Stadtverwaltung zu bewältigen. Ein Teil der Daten kann aus den Datenbanken des Sanierungsträgers übernommen werden.

Soweit vorhanden, können entwicklungszielrelevante Daten in einer Datenbank zusammengefasst und jährlich fortgeschrieben werden. Mit einem GIS ist die Visualisierung der jährlichen Veränderungen möglich, insbesondere für Angaben zur Leerstands-beseitigung und zum Stand der Gebäudemodernisierung, aber auch zur Aktivierung des Einzelhandels und zur soziodemografischen Entwicklung. Die regelmäßigen Datenerhebungen sollen in gleichbleibender Methodik erfolgen, wodurch eine Vergleichbarkeit der Daten und Analyse über einen langfristigen Zeitraum gewährleistet wird. Langfristige Beobachtungen ermöglichen zudem das Herausstellen von Entwicklungstendenzen und Trends. Damit ist das Monitoring die wichtigste Entscheidungsgrundlage für den Bedarf der teilweisen oder umfassenden Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Mit der kontinuierlichen und systematischen Überprüfung, Analyse und Bewertung anhand ausgewählter Indikatoren soll ein rechtzeitiges Anpassen bei den Handlungsstrategien ermöglicht werden.

5. Ausgangslage

5.1 Abgrenzung und Lage

Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen von 2015 (Stand des Beschlusses über den Bericht der VU) hatte eine Größe von ca. 47,1 ha und 1.909 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 2015).



Abb. 01: Abgrenzung Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Oberstadt“ aus 2015
(Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung)

Im Dezember 2015 wurde der Bereich vom Büchener Weg 7 und Büchener Weg 28 im Norden, Berliner Straße 31 sowie Großer Sandberg 25 a und 25 b im Osten, Alte Wache 1 und Alte Wache 2 im Süden sowie Hamburger Straße 32 und 47 im Westen förmlich als Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ festgelegt. Die Satzung ist seit dem 11.02.2016 rechtskräftig. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha.

Damit wurden im IEK Quartiere und Gebiete der VU, die für das festgelegte Sanierungsgebiet von keiner oder nur geringer Relevanz sind, nicht mehr in die aktuellen Bewertungen einbezogen. Damit umfasst das Gebiet des IEK sowohl den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt als auch angrenzende Wohnquartiere und historische Straßenzüge. Direkt angrenzend befinden sich der Fürstengarten, die historischen Schloss- und Amtsgebäude, Teile des Friedhofs sowie der überwiegend als Parkplatz und zeitweise auch als Veranstaltungsfläche genutzte Schüsselteichplatz.

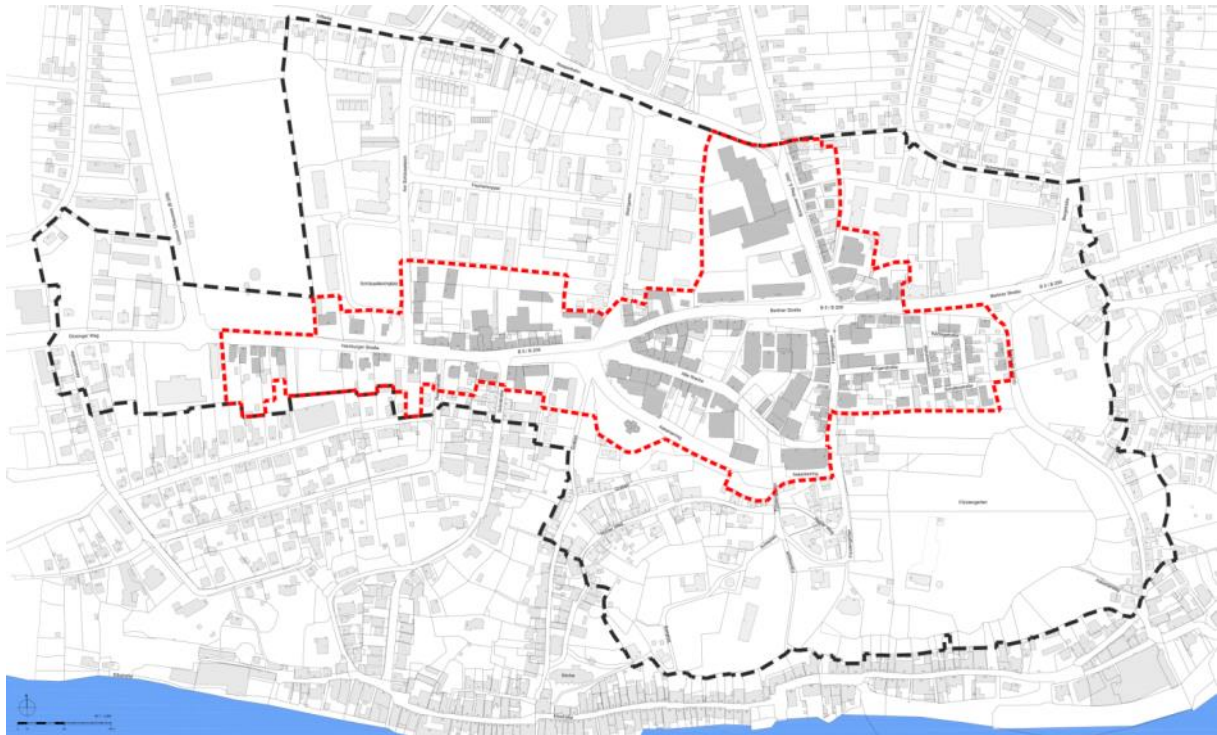


Abb. 02: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“
(Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe, eigene Darstellung)

Der 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 außerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Wohnnutzungen im Sanierungsgebiet 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.



Zwischen Ober- und Unterstadt besteht eine Funktionstrennung, die durch die teils nicht barrierefreien fußläufigen Verbindungen und unzureichende stadträumliche Verknüpfungen verstärkt werden. Die verkehrlichen Verbindungen erfolgen über die Straße Fürstengarten / Hohler Weg, über den Großen Sandberg und die Grünstraße / Neustadt.

5.2 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt einen großen Teil des Gebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Darüber hinaus werden weitere Teile, u.a. entlang der B 5 und B 209 als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Das Rathaus und die umliegenden Amtsgebäude werden als „Gemeinbedarfseinrichtungen“ dargestellt. Der Friedhof, der Fürstengarten und der Schlossgarten sind „Grünflächen“.

Bebauungspläne

Im Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen durch folgende Bebauungspläne

- Bebauungsplan Nr. 92, „Hamburger Straße 33-35“, 2015 (Aldi)
- Bebauungsplan Nr. 83 - 1. Änderung „Nördlicher Ortskern - Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg, östlicher Reeperbahn“, 2015
- Bebauungsplan Nr. 86 „Hamburger Straße 2-4“, 2013
- Bebauungsplan Nr. 60, „Zwischen Hamburger Straße und Schüsselteichplatz“, 1996 (Aral)

Derzeit in Aufstellung befinden sich die Bebauungspläne:

- BP Nr. 93, „Östlicher Ortskern“
- BP Nr. 98 „Fürstengarten“

5.3 Städtische Planungen, Konzepte und Gutachten

Folgende Planungen, Konzepte und Gutachten treffen Aussagen bzw. formulieren Handlungs- und Maßnahmenvorschläge für das Sanierungsgebiet und teilweise seine nähere Umgebung.

Erhaltungssatzung für die Lauenburger Altstadt

Die am 25.05.1988 bekanntgemachte Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der 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 Ortskern 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.

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.



Gestaltungssatzung für die Lauenburger Altstadt

Für die Lauenburger Altstadt gilt seit 1983 eine Gestaltungssatzung, die z.Zt. überarbeitet wird. Am 17. Januar 2013 fand dazu eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der Geltungsbereich der Satzung wird sich zukünftig ändern; danach werden die bisher noch im Geltungsbereich liegenden Bereiche der ehemaligen Arbeitersiedlung um die Uhrbrockstraße (Siedlung Koppel) nicht mehr von der Gestaltungssatzung erfasst.

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 Ortskerns. So definiert der Rahmenplan z.B. die Ziele der Förderung von innerstädtischem und zeitgemäßem Wohnen durch Modernisierung und die Belebung der Oberstadt als neues Stadtzentrum.

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

Städtebauliches Konzept „Ortszentrum Oberstadt“ Stadt Lauenburg/Elbe

Die Ergebnisse der Rahmenplanung fortschreibend wurden 1994 nach einem eingeschränkten Gutachterverfahren die Aufnahme der 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. Es wurden Problembereiche, Mängel und Potenziale als künftige Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung genannt, die sich weitgehend mit den Feststellungen aus der Rahmenplanung decken.

Zusammenfassend wurden folgende Ziele für die Entwicklung des Ortszentrums definiert:

- Zusammenfassend wurden folgende Ziele für die Entwicklung des Ortszentrums definiert:
- Straßen als Rückgrat der gewerblichen Nutzung,
- eindeutige Definition und Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen,
- bessere Verknüpfung der Einkaufsstraßen Alte Wache, Fürstengarten und Berliner Straße,
- Förderung attraktiver Wohnverhältnisse,
- Stärkung eines eigenen Charakters „Ortszentrum Oberstadt“ und
- Erhalt des begrünten Elbhanges.

Bisher wurde keine der vorgeschlagenen konkreteren Maßnahmen realisiert.



Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg

Im Januar 2012 wurde die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgeschlossen. Ziel des Konzeptes und der zahlreichen Handlungsempfehlungen ist die Bindung der Kaufkraft im Ort und gleichzeitig die Gewinnung neuer Kunden. Das Konzept definiert den Großteil des Sanierungsgebietes als „zentralen Versorgungsbereich“ von Lauenburg/Elbe sowie jeweils einen Ergänzungsbereich im Osten und im Westen.

Das Gutachten rät von weiteren Ansiedlungen neuer Einzelhandelsstandorte in den Randlagen ab - soll das Ortszentrum künftig als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen gestärkt und dauerhaft gefestigt werden. Weiterhin stellt das Gutachten Potenziale und eine Nachfrage für Geschäftsräume im Ortskern fest. 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 1. Änderung).

Die Ziele und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind eine wesentliche Grundlage für die investiven Maßnahmen und bei der Ortskernentwicklung zu berücksichtigen.

Verkehrsuntersuchung für die Hamburger Straße und Berliner Straße

Im September 2012 wurde eine Verkehrsuntersuchung für die Hamburger und Berliner Straße durchgeführt.

Für den Knotenpunkt Berliner Straße / Büchener Weg / Fürstengarten wird der Umbau zu einem Kreisverkehr empfohlen. Dadurch soll eine Verbesserung der Verkehrsqualität für den Fußgängerverkehr und eine Reduzierung von Wartezeiten und Staulängen für den Kfz-Verkehr erlangt werden. Außerdem wird die zusätzlich Herstellung einer baulichen Querungshilfe westlich des Knotenpunktes empfohlen. Für den Knotenpunkt Hamburger Straße / Askaniering / Weingarten wird die Einbindung neuer Zu- und Ausfahrten mit einer Erweiterung der Lichtsignalanlage vorgeschlagen.

Handlungskonzept zur Sicherung und Förderung des Radverkehrs

Das Handlungskonzept aus dem Jahr 2009 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.

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.



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 für den Ortskern relevante Stärken, Schwächen und Entwicklungsrichtungen identifiziert.

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 leer stehender gewerblicher Flächen wurde auch Hilfestellung in den Bereichen Bestandschutz, Nachfolgeregelung, Existenzgründung und Gebäudenutzungsaspekte gegeben. Das Projekt ist seiner eigentlichen inhaltlichen Ausrichtung wurde nicht fortgesetzt; es wurde daher als Maßnahme in das IEK empfohlen.

Tourismuskonzept

Im Jahr 2009 wurde für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein Tourismuskonzept entwickelt. Das Konzept trifft grundlegende Aussagen für außerhalb des aktuellen Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ liegende Randbereiche wie den Fürstengarten und das ehemalige Schlossareal sowie die maritime Unterstadt mit ihren Attraktionen als touristische Potenziale der Stadt Lauenburg/Elbe. Das Konzept empfiehlt konkrete Maßnahmen wie z.B. die Neuansiedlung eines hochwertigen Hotels (z.B. in der 4-Sterne-Klasse). Als mögliche Standorte werden der Fürstengarten oder das Schlossareal vorgeschlagen.

Gartendenkmalpflegerisches Gutachten zum Schlossbereich mit Fürstengarten

In dem gartendenkmalpflegerischen Gutachten aus dem Jahr 2000 werden Maßnahmen sowohl für den Schlossbereich als auch für den Fürstengarten benannt. Beide liegen außerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ liegen, können jedoch positive Effekte auf die zentralen Bereiche der Oberstadt bewirken.

Pflege- und Maßnahmenkonzept Schlossplatz

Der Bereich liegt nicht im Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“; dessen Entwicklung kann aber Synergien für das Zentrum der Oberstadt generieren.

5.4 Aktuelle Entwicklungen im Sanierungsgebiet

Wohnanlage auf den Flächen der ehemaligen City-Passage

Auf dem Gelände der leer stehenden ehemaligen City-Passage ist außerhalb der Städtebauförderung 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 Freiräumung der Flächen erforderlich.



Aldi-Markt

Derzeit wird auf den Flächen in der Hamburger Straße ein Neubau des Lebensmittel-Discounters mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² errichtet.

Hotel am Fürstengarten

Die Errichtung eines Tagungshotels am Fürstengarten kann zur Revitalisierung der Oberstadt beitragen, Arbeitsplätze schaffen und das Angebot im Bereich Tourismus/Gastronomie in der Oberstadt stärken. Das Projekt wird von der Stadt als Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung vorangetrieben, ist jedoch nicht Teil des Sanierungsgebietes. Die Planungen werden weiterhin vorangetrieben; für das Vorhaben wurden bereits Gebäude in der Straße Fürstengarten abgerissen.

Sortimentserweiterung Famila - Markt

Der außerhalb des Ortskerns / zentralen Versorgungsbereichs ansässige Famila-Markt verfügt über zugehörige Fachmarkt-Flächen, deren Nutzung derzeit auf bestimmte Sortimente beschränkt ist. Es bestehen Bestrebungen seitens des Unternehmens, 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 Sanierungsgebiet, daher sind noch keine abschließenden Entscheidungen über eine Bebauungsplanänderung getroffen.

5.5 Gebäudebestand und städtebauliche Struktur

Der städtebauliche und bauliche Bestand wurde im Rahmen der VU erfasst und bewertet. Bis auf wenige Ausnahmen haben sich deren bauliche, gestalterische und energetische Zustände seitdem nicht verändert. In wenigen Einzelfällen sind bereits begonnene Gebäudemodernisierungsmaßnahmen fertiggestellt worden und in Nutzung gegangen.

