

Bad Schwartau - Innenstadt

Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)





Die Erarbeitung der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde durch das Städtebauförderprogramm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* gefördert.

Auftraggeberin: Stadt Bad Schwartau
Die Bürgermeisterin
Markt 15
23611 Bad Schwartau

Ansprechpartner: Thomas Sablowski
thomas.sablowski@bad-schwartau.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
info@complangmbh.de

Ansprechpartner/innen: Beate Bahr
beate.bahr@complangmbh.de
André Tomczak
andre.tomczak@complangmbh.de

Stand: Entwurf 07b, 30.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Methodisches Vorgehen / Ablauf	6
3	Rahmenbedingungen	9
	3.1 Lage und Anbindung der Stadt	9
	3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	10
	3.3 Historische Entwicklung	12
	3.4 Bevölkerung / Statistik	17
	3.5 Wirtschaftliche Entwicklung	21
	3.6 Vorliegende Planungen und Konzepte	25
	3.7 Aktuelle Entwicklungen	38
4	Bestandsanalyse	42
	4.1 Städtebauliche Struktur und Gebietsfunktionen	42
	4.2 Gebäudebestand und Nutzungen	61
	4.3 Öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräume	81
	4.4 Mobilität und Verkehr	103
	4.5 Nutzer/innen und Interessengruppen	109
5	Zusammenfassende Bewertung	112
	5.1 Stärken und Potenziale	112
	5.2 Schwächen und Risiken	116
6	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	120
	6.1 Leitbild der kommenden Entwicklung	120
	6.2 Entwicklungsziele	121
	6.3 Räumliches Leitbild	124
7	Umsetzungskonzept	125
	7.1 Maßnahmenübersicht	125
	7.2 B 1 Maßnahmen der Vorbereitung	126
	7.3 B 2 Maßnahmen der Durchführung	131
	7.4 B 3 Maßnahmen der Abwicklung	144
	7.5 Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung	147
	7.6 Kostenübersicht	148
	7.7 Finanzierungsübersicht	150
	7.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht	151
	7.9 Monitoring	151
8	Verfahrensrechtliche Abwägung	152
	8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände im Gebiet	153
	8.2 Vorliegen einer städtebaulichen Zielsetzung – integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	157
	8.3 Durchführbarkeit	158

8.4	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	159
8.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange	161
8.6	Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	161
8.7	Vorschlag zur zeitlichen und räumlichen Begrenzung der Gesamtmaßnahme	165
8.8	Ergebnis	167
9	Verzeichnisse	169
	Anlagen	174

1 | Anlass und Ziel

Mit rund 20.000 Einwohner/innen ist Bad Schwartau die größte Stadt des Landkreises Ostholstein und bildet mit der Hansestadt Lübeck eine urbane Agglomeration. Im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein ist ihr die Funktion eines *Stadttrankerns erster Ordnung* zugewiesen.

Herausforderungen bestehen für die Kommune vor allem bei der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich von Dienstleistungen und Einzelhandel: kürzlich erweiterte Einkaufszentren in Lübeck und der Onlinehandel setzen die Gewerbetreibenden zunehmend unter Druck. Eine wesentliche Herausforderung stellt aber auch das Erfordernis zur Herstellung durchgehender Barrierefreiheit im öffentlichen Stadt- und Grünraum wie in öffentlichen Einrichtungen dar. Dabei profitieren nicht nur Ältere und Menschen mit Behinderungen von einem Abbau von Barrieren – er kommt auch den Bedürfnissen von Kindern, Jugendlichen und jungen Familien entgegen und ist wesentliche Voraussetzung für einen hohen Anteil nachhaltiger Mobilitätsformen am Gesamtverkehr. Weiterer Handlungsbedarf besteht mit funktionalen und gestalterischen Schwächen am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und am Bahnhof. Hinzu kommen Anpassungs- und Erneuerungsbedarfe im Kur- und im Bürgerpark sowie der gravierende Leerstand des stadtbildprägenden früheren Amtsgerichts am Markt.

Die Aufnahme des Untersuchungsbereichs *Innenstadt Bad Schwartau* in das Programm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* der Städtebauförderung von Bund und Ländern durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG, heute Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2018 stellte eine übergeordnete Anerkennung dieser Handlungsbedarfe dar. Mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Gebiet wurden im selben Jahr zudem bereits erste Weichen hin zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme gestellt.

Ziel dieses Berichts bzw. der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist zunächst, die bestehenden Rahmenbedingungen sowie Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken der Ausgangssituation zu erfassen und zu bewerten (Analyse bzw. VU, Kap. 3 und 4). Anschließend wird mit dem ISEK unter Beteiligung der Öffentlichkeit und von Multiplikator/innen ein umsetzungsorientiertes, strategisches Konzept für eine nachhaltig tragfähige und langfristig attraktive Entwicklung der Innenstadt von Bad Schwartau entwickelt (Kap. 6).

2 | Methodisches Vorgehen / Ablauf

Nach dem Beschluss der Stadtverordneten der Stadt Bad Schwartau vom 14.12.2017, die Aufnahme der Innenstadt in das Programm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* der Städtebauförderung von Bund und Ländern zu beantragen, wurde diese am 14.12.2018 von der Investitionsbank Schleswig-Holstein per Zuwendungsbescheid bestätigt. Um den Vorgaben des § 141 BauGB für die Gewinnung von für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlichen Beurteilungsunterlagen zu erfüllen, erfolgte am 13.06.2019 die förmliche Einleitung von VU nach § 141 BauGB. Zeitgleich erfolgte die Beauftragung des Büros complan Kommunalberatung mit der Durchführung der VU mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept.

Interner Startschuss des Projekts war eine intensive Auftaktberatung mit dem Bürgermeister und den zuständigen Partnern in der Verwaltung im September 2019. Anschließend erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der gegebenen Rahmenbedingungen sowie eine Aufarbeitung und Anpassung der vorhandenen Plangrafiken.

Den offiziellen Startschuss der Projektbearbeitung bildete dann eine mehrtägige Vor-Ort-Präsenz des Bearbeitungsteams von complan Kommunalberatung Anfang Februar 2020. Diese diente einerseits einer umfassenden Bestandsaufnahme des Gebiets, andererseits der Durchführung erster Formate zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Politik.

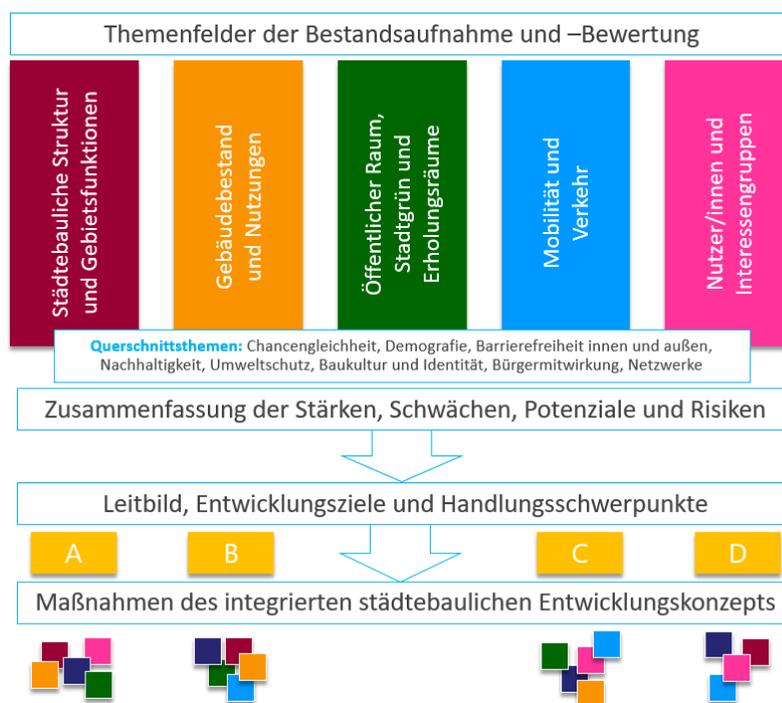


Abb. 1: Themen und Schritte bei der Erstellung von VU mit ISEK
 Quelle: complan Kommunalberatung

Die Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit erfolgte zunächst in einem aufsuchenden Format: am Vormittag des 05.02.2020 informierte und beteiligte das Bearbeitungsteam von *complan* zahlreiche Besucher/innen des Wochenmarkts mit einem Infostand. Am selben Abend wurde dann eine offizielle Auftaktveranstaltung zur allgemeinen Information über den beginnenden Prozess der Stadterneuerung in der Krummlandhalle durchgeführt. Hier beteiligten sich insbesondere im Rahmen der Diskussion in drei Themeninseln viele interessierte Bürger/innen.

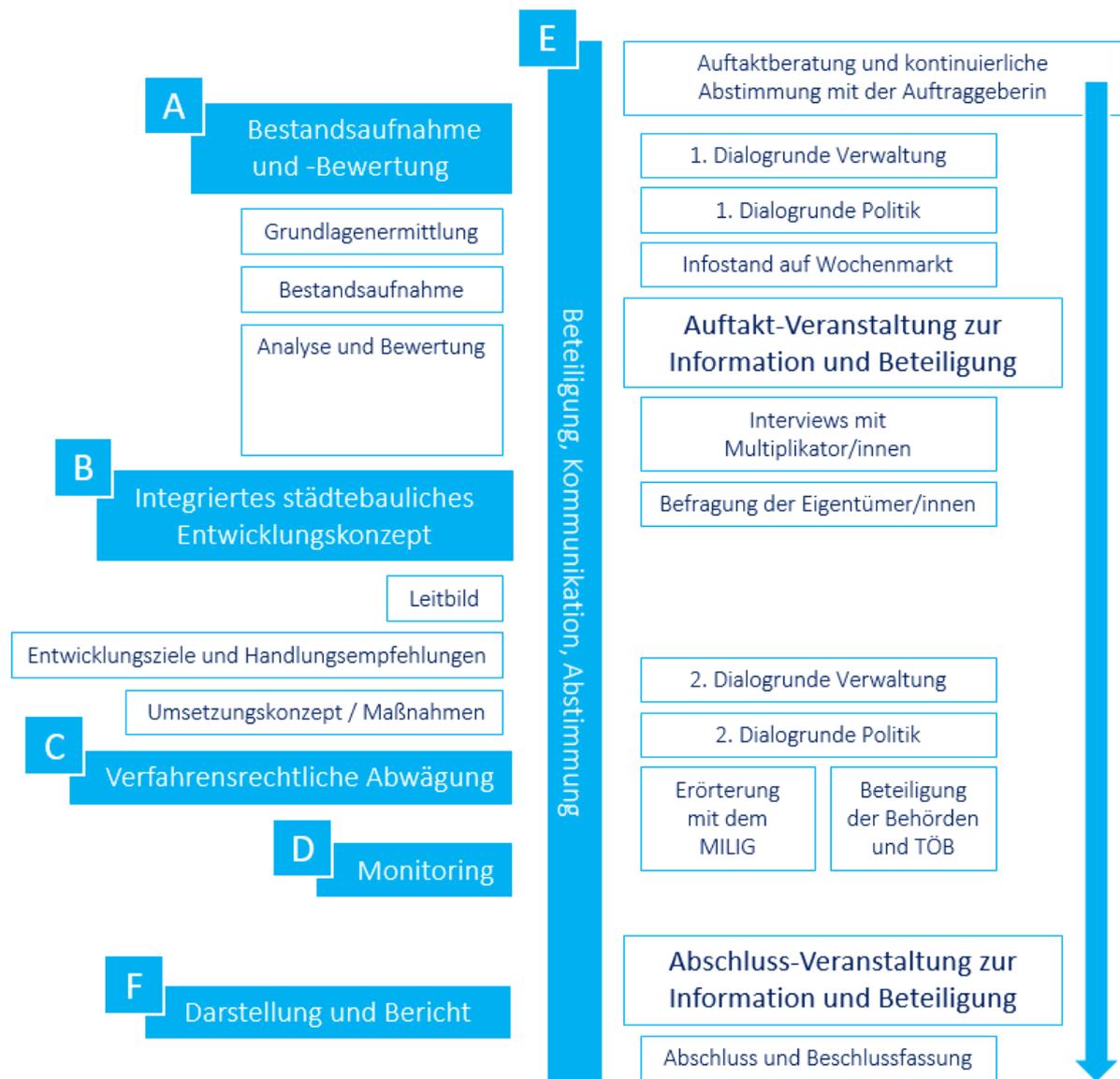


Abb. 2: Verknüpfungen zwischen Beteiligungs- und Kommunikationsformaten mit den Prozessschritten von VU und ISEK im Gesamtprozess
 Quelle: *complan Kommunalberatung*

Zudem erfolgte bereits am 04.02.2020 im Rahmen eines informellen Erörterungstermins im Sitzungssaal des Rathauses eine frühzeitige Information der Entscheidungsträger/innen der Kommunalpo-

Interviewpartner:

- *EWS group, Lübeck*
- *Beauftragter für Menschen mit Behinderungen*
- *Jugendbeirat*
- *Seniorenbeirat*
- *Umweltbeirat*
- *Aktivgruppe für Handel und Gewerbe in Bad Schwartau e. B. (AHG)*

litik zu Anlass, Ziel und Ablauf des beginnenden Bearbeitungsprozesses inkl. einer kurzen Einführung in sanierungsrechtliche Themen und das Instrument der Städtebauförderung.

Im weiteren Bearbeitungsverlauf wurden dann ausgewählte Multiplikator/innen der Stadtgesellschaft in qualifizierten Interviews zu ihrem Engagement im Untersuchungsbereich sowie zu Beobachtungen, Wünschen und Vorstellungen befragt. Etwa zeitgleich wurden die Eigentümer/innen von Immobilien im Untersuchungsgebiet per Fragebogen mit Anschreiben informiert und zum Modernisierungsstand ihres Eigentums sowie zu Haltungen, Einschätzungen und Vorstellungen für das Untersuchungsgebiet befragt.

Nach intensiver Analyse und Bewertung der Ausgangslage erfolgte ab Mai 2020 die konzeptionelle Arbeit am ISEK. Die hierbei entwickelten Vorschläge für ein Leitbild und Entwicklungsziele sowie die Inhalte des Maßnahmenkatalogs wurden im Oktober 2020 mit der Auftraggeberin diskutiert und in der Folge im vorliegenden Bericht ausformuliert. Auf eine Zwischenbeteiligung der Öffentlichkeit musste aufgrund der Covid-19-Pandemie verzichtet werden.

Im Anschluss an erneute Beteiligungsrunden der Politik sowie Abstimmungsgesprächen mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (Referat Städtebauförderung) erfolgte im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am **13.02.2023** die finale Beratung.

Eine öffentliche Abschlussveranstaltung informierte am 28.03.2023 über die Inhalte von VU und ISEK und bot neben einem Ausblick auf praktische, rechtliche und organisatorische Fragen der kommenden Sanierungsmaßnahmen auch eine Aussicht auf kommende Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung im beginnenden Prozess.

Die Durchführung der VU mit ISEK wurde mit der Billigung des Entwurfes durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau sowie durch ihren Satzungsbeschluss vom **08.03.2023** zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets *Innenstadt Bad Schwartau* (im umfassenden Verfahren) abgeschlossen.

3 | Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Anbindung der Stadt

Bad Schwartau ist die größte Stadt des Kreises Ostholstein, grenzt nordöstlich an das Oberzentrum Lübeck und bildet mit diesem sowie den Gemeinden Stockelsdorf und Ratekau einschließlich Sereetz gemeinsam eine urbane Agglomeration. Das Stadtzentrum von Lübeck befindet sich in etwa 6 km Luftlinie südlich, etwa 13 km weit entfernt liegt im Osten Travemünde. Etwa 4 km nordöstlich liegt die Gemeinde Ratekau. Die Landeshauptstadt Kiel liegt etwa 75 km in nordwestlicher Richtung, Hamburg befindet sich etwa 68 km in südwestlicher Richtung und ist über Lübeck angebunden.

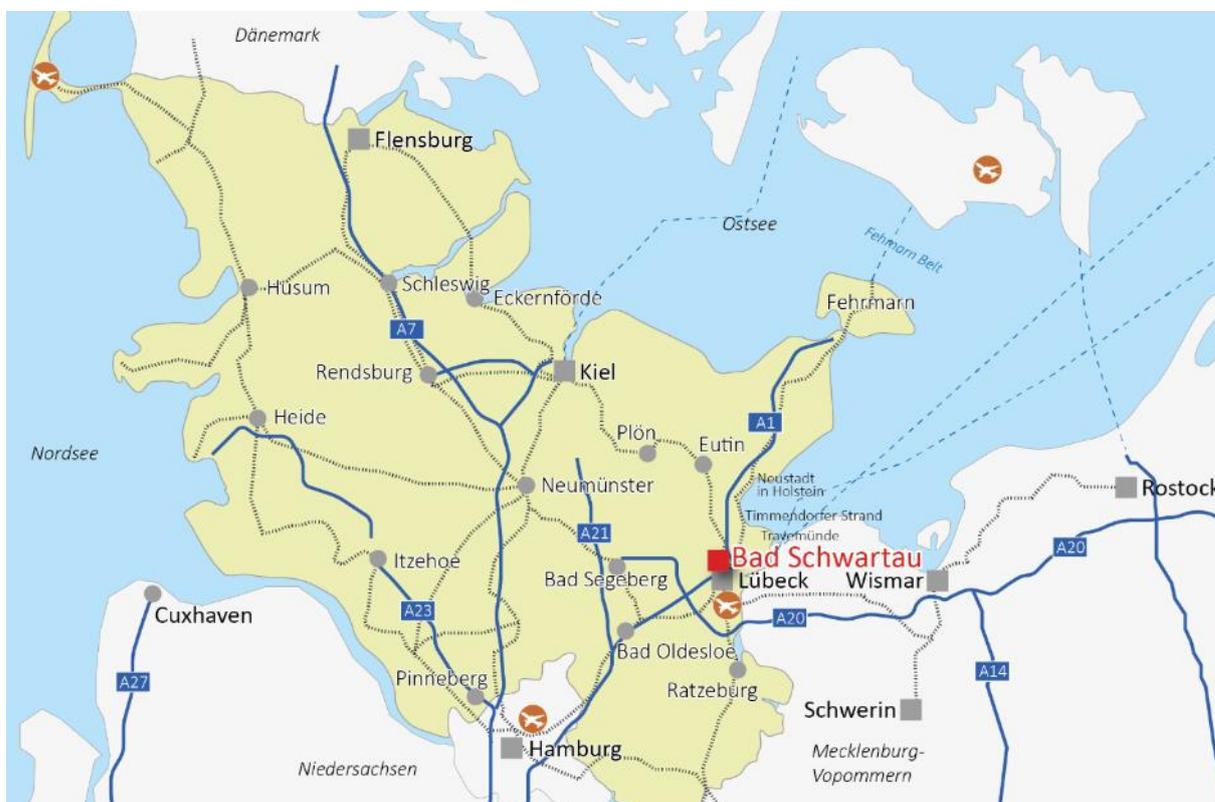


Abb. 3: Lage der Stadt Bad Schwartau im Raum
Quelle: *complan Kommunalberatung auf Grundlage von openstreetmap.org*

Mit der Bahn ist Bad Schwartau in etwa 70 Minuten von Hamburg aus erreichbar und in nur 5 Minuten vom Lübecker Hauptbahnhof. Durch die Lage an den Strecken Lübeck – Kiel und Lübeck – Puttgarden besteht wochentags alle 20 Minuten eine RE- oder RB-Verbindung. Auch die Verbindung nach Kiel benötigt etwa 70 Minuten. Die Reisezeiten mit den eigenen KFZ stellen sich vergleichbar dar, können sich aber insbesondere in den Stoßzeiten erheblich verlängern. Der private Fernbusanbieter *Flixbus* bietet über seinen Haltepunkt in Lübeck zudem Anschluss an überregionale Verbindungen.