Im Sanierungsgebiet befinden sich 176 Hauptgebäude (bei größeren Gebäuden teils mit mehreren Hausnummern), meist in straßenrandbegleitender Lage. Nebengebäude wurden nicht noch einmal erfasst, da sie nicht Gegenstand des Maßnahmenplans sind (es sei denn, sie werden im Interesse der Verbesserung des Wohnumfeldes abgebrochen).

Von diesen Gebäuden weisen

- 42 Wohngebäude
- 39 Wohn- und Geschäftshäuser und
- 3 Gebäude für öffentliche bzw. Gemeinbedarfsnutzungen

einen umfassenderen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, der im Maßnahmenplan aufgenommen wurde. Das sind im Wesentlichen die Gebäude der in der VU beschriebenen Schadenskategorien 2 und 3 (siehe dort). Darüber hinaus besteht flächendeckend ein energetischer Modernisierungsbedarf sowie an zahlreichen Gebäuden ein Instandsetzungsbedarf, der jedoch im Maßnahmenplan wegen der Geringfügigkeit und Irrelevanz für die Förderung nicht weiter erfasst und dargestellt wurde.

Die Bewertungen zu den städtebaulichen Strukturen haben sich gegenüber der VU nicht verändert. In die Quartiersstrukturen wurde durch den Abbruch der Berliner Straße 28 und den Neubau eines Discounters in der Hamburger Straße 33-35 (ALDI) kaum eingegriffen.



Hamburger Straße 33-35 (ALDI) vor Neubau



... und Neubau in der Umsetzung

Weiteren Abbruchmaßnahmen und Neubauten sind im Sanierungsgebiet seit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen nicht errichtet worden.

5.6 Gebäudenutzung und Leerstände

Die Ergebnisse der VU zu den erfassten Gebäudenutzungen haben sich seit 2015 nicht verändert. Der überwiegende Teil der Grundstücke und Gebäude im Sanierungsgebiet wird gemischt für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und in einem geringen Umfang für Gewerbe/Handwerk genutzt. Reine Wohnnutzungen oder ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke sind jeweils zu weniger als 20 % vorzufinden.

Waren im Gebiet der VU in den nördlich gelegenen Quartieren und im Graben noch überwiegende Wohnnutzungen Bestandteil der Untersuchungen, konzentriert sich das Sanierungsgebiet insbesondere in der Berliner Straße, in der Alten Wache, im Fürstengarten und im Askaniering auf die innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen, die öffentlichen und privaten Dienstleistungen und einige handwerkliche Angebote. Deren Erhalt und Entwicklung sind Hauptanliegen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die Sortimentsbreite und Angebote haben sich u.a. wegen der noch in der Vorbereitung befindlichen Entwicklungen in den Projekten Marktgalerie und EDEKA gegenüber der VU ebenfalls nicht verändert. So überwiegt in der „Oberstadt“ nach wie vor die Deckung des täglichen Bedarfs; die aperiodischen Angebote dominieren in Lagen außerhalb des Sanierungsgebietes. Hier muss bei künftigen Entscheidungen über Einzelhandelsentscheidungen beachtet werden, dass die zentrenrelevanten Angebote und Sortimente im Zentrum angesiedelt werden – und nicht in den peripheren Lagen. Vor diesem Hintergrund soll auch das Einzelhandelskonzept aktualisiert werden, mit den entsprechenden Festlegungen zum zentralen Versorgungsbereich.

Seit Abschluss der vorbereitenden Nutzungen haben sich der Leerstand bzw. die Unternutzung von Ladengeschäften („schwächelnde Nutzungen“) kaum positiv verändert. In wenigen Fällen sind zum Zeitpunkt der VU bereits im Umbau befindliche Gebäude in die Nutzung gegangen. Nachhaltige Modernisierungen und Umnutzungen waren damit kaum verbunden.



Alte Wache 5 (Zeitpunkt VU)



Alte Wache 5 (nach Umnutzung)



Alte Wache 16 (Zeitpunkt VU)



Alte Wache 16 (nach Umnutzung)



Berliner Straße 10 (Zeitpunkt VU)



Berliner Straße 10
(nach Leerstands-beseitigung)

Die „neuen“ Leerstände im Bereich der künftigen Markt-galerie sind durch die vorbereitenden Maßnahmen zur Neuordnung des Bereichs und die damit verbundenen Kündigungen von Miet-/Pachtverträgen verursacht. Die betroffenen Geschäfte und Lokale konnten überwiegend einen räumlichen Ersatz finden, teilweise außerhalb des heutigen Sanierungsgebietes.

5.7 Stadtbild und Denkmalschutz

Nachhaltige und im Stadtbild wirkende Veränderungen sind seit Abschluss der VU kaum eingetreten. Zwei im Maßnahmenplan vorgesehene Vorhaben sind in der baulichen Umsetzung: der Abbruch des ALDI-Marktes und der Abbruch der Berliner Straße 28. Auf der letztgenannten Fläche wird ein privater Stellplatz errichtet, der nicht Gegenstand der Städtebauförderung ist.



Berliner Straße 28 (Zeitpunkt VU)



... und laufender Abbruch

Die Neuinventarisierung der (Bau)Denkmale in Schleswig-Holstein wurde bereits im Bericht der VU berücksichtigt. Im Zuge der Novellierung des Landesdenkmalschutzgesetzes S-H wurde die Berliner Straße 17-25 als erhaltenswertes bauliches Ensemble eingestuft. Diese Festlegung läuft den Entwicklungszielen für diesen Bereich des Sanierungsgebietes entgegen. Von den Denkmalbehörden wurde eine Lösung in Aussicht gestellt, die das Projekt Neuordnung und Neuentwicklung der EDEKA-Fläche nicht verhindert. Das Vorhaben gehört zu den wesentlichen Sanierungszielen, ist aber nicht Gegenstand der Förderung.

5.8 Freiraumstruktur

Die beiden größeren Frei- und Grünräume im ehemaligen Untersuchungsgebiet, das Gartendenkmal Fürstengarten und das Schlossareal, wurden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Entwicklung dieser Bereiche, deren Aufwertung und teilweise Neunutzung kann ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechtes und ohne Städtebauförderungsmittel umgesetzt werden.

Die geplante Errichtung eines Hotels am Fürstengarten wird positive Effekte auf den Landschaftsgarten haben; gleiches gilt für die geplante Umnutzung der historischen Gebäude im Schlossareal nach Umzug der Verwaltung an einen Standort im Zentrum.

Handlungsbedarf besteht noch beim „Lütten Markt“, der derzeit weder in seiner Ausstattung noch Gestaltung den Anforderungen an einen innerstädtischen Aufenthaltsbereich entspricht. Besonders im Zusammenhang mit der Errichtung der Marktgalerie bedarf es in deren rückwärtigen Bereichen einschließlich „Lütten Markt“ zählt, einer angemessenen räumlichen Gestaltung und Anbindung an die Alte Wache.

Veränderungen bei privaten Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet sind seit deren Aufnahmen während der VU nicht erkennbar.

5.9 Verkehrssituation und Erschließung

Deutlich sichtbare bauliche und gestalterische Mängel sind nach wie vor in allen Straßen der ehemaligen Werksiedlung „Koppel“ vorhanden. Besonders für Fußgänger stellt der Zustand bereits eine Gefahrenquelle dar, der sich seit der VU nicht verbessert hat.



Zustand Schäferstraße



Zustand Uhrbrockstraße

Die von der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B5 ausgehenden Emissionen sind in der VU als massiver Missstand festgestellt worden. Ergebnisse von behördlichen Bemühungen, den durchfahrenden Schwerlastverkehr zu reduzieren, sind kaum wahrnehmbar. Weiterhin stellt die B5 eine städtebauliche und funktionale Barriere zwischen den südlich und nördlich gelegenen Bereichen des Sanierungsgebietes dar.

Die im vordringlichen Bundesverkehrswegeplan geplanten Nord- und Südumgehungen des Stadtzentrums werden im vorgesehenen Sanierungszeitraum noch keine Effekte bewirken können. Es ist nicht zu erwarten, dass die Straßenbaubehörden vor diesem Hintergrund größere Investitionen in die vorhandenen Strukturen finanzieren wird, so dass sich die im Rahmen der Sanierung geplanten (städtischen) Maßnahmen auf punktuelle Erleichterungen der Querung der Bundesstraße und Verbesserungen der Anbindung von Nebenstraßen in die Bundesstraße beschränken werden. Darüber hinaus soll die Benutzbarkeit und Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern im Verlauf der Bundesstraße durch geeignete bauliche Maßnahmen deutlich verbessert werden. Dazu bedarf es noch Abstimmungen mit den Straßenbaubehörden. Das gilt ebenfalls für die Querungsverbesserungen zwischen dem aufzuwertenden EDEKA-Standort und der künftigen Marktgalerie. Hier sind Erleichterungen für Fußgänger zwingend erforderlich, um die neuen Einzelhandelsangebote zu vernetzen. Wie in der VU festgestellt, sind die Querungsverbesserungen im Kreuzungsbereich mit dem Askaniering und dem Weinberg von mindestens ebenso hoher Bedeutung, weil es sich hier um einen stark frequentierten Schulweg handelt.

Die in der VU festgestellten Defizite der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt werden in Teilbereichen von der Stadt außerhalb der Städtebauförderung beseitigt. Dazu gehört unter anderem die Sanierung des Großen Sandberges, der nicht mehr Bestandteil des Sanierungsgebietes ist.



Nach wie vor verfolgt wird die Herstellung einer barrierefreien fußläufigen Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt mittels eines Personenaufzuges. Dieses Projekt hat einen hohen Stellenwert für die Anbindung der Unterstadt an die Oberstadt und deren Belebung durch Besucher und Touristen. Eine Verortung dieser Maßnahme ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich, da vorerst technische und Grunderwerbsfragen geklärt werden müssen.

Wie in der VU ermittelt, entspricht die Fußgängerzone in der Alten Wache nicht mehr den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen des hier konzentrierten Einzelhandels. Bei der weiteren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme soll geprüft werden, ob der Status der Verkehrsfreiheit ganz oder teilweise aufgegeben werden soll. In diese Maßnahme eingebunden ist die Aufwertung des Platzes vor dem Hochhaus, dessen Aufenthaltsqualität von Bewohnern und Besuchern nicht mehr angenommen wird.

Bis auf Teilbereiche der Straße Fürstengarten sind die Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet nicht barrierefrei. Das Thema muss bei den maßnahmenbezogenen Planungen entsprechend berücksichtigt werden.

Die Bedarfe zur Verbesserung im öffentlichen Personennahverkehr beschränken sich wie in der VU bereits beschrieben auf die bauliche und gestalterische Aufwertung des ZOB am Askaniering. Darin eingeschlossen ist der stark frequentierte Kiosk.



Askaniering mit ZOB; unübersichtliche Zufahrten; Kiosk im Hintergrund

Große Defizite in der Park- und Stellplatzsituation sind nach den Ergebnissen der VU nicht festzustellen. Das Angebot wird als ausreichend bewertet. Handlungsbedarf besteht lediglich in der baulichen Aufwertung der Tiefgarage unter der Alten Wache. Die Anpassung der Stellplätze und deren Ausstattung, Belange der Sicherheit (u.a. für Frauen) und baulicher Verschleiß sind wichtige Aspekte bei der Sanierung der Stellplatzanlage.

Bedarfe werden darüber hinaus an einer deutlichen Verbesserung des Park- und Wegeleitsystems gesehen. Nicht in jedem Fall sind unmittelbar vor den Geschäften und Dienstleistern ausreichend Stellplätze vorhanden, so dass durch Hinweise/Beschilderung auf nah gelegene Stellplätze aufmerksam gemacht werden muss, um den fließenden Verkehr zu fördern.



5.10 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur

Änderungen gegenüber der VU sind nicht bekannt.

Neu aufgenommen in den Maßnahmenplan ist die Alte Wache 8, derzeit Gemeindehaus der ELIM Christengemeinde. Es ist eine Modernisierung und teilweise Neunutzung geplant.

5.11 Eigentumsverhältnisse

Das Sanierungsgebiet betreffende Änderungen sind seit den VU nicht eingetreten. Es sind mehrere Grundstücke zwischen privaten Eigentümern veräußert worden, was jedoch an der Struktur der Eigentumsverhältnisse zu keinen wesentlichen Veränderungen führt.

Die Stadt hat ein Grundstück im Fürstengarten veräußert, das jedoch nicht mehr Bestandteil des Sanierungsgebietes ist. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde im Rahmen der Planungen und Vorbereitungen für einen Hotelneubau abgebrochen.

5.12 Akteursanalyse

Das Bündnis „Pro-Lauenburg“ setzt sich aktiv für die Belebung der Oberstadt und die Förderung des Einzelhandels ein. Vertreter des Bündnisses haben sich in der Vergangenheit in die Bearbeitung der VU, die Entwicklung von Zielen und Handlungsfeldern eingebracht.

Gleiches gilt für die „Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg/Elbe e.V.“, die ebenfalls einen Schwerpunkt ihres Engagements in der Entwicklung der Oberstadt sehen.

Mit dem Projekt „Lauenburg³“ haben Stadtvertretung und –verwaltung hat Projekt etabliert, von dem sie sich eine Fortsetzung der erfolgreichen Bürgerbeteiligung innerhalb des Städtebauförderungsprogramms verspricht und dabei neue Wege der Öffentlichkeitsarbeit beschreibt. Neben Aktionen in der Oberstadt wurde bereits zweimal eine Zeitung veröffentlicht, die über die Entwicklungen im Zentrum und deren angrenzende Bereich informiert. Das Projekt nimmt für sich in Anspruch, sowohl auf Erfolge aber auch auf noch vorhandene Probleme und Entwicklungshemmnisse hinzuweisen: *„... Und von einer Oberstadt, die durch architektonische Lieblosigkeit, den Mangel eines geschlossenen Stadtbildes und durch Leerstände eher verschreckt als zum Bleiben einlädt. Dies nachhaltig zu ändern, ist das Ziel des Projekts.“*

Weitere Akteure und Interessengruppen sind im Bericht zu den VU benannt, diese sind nach wie vor aktiv.

5.13 Bevölkerungsstruktur

Im Dezember 2014 lebten in Lauenburg/Elbe 11.277 Einwohner. Seit 2011 konnte ein leichter Zuzug festgestellt werden, der u.a. auf die Fertigstellung von Wohnformen für ältere Menschen zurückzuführen ist (z.B. in den nördlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes, das nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen wurde. Tendenziell stagnieren kurz- und mittelfristig die Einwohnerzahlen, steigen teils sogar an; langfristig nimmt die Bevölkerung in Lauenburg/Elbe nach Landesprognosen jedoch ab.



Für die Vergleichbarkeit der Entwicklungen im VU-Gebiet seit 2014 sind die Angaben (Bezug wegen der Vergleichbarkeit: VU-Gebiet) fortgeschrieben worden.