Mit der am Stadtrand verlaufenden, nord-süd-gerichteten A1 (Heiligenhafen – Lübeck – Hamburg – Bremen und weiter), der östlich des Stadtzentrums von ihr abzweigenden A226 (Bad Schwartau – Travemünde) und der etwa 9 km westlich des Stadtgebiets verlaufenden A20 (Lübeck – Wismar und weiter) ist Bad Schwartau mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar und an den weiteren Ostseeraum angebunden. Die Anschlussstelle 20 *Bad Schwartau* der A1 liegt etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums und ist über die in Nord-Süd-Richtung als Eutiner Straße – Eutiner Ring – Auguststraße durch das Untersuchungsgebiet verlaufende L309 (Neustadt in Holstein – Pönitz – Ratekau – Lübeck) angebunden. Die Anschlussstellen 19 *Sereetz* der A1 und 2 *Lübeck-Dänischenburg* der von dieser nach Travemünde abzweigenden A226 liegen 1,8 km und 2,6 km östlich des Marktplatzes. Sie sind von diesem über die Geibel- und die Kaltenhöfer Straße erreichbar. Die L185 beginnt am Eutiner Ring (Rensefelder Straße – Rantzauallee) und schließt diesen an die etwa vier km weiter nordwestlich verlaufende L184 (Lübeck – Ahrensböck – Eutin) an, an der L309 / Eutiner Straße beginnt etwa 250m nördlich des Markts die nach Norden führende Kreisstraße 18 / Pariner Straße.

Für den regionalen Wirtschaftsstandort ist zudem von Bedeutung, dass etwa 1,5 km südlich des Stadtzentrums die Trave am Stadtgebiet vorbeiführt. Neben den Industrie- und Hafenanlagen in Falkenfeld – Vorwerk finden sich an ihr im Bereich der Insel *Teerhof* auch Yacht- und Freizeithäfen (alles außerhalb des Stadtgebiets von Bad Schwartau liegend, zu Lübeck gehörig). Über die Trave sind es von *Teerhof* bis zur offenen Ostsee bei Travemünde etwa 18 km.

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Kern- bzw. zentralen Innenstadtbereich der Stadt Bad Schwartau mit einer Gesamtfläche von etwa 86 ha. Die Fußgängerzone *Marktwiete*, der Marktplatz mit Rathaus und ehemaligem Amtsgericht liegen zentral im Gebiet, eingebettet in die Erholungsräume mit dem Kurpark, dem Bürgerpark sowie ausgedehnten Waldflächen.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet durch eine Wegeverbindung entlang des Nordufers der Schwartau begrenzt, im Nordosten folgt seine Begrenzung der Ostseite des Bahndamms der Bahnstrecke. Im Bereich des Bahnübergangs an der Kaltenhöfer Straße greift das Gebiet etwa 100 m nach Osten über den Bahndamm aus, um etwas weiter südlich erneut, allerdings in etwas größerem Abstand, der Ostseite des Bahndammes teils entlang der Bismarckstraße nach Südwesten hin zu folgen. Am Süden der Bismarckstraße knickt die Begrenzung nach Westen über die Bahnstrecke ab, folgt

der Nordseite der Anton-Baumann-Straße und spart so das Hauptwerk der Schwartauer Werke aus. Etwas weiter westlich verläuft die Begrenzung erneut für etwa 200m in südwestlicher Richtung entlang der Lübecker Straße.



Abb. 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Nördlich der Einmündung der Elisabethstraße verläuft die Begrenzung des Gebietes zwischen zwei Grundstücken und wendet sich auf der Auguststraße erneut nach Südwesten, um gleich anschließend auf der Nordseite der Grundstücke der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Bad Schwartau wieder nach Westen zu führen. Die westliche Begrenzung folgt dann einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Klaus-Groth- und der Ludwig-Jahn-Straße.

Nördlich der Ludwig-Jahn-Straße erfolgt die westliche Begrenzung westlich des ZOB; nördlich der Rensfelder Straße folgt sie zunächst der Südseite der Schulstraße, dann ihrer Ostseite. Sie verläuft anschließend südlich der Großbauten am Großen Krug in östlicher

Richtung. Daran anschließend bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westseitigen Bebauung der Eutiner Straße die westliche Begrenzung, bis diese hier erneut auf die Schwartau trifft.

3.3 Historische Entwicklung

Früher als Bad Schwartau selbst, fand der heutige Ortsteil Rensefeld im Jahr 1177 erstmals eine urkundliche Erwähnung. Die bischöfliche *Mühle Schwartau* wurde hingegen erst im Jahr 1215 erstmals erwähnt.¹ Der Name *Swartau* geht wohl auf die wendische Bezeichnung des vor seiner Begradigung häufig gewundenen Flusses zurück und wird als *die Schlängelnde* gedeutet.



Abb. 5: Georgskapelle an der Eutiner Straße
Foto: complan Kommunalberatung

Im Jahr 1258 richtete der Bischof von Lübeck nahe der Mühle im Bereich der Georgskapelle an der heutigen Eutiner Straße das *Schwartauer Siechenhaus* für Leprakranke ein, das nach dem Abklingen der Lepra zunächst in ein Alten-, später in ein Armenhaus umgewandelt wurde. Die heutige Georgskapelle wurde im Jahr 1508 fertiggestellt und ersetzt die vormalige Siechenkapelle. Der dreiachsige, in Backstein ausgeführte Kapellenbau im Stil der Gotik ist das älteste Bauwerk der Stadt. Über Jahrhunderte blieben Mühle, Siechenhaus und ein Krug die einzige Besiedlung des Platzes. Mit einer eigenen Kirche und als Gerichtsort war das benachbarte bischöfliche Dorf Rensefeld über Jahrhunderte bedeutender als Schwartau.²

Bereits im Jahr 1280 war durch den Bischof von Lübeck zudem der Wirtschaftshof *Kaltenhof* an der Schwartau gegründet worden. Dieser entwickelte sich bald zum Amt Kaltenhof, das um 1640 jedoch nach Schwartau verlegt wurde. In der Folge entwickelt sich Bad Schwartau selbst zum Marktflecken. Jedoch kommt es erst zwischen 1715 und 1730 zu weiteren Ansiedlungen und einer nennenswerten Größe des Fleckens Schwartau, der erst 1848 eine eigene Gemarkung erhielt.³

Im Jahr 1742 erhielt Schwartau vom Fürstbischof des Fürstbistums Lübeck das erste Marktprivileg für den Montag und Dienstag vor Johanni (24. Juni), das 1763 auf zwei Tage vor Michaeli (29. September) erweitert wird. Den Status einer *Fleckengemeinde* erhielt Schwartau erst 1859 im Zuge der Oldenburger Gemeindeordnung. Damit erfuhr der Ort eine erste offizielle Anerkennung als kleine, aber lokal bedeutende Siedlung.

¹ Vgl. Stadt Bad Schwartau: Chronik. BVB Verlagsgesellschaft mbH, 2012, S.7

² Vgl. ebenda, S.7

³ Vgl. ebenda, S.7

Durch die ländliche Lage in unmittelbarer Reichweite der Hansestadt Lübeck entwickelte Schwartau sich Ende des 19. Jahrhunderts schnell zu einem Luftkurort, in dem die Gäste sich von der Luftverschmutzung in der zunehmend industrialisierten Stadt erholten. Mit der Anbindung Lübecks und Schwartaus an die Bahnstrecke Kiel – Eutin – Holstein (1873) wurde der Flecken zudem als Wohnvorort für Lübecker/innen interessant; hier, in Kaltenhof und in Cleverbrück entstanden Villenkolonien. Schwartau war zu dieser Zeit im Norden, Osten und Süden noch von Laubwäldern umgeben, zählte etwa 4.000 Einwohner/innen und bestand vor allem aus einer vom Tremskamp bis zum Riesebusch reichenden Durchgangsstraße in Nord-Süd-Richtung. Um 1900 wurde Schwartau auch mit einer Schifffahrtslinie erreichbar, 1912 eröffnete die elektrische Straßenbahn Lübeck-Swartau. Neben dem 1910 eröffneten Amtsgericht⁴ bestand am Markt zu dieser Zeit bereits ein kleines Rathaus. Auf dem Markt selbst wurde viermal im Jahr ein regional bedeutsamer, dreitägiger Markt abgehalten. Eine Mädchen- und eine Knabenvolksschule sowie eine private Töchterschule bestanden im Ort.

Im Jahr 1895 wurde eine erste Solequelle mit hohem Jodgehalt entdeckt. Mit der Gründung des *Elisabeth-Sol- und Moorbad* durch Anton Baumann beginnt sechs Jahre später die Entwicklung des Kur- und Badebetriebs (s.u.). Vier Jahre später erfolgte die Eröffnung der *Schwartauer Werke* (s.u.). Ab 1902 wurden ein Kanalisationssystem und ein Wasserwerk gebaut und ein Verein zur Förderung des Fremdenverkehrs pflegte ein ausgedehntes Netz von Waldwanderwegen mit Ruhebänken und Schutzhütten. Erst 1912 erhielt Schwartau auf Antrag an das großherzogliche Ministerium in Oldenburg das Stadtrecht, im Folgejahr wurde der Stadt dann – ebenfalls auf Antrag – der Zusatztitel *Bad* verliehen. Zahlreiche Veranstaltungen waren in der Folge auf den Kurbetrieb ausgerichtet, vor allem die bis 1971 bestehende *Waldhalle* war ein beliebtes Ausflugs- und Tanzlokal. 1927 wurde die städtische Turnhalle in der Schulstraße (Krummlandhalle) eingeweiht, zwei Jahre später ein Sportplatz am Riesebusch.

Im Oktober 1932 wurde auf dem Sportplatz des Riesebuschs eine ursprünglich für Lübeck geplante Wahlkampfveranstaltung Hitlers durchgeführt. Von Verfolgungen in der anschließenden Zeit des Nationalsozialismus zeugen vier im Rahmen des gleichnamigen Projekts von Gunter Demnig in der Stadt verlegte *Stolpersteine*.

1934 erfolgte nach Auflösung der Großgemeinde Rensefeld die Eingemeindung der Dörfer Rensefeld, Groß Parin und Cleve, womit sich die Zahl der Einwohner/innen auf etwa 7.300 nahezu verdoppelte.⁵ Drei Jahre später ging Bad Schwartau im Zuge des Groß-



Abb. 6: Lübecker Straße nach Einrichtung der Straßenbahn von / nach Lübeck
Quelle: Stadt Bad Schwartau. O.J.



Abb. 7: Infotafel zur Anton-Baumann-Quelle am Ort der ersten Badeanstalt, heute Standort der Ostseeklinik.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 8 Historische Ansichtskarte der Schwartauer Waldhalle
Quelle: Lübecker Nachrichten

⁴ Vgl. ebenda, S.9

⁵ Vgl. ebenda, S.13



Abb. 9: Das Rathaus aus den 1970er Jahren
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 10: Autogerechte Anlage der 1970er:
Eutiner Ring in Richtung Nord
Foto: complanKommunalberatung

Hamburg-Gesetzes mit dem übrigen Kreis Lübeck vom Freistaat Oldenburg an die Provinz Schleswig-Holstein über. Während des Zweiten Weltkriegs blieb die Stadt mit Ausnahme eines Bombentreffers von Zerstörungen verschont.

Durch die Aufnahme zahlreicher Vertriebener aus den deutschen Ostgebieten verdoppelte sich die Bevölkerungszahl nach dem Zweiten Weltkrieg. Entsprechend waren die Nachkriegsjahre durch einige Not und den Ausbau neuer Wohngebiete – vordringlich durch regionale Bau- und Siedlungsgenossenschaften geprägt. In den 60er und 70er Jahren wurden das Rathaus und die Stadtbücherei am Markt sowie die Schwimm- und eine Sporthalle in der Ludwig-Jahn-Straße errichtet. Zudem erfolgten der Ausbau der Auguststraße und des Eutiner Rings zur Landesstraße sowie der Bau des Zentralparkplatzes. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen führte zu dieser Zeit zu einem starken wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt. Dieser spiegelt sich auch in der Eröffnung des *Kaufhaus Matzen* mit über 4.000 m² Verkaufsfläche im Jahr 1976 wider. In den 80er Jahren entstanden die Fußgängerzone *Markttwiete* mit Geschäftshäusern von Engel und Klindwort und das neue, mit dem *Kaufhaus Matzen* verbundene Geschäftszentrum *Handelshof* sowie weitere KFZ-Stellplätze.⁶

Von der Nähe zum einstigen Eisernen Vorhang zeugen Sprengstoffbunker und Sprengschächte, die der Vernichtung strategisch wichtiger Brücken in der Schwartau-Niederung im Falle eines Vorrückens sowjetischer Kräfte dienen sollten.⁷ Der Deckel eines Sprengschachts an der Kaltenhöfer Straße ist im Vorgarten des derzeit geschlossenen Stadtmuseums in der Schillerstraße ausgestellt. Dieses wurde 1989 im ehemaligen Elisabeth-Kurbad eröffnet und ist seit 2017 geschlossen.

Historische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

Mühle und Siechenhaus blieben zunächst die einzigen Bauten und Funktionen Schwartaus, bis dieses sich im 18. Jahrhundert allmählich zu einer größeren Siedlung entwickelte. Das wirtschaftliche Leben war um 1900 von Handwerksbetrieben und kleinen Ladengeschäften geprägt, zudem gab es zehn Gasthäuser.⁸ Erst um 1900 entwickelten sich mit der Fruchtverarbeitung der Schwartauer Werke und dem Bade- und Kurbetrieb neue Wirtschaftszweige, welche die Stadt und ihre Identität bis heute maßgeblich prägen.

⁶ Vgl. ebenda, S.15 und 31f.

⁷ Vgl. https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Schwartau, Zugriff am 22.03.2021

⁸ Die Chronik der Stadt zählt um die Jahrhundertwende: einen Korbmacher, vier Maler-, drei Sattler-, einen Schmiede- und acht Schuhmachermeister sowie zwei Glaser. Drei Läden boten Konfektion und Mode, vier boten Putzwaren und Stuck an. Vgl. Stadt Bad Schwartau: Chronik. BVB Verlagsgesellschaft mbH, 201+2, S.9

Schwartauer Werke

Das Unternehmen geht auf die 1899 von den Brüdern Paul und Otto Fromm als offene Handelsgesellschaft gegründete *Chemische Fabrik Schwartau* im Tremskamp zurück. Diese produzierte zunächst Bohnerwachs, Fußbodenöl und Kunsthonig sowie ab 1904 auch Marmelade. Seit der Gründung einer Zuckerraffinerie im Jahr 1907 wurde die Produktion ganz auf die Herstellung von Produkten auf Fruchtbasis umgestellt. Entsprechend wurde der Firmenname 1912 in *Schwartauer Honigwerke und Zuckerraffinerie* geändert, im selben Jahr wird die erste Konfitüre *Schwartauer Fünffrucht-Konfitüre* auf den Markt gebracht. Bald wurde die Produktion um Marzipan, Pralinen und Toffees erweitert.⁹ Nach weiteren Umbenennungen in 1922 und 1924 führte 1927 die Vereinigung mit der *Lübecker Marzipan- und Backmassenfabrik* zur *Schwartauer Werke AG* (seit 1959 GmbH & Co). 1935 erfolgte eine Erweiterung des Werks durch den Ankauf des städtischen Kurhauses zwischen Schiller- und Baumannstraße sowie der südlich angrenzenden Waldflächen, 1955 wurde eine weitgehend automatisierte Bonbon- und Kuvertürenfabrik im Müllerholz errichtet. Ab 1959 erfolgte die Übernahme des Unternehmens durch Ahrend Oetker und die Produktpalette wurde u.a. durch *Corny-Müsliriegel* erweitert. Seit 1962 wird die Konfitüre *Schwartau extra* hergestellt.

Seit der Übernahme durch den Schweizer Konzern *Hero*, an dem Oetker mehrheitlich beteiligt ist, lautet die Unternehmensbezeichnung *Schwartauer Werke GmbH & Co. KGaA*. Im Juni 2006 wurde ein Zentrum für Forschung und Entwicklung eröffnet, 2012 expandierte das Unternehmen und eröffnete ein zweites Konfitürenwerk am Standort in Bad Schwartau. Seit 2012 bieten die Schwartauer Werke auf dem Firmengelände einen Werksverkauf an, ein weiterer befindet sich an der Auguststraße auf Höhe des Unteren Wassergangs.

Schon seit 1987 markiert der außerhalb des Untersuchungsgebiets nahe der A1 liegende *Schwartau-Werbeturm* mit dem 1924 von Alfred Mahlau entworfenen runden Markenzeichen – die weißen Silhouetten der fünf Lübecker Hauptkirchen auf rotem Grund mit vorgeblendetem Schriftzug *Schwartau* – den Produktionsstandort der Traditionsmarke. Der Werbe- bzw. Reklameturm ist heute als bauliche Anlage denkmalgeschützt.

Kurbetrieb, Kurpark und Gesundheitswesen

Die Entwicklung des Kur- und Badebetriebs begann 1901 mit der Gründung des *Elisabeth-Sol- und Moorbads* durch Anton Baumann in der Schillerstraße (zuletzt als Stadtmuseum genutzt). Dieser



Abb. 11: Reklameturm der Schwartauer Werke an der A1
Foto: complan Kommunalberatung

⁹ Vgl. ebenda, S.21ff.

hatte sechs Jahre zuvor auf dem Gelände einer Brauerei eine Probebohrung für Tiefenwasser durchführen lassen und dabei eine Sole mit hohem Jodgehalt entdeckt. 1903 wurde das *Friedrich-August-Bad* am Töpferberg gegründet, das jedoch nur bis 1924 Bestand hatte. Das Gelände der Brauerei mit der Solquelle Baumanns wurde 1905 an die chemische Fabrik der Brüder Fromm – dem Vorläufer der Schwartauer Werke – verkauft und die Brüder Fromm nutzten die Sole selbst. 1908 eröffnete das von Bürger/innen der Stadt finanzierte, repräsentative *Schwartauer Kurhaus* und nach dem Ersten Weltkrieg wurden das *Elisabethbad* und das Kurhaus von den Schwartauer Werken übernommen.