	2014	2015
Einwohner Gebiet gesamt	1.926	1.962
davon Nebenwohnsitze	17	13
Hauptwohnsitz	1.909	1.949
davon Frauen	974	982
davon Männer	952	967
Alter 0-3 Jahre	49	52
Alter 4-6 Jahre	50	57
Alter 7-18 Jahre	238	211
Alter 19-25 Jahre	196	215
Alter 26-65 Jahre	945	956
Alter über 65 Jahre	431	458
Ausländer		356
Heimbewohner	72	32

Auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund mit über 18 %. Nur zum Teil spiegelt sich dieser Anteil in der sog. Migrantenökonomie, z.B. in der Gastronomie, wider.

Grundsätzlich positiv ist die Zunahme der absoluten Einwohnerzahlen zu werten, was für die Anziehung der Oberstadt spricht und teilweise auf die neuen und modernisierten Wohnungsangebote zurückgeführt werden kann. Hervorzuheben ist weiterhin der Zuwachs in den Altersgruppen bis 6 Jahre, Indiz für die Zunahme der Geburten.

Diese Entwicklungen bieten das Potenzial für Investitionen in den Wohnungsbestand, wenn die Nachfrage und der Zuzug weiter anhalten sollten.



5.14 Kaufkraftentwicklung

Für den Bericht über die VU lagen Angaben aus dem Einzelhandelskonzept 2012 vor. Die Kaufkraftkennziffer wurde dort mit 86,8 angegeben, deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises und einige der niedrigsten in Schleswig-Holstein. Damit kann die Stadt nicht von der Nähe zu Hamburg profitieren – im Gegenteil führen die Defizite im Einzelhandel zu einem Abzug von Kaufkraft.

Die Kennziffer ist seit 2012 nur geringfügig auf 88 gestiegen. Die im VU-Bericht beschriebenen Handlungsempfehlungen aus der Bewertung von Stärken und Schwächen zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels sind demnach immer noch aktuell und müssen zügig in die Umsetzung gebracht werden.

5.15 Haushaltsentwicklung und Mieten

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich seit der Aufnahme im Rahmen der VU kaum verändert und liegt bei ca. 2. Die Zunahme der Einwohnerzahlen, insbesondere in den jüngeren Altersgruppen, wird durch die ebenso zugenommenen älteren Gruppen weitgehend ausgeglichen, so dass Effekte auf eine Verdichtung der Haushaltsbelegung nicht erkennbar. Leerstände im heutigen Sanierungsgebiet sind nur partiell beseitigt worden, überwiegend im gewerblichen Bereich, so dass sich auch daraus keine erkennbaren Wirkungen auf die Haushaltsgrößen ablesen lassen.

Die Mieten schwanken zwischen 7,14 €/m² (Wohnungen unter 40 m²) und 5,30 €/m² (Wohnungen über 80 m²). Diese Mietpreise liegen unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holstein. Für Wohnungen bis 80 m² Größe kann eine steigende Tendenz für die Miethöhe festgestellt werden. Abgesehen von Einflüssen auf die Nachfrage einkommensschwächerer Gruppen generieren steigende Mieten die finanziellen Potenziale für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen.

5.18 Umweltsituation und Versorgung

Wie in der VU berichtet, werden die wesentlichen Belastungen für das Sanierungsgebiet aus dem Verkehr auf der Ortsdurchfahrt der B5 bestimmt. Die Maßnahmen zur Reduzierung des Schwerlastverkehrs haben zwar zu einer Verringerung der Schadstoffbelastungen geführt, in der Wahrnehmung vor Ort dominieren jedoch die Schallemissionen und die hohe Frequentierung der Straße. Hinzu kommen die Lärmbelastungen von den Parkplatzanlagen der Supermärkte im Sanierungsgebiet (u.a. ALDI und Edeka). Nach wie vor liegen die Lärmemissionen für die Wohnnutzungen im Grenzbereich der Richtwerte bzw. sogar darüber – der Verkehr ist damit ein Entwicklungshemmnis für den Ausbau des Wohnens in der Oberstadt. Langfristig besteht nach Bau der Nord- und Südumgehungen Aussicht auf eine Verbesserung der Situation. Erkenntnisse über Effekte aus der Umsetzung von Maßnahmen einer Lärminderungsplanung liegen nicht vor.

Die Zahl der Altlastenverdachtsflächen hat sich seit den VU nicht verändert. Einige betroffene Flächen liegen nicht mehr im Sanierungsgebiet. Akute Gefahren und Handlungsbedarfe gehen von den Flächen nicht aus.



Die Grundstücke im Sanierungsgebiet sind an sämtliche Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Hauptenergieträger für die Wärmerzeugung in Gebäuden ist Erdgas. Hauptversorger sind die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen der Städte Boizenburg und Lauenburg.

Niederschlagswasser wird überwiegend zentral gesammelt und aus dem Gebiet abgeführt. Auf größeren und unversiegelten Flächen von Grundstücken wird örtlich versickert und das Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Das Schmutzwasser wird ebenfalls zentral entwässert, in eine Kläranlage geleitet und dort aufbereitet. Kleinkläranlagen sind in der Oberstadt nicht mehr vorhanden.

Solarthermische Anlagen für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser sind nur vereinzelt vorhanden. Weitere Anlagen für die Beheizung von Gebäuden, die erneuerbare Energieträger nutzen, sind nicht erfasst worden.

Seit Beginn des Jahres 2016 lässt die Stadt Lauenburg/Elbe ein Klimaschutzkonzept erarbeiten, dass mehrere Themenbereiche umfasst:

- sektorale Bilanzierung der Energieverbräuche
- kommunaler Klimaschutz
- Mobilität

Ziel des Konzeptes wird es sein, zusammen mit den Bürgern und verschiedenen Akteuren Handlungsstrategien und ein Maßnahmenkonzept zu entwickeln, dass bis 2050 eine CO₂-neutrale Energienutzung in Lauenburg/Elbe gewährleisten soll. Darin eingeschlossen sind die Verbräuche in privaten Haushalten. Gegebenenfalls bewirken die Ergebnisse des Klimaschutzkonzeptes eine Anpassung des IEK für die Oberstadt, insbesondere vor dem Hintergrund der flächendeckenden Defizite in der Gebäudeenergieeffizienz im Sanierungsgebiet.



6. Potenzial- und Defizitanalyse

Ausgehend von der Aktualisierung einiger Bestandsdaten im Rahmen dieser Konzepterstellung sowie der vorangegangenen VU werden nachfolgend die Ergebnisse der vorhandenen städtebaulichen Missstände, Mängel und Konflikte (vgl. Plan 01) und die erkennbaren Chancen und Potenziale (vgl. Plan 02), insbesondere innerhalb des Sanierungsgebietes aber auch der angrenzenden Flächen des Ortskerns zusammenfassend bewertet². Sie sind Grundlage des darauf folgenden Leitbildes, der allgemeinen Ziele der Ortskernentwicklung, des Rahmenentwicklungskonzepts sowie der Maßnahmenübersicht.

6.1 Mängel und Konflikte

Die nachfolgend themenbezogen aufgeführten Missstände, Mängel und Konflikte des Sanierungsgebietes zeigen in ihrer Zusammenschau, dass

- es umfangreiche städtebauliche Missstände aufweist und
- hier vielfältige Funktions- und Substanzschwächen bestehen.

Sie kumulieren insbesondere im zentralen Versorgungsbereich.

Die VU und deren teilweise Aktualisierung im Rahmen der Konzepterstellung hat zusammenfassend im Einzelnen folgende signifikanten Mängel, städtebaulichen Missstände und Konflikte ermittelt:

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel und Dienstleistungen)

- Zunehmender Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs, vor allem im Einzelhandel.
- Mangelhaftes Angebot an attraktiven Einzelhandelsbetrieben mit Ankerfunktion, unzureichendes Angebot in Menge und Diversität an qualitativ hochwertigen und zentrumsprägenden Einzelhandelssortimenten.
- Großer Anteil an niedrigschwelligen, preis- und discountorientierten Sortimenten, mehrere Niedrigstpreisanbieter und Spielhallen, zunehmendes Eindringen von Spielhallen und Wettbüros.
- Rückgang von Angeboten mit Qualität und Service, Rückgang / Abwanderung des Nachfragevolumens, relativ geringe Kaufkraftpotenziale, Rückgang der Flächenproduktivität.
- Mangelhaftes Angebot an (Tages-)Gastronomie, Kultur, Freizeit und touristischen Anziehungspunkten.
- Kumulation von Gewerbe- und Wohnungsleerständen im zentralen Bereich, offenkundiger Leerstand.
- Unzureichendes Angebot an attraktiven und zeitgemäßen Gewerbeimmobilien, teilweise fehlende Entwicklungsoptionen für Betriebe, keine marktgängigen Lage- und Flächenstrukturen.

² Darstellung in Plan 01 und 02 umfasst das Untersuchungsgebiet der VU (Bericht 2015)



- verbesserungsbedürftiges Image der Geschäftslage Oberstadt, da eine Fortsetzung der trading-down-Prozesse zu befürchten sind.
- Defizite in der Außendarstellung und mitunter schlechte Werbesichtanbindung der Einzelhandelsbetriebe.
- Strukturelle Mängel, negative Gestaltung und Barrierewirkung im Bereich der Pavillonbebauung südlich der Berliner Straße.

Wohnstandort

- Teilweise grenzwertige Lärm- und Luftbelastung an der B 5, Nutzungskonflikte mit Verkehr.
- Teilweise unzeitgemäße Wohnungszuschnitte, schlechter baulicher Zustand und teilweise vernachlässigte Bausubstanz, teilweise unübersichtliche Erschließungssituation der Gebäude.
- Partieller Wohnungsleerstand aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungstau, der schwer vermarktbar ist.
- Insgesamt nicht mehr zeitgemäße Gebäudeenergieeffizienz mit Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit der Wohnungen (u.a. wegen der hohen Verbrauchskosten).
- Hoher Grad versiegelter Flächen, dichte Bebauung durch Nebengebäude in rückwärtigen und Blockinnenbereichen, unzureichende private Freiflächen im zentralen Bereich, schlechter Zustand der vorhandenen privaten Freiflächen.
- Vergleichsweise geringes Mietniveau befördert die Nachfrage durch einkommensschwache Gruppen und verringert gleichzeitig die finanziellen Potenziale für Modernisierung und Instandsetzung.
- Rückgang der Versorgungssicherheit im unmittelbaren Zentrum.

Gebäudesubstanz

Es besteht teilweise ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an vielen Gebäuden, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, aufgrund des schlechten baulichen Zustands, fehlender energetischer Sanierung, unattraktiver Gestaltung sowie nicht zeitgemäßer Grundrissaufteilungen und (Flächen-)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 (Nebenanlagen) im Bereich des Geschäftszentrums.
- Bauliche und stadtgestalterische Mängel der Gebäude, Freiräume und Erschließungsanlagen, unattraktive Gebäudefronten, Negativwirkung auf das Stadtbild, teilweise durch ortsbildstörende Materialien.



- Negative Gestaltqualität von Platz- und Stadträumen, eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten (Lütten Markt, Platzsituation nördlich der Pavillonbebauung, Platz vor dem Hochhaus, ZOB, Schlüsselteichplatz, Alte Wache), fehlende Raumkanten (Askaniererring) und defizitäre Platzbildung am Lütten Markt.
- Fehlende Begrünung / Bäume im zentralen Bereich.
- Hoher Grad an versiegelten Flächen.
- Teilweise Störungen in der stadträumlichen Verknüpfung oder Fehlen klarer Verknüpfungen und Verbindungen (Marktgalerie-EDEKA, Marktgalerie-Alte Wache).
- Schlechte Orientierung.
- Überdimensionierter Straßenraum am Askaniererring.
- Teilweise beeinträchtigte Eingangssituation in den Fürstengarten.

Verkehrliche Erschließung

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

Beziehung und Verbindung zur Unterstadt

- Fehlende Barrierefreiheit, eingeschränkte Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, keine kurzen Wege.

Tourismus, Kultur und Freizeit, öffentliche Infrastrukturen

- Geringes Angebot an touristischen, Kultur- und Freizeitangeboten in der Oberstadt, fehlende Vernetzung mit den Angeboten in der Unterstadt.

6.2 Chancen und Potenziale

Trotz der Missstände, Mängel und Konflikte bestehen im Sanierungsgebiet Chancen und Potenziale, die bei der zukünftigen Entwicklung aufgegriffen und entwickelt werden sollen.

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel und Dienstleistungen)

- Lagegunst (an Hauptverkehrsstraße, Topografie, Panorama, Nachbarschaft zur historischen Unterstadt).
- Kompakter Stadtraum zwischen B 5 / B 209, Askaniererring und der Straße Fürstengarten sowie Büchener Weg zur Ausbildung und Konzentration eines Hauptgeschäftsbereiches.
- Einige gut funktionierende und beliebte Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen sowie der Wochenmarkt in der Alten Wache und auf dem Lütten Markt vorhanden.



- Eine Möglichkeit zur Umgestaltung des Bereiches der Pavillonbebauung südlich der B 5 und der Umgestaltung und Aufwertung des Lütten Marktes ist gegeben.
- Ausreichendes Angebot an Parkplätzen im Nahbereich der zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.
- Flächenpotenziale für neue Einzelhandelsbetriebe vorhanden (ggf. nach Modernisierung)

Wohnstandort

- Angebot an verschiedenen Wohnformen ist vorhanden, teilweise modernisiert, Flächenpotenziale zur Errichtung von neuen, attraktiven und zentralen Wohnungen.
- Kurze Wege zu vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten.

Gebäudesubstanz

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

Öffentlicher Raum und Verbindungen innerhalb der Oberstadt

- Zahlreiche stadtbildprägende und historische Gebäude, einige Denkmale, gestalterisch hochwertige, ansprechende Gebäude(-fronten) mit stadtbildaufwertender Funktion sind vorhanden.
- Vorhandene historische Straßenzüge mit ansprechender Straßenraumgestaltung und Bebauung (u.a. Fürstengarten).
- Gestalterisch hochwertige Platzsituationen entlang der Alten Wache mit Chancen zur Umgestaltung und Aufwertung und dadurch zur Attraktivierung des Hauptgeschäftsbereiches, gilt ebenso für den ZOB.
- Gute Anbindung des Sanierungsgebietes an die öffentlichen Grünflächen Fürstengarten und Schlosspark mit attraktiven Blickbeziehungen, Panorama.

Verkehrliche Erschließung

- Gut erschlossene Lagegunst im Zentrum der Stadt (an Hauptverkehrsstraße, ZOB), gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit MIV und ÖPNV.
- Potenzial durch Aufwertung verschiedener Straßenräume entlang der B 5.

Beziehung und Verbindung zur Unterstadt

- Es sind Verbindungen und Wegebeziehungen zwischen Unter- und Oberstadt vorhanden, die ausbaufähig sind. Herstellung einer barrierefreien Verbindung (Fahrstuhl) würde die Erreichbarkeit der Oberstadt und die Attraktivität des Zentrums verbessern.

Tourismus, Kultur und Freizeit, öffentliche Infrastrukturen

- Lagegunst (Nähe zu den kulturellen, touristischen, gastronomischen und Freizeiteinrichtungen in der Unterstadt), Nähe zur Großstadt Hamburg.
- Potenzial zum Ausbau touristischer Einrichtungen im Nahbereich zum Sanierungsgebiet mit zu erwartenden Synergien auf den „Ortskern Oberstadt“ (u.a. Hotelneubau am Fürstengarten).



- Möglicher Umzug der Verwaltung in die Alte Wache erhöht die Frequentierung des Zentrums mit positiven Effekten auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungsangebote und des Einzelhandels.
- Gute Ausstattung mit Einrichtung der gesundheitlichen Infrastruktur.
- Im Nahbereich zum Zentrum mehrere Schulen vorhanden.



7. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln

Die bereits länger bestehenden städtebaulichen, baulichen und funktionalen Defizite in der Oberstadt veranlassen, wie im Bericht der VU ausführlich dargelegt, zur Schlussfolgerung, dass die finanziellen und wirtschaftlichen Potenziale im Gebiet nicht ausreichen, um die Mängel und Missstände in einem angemessenen Zeitraum zu beseitigen. Im Gegenteil ist zu befürchten, dass sich ohne „Katalysatoren“ und finanzielle Anreize, die gleichzeitig einen Ausgleich für teils unwirtschaftliche Investitionen darstellen, die Zustände weiter verschlechtern werden und die bereits festgestellten Entwicklungen irreversibel sind.

Die Stadt Lauenburg/Elbe kann diese finanziellen Anreize und Ausgleiche nicht allein bereitstellen und benötigt dafür die Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm. Nur mit dieser finanziellen Ausstattung (und den damit im Zusammenhang stehenden rechtlichen Rahmenbedingungen) wird es möglich sein, die vorher beschriebenen Schwächen und Konflikte nach und nach abzubauen und eine Entwicklung in Gang zu setzen, die in einigen Jahren selbsttragend sein wird.

Gleichzeitig sollen die Städtebauförderungsmittel dazu dienen, weitere private und öffentliche Mittel zu generieren, um so multiplikativ die erforderlichen Investitionen zur Beseitigung der Mängel und Missstände finanzieren zu können.



8. Zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Nach heutigen Erkenntnissen wird eingeschätzt, dass bei Bereitstellung der finanziellen Mittel und mit der erforderlichen Mitwirkung der Eigentümer, der Stadt und weiterer Akteure die Sanierung im „Ortskern Oberstadt“ in etwa 10 Jahren abgeschlossen werden kann.

Auf Grundlage des laufenden Monitorings wird die Dauer des Verfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst.



9. Bestätigung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die teilweise Aktualisierung von Bestandsdaten aus den VU sowie die konkretisierten Entwicklungsziele und Maßnahmen führen zu keiner Neubewertung der Abgrenzung des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die im Februar 2016 rechtskräftig gewordene Sanierungssatzung in den beschlossenen Grenzen bleibt unverändert.

Lauenburgische Landeszeitung

vom: 15.02.16

Bekanntmachung der Stadt Lauenburg/Elbe Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“



Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 die Satzung über die Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ beschlossen.

Das von der förmlichen Festlegung betroffene Gebiet wird umgrenzt:
im Norden durch Büchener Weg 7 und Büchener Weg 28,
im Osten durch Berliner Straße 31 sowie Großer Sandberg 25 a und 25 b,
im Süden durch Alte Wache 1 und Alte Wache 2,
im Westen durch Hamburger Straße 32 und 47.

Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung gem. § 143 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Die Sanierungsmaßnahme in dem Geltungsbereich dieser Sanierungssatzung wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt (umfassendes Verfahren).

Die Frist zur Durchführung der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 10 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sie durch Beschluss der Stadtvertretung verlängert werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Alle Interessierten können die Satzung sowie den Lageplan und eine Liste der betroffenen Flurstücke von diesem Tage an bei der Stadtverwaltung Lauenburg/Elbe, Stadtentwicklungsamt, Amtsplatz 5, Zimmer 7, 21481 Lauenburg/Elbe während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr (montags bis freitags von 8.00-12.00 Uhr und donnerstags von 15.00-18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 3 GO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Lauenburg/Elbe geltend zu machen.

Diese Bekanntmachung kann auch im Internet unter www.lauenburg.de eingesehen werden.

Lauenburg/Elbe, den 11.02.2016

Thiede –Bürgermeister

P. d. R.
Stadt Lauenburg/Elbe
Der Bürgermeister
Stadtentwicklungsamt
Im Auftrag

Abb. 03: Bekanntmachung Sanierungssatzung „Ortskern Oberstadt“
(Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe)



10. Leitbild und allgemeine Ziele der Entwicklung

Übergeordnetes Ziel einer städtebaulichen Sanierung ist die Behebung vorhandener städtebaulicher, funktionaler, sozialer und struktureller Missstände in einem abgegrenzten Gebiet. Das hier dargestellte Leitbild sowie die allgemeinen Entwicklungsziele leiten sich aus den im Ortskern festgestellten Missständen, Mängeln und Konflikten und der Möglichkeit ihrer Beseitigung ab.

Die Gesamtbewertung verdeutlicht, dass trotz der Missstände, Mängel und Konflikte im Ortskern, Chancen und Potenziale bestehen, das Gebiet städtebaulich, funktional, in seiner baulichen Substanz sowie in seinem Image zu entwickeln und zu stärken. Für eine nachhaltige Sanierung müssen solche in ausreichendem Umfang vorhanden sein, um mindestens den Erhalt der gebietlichen Funktionen zu sichern bzw. qualitative Verbesserungen umsetzen zu können.

Das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ wurden überprüft und entsprechen weiterhin den Ergebnissen und Zielen der VU von 2015 und sind mit den gesamtstädtischen Planungen, Gutachten und Konzepten abgestimmt. Zudem spiegeln sie die Ergebnisse der Behördenbeteiligungen und Beteiligungsformate im Rahmen der VU wider und berücksichtigen die Beteiligungsergebnisse zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vom 16. Juni 2016. Darüber hinaus stimmen die Ziele 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 Sanierungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für dessen räumliches Umfeld und die gesamte Stadt Lauenburg/Elbe von großer Bedeutung.

Leitbild

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Leitbild für das Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“:

Vorrangiges Ziel ist danach weiterhin die Behebung von städtebaulichen und funktionalen Mängeln im Bereich des Ortskerns der Oberstadt, um Lauenburg als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für die Stadt und das Umland zu stärken. Eine Attraktivierung und Qualifizierung als Wohnstandort, Standort für öffentliche, kulturelle und Freizeit-Einrichtungen sowie als touristischer Anziehungspunkt sollen darüber hinaus ebenfalls erreicht werden. Dabei sind die spezifischen Bedarfe und Anforderungen der verschiedenen – vorhandenen und zukünftigen – Nutzer- und Zielgruppen zu beachten.

Allgemeine Ziele der Entwicklung

Folgende Entwicklungsziele werden für die Gebietsentwicklung im Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ aufgestellt (die Nummerierung der Ziele stellt keine Wertung bzw. Priorisierung dar). 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:

1. Sicherung und Stärkung des Ortskerns in der Oberstadt als zentralen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für die Stadt und das Umland mit umfangreichen Zentrumsfunktionen wie Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen sowie Sicherung von Arbeitsplätzen.



2. Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort mit Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum, Absicherung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärm sowie Beachtung von Ansprüchen von alten und neuen Zielgruppen und Nutzerkreisen.
3. Sicherung und Ansiedlung von öffentlichen Infrastrukturen, Dienstleistungen und Einrichtungen sowie kulturellen und Freizeit-Einrichtungen.
4. Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs nördlich und südlich der Berliner Straße („Edeka“ und „Marktgalerie“).
5. Qualifizierung des Gebäudebestands durch zeitgemäße Substanzverbesserung für den Einzelhandel und das Wohnen sowie energie- und klimaangepasste Modernisierung unter Beachtung und Erhalt der teilweise baukulturell wertvollen Bausubstanz.
6. Funktionsstärkung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, Abbau von Barrieren, Gestaltung von Straßen- und Platzräumen mit Bedeutung für die zentrale und Wohnfunktion des Ortskerns zum Erleben und Verweilen, Erhalt des Wochenmarktes im Ortskern.
7. Erhalt und Sicherung der städtebaulichen, teilweise historischen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes.
8. Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds.
9. Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume sowie ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr, Verkehrssicherheit, Verringerung der Belastungen aus dem Verkehr (u.a. Schadstoffe und Lärm).
10. Einbeziehung von Betroffenen und Akteuren, Stärkung der Mitwirkung und Kooperation.
11. Imageverbesserung mit Wirkung nach Innen und Außen, Stärkung als Tourismusstandort im räumlichen Zusammenhang mit der Unterstadt.
12. Verbesserung der Verbindungen zwischen dem Ortskern in der Oberstadt und der Unterstadt.

Im Abgleich dieser allgemeinen Ziele für die Ortsentwicklung mit den im dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgeführten Zielen lässt sich feststellen, dass diese Ziele weitestgehend mit den darin genannten Aufgaben und Anforderungen für eine erfolgreiche Ortsteilstärkung übereinstimmen und sich an der Programmstrategie und an den Förderzielen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ orientieren.

Weitere Entwicklungsziele

Darüber hinaus bestehen für den gesamten Ortskern der Oberstadt auch außerhalb des Sanierungsgebietes weitere Entwicklungsziele. Zu diesen gehören insbesondere:

1. Aufwertung und Attraktivierung des Schlossareals und Einbindung in die Verknüpfung zwischen Unter- und Oberstadt als attraktive Zwischenstufe zum Ortskern sowie
2. Aufwertung und Attraktivierung des Schlossgartens und des Fürstengartens, u.a. durch die Errichtung eines Hotels am Fürstengarten.



11. Städtebauliches Rahmenentwicklungskonzept

Das Rahmenentwicklungskonzept (vgl. Plan 03) stellt eine grundlegende Orientierung und Gesamtkonzeption zur Umsetzung der allgemeinen Leitziele im Sanierungsgebiet dar. Es umfasst verschiedene Umsetzungsschwerpunkte zur Entwicklung, Aufwertung und Stärkung des Ortskerns, insbesondere in den Handlungsfeldern Einzelhandel und zentrale Funktionen, Wohnen, öffentlicher Raum und Stadtbild, Mobilität und Verkehrsräume sowie Beteiligung und Kooperation.

Der Ortskern soll sich zu einem attraktiven Versorgungszentrum und Wohnstandort entwickeln. Dazu beitragen sollen neben den instrumentellen und planerischen Maßnahmen vor allem baulich-investive Vorhaben, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand. Die Entwicklung und Stärkung soll insbesondere zeitgemäß, klima- und umweltgerecht sowie barrierearm und –frei ausgestaltet werden und den Anforderungen und Zielsetzungen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entsprechen.

Entwicklung, Sicherung und Stärkung des „Ortskerns Oberstadt“ als zentralen Versorgungsbereich mit Zentrumsfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk, Sicherung von Arbeitsplätzen

Der Einzelhandel sowie 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. Es gilt die Versorgungs- und klassische Zentrumsfunktion des Ortskerns für die Stadt Lauenburg/Elbe selbst sowie das angrenzende Umland aufrecht zu erhalten und die Entwicklung zu stärken sowie die in den vorhandenen Betrieben vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern bzw. die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu bieten. Hierzu gehört die Profilierung und funktionale Stärkung des Ortskerns 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.

Trotz positiver Entwicklungen in Teilbereichen des 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 insbesondere durch zeitgemäße, nachfragegerechte sowie klima- und energieangepasste Gebäudemodernisierungen sowie die Nach- und Neuverwertung von verfügbaren Flächenpotenzialen 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. Da der Einzelhandel permanenten Veränderungen unterliegt, müssen nicht nur optimale Voraussetzungen für den Bestand und die fortlaufende Anpassung des Einzelhandels an wechselnde Nachfragen und Kundenwünsche geschaffen, sondern die Weiterentwicklung des Einzelhandels aktiv gesteuert werden - auch wenn vielfach die Rahmenbedingungen von außerhalb der Stadt bestimmt werden und diese nur eingeschränkt beeinflussbar sind. Die strukturell bedingten Trends im Einzelhandel erfordern ggf. eine Konzentration auf wichtige Sortimente und Standorte, ohne dabei aber Vielfalt zu vernachlässigen. Andernfalls drohen die Abwanderung von Kunden und Kaufkraft.



Gezielt sollte dabei auch die Ansiedlung von eher minderwertigen Nutzungen, wie Spielhallen und Wettbüros, vermieden werden. Diese Nutzungen tragen nicht zu einer qualitativen Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im Sanierungsgebiet bei und sind daher zu vermeiden. Darüber hinaus können Sie das Wohnen und das Wohnumfeld negativ beeinflussen. Nutzung wie Spielhallen, Wettbüros, Videotheken und Billiganbieter (Ein-Euro-Läden) tragen nicht zur Aufwertung des Images der Oberstadt als Einkaufsstandort bei, sondern schaden der städtebaulichen und funktionalen Aufwertung und mindern die Potenziale für die Ansiedlung neuer, den Ortskern belebende Nutzungen in Einzelhandel und Dienstleistungen. Zudem stehen diese negativen Nutzungen entgegen, die Oberstadt für Kinder und Jugendliche durch zielgruppenspezifische Angebote im Einzelhandel, Freizeit und in Aufenthaltsbereichen zu attraktivieren.

Ziel ist es, die zentralen Bereiche Berliner Straße, Alte Wache, die Fürstengarten und Askanierring zu stärken. 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.

Sicherung und Stärkung als Wohnstandort

Insgesamt soll der Ortskern auch als Wohn- und Lebensort entwickelt und gesichert werden. Aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wird dem Thema Wohnen in der Oberstadt nach dem Einzelhandel eine hohe Bedeutung beigemessen.

Einen wichtigen Handlungsschwerpunkt stellt hier die Modernisierung des (Wohn-)Gebäudebestandes dar. Zeitgemäße Modernisierungen in Verbindung mit energetischer Sanierung der Bestände sowie Maßnahmen zum Lärmschutz sind in größerem Umfang erforderlich. Dabei sollen neben hochwertigen Angeboten auch preisgünstige Wohnungen entstehen bzw. erhalten werden, um im Gebiet eine breite soziale Mischung zu erhalten. Darüber hinaus ist eine möglichst weitgehend barrierefreie Anpassung der Wohnungsbestände an unterschiedliche und sich verändernde Wohnbedürfnisse von Älteren, Alleinerziehenden und Single-Haushalten zu gewährleisten. Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Oberstadt insgesamt jedoch für verschiedene, bereits im Gebiet ansässige, wie auch neue 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.

Einen weiteren Handlungsschwerpunkt stellt hier ebenfalls die Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes im Ortskern dar. Dieses muss überwiegend nach Entkernung und Entsiegelung von (Innen-)Höfen aufgewertet, gestaltet und für eine private Nutzbarkeit qualifiziert werden.