Abb. 12: Der Kurpark auf einer historischen Ansichtskarte, Blick von Süden.
Quelle: www.picclickimg.com



Abb. 13: städtebauliches Zentrum des Klinik-Bereichs: Rondell am Kurpark.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Nach der Ernennung Schwartaus zum Bad (1913) entstand Bedarf für einen angemessenen Kurpark, möglichst mit einem See. Hierfür boten sich die Wiesen der Schwartau südöstlich des Riesebuschs an. Nachdem 1927 von ihrer Mündung in die Trave her mit einer Begradigung der Schwartau begonnen wurde, regte die Stadt Bad Schwartau im Dezember 1933 die Anlage eines Sees als arbeitsmarktpolitische Maßnahme im Rahmen des *freiwilligen Arbeitsdienstes* beim oldenburgischen Innenministerium an. Im Rahmen der Begradigung des Unterlaufes der Schwartau wurde ab 1934 ein Vorschlag des Regierungspräsidiums in Eutin umgesetzt: etwa 300.000 Kubikmeter für den Bau eines Flugplatzes benötigten Torf- und Moorbodens wurden ausgehoben und so bis 1936 der Schwartauer See angelegt. Im Rahmen der Flussbegradigung blieben aber auch charakteristische Merkmale der Auwiesen der alten Schwartau nördlich ihres heutigen Verlaufs erhalten.¹⁰

1957 erwarb die Stadt Bad Schwartau das *Elisabeth-Bad* von den *Schwartauer Werken* und begann eine nachhaltige Entwicklung des Kur- und Badewesens. Ein Flügel zum Moorbad und eine stattliche Eingangshalle wurden in der Schillerstraße ergänzt, 1965 der Neubau eines Kurgästehauses fertiggestellt.¹¹ Die heutige *Asklepios-Klinik* am Kurpark wurde 1966 als ein Kurheim mit 35 Betten und ein Sanatorium mit 106 Betten eröffnet. Im Folgejahr wurden eine Betriebs-GmbH gegründet und neue Pensionshäuser gebaut. Die Klinik entwickelte sich nun zu einem Fachzentrum für Orthopädie und Gynäkologie.

1978 erfolgten die Bohrung einer neuen Solquelle und die Eröffnung eines modernen Kurmittelzentrums am Schwartauer See, ein Jahr später wurde die Konzertmuschel errichtet.¹² 1987 wurde das Sanatorium im Kurpark zur Kurklinik umgestaltet, 1989 das Jodsole-Thermalbad *Holstein-Therme* eröffnet, das den Kurbetrieb zusätzlich stärkt.

¹⁰ Vgl. ebenda, S.13

¹¹ Vgl. ebenda, S.21

¹² Vgl. ebenda, S. 21

Jüngere Entwicklungen

Im Jahr 1996 wurde das Rathaus modernisiert und um eine Etage aufgestockt. Mit der Sanierung der angrenzenden Bücherei erhielt diese ihre heute prägende signalrote Fassade. 1997 erhielt der Marktplatz eine Neugestaltung einschließlich dem neu hergerichteten Brunnen *im Spiel der Wellen* von Paul Peterich. Im Jahr 2000 erfolgte die Inbetriebnahme des neuen Polizeigebäudes am Eutiner Ring und 2008 wurde das P1-Einkaufscenter mit Kino und Geschäften eröffnet. Bereits seit 2009 ist zudem das stadtprägende Amtsgericht seiner Funktion entzogen.¹³

3.4 Bevölkerung / Statistik

In Bad Schwartau lebten zum Stichtag 31.12.2018 knapp 20.500 Einwohner/innen. Bad Schwartau ist damit die größte Stadt im Kreis Ostholstein. Die Zahl der Einwohner/innen der Stadt ist über Jahrzehnte relativ konstant geblieben und lag vor 20 Jahren bei 20.351 (31.12.1998). Im letzten Jahrzehnt nahm die Zahl der Einwohner/innen zunächst kontinuierlich leicht zu, zuletzt schwankten die Werte zwischen 20.437 und 20.543 (vgl. Abb. 14).¹⁴

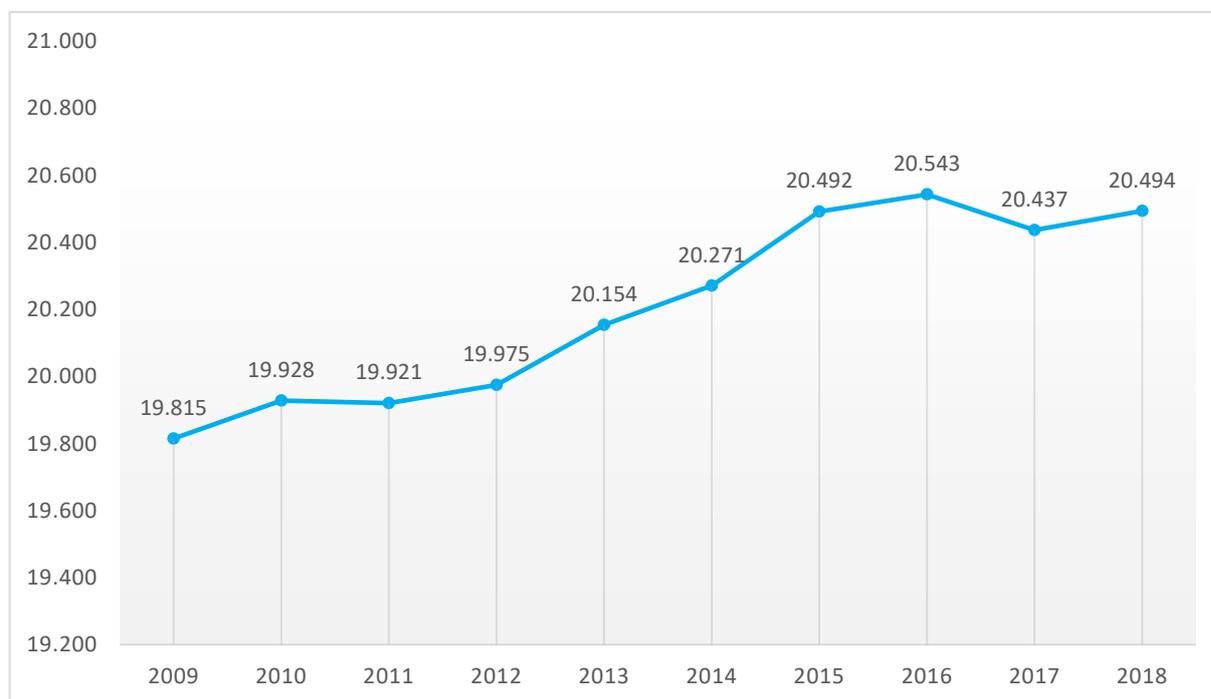


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in Bad Schwartau 2009-2018.

Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

¹³ Vgl. ebenda, S. 25 und 33

¹⁴ Quelle aller statistischen Angaben in Kapitel 3.4 ist das Einwohnermeldeamt der Stadt Bad Schwartau

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung – also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen – ist in den letzten Jahren stetig negativ. Die Geburtenzahlen liegen in der Zeitspanne 2009 bis 2018 stabil bei durchschnittlich 130 Geburten pro Jahr, zuletzt sogar mit steigender Tendenz. Dem stehen im Jahresdurchschnitt der letzten zehn Jahre rund 280 Sterbefälle gegenüber, ebenfalls verbunden mit einem Anstieg. In der Summe ergibt dies einen Verlust von durchschnittlich 150 Personen pro Jahr.

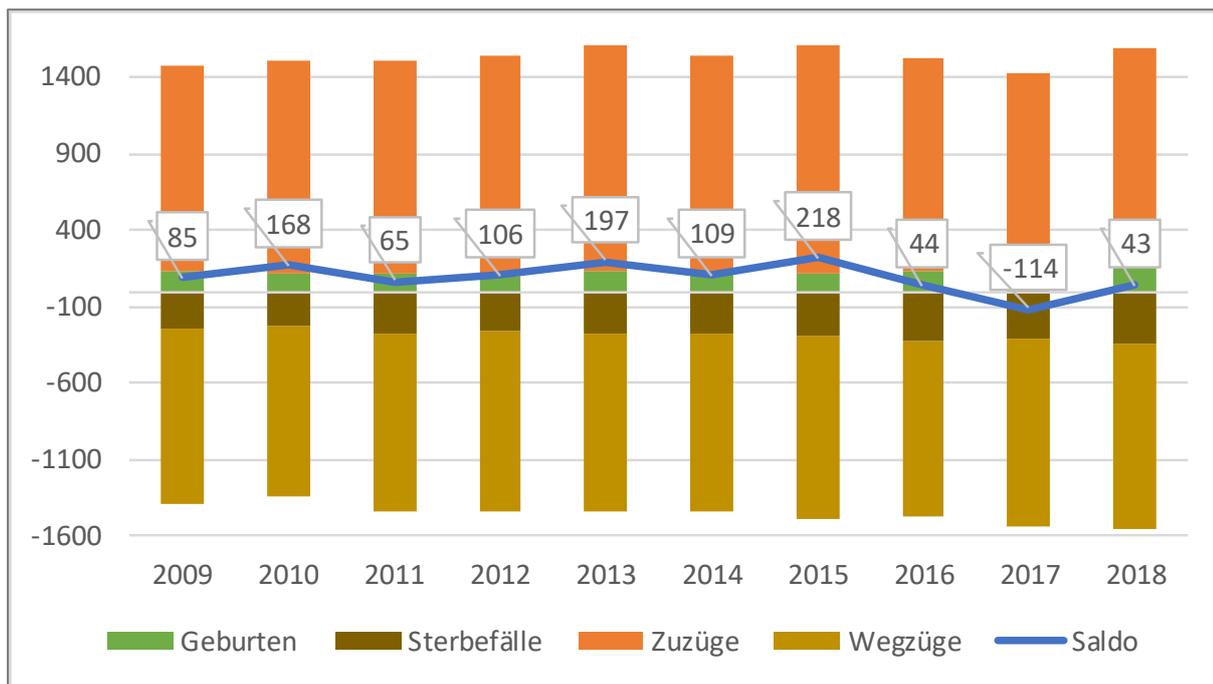


Abb. 15: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 2009-2018.
 Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

Die stabile Bevölkerungssituation hingegen ergibt sich aus dem Überschuss an Zuzügen, die sowohl die Wegzüge als auch das negative Bevölkerungssaldo ausgleichen. Bad Schwartau verbuchte über die letzten zehn Jahre durchschnittlich rund 1.400 Zuzüge pro Jahr. Hingegen zogen rund 1.175 Menschen pro Jahr aus der Stadt weg. Der Wanderungssaldo lag zwischen 2009 und 2018 damit im Mittel bei einem Plus von etwa 243 Personen pro Jahr. Die Summe aus dem (negativen) natürlichem Bevölkerungssaldo und den Wanderungen ergibt über die letzten Jahre einen überwiegend positiven Saldo und führte in diesem Zeitraum so zu leichten Zuwächsen (vgl. Abb. 15).

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet – dem erweiterten Stadtzentrum – wohnen knapp acht Prozent der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil ist von 7,7 % im Jahr 2009 auf rund 8,3 % in 2018 leicht gestiegen. Dabei war hier bis zum Jahr 2014 eine Zunahme der Einwohner/innen

zu beobachten (vgl. Abb. 16), seitdem gehen die Zahlen leicht zurück.

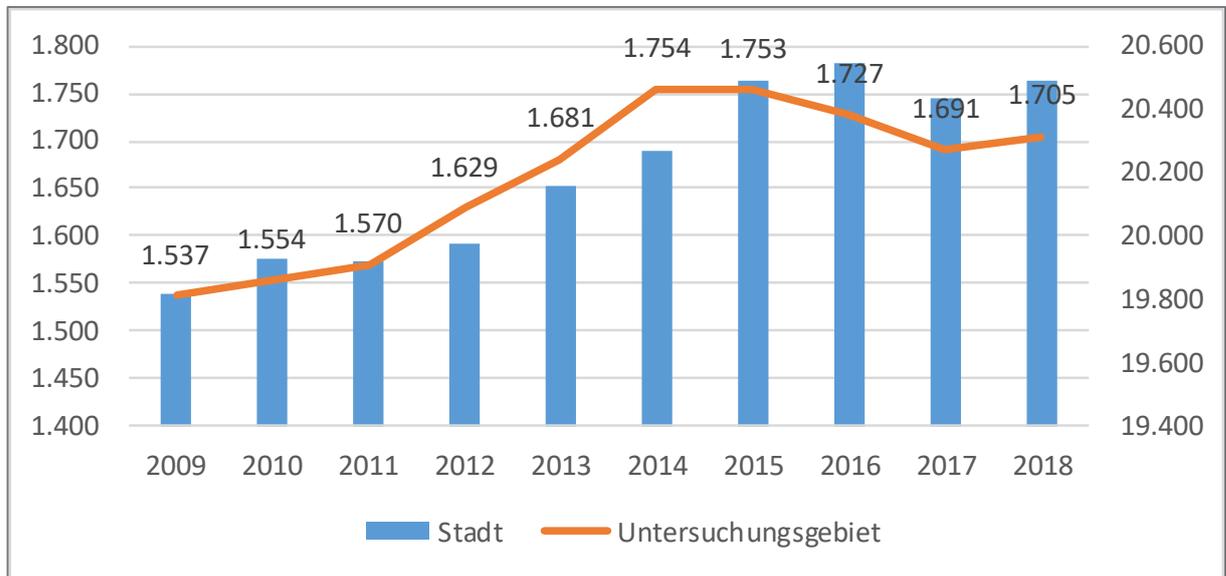


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Bad Schwartau

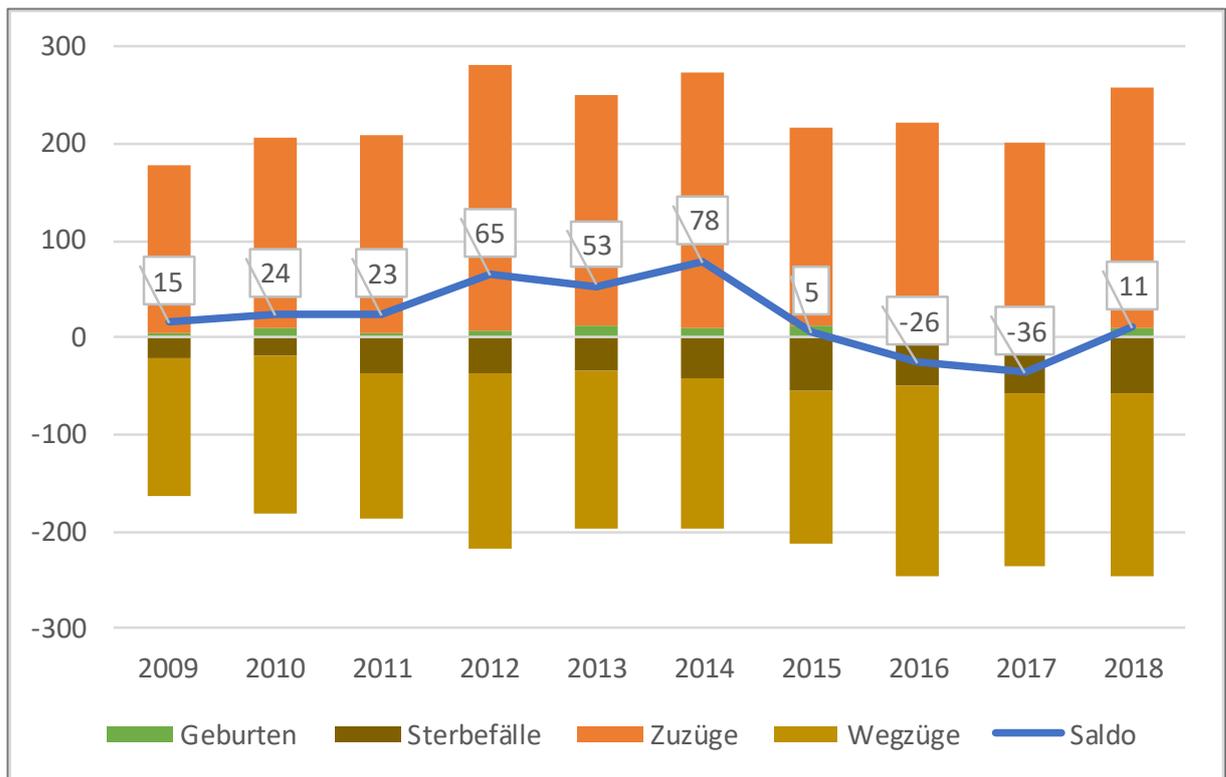


Abb. 17: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen im Untersuchungsgebiet 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

Analog zur Gesamtstadt ist über die letzten 10 Jahre auch im Untersuchungsgebiet ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo zu verzeichnen. Den durchschnittlich acht Geburten stehen im Zeitraum von 2009 bis 2018 etwa 42 Sterbefälle pro Jahr gegenüber.

Die Zuzugszahlen (\emptyset 222 p.a. übersteigen die Wegzüge (\emptyset 167 p.a.). In der Summe liegt das Gesamtsaldo für den Zeitraum bei einem Zuwachs von insgesamt 212 Einwohner/innen (vgl. Abb. 17).

Altersstruktur

Analog zum bundesweiten Trend ist in Bad Schwartau eine deutliche Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Lag das Durchschnittsalter für die Gesamtstadt im Jahr 1988 noch bei 42 Jahren, liegt dieser Wert mittlerweile bei 48 Jahren. Noch älter hingegen ist die Bewohner/innenschaft im Untersuchungsgebiet, das Durchschnittsalter beträgt hier sogar 56 Jahre. Während die Anzahl der Kinder im Gebiet in den letzten zehn Jahren weitgehend stabil ist, hat sich die Anzahl von Menschen über 80 Jahren im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt (vgl. Abb. 18).