Die 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 Ortskern 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 und gesundheitsvorsorgenden Infrastruktur, nahe Dienstleistungsangebote sowie ggf. zielgruppenspezifische Treffpunkte.



Sicherung und Schaffung öffentlicher Infrastrukturen, Einrichtungen und Dienstleistungen sowie kultureller und Freizeit-Einrichtungen und touristischer Infrastruktur

Auch diese Nutzungen haben einen hohen Stellenwert für die Funktion und Bedeutung eines Zentrums.

Für den Ortskern in der Oberstadt bedeutet dies die Ansiedlung verschiedener öffentlicher, aber auch kultureller, Freizeit- und touristischer Einrichtungen. Zu den wichtigsten gehört – nach einer vorangehenden politischen Entscheidung sowie einer klimagerechten und zeitgemäßen Modernisierung – die Umsiedlung des Verwaltungssitzes vom Schlossareal in den Ortskern. Dadurch besteht die Möglichkeit, eine höhere Anziehungskraft des Ortskerns zu erreichen und mehr (Lauf-)Kundschaft und andere BesucherInnen anzulocken und so eine Aufwertung und Belebung auszulösen.

Ein Umzug kann außerdem durch Synergien die Nachnutzung und -verwertung von Leerständen sowie insgesamt Gebäudemodernisierungen im Ortskern generieren.

Auch die Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist von hoher Bedeutung, etwa durch die Aufwertung verschiedener öffentlicher Infrastrukturen (z.B. öffentliche WCs). So kann z.B. die Wahrnehmung der Oberstadt als touristischer Anziehungspunkt und Auftakt in die Unterstadt – ggf. auch durch die Ansiedlung weiterer touristischer und kultureller Nutzungen - verbessert werden.

Einbeziehung von Betroffenen und Akteuren, Stärkung der Mitwirkung und Kooperation, Imageverbesserung nach Innen und Außen

Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns stellt die Aktivierung von Eigentümern, von Gewerbetreibenden, Ladeninhabern, verschiedenen Akteuren sowie Bewohnern da, um mit ihnen z.B. Ideen und Konzepte für die Stärkung und Entwicklung des Zentrums zu entwickeln. Hierzu gehört die Ideenentwicklung und –umsetzung in verschiedenen Bereichen, etwa öffentlichkeitswirksame Aktionen, Leerstands-beseitigung und -nachverwertung, Zwischennutzung, Feste und Events, aber vor allem auch das gemeinsame Auftreten, u.a. um das Image des Ortskerns sowohl nach Innen als auch nach Außen aufzuwerten.

Von Bedeutung ist ebenfalls die Einbeziehung der Betroffenen und deren Beteiligung im Planungs- und Umsetzungsprozess.

Akteure, Initiativen und Synergien aus Einzelprojekten müssen erkannt, gebündelt und unter den Gesamtentwicklungszielen vernetzt werden. Die Etablierung eines Zentrenmanagements für die Aktivierung des Einzelhandels stellt hier einen wesentlichen Baustein dar.

Städtebauliche Neuordnung und Entwicklung sowie funktionale Aufwertung des Bereiches nördlich und südlich der Berliner Straße („Edeka“ und „Marktgalerie“)

Das Erreichen dieses Zieles ist von großer Bedeutung für die positive Entwicklung, Sicherung und Stärkung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich und steht in Zusammenhang mit den mittel- bis langfristigen Zukunftsentscheidungen für den Ortskern. Eine positive Entwicklung in diesem Bereich ist im Stande weitere wichtige private Investitionen im Ortskern zu generieren. Aus diesem Grund sollen Einzelmaßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles durch die Städtebauförderung unterstützt werden (z.B. Grunderwerb, Abriss von Gebäuden und Entsiegelung von Grundstücken u.a.). Die eigentliche Errichtung der beiden Einzelhandelseinrichtungen obliegt Privaten.



Diese städtebaulich-funktionale Neuordnung und Umstrukturierung dient u.a. der Verbesserung und Sicherung der Einzelhandels- und Nahversorgung, der Schaffung gemischter Nutzungsstrukturen, der Stärkung von Verbindungsfunktionen im Ortskern sowie der Verbesserung des Images. Marktgalerie und EDEKA sollen die „Magneten“ im Zentrum und in der Stadt werden.

Anfang 2013 wurde das Gelände der Post (Berliner Straße 17-25) durch Edeka aufgekauft. Auf dem damit vergrößerten Gesamtareal stehen der Abriss des Postgebäudes und des bisherigen Edeka-Marktes sowie der Neubau eines neuen, modernen und größeren Supermarktes an. Anfang Juni 2016 wurde dafür der Bauantrag gestellt.

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. Hier ist die Errichtung einer „Markt-Galerie“ mit mehreren unterschiedlichen Einzelhandelsflächen und ein differenziertes Angebot und Sortiment vorgesehen.

Aufwertung und Stärkung des öffentlichen Raumes und der Stadtgestalt, Erhalt der städtebaulichen und historischen Strukturen

Ein wichtiges Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Verbesserung des Stadtbildes. Es gilt unter anderem die Verweildauer und das „Erleben“ im Ortskern zu erhöhen und somit auch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erzielen.

Wie in fast allen anderen Programmkomponenten der Städtebauförderung haben Stadtbildgestaltung und deren Wahrnehmung durch BewohnerInnen und BesucherInnen 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 Maßnahmen für die Verbesserung der Situation des Einzelhandels. 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.

Auch das Thema der zahlreichen Leerstände und die dadurch verursachte negative Wirkung im Ortsbild sind hier von großer Bedeutung. Langfristig kann ein andauernder Leerstand die Wahrnehmung des Ortskerns dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, mit entsprechenden Wirkungen auf den verbliebenen Einzelhandel und dessen Sortimente.

Zusätzlich geht es auch um den Erhalt und die Sicherung der städtebaulichen Strukturen sowie die 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 BewohnerInnen und BesucherInnen und sollen vor dem Hintergrund der Attraktivierung als Wohnstandort, touristischer Anziehungspunkt und kleinteiliger Einkaufsbereich weitgehend erhalten bleiben. Hierzu gehören – auch wenn außerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ als weitere Entwicklungsziele - 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, Fassaden sollen umgestaltet und aufgewertet werden.



Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums sowie ein attraktives Stadtbild mit prägenden Gebäuden sind ein Katalysator für den Einzelhandel und tragen wesentlich zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der Oberstadt bei. Darüber hinaus hat ansprechendes und einladendes Ortsbild nachhaltigen Einfluss auf das Käuferverhalten, private Investitionsentscheidungen und den touristischen Erlebniswert des Ortskerns und der Gesamtstadt. Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat nicht zuletzt auch einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens in der Oberstadt beeinflussen.

Verbesserung der Mobilität und der verkehrlichen Situation, Erneuerung der Straßenverkehrsräume, Barrierefreiheit und -armut

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

Die durch die Stadtstruktur und die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße gesetzten Grenzen für eine Erweiterung und Differenzierung des Verkehrsnetzes und von Anlagen für den ruhenden Verkehr erfordern 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, nicht beseitigen, aber deutlich mildern.

Insgesamt geht es hier um die barrierearme/-freie Umgestaltung von Verkehrsräumen und ihre Qualifizierung für den Fußgängerverkehr z.B. durch die Schaffung von fußgängergerichten Querungen über die Ortsdurchfahrt der B5 im Bereich Fürstengarten / Büchener Weg sowie Askaniering / Weingarten, wodurch zum einen langjährige fußläufige Wegebeziehungen sicherer gemacht werden sollen und zum anderen die Erreichbarkeit des zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs südlich der Bundesstraße aus den nördlich gelegenen Wohngebieten erleichtert wird. Des Weiteren gehören hierzu auch der funktionale und gestalterische Umbau des Askanierings nach Südosten bis einschließlich des Parkplatzes an der Friedrichsbrücke für den ruhenden Verkehr sowie nach Nordwesten im Bereich des ZOB bis in die Hamburger Straße hinein (Aufwertung des ZOB, Umgestaltung, Entsiegelung, Begrünung, ggf. bessere Anbindung an die Unterstadt), die bedarfs- und zielgruppengerechte Modernisierung der Tiefgarage für den ruhenden Verkehr, die Umsetzung des Radverkehrskonzeptes in geeigneten Bereichen sowie die Entwicklung und Umsetzung eines Verkehrs- sowie Wege- und Parkleitkonzeptes für eine bessere Orientierung und den ruhenden Verkehr im Ortskern. Von großer Bedeutung ist außerdem die Verbesserung der Verbindungen zur Unterstadt.



12. Maßnahmenkatalog

Zur Realisierung des in Kapitel 10 dargestellten Leitbildes und der Entwicklungsziele sowie des in Kapitel 11 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenentwicklungskonzeptes bedarf es umfangreicher Maßnahmen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die Ziele für die Ortskernentwicklung erreicht werden sollen. Dabei handelt es sich vor allem um investive Maßnahmen, aber auch um nicht-investive Projekte, die mittelbar die Vorbereitung von Investitionen unterstützen. Dazu gehören sowohl Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung realisiert werden können, als auch Projekte, die über andere Trägerstrukturen oder zusätzliche (öffentliche / private) Finanzierungsmöglichkeiten umzusetzen sind.

Zur Realisierung dieser Maßnahmen werden die Gesamtkosten sowie die Summe, die durch Mittel der Städtebauförderung getragen werden kann, benannt.

Der vorliegende Maßnahmenkatalog dient als fortzuentwickelndes Arbeitsinstrument. Über die Umsetzungsreihenfolge der Maßnahmen und ihre Durchführbarkeit muss im weiteren Prozess – in Abstimmung mit Stadtverwaltung, AkteurInnen, EigentümerInnen und BewohnerInnen sowie der Politik– entschieden werden. Im Zuge der Ortskernentwicklung können sich die Umsetzungsmöglichkeiten, Bedeutungen, Kosten und Finanzierungen von Maßnahmen verändern. Ggf. können nicht alle aufgeführten Maßnahmen realisiert werden.

Der Katalog führt steckbriefartig die Maßnahmen für den Sanierungsprozess auf. Sie sind den folgenden übergeordneten Handlungsfeldern zugeordnet, die sich den wesentlichen Handlungs- und Themenfeldern in der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zuordnen lassen.

Dabei ist für die Sicherung der Funktionsvielfalt des Ortskerns der Lauenburger Oberstadt von erheblicher Bedeutung, dass die nachfolgenden Handlungsfelder nicht einzeln, sondern als komplexes Aufgabenspektrum umgesetzt werden. Einzelmaßnahmen lassen sich daher fast immer mehreren Handlungsfeldern zuordnen, was durchaus Absicht des Förderprogramms ist. Die Wichtung des jeweiligen Handlungsfeldes ist von den Effekten und Synergien der Maßnahmenschwerpunkte und Einzelmaßnahmen auf die Entwicklung des Ortskerns abhängig. Vor diesem Hintergrund ist es möglich und sinnvoll, dass einzelne Handlungsfelder geringe Wirkungen erzeugen, andere dagegen für die Funktionalität der Oberstadt von überragender Bedeutung sind. In den nachfolgenden Ausführungen werden die Maßnahmen den Handlungsfeldern zugeordnet, in denen die höchsten Wirkungen erwartet werden. Diese Handlungsfelder lauten:

1. Beteiligung und Management, Mitwirkung und Kooperation
2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk
3. Wohnen
4. Öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt
5. Öffentliche Infrastruktur, Dienstleistungen und Einrichtungen
6. Mobilität und Verkehr



Die folgenden Maßnahmensteckbriefe enthalten in übersichtlichen Tabellen stichwortartig Angaben zu: Zielen, Beschreibung der Maßnahme, Bedeutung, Projektträger, vorgesehener Umsetzungszeitraum, Kosten und Finanzierung sowie Verfahrensstand.

Von besonderer Bedeutung für die angestrebte Ortskernentwicklung sind hier sogenannte „**Schlüsselprojekte**“. Sie sind als Impulsgeber und Triebfedern für den Sanierungsprozess zu begreifen, weil sie in ihrer Ausrichtung mehrere Entwicklungsziele gleichzeitig aufgreifen („Mehrzielprojekte“) und dadurch auf mehreren Handlungsebenen integriert zur Sicherung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich beitragen.

Dieser integrierte Ansatz der Stadterneuerung zielt im Sinne einer Gesamtstrategie darauf ab, durch das gleichzeitige Handeln und Kooperieren unterschiedlicher AkteureInnen, Synergien zu nutzen.

Ein gut kommuniziertes Konzept der integrierten Ortskernentwicklung z.B. in Form der Aufwertung öffentlicher Flächen kann mit seiner stabilisierenden und die lokale Wirtschaft fördernden Wirkung z. B. Hauseigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien anregen, Ladenleerstände können so durch neue Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote reduziert, die Angebotsstruktur kann verbessert werden und bisher nicht kooperierende Einrichtungen können ihre Angebote und Aktivitäten vernetzen.

Es wurden solche „**Schlüsselprojekte**“ identifiziert und im Maßnahmenkatalog benannt, bei denen private Eigentümer, Händler, Dienstleister, Einrichtungen und Initiativen durch Stadterneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gemeinsam neue Anreize bekommen und der städtebaulich und stadtwirtschaftlich stabilisierende Effekt für das Gebiet z.B. auch durch die Kooperation von Akteuren, die bisher unabhängig voneinander tätig waren, gesteigert wird.

Nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein befindet sich die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortskern Oberstadt“ (noch) in der Vorbereitung. Die konkrete Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen der Durchführung (d.h. baulich-investive Maßnahmen wie z.B. Abbruchmaßnahmen oder die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist i.d.R. nach Vorlage des IEKs und Bestätigung durch die Programmbehörde möglich.

Berücksichtigung von Querschnittsaufgaben

Aufgrund der inhaltlichen Übereinstimmung der im Gebiet vorgefundenen Situation in Verbindung mit den aufgestellten Entwicklungszielen mit der programmatischen Ausrichtung und den Anforderungen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden bei der Auswahl und Formulierung der Maßnahmen die ganzheitlich-integrierend und sektoral übergreifend zu verstehenden Querschnittsthemen wie

- Umwelt- und Klimaschutz, energetische Erneuerung,
- Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätzen, Sportstätten und Grün- und Freiräumen sowie
- Barrierefreiheit und –armut

beachtet und einbezogen. Ihre Anforderungen spiegeln sich in allen Maßnahmen wieder.



HANDLUNGSFELD 1: BETEILIGUNG UND MANAGEMENT, MITWIRKUNG UND KOOPERATION

Grundlegend für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung der Ortskernentwicklung ist die Aktivierung, Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen, AkteurInnen und ggf. BewohnerInnen am Prozess. Ziel ist es, AkteurInnen und Ressourcen im Gebiet zu bündeln und zusammenzuführen.

Die Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sollen u.a. dazu beitragen, 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. Schwerpunktmaßnahme in diesem Handlungsfeld ist die Etablierung eines Zentrenmanagements für die Aktivierung des Einzelhandels.



Ohne Verortung im Plan	NR. 1.1 EINRICHTUNG UND BETRIEB EINES ZENTREN- UND LEERSTANDSMANAGEMENTS	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren • Aktivierung und Mitwirkung von gewerblichen Nutzern und weiteren Akteuren • Unterstützung einer kontinuierlichen Vermarktung bzw. Zwischennutzung von Ladenflächen • Verhinderung von (dauerhaftem) Leerstand	
Kurzbeschreibung	Neben der Einrichtung und anfänglichen Betreuung von Akteursnetzwerken soll das Zentren- und Leerstandsmanagement die Grundlagen für sich langfristig und nachhaltig selbst tragende Strukturen im Einzelhandel und innerstädtischen Gewerbe erarbeiten. Zu den möglichen Aufgaben gehören u.a. die Initiierung eines Netzwerkes von Einzelhändlern, Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren (u.a. Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg e.V. und weitere Vereine) sowie ein kontinuierliches Leerstandsmanagement in der Oberstadt. Ein interaktives Leerstandsmanagement soll zu einem dauerhaften Instrument der Steuerung und des Controllings der Lauenburger Stadtentwicklung werden. Insgesamt gilt es Ideen und Konzepte zu entwickeln, wie der drohende strukturelle Leerstand beseitigt oder mindestens „kasschiert“ werden kann. Dazu können zählen z.B. 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. Darüber hinaus soll das Leerstandsmanagement auf die Entwicklung der gewerblichen Mieten Einfluss nehmen, um gerade neue Nutzungen zu fördern.	
Bedeutung	Sehr hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	60.000 €	30.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR. 1.2 BETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / VERBES- SERUNG DES IMAGES	
Ziele	• Aktivierung von Engagement • Aktivierung und Mitwirkung von gewerblichen Nutzern und weiteren Akteuren • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren	
Kurzbeschreibung	Zu entwickeln ist ein Konzept für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation, das maßnahmenbegleitend umgesetzt wird. Hierbei können die laufende Veröffentlichung eines geeigneten Informationsmediums (Zeitung, Flyer o.ä.), die Einrichtung und der Betrieb einer Homepage sowie die regelmäßige Teilnahme am bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ angestrebt werden. Information und Öffentlichkeitsarbeit sind grundlegend bei der Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Eine angemessene Darstellung der Ziele und Strukturen der Städtebauförderung in der öffentlichen Kommunikation sind notwendig. Weitere Schwerpunkte sind u.a.: • Imagekampagne zur Vermarktung des Ortskerns als regionales Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen • Periodische Publikationen über den Stand der Umsetzung der Sanierung, Pressearbeit, Veröffentlichungen, Infobereich auf der Homepage der Stadt • Öffentlichkeitsbeteiligung in den Planungsphasen öffentlicher und vereinzelt auch privater Baumaßnahmen, ggf. Planungswerkstätten, projektbezogene Fortsetzung der Planungswerkstätten aus der Phase der VU. • Öffentlichkeitswirksame Aktionen („Lauenburg³⁴“), Tag der Städtebauförderung	
Bedeutung	Hoch Teilweise Vorgabe gemäß geltender Städtebauförderungsrichtlinien	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	95.000 €	95.000€



Ohne Verortung im Plan	NR. 1.3 EINRICHTUNG EINES VERFÜGUNGSFONDS	
Ziele	• Aktivierung und Mitwirkung von gewerblichen Nutzern und weiteren Akteuren • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Aktivierung von Engagement • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren	
Kurzbeschreibung	Der Verfügungsfonds ist ein aus Städtebauförderungsmitteln bereitgestelltes Budget. Die Einrichtung eines <i>Verfügungsfonds</i> soll die finanziellen Mittel für Kleinstprojekt von Akteuren im Ortskern unbürokratisch bereitstellen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, Werbekampagnen und Begleitmaßnahmen für Events in der Oberstadt. Ein lokales Gremium entscheidet eigenverantwortlich über den Mitteleinsatz.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Sanierungsträger Weitere Akteure	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	160.000 €	80.000€



Ohne Verortung im Plan	NR. 1.4 EINSETZUNG EINES SANIERUNGSTRÄGERS / SANIERUNGSBERATUNG	
Ziele	• Qualitätssicherung und Interessensausgleich bei der Umsetzung städtebaulicher Investitionen • Aktivierung von Engagement • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns	
Kurzbeschreibung	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. Zu seinen Aufgaben gehören u.a.: • Projektentwicklung und Projektsteuerung • Durchführung von Maßnahmen • Erwerb von Grundstücken • Beantragung von Finanzhilfen • Verwaltung des Treuhandvermögens • Koordination mit dem Fördermittelgeber • Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB zur Ermittlung von städtebaulichen, funktionalen und weiteren Missständen und Defiziten in einem abgrenzten städtischen Gebiet und zur Darstellung von rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten zur Aufwertung des Gebietes sowie • Erarbeitung eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) als gesteuerten partizipativen Planungsprozess, in dem die Entwicklungsziele überprüft und erforderlichenfalls die vorgesehenen Maßnahmen an den Stand der Umsetzung der Gesamtmaßnahme angepasst werden	
Bedeutung	Sehr hoch Vorgabe gemäß geltender Städtebauförderungsrichtlinien	
Umsetzungszeitraum	Ab 2012 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe Sanierungsträger Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	1.490.000 €	790.000€
Vorbereitungsstand	Ein Sanierungsträger wird nach Zustimmung zum IEK/zur Gebietsabgrenzung beauftragt. Bisher wurden Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Sanierung, Koordinierungsarbeiten und Abstimmungen zu Maßnahmen beauftragt.	



HANDLUNGSFELD 2: EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN UND HANDWERK

Hierbei handelt es sich um einen der Schwerpunkte der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Ortskern der Lauenburger Oberstadt. Der Einzelhandel und zentrenrelevante private Dienstleistungen prägen den Ortskern und seine 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. Von Bedeutung ist dabei u.a. die Verhinderung der Ansiedlung von minderwertigen Nutzungen, wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Videotheken und ähnliches.

Die Maßnahmen in den zentralen Bereichen der Oberstadt sollen Synergien in den unmittelbar angrenzenden Bereichen in der Berliner Straße, der Alten Wache und im Askanerring generieren.

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.



	NR. 2.1 NEUORDNUNG UND ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS- STANDORTES „EDEKA“	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen • Aufwertung des öffentlichen Raums • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Anziehen von Kaufkraft	
Kurzbeschreibung	Auf der nördlichen Seiten der Berliner Straße, gegenüber der geplanten „Marktgalerie“, ist der Neubau eines Edeka-Marktes als Vollsortimenter im Lebensmittelbereich vorgesehen. Die Flächen des Postgebäudes (Berliner Straße 17-25) werden in die Neuentwicklung des EDEKA-Standortes eingebunden. Notwendig werden u.a. folgende Einzelmaßnahmen: • Freilegung von Grundstücken / Abriss von Gebäuden • Errichtung des Marktes durch Private • Anpassung des öffentlichen Raumes	
Bedeutung	Hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Private	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	200.000 €	100.000€
Vorbereitungsstand	Der Bebauungsplan Nr. 83 1. Änderung ist rechtskräftig, ein Bauantrag zur Errichtung des Edeka-Marktes wurde gestellt und befindet sich in der Prüfung.	



	NR. 2.2 NEUORDNUNG UND NEUENTWICKLUNG DES STANDORTES DER „MARKTGALERIE“ ALS MODERNER EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSSTANDORT	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Aufwertung des öffentlichen Raums • Anziehen von Kaufkraft	
Kurzbeschreibung	Im Bereich der heute noch vorhandenen Pavillons südlich der Berliner Straße ist eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs mit u.a. folgenden Einzelmaßnahmen vorgesehen: • Grunderwerb • Bauleitplanung durch Stadt • Freilegung von Grundstücken u.a. mit teilweise Abbruch des baulichen Bestandes, Umzug von Betrieben • Neubau von Gebäuden durch Private und Nachnutzung vorhandener erhaltenswerter Gebäude • Herstellung eines attraktiven Vorplatzes an der Berliner Straße, städtebauliche und funktionale Anpassung des öffentlichen Raums im Umfeld der neuen Marktgalerie, Herstellung von tlw. begrünten Verweil- und Aufenthaltszonen für unterschiedliche Nutzergruppen • Herstellung eines privaten Parkplatzes für die neue Einkaufsmöglichkeit auf dem Gelände des Alten Posthofs durch Private • Bushaltestelle in der Berliner Straße / vor der Marktgalerie	
Bedeutung	Hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Private	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	3.235.000 €	3.060.000€
Vorbereitungsstand	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Östlicher Ortskern“ wurde bereits begonnen.	



	NR. 2.3 GEBÄUEMODERNISIERUNG FÜR EINZELHANDELSFLÄ- CHEN / LEERSTANDSBESEITIGUNG	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Herstellung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen für hochwertige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen • Verhinderung von Leerstand, Leerstandsbehebung • Verhinderung von unattraktiven, den Ortskern negativ prägenden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen von geringer Nutzungsqualität • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes • Anziehen von Kaufkraft	
Kurzbeschreibung	Umbau und Modernisierung von Gebäuden mit Laden- und Gewerbeflächen sind insbesondere in der zentralen Lage im Bereich der Berliner Straße, Hamburger Straße, Alte Wache, Askaniering, südlicher Büchener Weg und Fürstengarten notwendig. Dadurch können Leerstände behoben 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.	
Bedeutung	Hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Private	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	3.300.000 €	1.100.000 €



	NR. 2.4 AUFWERTUNG UND UMGESTALTUNG LÜTTER MARKT	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung und Sicherung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen für hochwertige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Anziehen von Kaufkraft	
Kurzbeschreibung	Der südlich der heutigen Pavillons liegende „Lütte Markt“ soll umgestaltet, aufgewertet und qualifiziert werden. Dabei soll u.a. folgendes erreicht werden: • Attraktivitätssteigerung des Raumes • Qualifizierung für die Öffentlichkeit und für den Wohnstandort • u.a. Herstellung von begrünten Aufenthalts- und Verweilzonen für unterschiedliche Zielgruppen • Beachtung unterschiedlicher Anforderungen Geeignete Beteiligungsprozesse werden durchgeführt. In Verbindung mit Maßnahme 4.3.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	225.000 €	225.000 €



	NR. 2.5 UMBAU / NEUGESTALTUNG DER ALTEN WACHE MIT PLATZ VOR DEM HOCHHAUS	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung und Sicherung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen für hochwertige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes • Anziehen von Kaufkraft • Stärkung und Erhalt des Wochenmarktes • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern	
Kurzbeschreibung	Vorgesehen ist der Umbau / die Neugestaltung der „Alten Wache“ einschließlich der Neugestaltung der platzartigen Aufweitung am Hochhaus im Süden. Ggf. ist zu prüfen, ob die Alte Wache für den fließenden Verkehr und mit welchen Einschränkungen geöffnet wird. Geeignete Beteiligungsprozesse werden durchgeführt. In Verbindung mit Maßnahme 4.3.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	1.010.000 €	1.010.000 €



<i>Ohne Verortung im Plan</i>	NR. 2.6 AKTUALISIERUNG DES EINZELHANDLESKONZEPTES DER STADT LAUENBURG/ELBE	
Ziele	• Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Anziehen von Kaufkraft • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren • Verhinderung von (dauerhaftem) Leerstand • Steuerung der Ansiedlung (Nutzungen und Sortimente)	
Kurzbeschreibung	Das Konzept soll fortgeschrieben / aktualisiert werden, um Lösungen zur Konzentration der zentrumsrelevanten Nutzungen und Sortimente im Bereich des Ortskerns sowie praxisnahe Vorschläge zu erarbeiten, wie und mit welchen Mitteln und AkteurInnen der Nutzungs- und Branchenmix erhalten und weiter entwickelt werden kann. Ziel ist auch die Vermeidung bzw. Ausweitung von zentrumsrelevanten Angeboten im großflächigen Einzelhandel an der städtischen Peripherie.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Ggf. Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	10.000 €	10.000 €



HANDLUNGSFELD 3: 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.

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

Die 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 im Ortskern der 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.



NR. 3.1 MODERNISIERUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN		
Ziele	• Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes für alte und neue Zielgruppen • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich und Wohnort • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern • Attraktivitätssteigerung für den Zuzug möglicher neuer BewohnerInnenengruppen • Attraktivitätssteigerung für heutige und zukünftige BewohnerInnen • Vermeidung von Verdrängungseffekten	
Kurzbeschreibung	Um den Wohnstandort nachhaltig zu sichern und zu stärken, sind umfassende Bestandsmodernisierungen einschließlich energetischer Sanierung sowie Anpassungen des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Bedarfe erforderlich. Anzustreben ist ebenfalls die Schaffung neuer / zusätzlicher attraktiver Wohnraumangebote für unterschiedliche nachfragegruppen. Dabei sollen folgende Grundsätze beachtet werden: • Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen im Ortskern • 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 • Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung • Schutzmaßnahmen aufgrund der verkehrlich bedingten Lärmbelastungen • Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz	
Bedeutung	Sehr hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Private	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	4.545.000 €	1.550.000 €



	NR. 3.2 AUFWERTUNG DES WOHNUMFELDES	
Ziele	• Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes für alte und neue Zielgruppen • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich und Wohnort • Aufwertung des Wohnumfeldes • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation mit dem Ortskern • Attraktivitätssteigerung für BewohnerInnen des Ortskerns	
Kurzbeschreibung	Das Wohnumfeld im Ortskern insbesondere auf privaten Flächen ist teilweise nicht optimal nutzbar. Zusätzlich zur Gebäudemodernisierung sollen Innenhöfe und –bereiche entkernt und entsiegelt werden, um ein attraktiveres Wohnumfeld herzustellen und die Vermarktung des Wohnens im Ortskern zu verbessern.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016 für die Dauer der Programmumsetzung	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Private	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	412.000 €	405.000 €



HANDLUNGSFELD 4: ÖFFENTLICHER RAUM, BAUKULTUR UND STADTGESTALT

Wie in fast allen anderen Programmkomponenten der Städtebauförderung haben Stadtbildgestaltung und deren Wahrnehmung durch BewohnerInnen und BesucherInnen 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 2 „Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk“ und dem Handlungsfeld 3 „Wohnen“, aber auch mit den Maßnahmen im Handlungsfeld 6 „Mobilität und Verkehr“, bzw. sollen diesem Sinne durchgeführt werden. Sie 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. Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens im Ortskern beeinflussen.