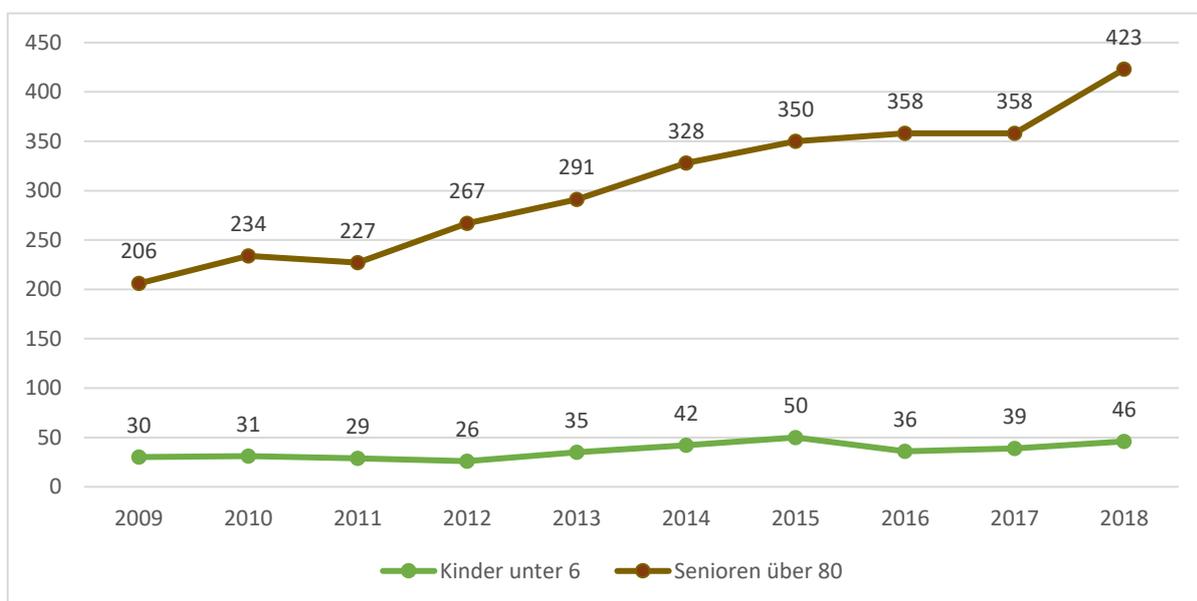


Abb. 18: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren und der Senior/innen über 80 Jahre im Untersuchungsgebiet, 2009-2018
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlagen des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

Bevölkerungsvorausschätzung

Für die Stadt Bad Schwartau liegen keine detaillierten Bevölkerungsprognosen vor. Der bestimmende Faktor für die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Bad Schwartau sind die Zuzüge, die sich in den vergangenen Jahren als stabil und positiv erwiesen haben. Seit mehr als 30 Jahren verzeichnet Bad Schwartau einen stabilen Bevölkerungskorridor zwischen 19.600 und 20.500. Solange die Stadt sich also als attraktive Kleinstadt darstellt und entsprechende Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen bereithält, kann von einer weiterhin stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

Fazit zur Bevölkerungsentwicklung

Aus den Bevölkerungsstatistiken der Gesamtstadt und des Untersuchungsgebietes lassen sich zweierlei Erkenntnisse gewinnen: zum einen sollte der Zielgruppe der älteren Bevölkerung bei der Planung eine wesentliche Bedeutung zukommen. Dies betrifft sowohl die Gesundheitsversorgung als auch Angebote und Begegnungsräume für Senioren sowie die barrierefreie Zugänglichkeit des öffentlichen Raums und städtischer wie sonstiger Einrichtungen. Zum anderen sollte das Untersuchungsgebiet als Wohnort gestärkt werden, um einen ausgewogenen Nutzungsmix im Zentrum und kurze Wege zu sichern. Zugleich ist zu empfehlen, auch zukünftig die Zielgruppen der jungen Erwachsenen und Familien anzusprechen, um die gesamtstädtischen Alterungstendenzen abzumildern.

3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

In Bad Schwartau waren im Jahr 2018 insgesamt 578 Betriebe ansässig und damit 10 mehr als noch vier Jahre zuvor. Im gleichen Jahr waren 5.433 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze gemeldet, dies entspricht einem Anstieg von 478 Arbeitsplätze seit 2014. Zugleich nahm in den vergangenen Jahren die Anzahl der Beschäftigten zu, die in der Stadt wohnen und auswärts arbeiten.¹⁵

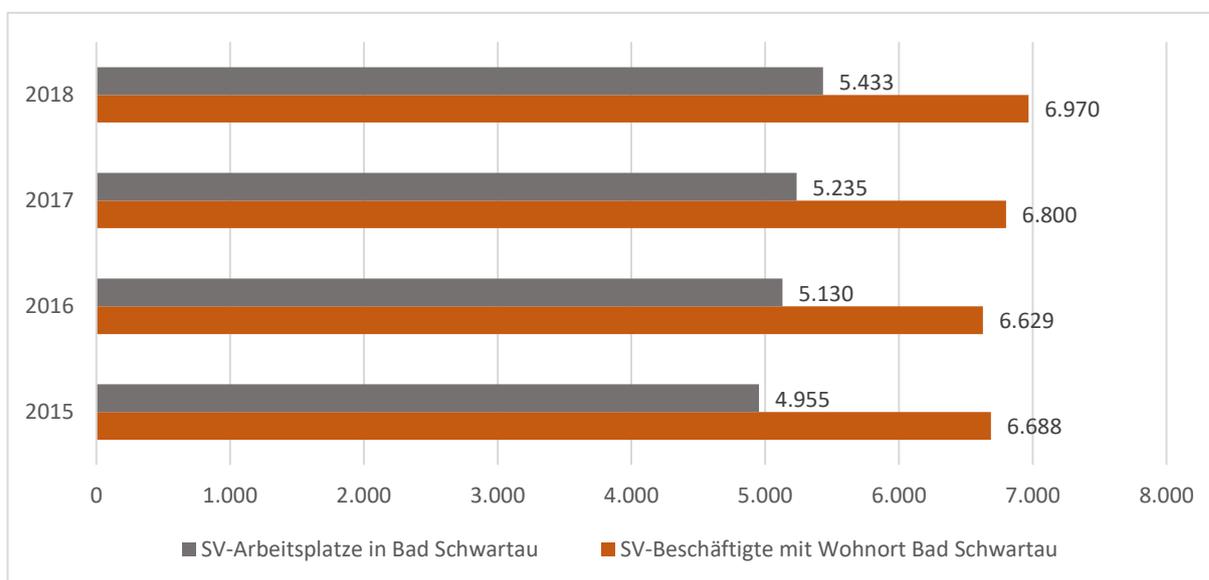


Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Bad Schwartau 2015-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Bundesagentur für Arbeit

Vor allem die Ernährungsbranche, die Gesundheitswirtschaft und der Einzelhandel prägen den Arbeitsplatzstandort.

¹⁵ Grundlage der Daten: Bundesagentur für Arbeit

Die Schwartauer Werke heute

Mit rund 850 Beschäftigten und drei Produktionsstandorten in Bad Schwartau gehören die 1899 vor Ort gegründeten *Swartauer Werke* zu den wichtigsten lokalen Unternehmen. Das Unternehmen gehört heute zur *Hero Gruppe*, einem internationalen Lebensmittelkonzern mit Hauptsitz in der Schweiz. In Bad Schwartau befinden sich neben der Zentrale drei Werke, in denen v.a. Fruchtprodukte und Müsliriegel hergestellt werden. Einer der Standorte befindet sich südlich der Anton-Baumann-Straße unmittelbar an das Untersuchungsgebiet grenzend. In der Innenstadt ist das Unternehmen jedoch vor allem durch einen Werksverkauf präsent (Auguststraße, Höhe Unterer Wassergang). Der hohe Marktanteil der Konfitüren, die den Stadtnamen im Namen und Logo führen, trägt wesentlich zur Bekanntheit Bad Schwartaus bei.

Kurklinik- und Gesundheitsstandort Bad Schwartau

Bad Schwartau ist ein staatlich anerkanntes Jodsole- und Moorheilbad, das Prädikat *Bad* wurde im Jahr 1913 vom Deutschen Bäderverband anerkannt (vgl. Kap. 3.3, S. 15f.). Das Gesundheitswesen rund um die Kliniken in Bad Schwartau entwickelt sich seitdem kontinuierlich weiter und zieht zahlreiche Kurgäste in die Stadt. Seit dem Verkauf der städtischen Kurbetriebe an die *Asklepios Reha-Klinik Bad Schwartau GmbH* im Jahr 1994 trägt diese die *AHB-Anerkennung* (Anerkennung für Anschlussheilbehandlungen). Auch *Ambulante Rehabilitation* (AMR) und *Erweiterte Ambulante Physiotherapie* (EAP) werden angeboten. Die im Süden des Gebietes an der Anton-Baumann-Straße liegende *Ostsee-Klinik* bzw. *Ostsee-Sportklinik* ist Zentrum für Orthopädie und Unfallchirurgie und zuständig für Arbeits-, Wege- und Schulunfälle nach dem Durchgangsarztverfahren.

Das westlich der Eutiner Straße und außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende *HELIOS Agnes Karll Krankenhaus Bad Schwartau* wurde 1963 von Land, Kreis und Belegärzten gegründet. Das Grundstück stellte die Stadt Bad Schwartau zur Verfügung. 1989 ging das Haus an die Asklepios-Gruppe, 1994 wurde das Haus zu einem der ersten der HELIOS-Gruppe. In der Folge wurden das Haus und das angebotene medizinische Spektrum erweitert und der Ersatz von Hüft- und Kniegelenken durch Prothesen entwickelte sich zum Schwerpunkt. 2011 erfolgte ein Neubau mit 66 Betten, 2017 wurden ein vierter OP-Saal, zusätzliche Diagnostik und ein neues Labor errichtet, im Jahr 2019 wurde der Eingangsbereich umgebaut.

Neben den Kliniken sind in Bad Schwartau zahlreiche Ärztinnen und Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken und sonstige medizinische Leistungen ansässig. Mit diesen Gesundheitsangebo-

ten übernimmt Bad Schwartau sowohl für Tages- als auch Übernachtungsgäste eine überregionale Versorgungsfunktion. Im Jahr 2018 wurden 12.400 Gästeankünfte in sechs Betrieben mit insgesamt rund 400 Gästebetten registriert. Da in Bad Schwartau nur wenige Gästebetten außerhalb der Kurkliniken angeboten werden, sind diese Aufenthalte mehrheitlich dem Gesundheitswesen zuzuschreiben. Dabei ist die Anzahl der Gästeankünfte von 2014 bis 2018 von etwa 14.000 auf etwa 12.400 zurückgegangen (vgl. Abb. 20). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug im Jahr 2018 immerhin neun Tage und damit deutlich mehr als die Reisedauer für freizeittouristische Zwecke.

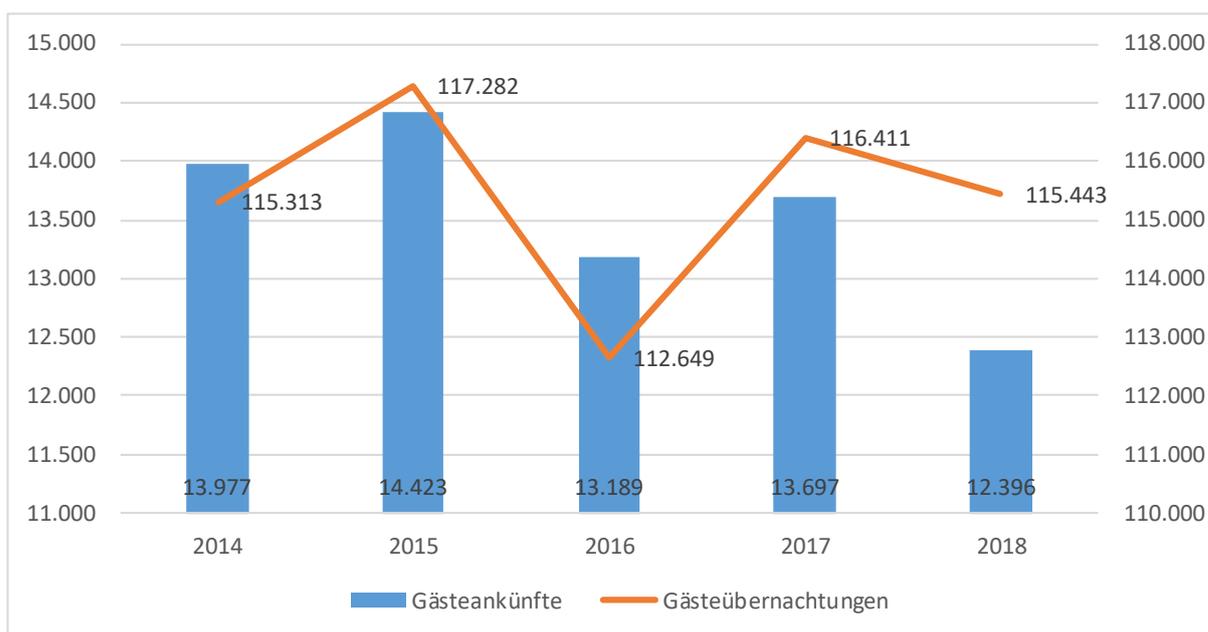


Abb. 20: Gästeübernachtungen – Ankünfte 2014-2018

Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Einkaufslage Innenstadt

Mit den Einkaufslagen in der Innenstadt verfügt Bad Schwartau über eine Anziehungskraft, die über die zentralörtliche Funktion als Stadtrandkern hinausgeht. Das Versorgungsangebot mit Waren für den kurzfristigen Bedarf ist umfassend, vielfältig und in der Innenstadt konzentriert. Auch das Angebot mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs ist überwiegend gegeben, stellt sich jedoch für die verschiedenen Warengruppen unterschiedlich dar: Für einige Warengruppen (u.a. Bekleidung, Bücher, Schuhe, Schmuck) sind Kaufkraftzuflüsse, für andere Warengruppen (u.a. Baumarktsortimente, Elektronikartikel, Hobbybedarf, Möbel) sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen¹⁶. Die Kaufkraft pro Einwohner/in liegt in Bad Schwartau rund zehn Prozentpunkte über dem bundes- und landes-

¹⁶ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Bad Schwartau, CIMA Beratung + Management GmbH, 2011

weiten Durchschnitt und wird für 2020 auf etwa 25.705 € geschätzt. Dies entspricht einem Gesamtvolumen von 515 Mio. € für Bad Schwartau, das den Bewohner/innen für Konsumausgaben zu Verfügung steht. Im Vergleich mit dem übrigen Kreis Ostholstein sowie mit der Hansestadt Lübeck verfügt Bad Schwartau über eine deutlich höhere Kaufkraft (vgl. Abb. 21)

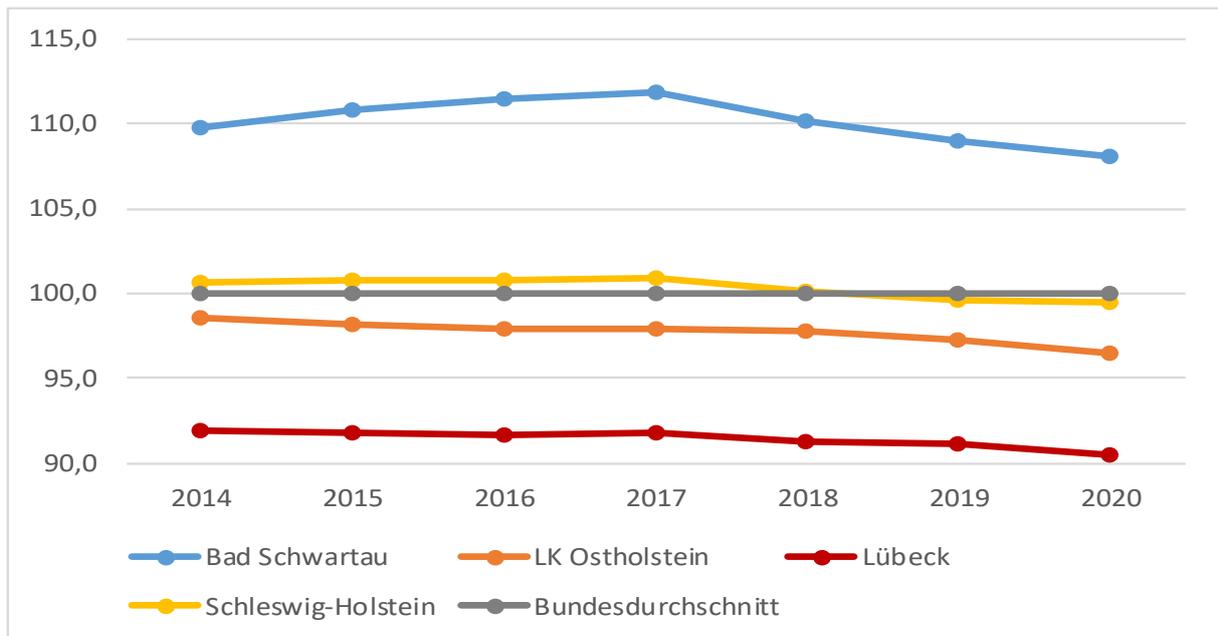


Abb. 21: Kaufkraftindex per Einwohner/in im Vergleich 2014-2020.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der GfK Kaufkraftstudie 2014-2020

Pendlerverflechtungen

Trotz einer differenzierten wirtschaftlichen Arbeitsplatzsituation ist Bad Schwartau ein Auspendlerort, was vor allem auf die räumliche Nähe zu Lübeck zurückzuführen ist.

Die Zahl der Auspendelnden übersteigt die der Einpendelnden, zugleich nehmen die Pendlerverflechtungen insgesamt zu. Im Jahr 2018 pendelten rund 5.800 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer/innen aus der Stadt zur Arbeit aus, während rund 4.260 sozialversicherungspflichtige Einpendler/innen verzeichnet wurden (vgl. Abb. 22).

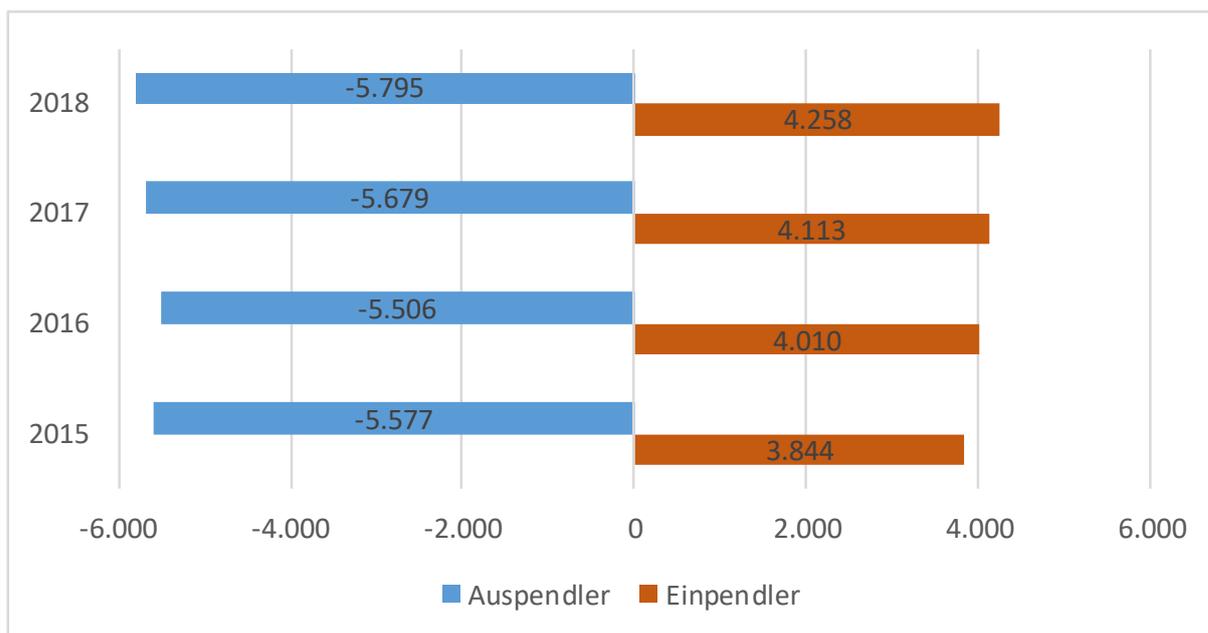


Abb. 22: Ein- und auspendelnde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von/nach Bad Schwartau.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Daten-Grundlage der Bundesagentur für Arbeit

Fazit zur wirtschaftlichen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Kenndaten für Bad Schwartau stellen sich ebenso stabil wie die Bevölkerungszahlen dar. Zwar gibt es in Bad Schwartau mehr Beschäftigte als Arbeitsplätze, doch bestehen durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Lübeck enge Pendlerverflechtungen. Die Wirtschaftsstruktur ist durch einen ausdifferenzierten Branchenmix und eine räumliche Konzentration in der Innenstadt bzw. in Innenstadtnähe gekennzeichnet. Die Versorgungslage für die Bewohner ist vor allem im Einzelhandel, aber auch im Gesundheitswesen ausgesprochen vielfältig.

Diese Stärken gilt es zukünftig weiter zu festigen. Dies betrifft vor allem den Erhalt der Produktionsstandorte der Schwartauer Werke als auch die Aufwertung der innerstädtischen Einkaufslagen sowie eine Stärkung des Kur- und Klinikbetriebs.

3.6 Vorliegende Planungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan 2010 (in Fortschreibung)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist verbindliche Vorgabe für alle nachgeordneten Planungsträger/innen. Er gibt die räumliche Entwicklung des Landes grob vor und bildet die Grundlage zur Fortschreibung der Regionalpläne. Der derzeit gültige LEP Schleswig-Holstein wurde im Jahr 2010 beschlossen. Er wird derzeit fortgeschrieben und soll dann neue Perspektiven bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Im November 2018 stimmte die Landesregierung einem

ersten Entwurf zu, am ersten Beteiligungsverfahren (Dezember 2018 bis Ende Mai 2019) beteiligte sich die Stadt Bad Schwartau mit einer schriftlichen Stellungnahme. Eine zweite Beteiligung mit einem überarbeiteten Planentwurf wurde von Dezember 2020 bis Februar 2021 durchgeführt. Auch in diesem Beteiligungsverfahren reichte die Stadt Bad Schwartau eine Stellungnahme ein.

Seitens des Landes Schleswig-Holstein wird angestrebt, dass die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Ende 2021 zur Beschlussfassung kommt. Unabhängig davon findet der in der Fortschreibung aktualisierte *wohnbauliche Entwicklungsrahmen* bereits heute Anwendung, um in Aufstellung befindliche Ziele zu sichern. Gleichzeitig formuliert die LEP-Fortschreibung erstmals eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (1,3 ha pro Tag bis 2030). Hierfür wird empfohlen, zunächst innerstädtische Potenzialflächen und Baulücken zur Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen.

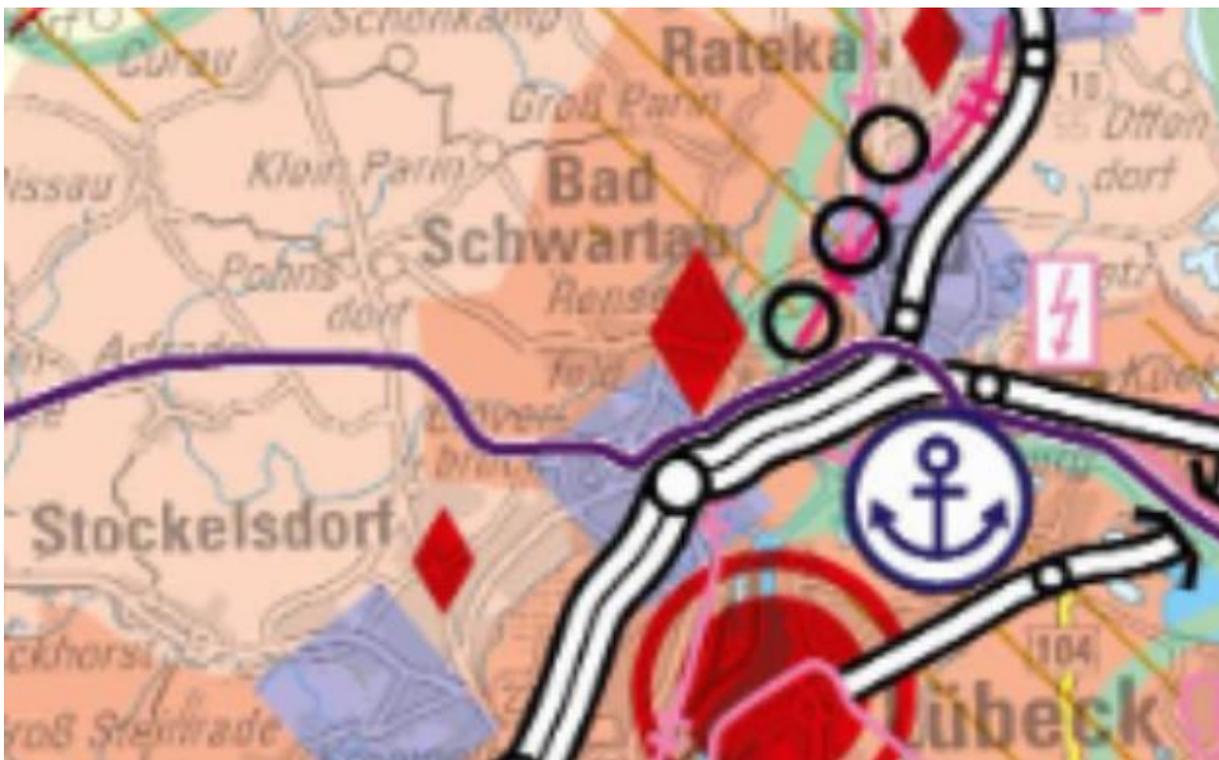


Abb. 23: Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010.
Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, 2020.

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Bad Schwartau als Stadtrandkern erster Ordnung und Teil eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung dargestellt. Innenstadt und ihre Umgebung sind als Verdichtungsraum dargestellt und liegen im Zentrum einer Landesentwicklungsachse. Dem Verlauf der Schwartau folgend, endet im Stadtgebiet eine Biotopverbundachse und die Be-

reiche entlang der Bahnlinien bzw. westlich der A1 sind nordöstlich der Innenstadt als Siedlungsachse ausgewiesen. Im Textteil des LEP findet die Stadt Bad Schwartau mit Ausnahme ihrer Zuordnung zum Ordnungs- sowie Verdichtungsraum Lübeck keine Erwähnung.

Regionalplan 2004

Auf der nächsten Planungsebene konkretisiert das Land Schleswig-Holstein seine planerischen Vorstellungen in aktuell fünf verschiedenen Regionalplänen, die aus dem Landesentwicklungsplan 2010 abgeleitet werden. Der derzeit für die Stadt Bad Schwartau gültige Regionalplan für den *Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost* gilt seit 2004. Eine Neuaufstellung ist in Folge der Fortschreibung des LEP geplant.

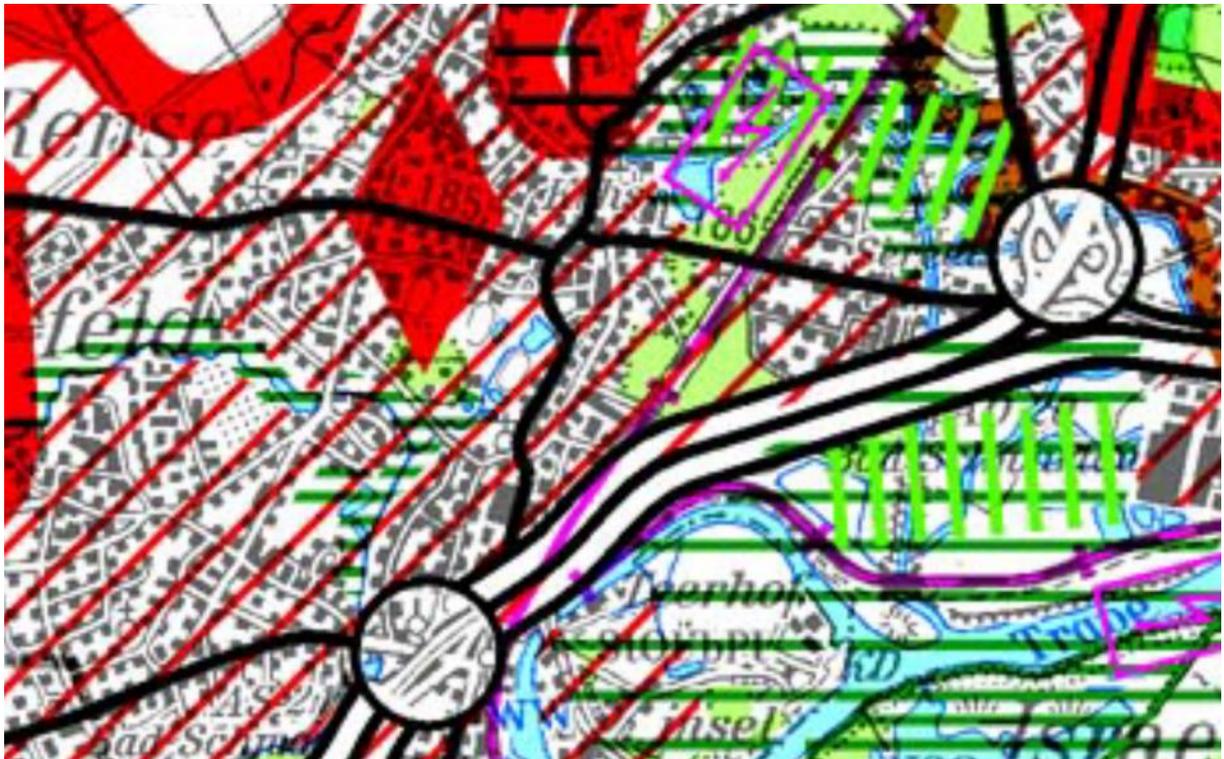


Abb. 24: Darstellung der Stadt Bad Schwartau im Regionalplan des Planungsraums II (Ausschnitt).
Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2005

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Planungsraum II ist Bad Schwartau ebenfalls als *Stadtrandkern erster Ordnung* dargestellt und Teil des Achsenraums *Lübeck – Ratekau – Timmendorfer Strand* sowie als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Damit ist die Stadt Bad Schwartau Teil eines Schwerpunkts der Siedlungsentwicklung.

Wie der LEP 2010 verzeichnet auch der Regionalplan die Lage der nahe der Stadt geführten Autobahnen und Bahnstrecken. Für Letztere wird vermerkt, dass sie zusätzlich zu elektrifizieren und in ihrer Leistungsfähigkeit zu verbessern sind. Der Bereich entlang der

nördlichen Begrenzung des Untersuchungsgebiets bzw. entlang der Schwartau ist als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* gekennzeichnet, nordöstlich des Schwartauer Sees im Kurpark zusätzlich als *Grünzäsur*.

Im Textteil des Regionalplans wird die Stadt Bad Schwartau vor allem in Verbindung mit ihrer Zugehörigkeit zum Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck bzw. als *Stadtrandkern erster Ordnung* genannt. Zielstellungen sind hier:

- ≡ Eine Konzentration der baulichen Entwicklung auf diese Siedlungsbereiche (Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung)
- ≡ Teilhabe an der Entwicklung des Zentralorts (u.a. durch interkommunale Kooperation)

Es wird jedoch auch deutlich gemacht, dass die Bedeutung der Stadt Bad Schwartau als anerkanntes Heilbad mit gut ausgebauter öffentlicher und privater Infrastruktur und einem Einzugsgebiet mit mehr als 100.000 Menschen eine *weit über die Versorgungsfunktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung hinausragende Versorgungsfunktion mit weiteren guten Entwicklungs- und Ergänzungsvoraussetzungen*¹⁷ habe. Die Bedeutung als *bevorzugter Siedlungs- und Gewerbestandort*¹⁸ wird vor allem auf die Anbindung der Stadt an die Netze der Bundesautobahnen und der Nahverkehrs-Schienenwege zurückgeführt und auf einen Mangel von Entwicklungsflächen hingewiesen. Entwicklungspotenziale werden außerhalb des Untersuchungsgebiets gesehen.

Darüber hinaus wird Bad Schwartau in Verbindung mit dem *Unteren Schwartautal* als neues Gebiet mit Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatSchG sowie als Teil einer Siedlungsachse im Ordnungsraum Lübeck genannt. Weiterhin finden Flächenpotenziale zur Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe Erwähnung.

Folgende Handlungsbedarfe werden im Regionalplan benannt:

- ≡ Eine dauerhafte Sicherung und Auslastung der Kurbetriebe sowie die Gestaltung und der Ausbau eines kurgerechten Umfeldes insbesondere durch verkehrliche Maßnahmen
- ≡ Sanierung, Aus- und Umbau der Verkehrswege, Verkehrsberuhigung, Ausbau Radwegenetz
- ≡ Vermeidung gewerblicher Verkehre im Zentrum
- ≡ Eine Reaktivierung des Bahnhofs *Bad Schwartau Waldhalle* für den Nahverkehr HH - Lübeck – Travemünde

¹⁷ Regionalplan IV des Landes Schleswig-Holstein 2005 (Textteil), S.53

¹⁸ Vgl. ebenda, S. 54

Flächennutzungsplan (2003, mit Änderungen)

Der Flächennutzungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2003 beschlossen und ist seit dem 24.12.2003 wirksam. Er wurde im Jahr 2020 zuletzt in Teilbereichen geändert. Kernaussagen des Plans für die Innenstadt sind:

- ≡ Darstellung der innerstädtischen Einkaufslagen zwischen Eutiner Ring und Lübecker Straße als Kerngebiet (MK) sowie die Standorte der Kurklinik und des P1-Centers als sonstige Sondergebiete (Kurbetrieb bzw. großflächiger Einzelhandel)
- ≡ Darstellung von Marktwiese und Markt als Fußgängerbereich
- ≡ Darstellung der Gebiete östlich des Markts und der nördlichen Lübecker Straße sowie westlich des Eutiner Rings als gemischte Bauflächen, der noch weiter östlich und südlich angrenzenden sowie der jenseits des Bahnkörpers liegenden Bereiche als Wohnbauflächen

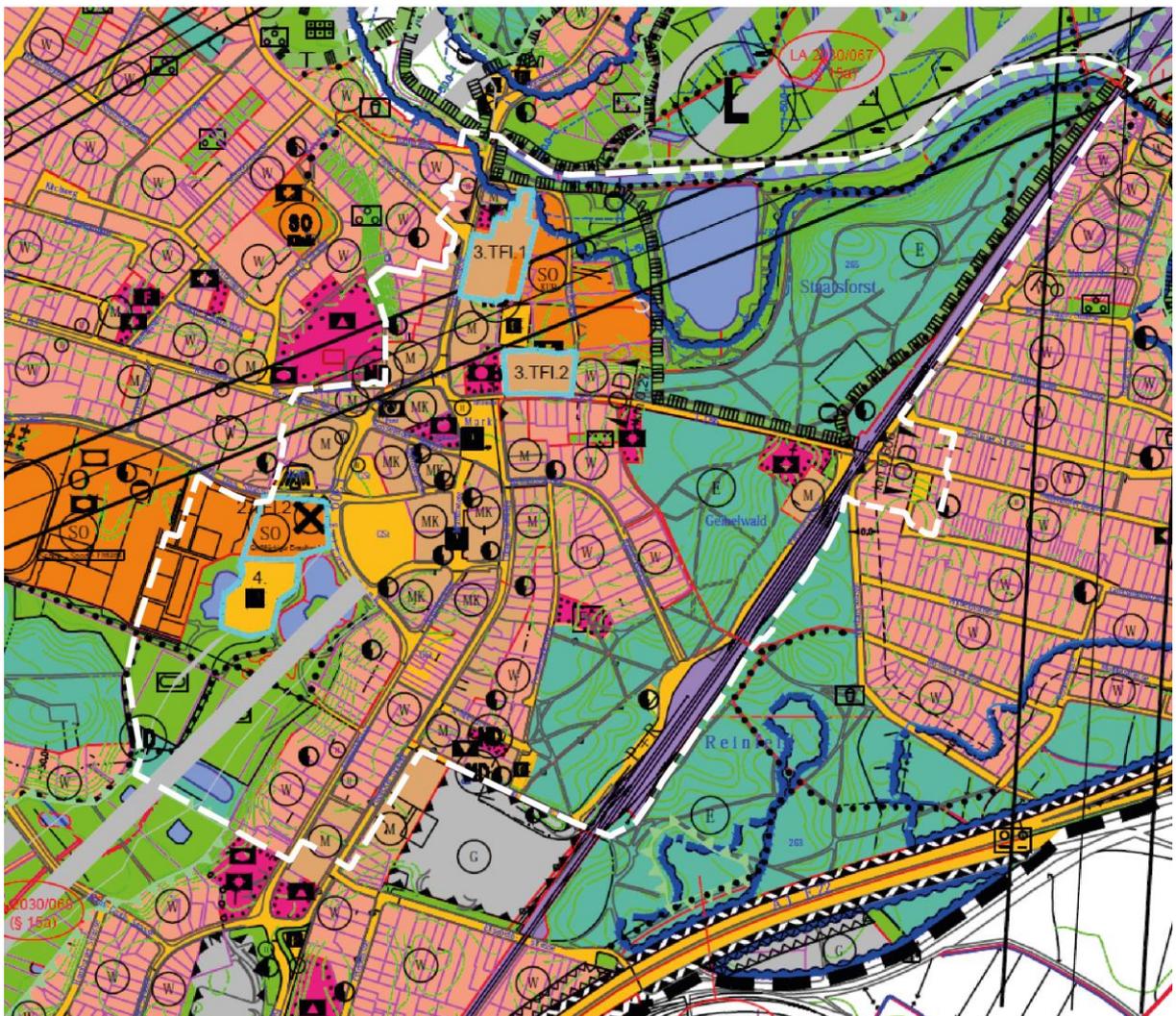


Abb. 25: Darstellung der Innenstadt im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau.
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau

- ≡ Darstellung der Flächen zwischen Innenstadt und Bahnkörper (*Mönchkamp* bzw. *Staatsforst* und *Kuhholz* bzw. *Geibelwald* sowie die südlich daran angrenzende Fläche zwischen Bahnhof-, Anton-Baumann- und Verladestraße sowie Promenadenweg) als *Erholungswald* sowie des *Mönchkamps / Staatsforsts* zusätzlich als Naturschutzgebiet
- ≡ Die Verzeichnung von vier Naturdenkmalen im Gebiet (Schulstraße, Eutiner Straße, Schillerstraße und Anton-Baumann-Straße) und die Festsetzung zweier Sportplätze im Bürgerpark
- ≡ Die Verzeichnung von Flächen für Gemeinbedarf: die Flächen von Rathaus und Bücherei und des ehemaligen Amtsgerichts sind als Gemeinbedarfsflächen – öffentliche Verwaltung – und die Flächen der Baptistengemeinde sowie der katholischen Gemeinde (beide an der Geibelstraße) jeweils als *Gemeinbedarfsfläche mit kirchlichen Zwecken* dargestellt. Eine Fläche östlich des Promenadenwegs ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche – hier: mit der Nutzung als Försterei – dargestellt. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind mit dem Grundstück des Stadtmuseums in der Schillerstraße (kulturelle Zwecke) und dem Verwaltungsstandort des Kreises an der Geibelstraße – trägt die Funktion *gesundheitlichen Zwecken dienend* - verortet. Im Süden grenzen Gemeinbedarfsflächen mit den Funktionen kirchlich, sozial und Schule an das Untersuchungsgebiet (Grundstücke der Ev.-luth. Kirchengemeinde – KiTa und Kirche sowie Schule Pädagogikum)
- ≡ Darstellung des DB-Gleiskörpers
- ≡ Darstellung der tiefergelegenen Bereiche um die Schwartau und den Schwartauer See als Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses
- ≡ Darstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Ostende der Schillerstraße und Parkhaus nordöstlich des Amtsgerichts), Darstellung des Zentralparkplatzes und des nördlich angrenzenden Parkplatzes als *Gemeinschafts-Stellplatzanlage* und Darstellung einer Ortsdurchfahrt in der Geibelstraße

Die vierte Änderung des FNP wurde im September 2007 rechtswirksam. Sie dient der Festsetzung von Flächen im Stadtpark als (*öffentliche*) *Parkplätze / Festwiese*. Begründung ist eine alternative Ausführung der Planungen des P1- Einkaufcenters, bei dem das Parken nicht oder nur begrenzt im Gebäude unterzubringen gewesen sei, womit eine Inanspruchnahme der Festwiese zum Parken notwendig wurde. Zielstellung ist, die Flächen zudem bedarfsweise für Festveranstaltungen nutzbar zu behalten.