	NR. 4.1 (WIEDER-)HERSTELLUNG EINER RAUMKANTE NÖRDLICH DES ASKANIERINGS / SÜDLICH DER ALTEN WACHE 5 - 11	
Ziele	• Aufwertung des öffentlichen Raums • Schaffung neuer Raumkanten • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation	
Kurzbeschreibung	Durch weit zurückliegende bauliche Maßnahmen wurden die zum Askaniering (rückwärtige Bereich des Alten Wache) liegenden Quartiersränder aufgelöst. Durch die Schließung dieser Raumkante soll der Einblick in die (Wohn-)Innenbereiche verringert und der Askaniering aufgewertet werden. Die Schließung kann durch Mauern bzw. vergleichbare Gestaltungselemente, möglichst begrünt, erfolgen. Eine Wiederbebauung durch Gebäude wird wegen der schwierigen Erschließung nicht erforderlich sein.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	100.000 €	100.000 €
Vorbereitungsstand	Die Ausarbeitung einer konzeptionellen und gestalterischen Idee für diese Maßnahme steht noch aus. Diese muss mit den Eigentümern und Bewohnern dieses Bereichs einvernehmlich abgestimmt werden.	



	NR. 4.2 AUFWERTUNG VON STADTBILDPRÄGENDEN ANLAGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM / MODERNISIERUNG DER STRASSEN IN DER SIEDLUNG „KOPPEL“	
Ziele	• Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten • Qualifizierung des Wohnumfeldes • Stärkung und Sicherung des Wohnstandortes • Barrierearme/-freie Umgestaltung von Verkehrsräumen • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation	
Kurzbeschreibung	Eine gestalterische und funktionale Modernisierung der Straßen in der „Siedlung Koppel“ ist erforderlich (Uhrbrockstraße, Körtingstraße mit Freifläche, Schäferstraße und Krügerstraße). Die Wiederherstellung funktionsgerechter Straße in diesem Gebiet trägt nicht nur zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung des Wohnwertes in der Oberstadt bei. Wichtig ist auch die historische Bedeutung der Siedlung für den Ortskern. Geeignete Beteiligungsprozesse werden durchgeführt.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	585.000 €	585.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR. 4.3 ERARBEITUNG EINES GESTALTUNGSLEITFADENS FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM	
Ziele	• Aufwertung des öffentlichen Raums • Attraktivitätssteigerung des Ortskerns • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung des Ortskerns als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit hohem Identifikationswert • Stärkung und Sicherung des Wohnstandortes • Qualifizierung des Wohnumfeldes • Barrierearme/-freie Umgestaltung von Verkehrsräumen • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation der AkteuerInnen und BewohnerInnen mit dem Ortskern	
Kurzbeschreibung	Der Leitfaden soll Anforderungen und Regelungen für bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum aufstellen. Dieses sind für alle Aufwertungs-, Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes anzuwenden. Geeignete Beteiligungsprozesse zur Erarbeitung der Inhalte des Leitfadens werden durchgeführt.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Ggf. Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	20.000 €	20.000 €



HANDLUNGSFELD 5: ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR, DIENSTLEISTUNGEN UND EINRICHTUNGEN

Von Bedeutung für ein Zentrum sind öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Infrastrukturen. Sie stellen neben dem Einzelhandel / privaten Dienstleistungen / Handwerk und dem Wohnen eine der wichtigsten zentrumsrelevanten Nutzungen dar. Das Vorhandensein solcher Einrichtungen lockt weitere, wichtige BesucherInnen in ein Zentrum.

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.

Zu diesem Handlungsfeld gehören ebenfalls die Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur. So können u.a. die positiven Effekte aus der überregionalen Bedeutung der Unterstadt bis in die Oberstadt wirken.



	NR. 5.1 UM- BZW. NACHNUTZUNG DES GEBÄUDES DER KREIS- SPARKASSE ALS ZENTRALER VERWALTUNGSSITZ SOWIE GGF. FÜR WEITERE ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	
Ziele	• Ausbau und Erweiterung von (öffentlichen) Einrichtungen und Angeboten • Leerstandsbeseitigung • Anziehungskraft auf BesucherInnen des Ortskerns • Verbesserung des Images • Attraktivitätssteigerung des angrenzenden Schlossareals • Attraktivitätssteigerung durch Implementierung neuer Nutzungen	
Kurzbeschreibung	Die Sparkasse hat bereits alternative Grundstücke im Sanierungsgebiet erworben. Nach Freizug fällt damit die Alte Wache 3 weitgehend leer. Baulicher Zustand, Gebäude- und Grundrissstrukturen sind für eine Verwaltungsnutzung nach geringen anpassenden baulichen Maßnahmen geeignet. Diese Maßnahmen schließen die notwendige Aufwertung der Außenansichten und des Innenbereiches ein.	
Bedeutung	Mittel – Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	800.000 €	150.000 €
Vorbereitungsstand	Über eine konkrete Umnutzung sind noch die erforderlichen politischen Entscheidungen, u.a. zur Finanzierung, notwendig. In diesem Zusammenhang stehen Überlegungen über die Nachnutzung des Schlossareals – dem aktuellen Standort der Verwaltung.	



	NR. 5.2 UM- BZW. NACHNUTZUNG DES GEBÄUDES ALTE WACHE 8 FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE	
Ziele	• Ausbau und Erweiterung von (öffentlichen) Einrichtungen und Angeboten • Gebäudemodernisierung / Leerstands-beseitigung • Anziehungskraft auf BesucherInnen des Ortskerns • Verbesserung des Images Attraktivitätssteigerung durch Implementierung neuer Nutzungen	
Kurzbeschreibung	Das Gebäude soll durch Umbau und Modernisierung einer Mehrfachnutzung zugeführt werden. Dadurch können neue Nutzungen, vorwiegend Gemeinbedarfs- und Folgenutzungen, etabliert werden, die den Ortskern zusätzlich stärken. Die konkreten Maßnahmen werden in einer Modernisierungsuntersuchung ermittelt.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Ggf. soziale und private Träger Sanierungsträger	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	800.000 €	800.000 €



	NR. 5.3 VERBESSERUNG DER TOURISTISCHEN UND TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	
Ziele	• Ausbau und Erweiterung von (öffentlichen) Einrichtungen und Angeboten • Stärkung als Tourismusstandort • Ggf. Gebäudemodernisierung • Anziehungskraft auf BesucherInnen des Ortskerns • Verbesserung des Images	
Kurzbeschreibung	Zu dieser Maßnahme gehören kleinteilige Vorhaben zur Verbesserung der Wahrnehmung des Ortskerns als touristischer Anziehungspunkt und Auftakt in die Unterstadt. Als konkrete Einzelmaßnahme ist die Aufwertung bzw. Herstellung eines öffentlichen WC vorgesehen. Vergleichbare Angebote in z.B. gastronomischen Einrichtungen oder in der Marktgalerie sind derzeit nicht vorhanden.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	50.000 €	25.000 €



HANDLUNGSFELD 6: MOBILITÄT UND VERKEHR

Eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns ist grundlegende Voraussetzung für die zentrumsrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Wohnen.

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 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 angrenzenden Wohnquartieren eingeschränkt. Diese Defizite lassen sich durch geeignete Maßnahmen, wie die Verbesserung der Querung der Bundesstraße für Fußgänger, nicht beseitigen, aber deutlich mildern.

Von wesentlicher Bedeutung sind Veränderungen in den Straßenräumen, die Umgestaltung von Verkehrsanlagen, Maßnahmen beim ruhenden Verkehr sowie Verknüpfungen zwischen Ober- und Unterstadt.

Ziel ist es, Mobilität für alle Nutzergruppen sicherzustellen und ein differenziertes, auch klimagerechtes Mobilitätsangebot im Ortskern sowie in der Oberstadt zu schaffen. Zusätzlich sollten die Verknüpfungen an die Unterstadt gestärkt und gesichert werden.



	NR. 6.1 BARRIEREFREIE UMGESTALTUNG UND AUFWERTUNG VON STRASSENÄUMEN / UMBAU VON QUERUNGSBEREICHEN	
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Aufwertung des öffentlichen Raums	
Kurzbeschreibung	Die Straßenräume sollen umgestaltet / umgebaut werden. Insgesamt geht es dabei v.a. um die Herstellung einer Barrierearmut und –freiheit, Attraktivitätssteigerung und Verkehrssicherheit. Einzelmaßnahmen sind insbesondere: • der barrierefreie /-arme und fußgängergerechte Umbau der Querungsbereiche über die Berliner Straße im Kreuzungspunkt Berliner Straße / Fürstengarten / Büchener Weg • die Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit und Aufwertung im Bereich der Ortsdurchfahrt der B5 (Berliner Straße / Hamburger Straße) u.a. durch Änderung / Anpassung der Querschnitte / Profile • die Umsetzung des Radverkehrskonzeptes in den Bereichen der Oberstadt, die dafür geeignet sind • die Umgestaltung und Aufwertung des süd-östlichen Askanierings einschließlich des Parkplatzes und der Friedrichbrücke (ruhender Verkehr)	
Bedeutung	Sehr hoch - Schlüsselprojekt	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	1.920.000 €	1.162.000 €



	NR. 6.2 UMGESTALTUNG ZOB EINSCHLIESSLICH EINBINDUNG IN DIE BERLINER STRASSE	
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Aufwertung des öffentlichen Raums • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung der Erreichbarkeit	
Kurzbeschreibung	• Funktionale und städtebauliche Umgestaltung und Aufwertung des ZOB einschließlich des Umbaus des nordwestlichen Askanierings z.B. durch Entsiegelung und Begrünung • Einbindung in die Berliner Straße insbesondere durch den Ausbau des Knotenpunktes Berliner Straße / Askaniering / Weingarten • Bessere Anbindung des ZOB an die Unterstadt	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	920.000 €	715.000 €



	NR.6.3 VERBESSERUNG DES RUHENDEN VERKEHRS / AUFWERTUNG DER TIEFGARAGE AN DER ALTEN WACHE	
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung des ruhenden Verkehrs	
Kurzbeschreibung	Unter dem zwölfgeschossigen Wohngebäude am Askanerring 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. U.a. ist auch der Grunderwerb durch die Stadt Lauenburg/Elbe notwendig.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	460.000 €	180.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR.6.4 ERARBEITUNG EINES VERKEHRSKONZEPTEES FÜR DEN „ORTSKERN OBERSTADT“
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Aufwertung des öffentlichen Raums • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung der Erreichbarkeit • Verbesserung der Orientierung • Anziehen von BesucherInnen
Kurzbeschreibung	Der städtische Verkehr kann zwar nicht ausschließlich auf den „Ortskern Oberstadt“ bezogen betrachtet werden, sondern muss in einem gebietsübergreifenden Kontext gesehen werden. Der Ortskern unterliegt jedoch wegen seiner zentralen Funktionen, den Belastungen aus der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße und den u.a. unzureichenden verkehrlichen Vernetzungen mit der Unterstadt einem besonders hohen Druck: „Einpendler“ für Einkäufen und Dienstleistungen, Vorhalten von ausreichenden Parkmöglichkeiten für Besucher und Bewohner, gute Erschließung und Erreichbarkeit aller Nutzungen im Zentrum, hierarchische Ordnung unterschiedlicher Verkehre usw. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um gerade die Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und die Verkehrssicherheit im unmittelbaren Zentrum zu optimieren. Im Rahmen dieses Konzeptes müssen besonders die Belange behinderter und beeinträchtigter Menschen als wichtiges Anliegen der Programmstrategie und ausdrückliches Förderziel berücksichtigt werden. Querungen und Übergänge über Straßen, Fußwege und öffentliche Räume sind im Ortskern nicht oder kaum barrierefrei. Akustische Meldungen für Sehbehinderte sind nicht überall vorhanden. Unter Berücksichtigung der bekannten demografischen Veränderungen sollen in dem Konzept die Belange von Menschen mit Behinderung vertieft untersucht und Vorschläge und Handlungsempfehlungen für konkrete Maßnahmen erarbeitet werden. Weiteres Thema des Konzeptes soll die Neubewertung zum Erhalt der Fußgängerzone in der Alten Wache sein. Eine Fußgängerzone wertet das Einkaufen im unmittelbaren Zentrum der Stadt auf. Erlebniseinkaufen, Bummeln, Aufenthalt und Verweilen im öffentlichen Raum (z.B. am Lütten Markt oder in neuen Straßencafés) ist nur ohne die Beeinträchtigungen von fließendem Verkehr möglich. Dabei sind die unterschiedlichen Interessengruppen über den Status der Fußgängerzone zu betrachten und auszugleichen. Zusammenhänge zur Fortschreibung des Einzelhan-



	delskonzeptes sind herzustellen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes, der Untersuchung der Ströme aller Verkehrsteilnehmer, der Betrachtungen zu Erreichbarkeit des „Ortskern“ und zum Parken eine zumindest partielle Öffnung der Fußgängerzone einer fachlich objektiven Bewertung bedarf. Dabei müssen die offensichtlichen Vorzüge den vermutlich wirtschaftlichen Nachteilen der Fußgängerzone gegeneinander abgewogen werden. Das nach einer breiten Beteiligung der Bewohner, Geschäftsinhaber und –betreiber, der Politik und von Experten erzielte Ergebnis, auch wenn es den Erhalt der verkehrsfreien Zone bedeutet, muss dann von allen Betroffenen und Interessenlagen akzeptiert werden.	
Bedeutung	Hoch	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projekträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Ggf. Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	41.000 €	41.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR. 6.5 ERARBEITUNG UND UMSETZUNG EINES PARK- UND WEGELEITKONZEPTE	
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Aufwertung des öffentlichen Raums • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung der Erreichbarkeit • Verbesserung der Orientierung • Anziehen von BesucherInnen • Verbesserung des ruhenden Verkehrs	
Kurzbeschreibung	Übergreifend auf das Handlungsfeld Einzelhandel und die notwendigen Verbesserungen für dessen Rahmenbedingungen ist die Erarbeitung eines Park- und Wegeleitkonzeptes sowie dessen bauliche Umsetzung geplant.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Ggf. Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	87.000 €	62.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR. 6.6 ERARBEITUNG EINER UNTERSUCHUNG ZUR VERBESSE- RUNG DER VERBINDUNGEN ZWISCHEN DER OBER- UND UNTERSTADT	
Ziele	• Schaffung von innerörtlichen Verknüpfungen • Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten für BewohnerInnen der Unterstadt • Verbesselter Zugang zu Einrichtungen und Infrastrukturen in der Unterstadt • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung der Erreichbarkeit • Verbesserung der Orientierung • Anziehen von BesucherInnen	
Kurzbeschreibung	Die verkehrliche Anbindung der Ober- an die Unterstadt weist, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger, Defizite auf. Die Situation wird durch die topografischen Besonderheiten (Elbhang) erschwert. Im Rahmen einer Untersuchung sollen daher unterschiedliche Lösungsansätze für Verbesserungen der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt entwickelt, die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet und Vorzugsvarianten vorgeschlagen werden.	
Bedeutung	Mittel	
Umsetzungszeitraum	Ab 2016	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe Zentren- und Leerstandsmanagement Ggf. Gutachter	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	25.000 €	25.000 €



Ohne Verortung im Plan	NR. 6.7 HERSTELLUNG EINES PERSONENAUFZUGES ZWISCHEN DER OBER- UND UNTERSTADT	
Ziele	• Schaffung von innerörtlichen Verknüpfungen • Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten für BewohnerInnen der Unterstadt • Verbesselter Zugang zu Einrichtungen und Infrastrukturen in der Unterstadt • Herstellung von Barrierefreiheit und –armut • Stärkung und Erhalt des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Verbesserung der Erreichbarkeit • Verbesserung der Orientierung • Anziehen von BesucherInnen	
Beschreibung	Einen weiteren Bestandteil zur Verbesserung der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt stellt die Errichtung eines Personenaufzuges durch die Stadt oder Private an einer noch zu ermittelnden Lage zwischen Ober- und Unterstadt dar. Mit der Umsetzung dieses Projektes können weitreichende Effekte und Synergien zwischen den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Gesamtmaßnahme erwartet werden: • Verbesserung und Verkürzung der Verbindungen zwischen Ober- und Unterstadt • weitgehend barrierefreie Querung der topografisch bedingten Höhenunterschiede • Anbindung der Unterstadt an den Einzelhandel und die Dienstleistungen in der Oberstadt • touristische Attraktion und Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberstadt für Touristen und Besucher	
Bedeutung	Gering	
Umsetzungszeitraum	Unklar	
Projektträger	Stadt Lauenburg / Elbe	
Kosten / voraussichtliche Mittel Städtebauförderung	1.200.000 €	- €
Vorbereitungsstand	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. Aus Sicht vieler Bürger, insbesondere von Bewohnern der Unterstadt, sprachen die veranschlagten Kosten und Befürchtungen über eine Zunahme der Durchgangsfrequenz sowie Angst vor Vandalismus gegen das Projekt.	



13. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Aufstellung von Kosten der zur Erreichung des Leitbildes und der Umsetzung der allgemeinen Ziele der Ortskernentwicklung notwendigen Maßnahmen dient insbesondere der Abschätzung der Realisierbarkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ihrer zügigen Durchführbarkeit aufgrund des zu erwartenden Maßnahmen- und Kostenvolumens. Darüber hinaus ist die Stadt mit weiteren Kosten zu rechnen.

Die Kostenansätze der Einzelmaßnahmen in Kapitel 12 sind auf Grundlage von Beispiel- und Erfahrungswerten, Angaben der Stadt Lauenburg/Elbe und von Schätzungen und Anhaltswerten überschlägig ermittelt.

Die Kosten können sich im Zuge der weiterführenden Planung und Realisierung einzelner Maßnahmen sowie im weiteren zeitlichen Verlauf ändern und sind der Umsetzung der Gesamtmaßnahme anzupassen und zu konkretisieren.

Die nachfolgende Kostenübersicht ist ein Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadt, die damit nach § 149 BauGB auch Aufschluss über die Finanzierung und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gibt.

Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme betragen ca. 22,335 Mio. €; der Förderbedarf wird auf 12,803 Mio. € geschätzt.

In den Mitteln Dritter sind Finanzierungsanteile von anderen Baulastträgern wie Straßenbauverwaltung und Ver- und Entsorgungsträgern enthalten.

Die nachfolgend dargestellten Einnahmen und –arten sind Schätzungen. Änderungen der Höhe und Art nach sind möglich, insbesondere bei den Ausgleichsbeträgen.

Finanzierung:	Städtebauförderung (brutto incl. EA)	12.813.000 €
	davon: Ausgleichsbeträge	400.000 €
	davon: Grundstückserlöse	700.000 €
	davon: Bewirtschaftung	203.000 €
	davon: Zinsen	50.000 €
	Städtebauförderung (netto incl. EA)	11.460.000 €
	davon: Finanzhilfen	7.640.000 €
	davon: Eigenanteil Stadt	3.820.000 €

In der jährlichen zu erfolgenden Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsüber sind Änderungen der Ausgaben zu benennen und gegebenenfalls mit der Programmbehörde abzustimmen.



Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Vorbereitende Planungen, Beteiligung und Management. Sicherung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich.	2.015.000 €	80.000 €	730.000 €	1.205.000 €	1.131.667 €
<i>Integrierte Gesamtplanung / Handlungskonzepte (B 1.1 StBauFR)</i>					
Vorbereitende Untersuchungen	75.000 €			75.000 €	25.000 €
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	15.000 €			15.000 €	5.000 €
<i>Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung (B 3.5 StBauFR)</i>					
Veröffentlichungen, Pressearbeit, Koordinierung mit dem Zentrenmanagement	30.000 €			30.000 €	10.000 €
Beteiligung Bewohner und lokaler Akteure/Planungswerkstätten/Tag der Städtebauförderung	65.000 €			65.000 €	21.667 €
<i>Vorbereitung Grundstücksverkehr (A 8 StBauFR)</i>					
Ermittlung von Verkehrswerten, Gutachterausschuss	50.000 €			50.000 €	16.667 €
<i>Sonstige Maßnahmen der Durchführung (B 2.3 StBauFR)</i>					
Bewirtschaftung gemeindeeigener Grundstücke (Bewirtschaftungsverluste)	160.000 €			160.000 €	53.333 €
Verfügungsfonds	160.000 €	80.000 €		80.000 €	26.667 €
<i>Management der Gesamtmaßnahme (B 3 StBauFR)</i>					
Zentren- und Leerstandsmanagement	60.000 €		30.000 €	30.000 €	40.000 €
Sanierungsberatung	1.400.000 €		700.000 €	700.000 €	933.333 €



Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk.	8.130.000 €	2.565.000 €	2.000 €	5.563.000 €	1.856.333 €
<i>Planung und Handlungskonzepte (B 1.1 StBauFR)</i>					
Aktualisierung Einzelhandelskonzept	10.000 €		2.000 €	8.000 €	4.667 €
B-Plan Passage "Marktgalerie"	25.000 €	25.000 €			0 €
<i>Grunderwerb (B 2.1 StBauFR)</i>					
Marktgalerie	2.335.000 €			2.335.000 €	778.333 €
Vorplatz Marktgalerie	40.000 €			40.000 €	13.333 €
Bereich Alte Wache Übergang Berliner Straße	20.000 €			20.000 €	6.667 €
<i>Freilegung von Grundstücken (B 2.1 StBauF)</i>					
Pavillons Berliner Straße und Teilabbruch Alte Wache 8	470.000 €			470.000 €	156.667 €
Berliner Straße 17-25	200.000 €	100.000 €		100.000 €	33.333 €
<i>Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen Dritter (B 2.2 StBauFR)</i>					
Alte Wache 5; 11; 15; 16-18; 17; 20; 22	450.000 €	300.000 €		150.000 €	50.000 €
Askaniering 4 (Kiosk ZOB)	150.000 €	90.000 €		60.000 €	20.000 €
Berliner Straße 1-3; 2/2a; 4; 5; 6-8; 16; 27; 30; 32; 36	800.000 €	550.000 €		250.000 €	83.333 €
Büchener Weg 4	250.000 €	170.000 €		80.000 €	26.667 €
Fürstengarten 1; 10; 12	650.000 €	450.000 €		200.000 €	66.667 €
Grünstraße 34	50.000 €	30.000 €		20.000 €	6.667 €
Hamburger Straße 2-4; 6; 8; 12; 16; 18; 18a; 25; 26; 39	1.100.000 €	700.000 €		400.000 €	133.333 €
<i>Straßen, Wege, Plätze (B 2.1 StBauF)</i>					
Lütter Markt	225.000 €			225.000 €	75.000 €
Alte Wache mit Platz vor Hochhaus	990.000 €			990.000 €	330.000 €
Vorplatz Marktgalerie	215.000 €			215.000 €	71.667 €
Herstellung Parkplatz "Alter Posthof"	150.000 €	150.000 €			0 €



Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Handlungsfeld Wohnen. Bedarfs- und zielgruppengerechter Umbau des Wohnbestandes. Qualifizierung des Wohnumfeldes.	5.122.000 €	3.002.000 €	0 €	2.120.000 €	706.667 €
<i>Freilegung von Grundstücken (B 2.1 StBauF)</i>					
Berliner Straße 36 (Hofentkernung)	50.000 €			50.000 €	16.667 €
Innenquartiere Alte Wache 16-22/Berliner Str. 2-6	40.000 €			40.000 €	13.333 €
Innenquartier Alte Wache 14/Berliner Straße 10	90.000 €			90.000 €	30.000 €
Innenquartier Hamburger Straße 2-4 und 6-18	200.000 €			200.000 €	66.667 €
Fürstengarten 10 und 8a	32.000 €	7.000 €		25.000 €	8.333 €
<i>Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen Dritter (B 2.2 StBauFR)</i>					
Alte Wache 1	700.000 €	500.000 €		200.000 €	66.667 €
Am Schüsselteich 2; 6 a-d	180.000 €	120.000 €		60.000 €	20.000 €
Berliner Straße 9-15; 10; 12; 14; 29; 31; 34; 34a	800.000 €	500.000 €		300.000 €	100.000 €
Büchener Weg 2; 6-8; 16; 22	450.000 €	300.000 €		150.000 €	50.000 €
Fürstengarten 7; 9	235.000 €	165.000 €		70.000 €	23.333 €
Grünstraße 29	50.000 €	30.000 €		20.000 €	6.667 €
Hamburger Straße 1; 10; 15; 17; 19; 20; 23; 32; 41; 43; 47	1.200.000 €	700.000 €		500.000 €	166.667 €
Körtingstraße 4; 6; 7; 9	160.000 €	110.000 €		50.000 €	16.667 €
Schäferstraße 1; 2; 3	120.000 €	80.000 €		40.000 €	13.333 €
Uhrbrockstraße 2; 3; 5; 8	650.000 €	490.000 €		160.000 €	53.333 €
<i>Sonstige Ordnungsmaßnahmen (B 2.1 StBauFR)</i>					
Härteausgleich/Umzug von Bewohnern und Betrieben	100.000 €			100.000 €	33.333 €
Sozialplanung und sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen	65.000 €			65.000 €	21.667 €



Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Handlungsfeld öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt.	705.000 €	0 €	0 €	705.000 €	235.000 €
<i>Planung und Handlungskonzepte (B 1.1 StBauFR)</i>					
Gestaltungsleitfaden öffentlicher Raum (u.a. Beläge, Nutzung, Möblierung, Warenauslagen)	20.000 €			20.000 €	6.667 €
<i>Herstellung und Aufwertung von Raumkanten (B 2.1 StBauFR)</i>					
Askaniering Raumkante (südl. Alte Wache 5-11)	100.000 €			100.000 €	33.333 €
<i>Aufwertung von stadtbildprägenden Anlagen im öffentlichen Raum (B 2.1 StBauFR)</i>					
Uhrbrockstraße	160.000 €			160.000 €	53.333 €
Körtingstraße mit Freifläche	165.000 €			165.000 €	55.000 €
Schäferstraße	100.000 €			100.000 €	33.333 €
Krügerstraße	160.000 €			160.000 €	53.333 €

Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Handlungsfeld Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen	1.650.000 €	0 €	675.000 €	975.000 €	1.000.000 €
<i>Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Zwecke (B 2.2. StBauFR)</i>					
Alte Wache 3 (Umbau/Umnutzung)	800.000 €		650.000 €	150.000 €	700.000 €
<i>Verbesserungen der technischen und touristischen Infrastruktur</i>					
Aufwertung/Verbesserung öffentliches WC	50.000 €		25.000 €	25.000 €	33.333 €
<i>Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (B 2.2 StBauFR)</i>					
Alte Wache 8	800.000 €			800.000 €	266.667 €



Maßnahmen Lauenburg "Ortskern Oberstadt"	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA der Stadt)	Städtischer Anteil gesamt
Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	4.713.000 €	2.163.000 €	305.000 €	2.245.000 €	1.053.333 €
<i>Planung und Handlungskonzepte (B 1.1 StBauFR)</i>					
Verkehrskonzept	41.000 €			41.000 €	13.667 €
Untersuchung Verbesserung Verbindungen Ober- und Unterstadt	25.000 €			25.000 €	8.333 €
Parkraum- und Wegeleitkonzept (Planung)	27.000 €		5.000 €	22.000 €	12.333 €
<i>Grunderwerb (B 2.1 StBauFR)</i>					0 €
Alte Wache Tiefgarage	100.000 €		100.000 €		100.000 €
sanierungsbedingter Grunderwerb für Erschließungsmaßnahmen	60.000 €			60.000 €	20.000 €
<i>Umbau und Aufwertung von Straßenräumen (B 2.1 StBauFR)</i>					0 €
ZOB, Einbindung in Berliner Straße und Ausbau der Querung Berliner Straße	920.000 €	205.000 €		715.000 €	238.333 €
Askaniering einschließlich Parkplatz Friedrichbrücke	400.000 €			400.000 €	133.333 €
Kreuzung Berliner Straße/Fürstengarten	445.000 €	220.000 €		225.000 €	75.000 €
					0 €
<i>Verbesserungen ruhender Verkehr (B 2.1. StBauFR)</i>					0 €
Aufwertung Tiefgarage (behinderten- und sicherheitsgerecht)	360.000 €		180.000 €	180.000 €	240.000 €
<i>Verbesserungen Barrierefreiheit, Fußgängerfreundlichkeit und Verbindungen Ober- und Unterstadt (B 2.1 StBauFR)</i>					0 €
Park- und Wegeleitsystem (Umsetzung)	60.000 €		20.000 €	40.000 €	33.333 €
Aufwertung Berliner Straße (ohne Querungen)	345.000 €	173.000 €		172.000 €	57.333 €
Aufwertung Hamburger Straße (ohne Querungen)	730.000 €	365.000 €		365.000 €	121.667 €
Herstellung Aufzug	1.200.000 €	1.200.000 €			0 €
Summe (über alle Handlungsfelder)	22.335.000 €	7.810.000 €	1.712.000 €	12.813.000 €	5.983.000 €



14. Ausblick

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Oberstadt“ 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 strukturellen Defizite in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seinen Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Umland - insbesondere in den Sektoren Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Daseinsvorsorge - 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, die erst in ihrem Zusammenwirken die gewünschten Effekte erreichen. Die Maßnahmen sind aufeinander abgestimmt und 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.

Mit dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein Instrument zur Steuerung und Zielüberprüfung der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ im Ortskern der Oberstadt von Lauenburg/Elbe vor. Das IEK ist als Grundlage für die Programmumsetzung zu begreifen und stellt sozusagen den „roten Faden“ für die Ortskernentwicklung dar. Im Konzept enthalten sind sowohl umfassende Strategien und Leitziele als auch ein handlungsorientierter Arbeitsplan mit einem Bündel an Maßnahmen.

Dieser Arbeitsplan befindet sich aktuell bereits in geringem Umfang in Umsetzung, die Mehrzahl der Aufgaben und Maßnahmen wird zukünftig umzusetzen sein.

Es ist sinnvoll, nach Abschluss des IEK mit den ersten Maßnahmen im öffentlichen Raum zu beginnen.



15. Planteil



16. Anlagen



17. 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)