Ebenfalls im Jahr 2007 erlangte die dritte Änderung des FNP Rechtskraft, die sich auf zwei Teilflächen im Bereich der Kurkliniken be-

zieht. Sie setzt diese vormals als Wohnbaufläche festgesetzte Fläche als gemischte Baufläche und den südöstlichen Teil der nordöstlichen Fläche zudem als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Gesundheitsvorsorge / Kliniken* fest. Die Änderung wurde zur Neuaufstellung des B-Plans 70 notwendig. Die Änderungen sind notwendig, um verkehrlichen Belastungen gegenüber zu reagieren, ein breites Nutzungsspektrum für den Klinikbetrieb anbieten zu können sowie Nutzungs- und Immissionskonflikte zu minimieren.

Bebauungspläne und weitere Satzungen

Bis auf den Kurpark sowie die nordöstlich angrenzenden Waldgebiete ist das Untersuchungsgebiet vollständig mit Bebauungsplänen überplant, deren Hauptaussagen im Folgenden kompakt zusammengefasst werden. Zudem zeigt Abbildung 26 die Geltungsbereiche der Bebauungspläne in einer grafischen Darstellung.

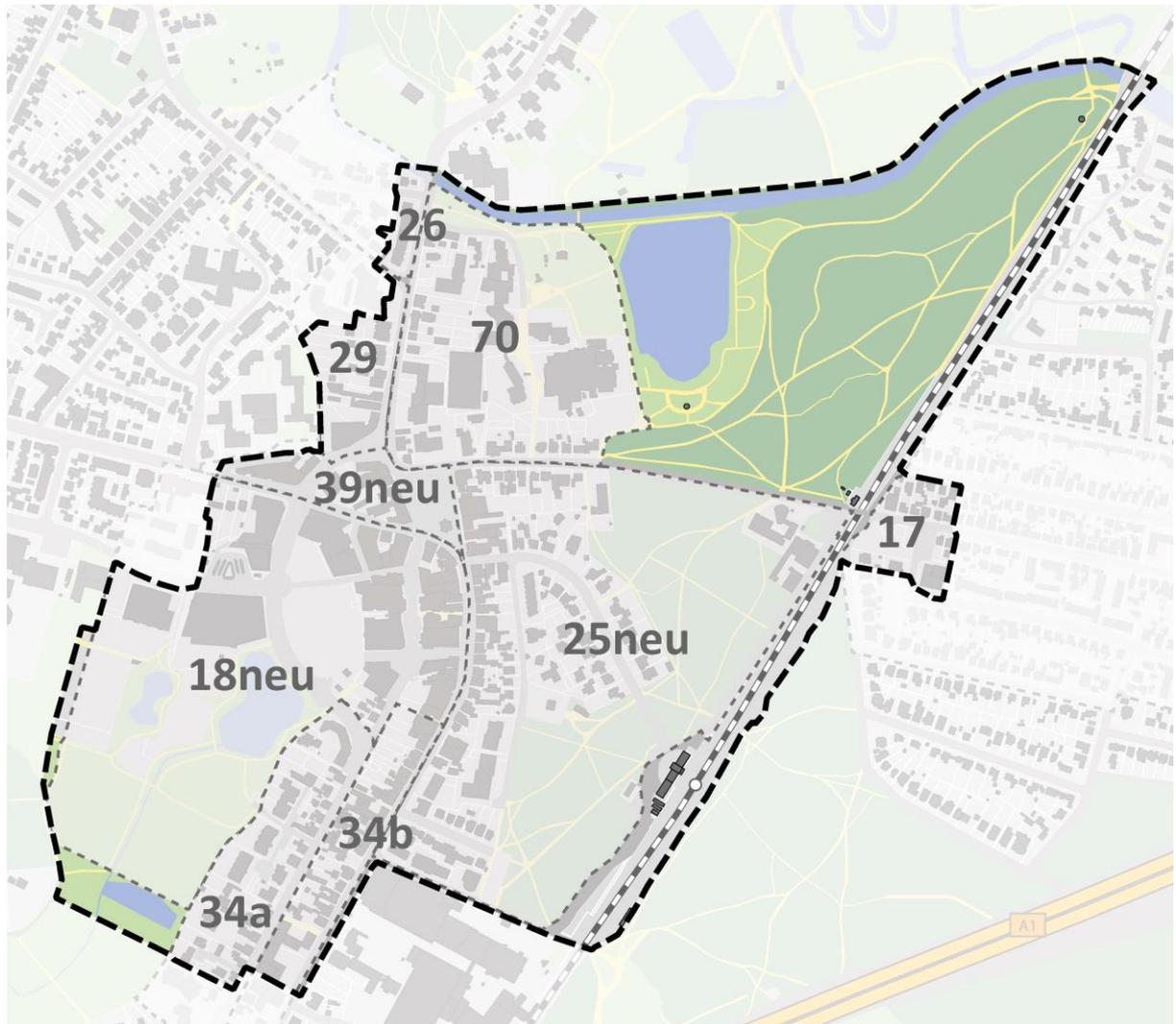


Abb. 26 Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.
Quelle: *complan Kommunalberatung auf Daten- und Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*

Bebauungsplan Nr. 17

Der 1974 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan regelt die bauliche Entwicklung beiderseits der Kaltenhöfer Straße jenseits der Bahnanlagen am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets und trifft Aussagen zur Gestaltung u.a. von Wand-, Dach- und Grünflächen sowie zur Disposition von Garagen und zur Erforderlichkeit von Schallschutzfenstern im Bereich der Kaltenhöfer Straße. Die vierte Änderung vom 23.01.1986 konkretisiert diese Vorgaben für die Bebauung entlang der Nordseite der Kaltenhöfer Straße.

Bebauungsplan Nr. 18neu

Der Bebauungsplan erlangte im Jahr 1991 Rechtskraft und durchlief mehrere Änderungsverfahren. Er umfasst den zentralen Innenstadtbereich mit Markttwiete über den Zentralparkplatz bis zum Bürgerpark. Der Zentralparkplatz ist als *Gemeinschafts-Stellplatzanlage zugunsten der Geschäftsnutzungen* festgesetzt. Die vierte, vereinfachte Änderung betrifft den heute als Parkplatz genutzten Bereich der *Großen Festwiese* im Bürgerpark und dient der Festsetzung einer Sitzgruppe, einer Skateboardbahn und eines Radwegs im Geltungsbereich. 2005 erfolgte eine weitere Änderung, die der planerischen und baugestalterischen Festsetzung des zur Ausführung kommenden Entwurfs des P1-Einkaufszentrums am Eutiner Ring dient. Für das Einkaufszentrum sind u.a. Sortimentsbeschränkungen, Festsetzungen zu Materialien, Begrünung, Schallschutz und Werbeanlagen festgesetzt. Mit der im Jahr 2007 durchgeführten siebten Änderung werden die Festsetzungen für das Sondergebiet *Einkaufszentrum – Kino – Parken* aktualisiert und die vormals als Festwiese definierten Bereiche in öffentliche Stellplätze umgewidmet. Der südliche Bereich (P3) wird zusätzlich als Fläche für Festveranstaltungen inkl. einer Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und zur Herstellung von Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des überdachten Verbindungsgangs auf dem Gehweg der Südseite der Rathausgasse im Bereich des Zentralparkplatzes geliefert. Mit der neunten Änderung wurden 2013 im südlichen Anschluss an die bereits eingerichteten KFZ-Stellplatzanlagen im Bürgerpark zwei weitere planungsrechtlich ermöglicht. Zudem wurde der westliche der beiden hier im FNP verorteten Sportplätze als *Dirtbike-Bahn* sowie in seinem nördlichen Bereich als *Skateranlage* neu festgesetzt, wobei ein halbrund nach Norden geöffneter, zweieinhalb Meter hoher Lärmschutzwall mit Sitzstufen die beiden letztgenannten Funktionen baulich und optisch voneinander abgrenzt. Mit der zehnten Änderung vom April 2014 erfolgte eine Festsetzung der Markttwiete, der östlichen Rathausgasse und der Verbindungsstraße zwischen nördlicher Auguststraße und Zentralparkplatz als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fußgängerbereich*.

Bebauungsplan Nr. 25neu

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1993 und 1994 aufgestellt und umfasst den Großteil der Bebauung östlich der Lübecker Straße und des Markts sowie die Waldbereiche westlich des Bahnkörpers (*Geibelwald* bzw. *Kuhholz*) sowie den *Stadtwald* südlich der Bahnhofstraße. Im Wesentlichen dient der Bebauungsplan der Festsetzung der Nutzungsart (*Mischgebiet*, *Allgemeines* und *Reines Wohngebiet*) sowie der Festsetzung von Baufeldern, welche zur Einhaltung einer durchgehenden Bauflucht in der Regel mit einer straßenseitigen Baulinie definiert sind. Neben der dem FNP entsprechenden Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen dient der Plan zudem der Festlegung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie der Waldbereiche als *Flächen für Forstwirtschaft*. Auch dieser Bebauungsplan wurde in mehreren Änderungsverfahren angepasst.

Bebauungsplan Nr. 26

Der Bebauungsplan wurde im Frühjahr 1969 beschlossen, im Zuge verschiedener Änderungsverfahren in (Teil-)Bereichen geändert und regelt die Art und das Maß der baulichen Entwicklung beiderseits der Straße *Töpferberg*. Er betrifft das Untersuchungsgebiet nur mit wenigen Grundstücken an der nördlichen Eutiner Straße.

Bebauungsplan Nr. 29

Der Bebauungsplan erlangte 1979 Rechtskraft und regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Bereich zwischen Pariner, Eutiner und Schulstraße unter anderem durch die Festlegung von Baulinien und -grenzen sowie als Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete. Auch für diesen Plan wurden in (Teil-) Bereichen Änderungsverfahren durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 34a

Der Bebauungsplan Nr. 34a erlangte im März 1983 Rechtskraft. In ihm sind die zum Bürgerpark orientierten Baufelder als *allgemeine Wohngebiete* und die zur Auguststraße hin orientierten als *besondere Wohngebiete* festgesetzt. Ganz im Süden sind Flächen für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) verortet.

Bebauungsplan Nr. 34b

Der Bebauungsplan erlangte im April 1993 Rechtskraft, ist mit vier Änderungen rechtskräftig und regelt die bauliche Entwicklung im recht schmalen Bereich zwischen der August- und der Lübecker Straße als *Kern-*, *Misch-* und *besondere Wohngebiete*. Der Obere und der Mittlere Wassergang sind mit der Zweckbestimmung *Fußgängerbereich* im Plan festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 39neu

Der Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss im Jahr 1995 und vier Änderungen regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich des Markts sowie der beiden westlich anschließenden Baublöcke nördlich der Rensefelder Straße mit den Standorten des Rathauses und der Polizei. Er dient dem Ausschluss unerwünschter Nutzungen (u.a. Spielhallen, Gartenbau und Tankstellen), einer Begrenzung der Traufhöhe des Gebäudes am höchsten Punkt des Eutiner Rings und der Zulässigkeit einer Sonderbauweise für das Marktcafé. Der Markt und die westlich angrenzenden Verkehrsflächen erhalten hier die besondere Zweckbindung Fußgängerbereich, die am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Schulstraße die Bindung als verkehrsberuhigter Bereich.

Bebauungsplan Nr. 70

Der Bebauungsplan 70 umfasst den größten Teil der Asklepios-Kurklinik und erlangte im Jahr 2007 Rechtskraft. Er definiert die Bereiche entlang der Eutiner und der Geibelstraße vorwiegend als Mischgebiete und legt mit Ausnahmen des Autohauses und der Tankstelle an der Eutiner Straße für alle straßenseitigen Gebäude Baulinien, für alle anderen Baufelder Baugrenzen fest. Die Baufelder im Bereich der Kurklinik werden als Sondergebiete: Gesundheitsvor- und -nachsorge, Kliniken mit unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der zentral zwischen den Gebäuden liegenden Freifläche mit ihren unterirdischen Verbindungsgängen geschaffen. Hinzu kommt eine Definition von Verkehrsflächen und die Darstellung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit. Das Amtsgericht und die Siechenkappelle werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, auf dem Grundstück letzterer wird zudem der Standort eines Glockenturms vermerkt. Die vierte Änderung vom April 2012 betrifft die nordöstliche Hälfte des ursprünglichen Geltungsbereichs und damit die Klinikgebäude nordwestlich und nordöstlich der zentralen Freifläche im Kurgelände sowie den Kurpark westlich des Schwartauer Sees. Sie dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines weiteren Hauses mit einer Kapazität von 50 Betten, wofür eine teilweise Umverlegung der Straße Am Kurpark – eine Fußgängerstraße, die jedoch insbesondere für Kranken Transporte sowie im Rettungsfall mit KFZ befahren wird – nach Osten notwendig wurde.

Gestaltungs- und Werbesatzung (2006)

Offizieller Titel: *Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Bad Schwartau*

Die im Sommer 2006 erlassene Satzung trifft differenzierte Vorgaben für die bauliche Gestaltung sowie die Anlage von Werbeanlagen im Innenstadtbereich. Für den historisch gewachsenen Straßenzug beiderseits der Lübecker Straße bis zum Markt werden Regelungen zur Baukörpergliederung, zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung, zu Fenstern und Schaufenstern sowie zu Markisen und Kragdächern bei Neu-, Um- und Anbauten getroffen. Für den gesamten Bereich wird die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt. Allgemein werden Werbeanlagen als *Parallelwerbeanlagen* (Buchstaben parallel zur Außenwand), als senkrecht zur Außenwand stehende *Ausleger* und als *Namens- und Betriebsschilder* zugelassen. Mit der Formulierung besonderer Zulässigkeitsmerkmale werden in § 11 der Satzung Ausnahmen und Abweichungen von den voranstehenden Regelungen formuliert.

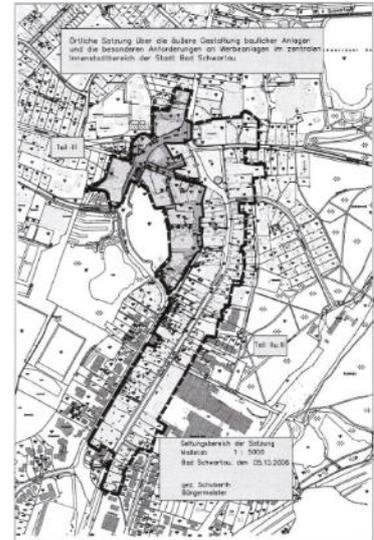


Abb. 27: Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung.

Quelle: Stadt Bad Schwartau

Informelle Planungen und Konzepte

Entwicklung eines Innenstadtprofils – die Drei-Generationen-Stadt (2011)

Die Stadt Bad Schwartau ließ im Jahr 2011 ein Innenstadtprofil für das städtische Marketing entwickeln, aus dem das Stadtlogo mit dem Zusatz *Heimat für Generationen* hervorging. Mit der Festlegung auf das Profil *Drei-Generationen-Stadt* wird betont, dass Bad Schwartau ein Ort für Lebensqualität und Lebensart ist, insbesondere im Miteinander der Generationen.

Als qualitative Merkmale der Innenstadt wurden hier ein niveaivolles Ambiente, Sauberkeit, Sicherheit und Barrierefreiheit, Klarheit und Übersichtlichkeit sowie Serviceorientierung benannt. Daraus wurden in der Folge Anforderungen an die Neugestaltung der Fußgängerzone abgeleitet: hochwertige Sitzelemente, Spielgeräte, Lichtelemente und ein Leitsystem, barrierefreie Wegführungen, Fahrradständer und E-Ladesäulen sollen die Aufenthaltsqualität, die Serviceorientierung und die Verbundenheit mit der Stadt und ihrem öffentlichen Raum steigern. Das Innenstadtprofil wurde im Jahr 2014 mit dem Leitbild *Heimat für Generationen*, Untertitel *Einkaufen. Erleben. Wohlfühlen* aktualisiert.



Abb. 28: Darstellung des Innenstadtprofils.

Quelle: Stadt Bad Schwartau/EWS group

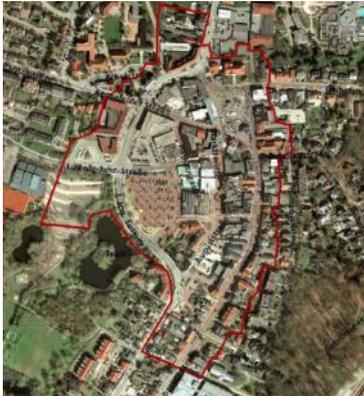


Abb. 29: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“.

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Bad Schwartau, CIMA, 2011, S.37 bzw. 19.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2012)

Zur Sicherung, Qualifizierung und Steuerung des Einzelhandelsbesatzes wurde im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das unter anderem einen zentralen Versorgungsbereich abgrenzt, die seinerzeit brachliegende Flächen umfasst, auf denen heute das P1-Center mit *ALDI* und *EDEKA* westlich des Eutiner Rings steht. Ferner wird eine Bad-Schwartau-spezifische Sortimentsliste definiert.

Der im Konzept definierte zentrale Versorgungsbereich bietet mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte und regionaler Filialist/innen ein breites Einzelhandelsangebot im aperiodischen wie periodischen Bedarf. Zu den im Rahmen der Konzepterstellung identifizierten Schwächen zählen Angebotslücken in mehreren Warengruppen sowie Geschäftsleerstände vor allem in der Lübecker Straße. Potenziale zur Ansiedlung weiterer Angebote werden im Segment *Gesundheit und Körperpflege* sowie in den Warengruppen *Bekleidung und Wäsche* sowie *Schuhe und Lederwaren* gesehen, die bereits stark in der Innenstadt etabliert sind. Ein Ausbau des bestehenden Angebots wird insbesondere für die Bereiche *Elektroartikel / Unterhaltungselektronik* und *Sportartikel* in der Innenstadt empfohlen.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP, 2017)

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) wurde 2017 erstellt und ersetzt den 1997 fertiggestellten *Generalverkehrsplan* (GVP). Das Verkehrskonzept befürwortet die Innenentwicklung als Leitziel der städtischen Planung und setzt einen Schwerpunkt auf die Förderung des Umweltverbundes, also die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs. Hierzu wird eine ganze Reihe an umfassenden Maßnahmen abgeleitet und mit Leuchtturmprojekten untersetzt. Zu den wesentlichen Festlegungen des integrierten Verkehrskonzepts zählen:

- ≡ Verbesserungen im Radverkehr v.a. durch die Umsetzung eines Radverkehrsnetzes bestehend aus Haupttrouten (Velorouten), Ergänzungsrouten und grenzüberschreitende Routen (v.a. nach Lübeck und Stockelsdorf) sowie durch Abstellanlagen und Radmarketing
- ≡ Verbesserungen im Fußverkehr durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität, durch die Herstellung richtlinienkonformer, komfortabler und beleuchteter Gehwege und durch Berücksichtigung aller Themen von Barrierefreiheit inkl. Leitsystemen, insb. beim Bahnhof und dem ZOB
- ≡ Förderung des ÖPNV mit der Verkürzung von Reisezeiten, Ergänzungen im Spät- und Wochenendverkehr, Marketing, Modernisierung des ZOB und Schaffung von Mobilitätsstationen

- ≡ Erhöhung der Verkehrsqualität durch Verkehrssteuerung, Verkehrsberuhigung und Erhöhung der straßenräumlichen Verträglichkeit (Tempo-30, sowie Schaffung zusätzlicher Überquerungsstellen) sowie Verzicht auf weitere kostenlose Stellplätze und Einrichtung eines einfachen dynamischen Parkleitsystems
- ≡ Flankierung durch weiche Maßnahmen – insb. Verkehrssteuerung, Schulwegsicherung, integriertes Mobilitätsmarketing, Sicherheitsaudit für ausgewählte Verkehrsprojekte, LKW-Führungskonzept und Monitoring
- ≡ Empfehlung zur Koordination von Stadt- und Verkehrsplanung sowie für ein Monitoring für die Stadt- und Verkehrsentwicklung und die Lärmaktionsplanung

Im Rahmen einer Sonderuntersuchung zur Festen Fehmarnbelt-Querung (s. Kap. 3.7) wird empfohlen, in Verhandlungen mit der DB AG nachdrücklich den Bau einer kreuzungsfreien Bahnquerung zu verfolgen. Im Interesse einer stadtverträglichen Lösung wird hierbei eine Tieferlegung der Gleise (Troglösung) priorisiert.

Nachverdichtungsstudie für Flächen im Innenstadtbereich (2017/18)

Die *Nachverdichtungsstudie der Stadt Bad Schwartau – für Flächen im Innenbereich nach § 34 und § 30 BauGB* wurde im Frühjahr 2018 fertiggestellt. Sie identifiziert mehrere eher kleinteilige Flächen, die für eine Nachverdichtung in der Innenstadt in Frage kommen. Dazu zählen:

- ≡ Sechs kurzfristig nach § 30 BauGB entwickelbare Baulücken (gelb markiert, 2 x an der Eutiner Straße, 2 x am Promenadenweg und 2 x in der Auguststraße)
- ≡ Eine erhaltenswerte, aber langfristig nach § 30 BauGB entwickelbare Baulücke (orange markiert, 1 x im rückwärtigen Bereich der LBS auf der Ostseite des Markts)
- ≡ Nachverdichtung durch Aufstellung oder Änderung eines B-Plans (blau markiert, 1 x mittelfristig – 5-10 Jahre am Südenende der Bebauung an der Bahnhofsstraße, 1x kurzfristig – bis 5 Jahre an der Lübecker Straße)



Abb. 30 Ausschnitt des Übersichtsplans der Nachverdichtungsstudie.
Quelle: Stadt Bad Schwartau, 2018

Lärmaktionsplan zur Umsetzung der dritten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie (2019)

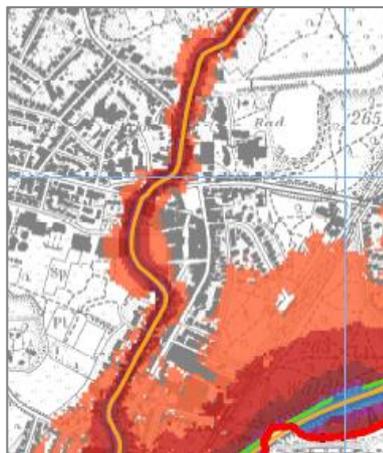
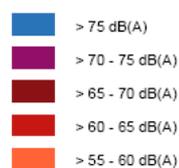


Abb. 31 Lärmbelastungen tagsüber.
Quelle: Lärmaktionsplan, 2019



Bereits mit den das Stadtgebiet durchquerenden Bundesautobahnen, aber auch mit den deutlich näher an der Innenstadt vorbeigeführten Bahnlinien Lübeck – Kiel und Lübeck – Fehmarn (beide mit insgesamt mehr als 30.000 Zügen / Jahr) sowie den Landes- und Kreisstraßen ist die Innenstadt Bad Schwartaus erheblichen Lärmemissionen ausgesetzt, denen laut BImSchG mit der Erstellung von Lärmaktionsplänen zu begegnen ist. Im Untersuchungsbereich werden vor allem im Verlauf der Landesstraße L309 (Auguststraße-Eutiner Ring – Eutiner Straße) hohe Lärmbelastungen sowohl tagsüber als auch nachts verzeichnet. Ein weiterer Lärmemittent stellt die Schiene dar, wobei dem Wald hier eine Pufferwirkung zukommt.

Empfohlen werden zunächst folgende Maßnahmen, die sich auf Bundesautobahnen, Landesstraßen und Schienenwege und damit auf die wichtigsten Lärmemittenten beziehen – und somit nicht in der Baulast bzw. Verantwortung der Gemeinde liegen. Dazu zählen vor allem lärmreduzierende Maßnahmen an der L309, lärmmindernder Asphalt, grüne Welle, Reduzierung der Geschwindigkeit ganztags auf 30 km/h, Reduktion des Schwerlastanteils und verstärkte Geschwindigkeitskontrollen

3.7 Aktuelle Entwicklungen

Feste Fehmarnbelt-Querung

Beschreibung und Sachstand des Vorhabens

Das Projekt dient der Herstellung einer hochleistungsfähigen Verkehrsanbindung zwischen Deutschland und Dänemark (Lolland) unter dem Fehmarnbelt hindurch. Es handelt sich dabei um ein Schlüsselprojekt der *skandinavisch-mediterranen Achse* der Kernnetzkorridore der *Transeuropäischen Netzwerke* (TEN), die auf diesem Teilstück die Metropolenregionen Hamburg und Kopenhagen bzw. Westeuropa und Südkandinavien auf kürzestem Weg verbinden soll. Vorgesehen ist einerseits, den Fehmarnbelt mit einem knapp 18 km langen Tunnelbauwerk zu unterqueren, andererseits die Schienenwege und Straßen im Hinterland für deutlich größere Verkehrsmengen auszubauen. Neben der Steigerung von Kapazität und Geschwindigkeit im Personenverkehr soll der Ausbau auch der erneuten Aufnahme von Güterverkehren dienen.

Während bereits im Jahr 2008 ein Staatsvertrag zwischen Dänemark und Deutschland gefasst wurde, der Dänemark die Verantwortung für die Errichtung und den Betrieb der Querung und Deutschland die Verantwortung für die Hinterlandanbindung gibt,

ist das langwierige Planfeststellungsverfahren für die Herstellung letzterer bislang noch nicht aufgenommen worden.

Wirkungen auf Bad Schwartau und Positionierung der Stadt

Vom Ausbau der Hinterlandanbindung ist die Stadt Bad Schwartau direkt betroffen: Für die am Rande des Untersuchungsgebiets verlaufende Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden, auf der auch die Linien von Lübeck nach Eutin und Kiel verkehren, ist ab dem früheren Haltepunkt Bad Schwartau Waldhalle eine Elektrifizierung, ein zweigleisiger Ausbau und eine Taktverdichtung vorgesehen. Dies würde bei unveränderten Rahmenbedingungen einerseits zu erheblich höheren Lärmbelastungen im Stadtgebiet führen, andererseits würde der bestehende, niveaugleiche Bahnübergang an der Kaltenhöfer Straße dann mit zusätzlichen Schließzeiten belegt, womit der Verkehr auf der Kaltenhöfer Straße erheblich eingeschränkt wäre.

Während die DB AG hierzu den Bau eines Brückenbauwerks zur Querung der Bahnstrecke vorschlägt, lehnt die Stadt Bad Schwartau ein solches ab. Mit Blick auf die zu erreichende Unterfahrungshöhe von sieben Metern, notwendigen Schallschutzwänden und für die Herstellung von Rampen benötigte Flächen und Eingriffe wird diese Variante als städtebaulich unvertretbar abgelehnt und die Herstellung einer Troglösung gefordert. (Tieferlegung der Gleise in einen offenen Trog und Querung ohne beträchtliche Höhenentwicklung). Aufgrund finanzieller Erwägungen, einer zu erwartenden Bauzeit von etwa 24 Monaten und der während ihr nötigen Streckenspernung ist das Land jedoch bislang gegen eine solche Lösung. Die Troglösung wiederum würde einen Umbau des bestehenden Bahnhofs erforderlich machen.¹⁹ Die Herstellung einer Brückenlösung wird seitens der Stadt Bad Schwartau beklagt, solange die Folgeeinrichtungen (insb. Rampen und Lärmschutzwände) unklar sind.

Jenseits der Frage steigender Verkehrsbelastungen und mit ihnen einhergehend zunehmender Lärmemissionen birgt das Projekt zudem Unwägbarkeiten für den SPNV: Da die derzeit zum Ausbau vorgesehene Bestandsstrecke Teil einer nur zweieinhalb Stunden benötigenden Schnellverbindung von Hamburg nach Kopenhagen werden soll. Damit ist eine Abkopplung des Bahnanschlusses zu befürchten, was die Erreichbarkeit Bad Schwartaus und die Verflechtungen im Großraum Lübeck erheblich beeinträchtigen würde.



Abb. 32: Installation an der Schwartau als Protest gegen das Vorhaben.

Foto: *complan Kommunalberatung*

¹⁹ Stellungnahme der Stadt Bad Schwartau zum Entwurf der Fortschreibung des LEP vom 27.05.2019

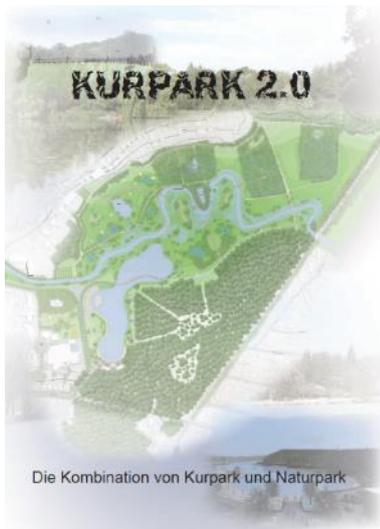


Abb. 33 :Deckblatt der Masterthese von 2013
Quelle: Momme Christian Schmidt

Vorüberlegungen zum Kurpark inkl. Parkeingängen

Die Handlungsbedarfe im Bereich des Kurparks sind seit längerem in der Diskussion. Diese betreffen sowohl die Anbindung des Kurparks an die umgebenden Stadtbereiche (hier insbesondere die gestalterisch und funktional verbesserungsbedürftigen Parkeingänge), als auch die innere Erschließung des Parks mit unbefestigten Wegen. Nachdem zunächst eine Konzeption zur Neugestaltung der Parkeingänge in Auftrag gegeben worden war, wurde von der Politik zwischenzeitlich eine Neukonzeption für den gesamten Kurpark gewünscht. Erste Ideen lieferte eine Masterarbeit *Kurpark 2.0* aus dem Jahr 2013, diese wurden jedoch nicht weiterverfolgt. Derzeit arbeitet die Stadt Bad Schwartau an einer eigenen Konzeption für die Aufwertung der Parkeingänge und die Instandsetzung des städtischen Mobiliars.

Schließung des Stadtmuseums und Absichten

Eine stetige Abnahme der Besuchszahlen führte im Jahr 2018 zur Schließung des heimatkundlich orientierten Stadtmuseums in der Schillerstraße. Dieses hatte seinen Schwerpunkt bis dato vor allem auf Artefakten zur Darstellung der bürgerlichen Wohn- und Alltagskultur, die auf den lokal ansässigen Apotheker Alfred Klindwort zurückgehen. Derzeit erfolgt eine Neukonzeptionierung des Museums, es soll anschließend an einem anderen Ort neu eröffnen. Für das Grundstück in der Schillerstraße steht eine Nachnutzung durch die benachbarte Ostseeklinik im Gespräch, die Entwicklung würde hier voraussichtlich durch Abriss und Neubau erfolgen.

Leerstand und Erwerb des Amtsgerichts

Das frühere Amtsgericht des Kreises Ostholstein gehört mit seiner repräsentativen Hauptfassade im Stil der Neorenaissance zu den bedeutendsten Bauwerken der Stadt und krönt als städtebaulicher Solitär den Markt an seiner Nordseite. Das Gebäude steht bereits seit 2012 weitestgehend leer und wird derzeit nur noch zu Lagerungszwecken durch den Kreis Ostholstein genutzt. Das Gerichtsgebäude wurde im Jahr 2019 nach langem Vorlauf von der Stadt Bad Schwartau erworben und geht im Jahr 2020 offiziell in deren Besitz über. Ein 2016 erarbeitetes Konzept zur Nachnutzung des Gebäudes prüfte die Eignung des Hauses als Hotel oder als *Haus der Begegnungen* mit Ausstellungen auf den großzügigen Verkehrsflächen, Ateliers, Proberäume, Jugendbegegnung und einem Ratskeller im Untergeschoss sowie einem Multifunktionsraum und/oder Trauzimmer im ehemaligen Gerichtssaal im Obergeschoss und einer musealen Nutzung im Dachgeschoss. Zudem wurde die Unterbringung des Ordnungsamts und des Bürgerbüros vorgeschlagen.



Abb. 34: Stättlich: das ehemalige Amtsgericht am Markt. Im Vordergrund der Brunnen *Spiel der Wellen* von Peterich.
Foto: complan Kommunalberatung

Wesentliche Herausforderungen für alle Ideen zur Nachnutzung bestehen darin, dass die Nutzfläche des Hauses aufgrund seiner inneren Disposition mit einem repräsentativen Treppenaufgang die nutzbare Bruttogeschossfläche sehr einschränkt ist, dass umfangreiche Belange des Denkmalschutzes beachtet werden müssen und eine sehr kleinteilige Raumstruktur gegeben ist.

Das 2016 erstellte Nachnutzungskonzept fand in der Stadtpolitik nicht die nötige Zustimmung: Während über die Einrichtung eines Trauzimmers noch Einigkeit bestand, differierten die Meinungen zu den weiteren Nutzungsvorschlägen zu stark, um ein positives Votum zu erzielen. Seit Anfang 2021 werden im Amtsgericht temporär Räumlichkeiten als Impfzentrum für die Impfung gegen Covid-19 genutzt.

Modernisierung der Fußgängerzone

Im Jahr 2018 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung der Fußgängerzone – bestehend aus der Markttwiete und den von ihr abzweigenden Straßen und Gassen. Zielstellung war die Schaffung eines großzügigen Raumeindrucks und von Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität bei durchgehender Beachtung der Vorgaben für Barrierefreiheit. Hierbei wurden die hoch aufgewachsenen Bestandsbäume in der Markttwiete gefällt und durch Neupflanzungen in einer modernen freiraumplanerischen Konzeption mit eiförmig gerundeten Sitzinseln und pflegeextensiver Begrünung ersetzt. Die Wahl von rotem Klinkerpflaster führt zu einem warmen und regionaltypischen Erscheinungsbild. Als innovative Neuerung, auf die im weiteren Sanierungsverfahren ggf. an anderer Stelle zurückgegriffen werden kann, wurde das taktile Leitsystem in einer Kombination mit den längs gerichteten Öffnungen der Entwässerung ausgeführt.



Abb. 35: Die modernisierte Markttwiete.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 36: Kombination taktiler Elemente mit der Entwässerung in der Markttwiete
Foto: complan Kommunalberatung

4 | Bestandsanalyse

Die folgende Analyse betrachtet die Themen Städtebau und Gebietsfunktionen, Gebäudebestand und -Nutzungen, öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräume sowie Mobilität und Verkehr jeweils zunächst für das gesamte Untersuchungsgebiet und vertieft die Bewertung anschließend für Teilräume. Fragen der Nachhaltigkeit, von Klimaschutz und Klimaanpassung, Inklusion und Teilhabe sowie Digitalisierung und Baukultur finden dabei als Querschnittsthemen fortlaufend Beachtung. Die Themen Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität werden hierbei in Kap. 4.3 zum öffentlichen Raum mitbehandelt.

4.1 Städtebauliche Struktur und Gebietsfunktionen

Bad Schwartau wird im LEP zwar als *Stadttrandkern 1. Ordnung* in direkter Nachbarschaft der Hansestadt Lübeck dargestellt und damit seitens der Landesplanung vorwiegend als Wohnstandort eingeordnet, übernimmt aber darüber hinaus gehende, wichtige regionale und überregionale Funktionen. Mit den Einkaufsmöglichkeiten, den Arztpraxen und den Kliniken im und am Untersuchungsgebiet ist die Stadt als Einkaufs- und Gesundheitsstandort etabliert und dient so der Versorgung und der Daseinsfürsorge für die eigene und die Bevölkerung im Umland. Mit den *Schwartauer Werken* bietet sie zudem etwa 800 Menschen aus der Region Industriearbeitsplätze. Weitere Arbeitsplätze bestehen durch den Kur- und Klinikbetrieb (vgl. Kap. 3.3). Überdies erfüllt Bad Schwartau auch als Standort dreier weiterführender Schulen – welche jedoch allesamt außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen – eine regionale Versorgungsfunktion.

Um das eigentliche, städtebauliche und funktionale Zentrum der Stadt Bad Schwartau zwischen der Geibelstraße im Norden, der Lübecker Straße im Osten, dem Unteren Wassergang im Süden und dem Eutiner Ring im Westen hinreichend vom deutlich größeren Untersuchungsgebiet *Innenstadt* differenzieren zu können, wird ersteres im Folgenden als Einkaufs-Innenstadt bezeichnet, letzteres im Ganzen in aller Regel als Untersuchungsgebiet bzw. VU-Gebiet.



Abb. 37: Die Markttwiete ist städtebauliches Zentrum der Stadt. Sichtachse zum ehemaligen Amtsgericht.
Foto: complan Kommunalberatung

Die städtebauliche Struktur im Überblick

Die städtebauliche Grundstruktur im Untersuchungsgebiet ist maßgeblich von den HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN, aber auch von Gewässern, Schienenwegen und fußläufigen Wegeverbindungen geprägt. Hierbei ist ein Nebeneinander von Quartieren mit urbaner Dichte und vorstädtisch geprägten Stadtquartieren mit je unterschiedlichen Funktionen charakteristisch. Frei- und Grünräume prägen das Gebiet insbesondere an seinen Rändern.

Haupterschließung des Gebiets ist die von Süd nach Nord als Auguststraße, Eutiner Ring und Eutiner Straße durch das Gebiet geführte Landesstraße (L309). Diese ist mit etwa 12.000 KFZ pro Tag der meist befahrene Verkehrsweg im Untersuchungsgebiet. Sie weicht im Bereich des Geschäftszentrums als Eutiner Ring halbkreisförmig nach Westen aus, womit dieses weitestgehend frei von Durchgangsverkehr ist. An den Knoten des Eutiner Rings gehen zudem Hauptverkehrsstraßen nach Westen ab (u.a. Rantzauallee / L185), östlich von ihm liegt der großflächige Zentralparkplatz.

Die im südlichen Bereich des Gebiets nur etwa 50 m östlich der Auguststraße parallel zu dieser geführten Lübecker Straße ist hingegen die historische Haupterschließung der Stadt. Sie knickt im Bereich der Innenstadt in etwa auf Höhe der Einmündung der Auguststraße leicht nach Westen ab und endet am Markt, der mit dem leerstehenden, repräsentativen Bau des früheren Amtsgerichts seiner Nordseite sowie der Bücherei und dem Rathaus der Stadt auf seiner Westseite das städtebauliche Zentrum markiert und zwischen unterschiedlichen Stadtbereichen vermittelt.



Abb. 38: Eutiner Ring nordwestlich der Abzweigung der Auguststraße.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 39: Bücherei und Rathaus auf der Westseite des Markts, im Hintergrund das ehem. Amtsgericht.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 40: Analyseplan zur Darstellung der städtebaulichen Grundstruktur, Legende untenan (vgl. Gesamtplan im Anhang).
Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Bestandsanalyse
Städtebauliche Struktur und Stadtbild

- Gebäude
- Siedlungsfläche mit Flurstücken
- Grünanlage/Park
- Wald
- Gewässer
- Marktplatz/Fußgängerzone/Fußweg
- Parkplatz
- Straßen
- Schienen
- Abgrenzung VU-Gebiet
- Raumkanten mit städtebaulicher Bedeutung
- Fehlende Raumkanten
- Stadtbildprägende Gebäude
- Innenstadteingang mit Defiziten

Die nordöstlich des Platzes beginnende *Geibelstraße* ist Teil der wichtigsten Ost-West-Verbindung im Gebiet: Sie verbindet das südlich des Marktes liegende Stadtzentrum zum einen mit dem östlich der Bahngleise gelegenen Ortsteil Kaltenhof und dient über die etwa 1,2 km weiter östlich liegende Anschlussstelle 19 *Sereetz* der BAB1 als Hauptanbindung der Stadt in nördlicher und östlicher Richtung. Zum anderen führt die von der Geibelstraße über den Eutiner Ring erreichbare Rantzauallee als L185 nach Pohnsdorf im Westen und Ahrensböck im Norden.

Der innerhalb des Eutiner Rings gelegene zentrale Geschäftsbereich mit dem Markt ist von eher großformatigen Geschäftsgebäuden mit einer Passagenstruktur, der Fußgängerzone *Marktwiete* und dem Zentralparkplatz geprägt und bildet den Kern des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Während nordöstlich des Markts Klinikstandorte und der Kurpark mit dem Schwartauer See an die Innenstadt anschließen, leiten im Osten Erholungswälder und die Villen- und Landhausarchitektur der Bahnhof- und der Geibelstraße zum etwas abseits, am östlichen Rand des VU-Gebiets gelegenen Bahnhof über. Mit einer von Wohngebäuden umgebenen Brachfläche nordöstlich des Bahnhofs gehört auch ein Teil des Ortsteils Kaltenhof zum Untersuchungsgebiet.

Südlich des Geschäftszentrums schließt entlang der Lübecker und an der Auguststraße ein Bereich an, der von einer Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch von seiner Nachbarschaft zum Werk 1 der *Schwartauer Werke* geprägt ist. Während der Bereich westlich des Eutiner Rings der Versorgung, Freizeitwecken, der Naherholung und dem Abstellen von KFZ gewidmet ist, herrscht im Norden des Gebiets das Wohnen als Nutzungsart vor. Neben einem Autohaus und einer Tankstelle an der Eutiner Straße finden sich hier sowohl eher kleinteilige Ein- und Zweifamilienhäuser als auch größere Wohngebäude in Geschossbauweise.

Ähnlich strukturbildend wie die Hauptverkehrsachsen, prägen Grün- und Freiflächen das Gebiet. Sie reihen sich vom Bürgerpark mit dem *Großen* und dem *Kleinen Parksee* im Südwesten über den baumbestandenen Zentralparkplatz, die Fußgängerzone *Marktwiete* und den Markt zum im Nordosten liegenden Kurpark mit der Schwartau und dem Schwartauer See. Angrenzend befindet sich der Mönchkamp bzw. Staatsforst und außerhalb des Untersuchungsgebiets nördlich der Schwartau die Auwiesen der Alten Schwartau (vgl. Abb. 40). Hierbei bieten sich durch Höhenversprünge interessante Blickbeziehungen, z.B. vom Mönchkamp auf den tiefer in der Schwartauniederung liegenden Kurpark oder von den Höhenpunkten am Nord- und am Süde des Eutiner Rings auf den zentralen Geschäftsbereich. Während der Marktplatz als Gelenk zwischen dem Geschäftszentrum und dem Kurpark vermittelt, liegt der Zentralparkplatz als monofunktionale Großfläche zwischen der Fußgängerzone und dem außerhalb des Eutiner Rings befindlichen P1-Einkaufszentrum mit MovieStar-Kino, dem ZOB an der Ludwig-Jahn-Straße und dem Bürgerpark. Durch den breiten Ausbaustandard mit großräumigen Verkehrsknoten und die geschwungene Wegführung tragen Eutiner Ring und Zentralparkplatz Züge nachkriegsmoderner, autogerechter Stadtplanung der 1960er und 70er Jahre.



Abb. 41: Blick aus dem Rondell der Königsweg-Passage in Richtung Markt und Amtsgericht.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 42: Blick vom Mönchkamp nach Nord-Westen auf den Schwartauer See.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 43: Durchgang zwischen der Lübecker Straße 9 und dem Promenadenweg.
Foto: complan Kommunalberatung

Zudem prägen fußläufige Wegeverbindungen die Struktur des Gebiets entscheidend mit. Sie verbinden z.B. als *Oberer*, *Mittlerer* und *Unterer Wassergang* die August- und die Lübecker Straße, die Lübecker Straße und den Promenadenweg, den Bürgerpark mit der Innenstadt und der Auguststraße sowie den Kurpark mit der Geibelstraße und der Eutiner Straße. Sie finden sich zudem vielgestaltig in den Waldbereichen im Osten des Untersuchungsgebiets.

Gebietsfunktionen

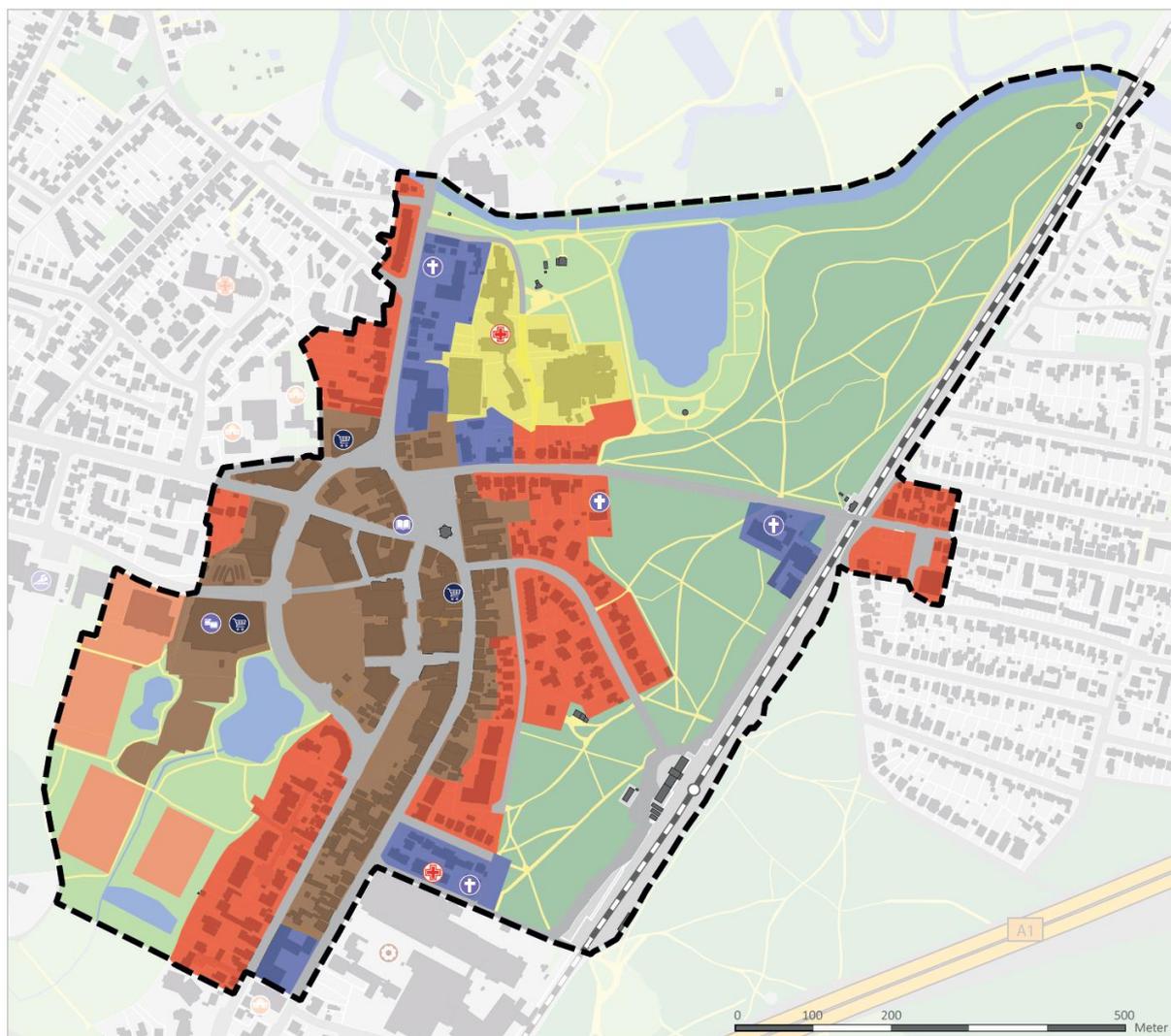


Abb. 44: Analyseplan zur Darstellung gebietsprägender Funktionen (Plan in Größe A3 im Anhang des Berichts, Legende auf der Folgeseite).
Quelle: complan Kommunalberatung auf Plangrundlage der Stadt Bad Schwartau

Das Untersuchungsgebiet *Innenstadt Bad Schwartau* dient in seinem zentralen Bereich vorwiegend der Versorgung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe) und der Daseinsfürsorge (Verwaltung, Bildung, medizinische Versorgung) der Bevölkerung der Stadt und ihres Umlands, ist aber auch als Wohnstandort und mit Angeboten bzw. Grünbereichen zur Naherholung von Bedeutung.

Dabei konzentriert sich die Versorgungsfunktion auf den zentralen Geschäftsbereich innerhalb des Eutiner Rings, nördlich und südlich davon herrschen das Wohnen und die medizinische Versorgung (Klinik-, Kur- und Reha-Betrieb) als Nutzungen vor. Zudem grenzen vier Schulstandorte direkt an das Untersuchungsgebiet und prägen dieses so zumindest durch den Schüler/innenverkehr mit, darunter zwei Gymnasien und eine Gemeinschaftsschule.

Mit der Bücherei und der Volkshochschule am Markt finden sich zwei Bildungseinrichtungen direkt im Gebiet. Mit dem *Werk 1* an der Lübecker Straße/Anton-Baumann-Straße grenzt zudem ein Produktionsstandort der *Schwartauer Werke* direkt an das Untersuchungsgebiet. Das Traditionsunternehmen ist im Gebiet selbst mit einem Werksverkauf an der Auguststraße auf Höhe des Unteren Wassergangs präsent.

Das Stadtzentrum wirkt durch die attraktiv neu gestaltete Fußgängerzone *Markttwiete* mit ihrer konzentrierten Dichte von Läden und Geschäften, Gastronomie und Praxen sowie den Einrichtungen der Daseinsfürsorge und dem städtebaulich markanten Gerichtsgebäude in hohem Maße für die Gesamtstadt identitätsprägend.

Teilräumlich differenzierte Betrachtung

Städtebaulich-funktionales Zentrum / die Einkaufs-Innenstadt

Das städtebauliche Zentrum der Stadt Bad Schwartau umfasst neben der Fußgängerzone *Markttwiete* und dem Marktplatz auch die Nordhälfte der Lübecker Straße, die Rathausgasse und den Zentralparkplatz sowie das Ostende der Rensefelder Straße und das Nordende der Auguststraße mit dem Europaplatz. Der Eutiner Ring begrenzt den Bereich halbkreisförmig im Westen. Der im Einzelhandelskonzept von 2012 definierte zentrale Versorgungsbereich geht über dieses städtebauliche Zentrum hinaus.

Fußgängerzone *Markttwiete*

Die Fußgängerzone bildet gemeinsam mit dem Markt das Herzstück der Stadt und wirkt in hohem Maße identitätsstiftend. Dabei ist die Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone fast durchgängig von drei- bis vierstöckigen Gewerbebauten in geschlossener Bauweise und einer intern verbindenden Passagenschließung geprägt. Bauvolumen und Fassadenmaterialien sind auf der Westseite recht einheitlich – hier herrscht rötlicher Klinker vor, was zu einem geordneten und zudem regional geprägten Erscheinungsbild beiträgt. Die Zugänge zu den Ladenlokalen und den Passagen sind in aller Regel barrierefrei angelegt. Gastronomie prägt den Bereich durch Außen-

Bestandsanalyse Gebietsprägende Funktion

- Zentrale Versorgungsfunktion
- Wohnen
- Gesundheitsversorgung
- Mischnutzung
- Sport
- + Klinik
- B Bildung
- L Lebensmittel
- F Freizeit
- G Gewerbe
- Gebäude
- Siedlungsfläche mit Flurstücken
- Grünanlage/Park
- Wald
- Gewässer
- Fußweg
- Straßen
- Schienen
- Abgrenzung VU-Gebiet



Abb. 45: Blick vom Rondell der Königsweg-Passage nach Osten zum Europaplatz.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 46: Blick vom Markt in die Markttwiete
Foto: complan Kommunalberatung

bestuhlung mit. Die Ostseite der Markttwiete ist von vergleichsweise großformatigen und zumeist verputzten Gebäuden bestanden. Hier finden sich weniger geradlinige Fassaden als auf der Westseite, die Ansicht ist durch Vor- und Zurücksprünge zwischen den Gebäuden und Stockwerken geprägt.

Der Bereich atmet insbesondere seit der Neugestaltung der Markttwiete eine offene, einladende und transparente Atmosphäre. Zu dieser positiven Erscheinung trägt bei, dass nur an wenigen Punkten wie z.B. in der Rathausgasse unattraktive Gebäuderückseiten zu sehen sind.

Nördliche Lübecker Straße



Abb. 47: Hochbereich der Lübecker Straße, Blick Richtung Norden.
Foto: complan Kommunalberatung

Einen willkommenen Kontrast zu den eher großformatigen, nach 1970 errichteten Kaufhaus- und Gewerbebauten im Umfeld der Markttwiete bietend, ist die Lübecker Straße fast durchgängig von zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern gesäumt – auf ihrer Ostseite in offener Bauweise mit schmalen Lücken, auf ihrer Westseite in weitestgehend geschlossener Bauweise. Die Innenstadt zeigt hier kleinstädtischen Charme und weist einen höheren Anteil historischer Bausubstanz auf. Dieser wird im Bereich der Einmündung der Auguststraße zusätzlich durch einen Höhenversprung in Wert gesetzt, durch welchen der Gehweg auf der Ostseite etwa einen Meter über dem Niveau der Fahrbahn geführt ist. Dieses Straßenprofil korrespondiert an dieser Stelle mit der kleinteiligen Bebauung der Ostseite und wirkt – nicht zuletzt durch die bauliche Trennung des Gehwegs von der Fahrbahn – einladend und entschleunigend. Zugleich stellt dieser Höhensprung jedoch eine Barriere dar.

Funktionen der Innenstadt

Die Innenstadt dient im Bereich der Fußgängerzone und ihrer näheren Umgebung bzw. innerhalb des Eutiner Rings vordringlich der Versorgung und der Daseinsfürsorge: Hier konzentrieren sich Läden und Geschäfte, Dienstleistungen, Arzt- und Behandlungspraxen, Beratungsangebote und Standorte der Verwaltung sowie Gastronomie (eine vertiefende, objektgenaue Darstellung bietet Kap. 4.2). Überdies entfällt ein bedeutender Anteil der in den Obergeschossen verfügbaren Flächen auf das Wohnen. Die Innenstadt ist so von einer urbanen Mischung unterschiedlicher Funktionen geprägt und bietet den Bewohner/innen der Stadt und ihres Umlands vielfältige Besuchsansätze. Der Stadtraum wird hier vor allem zum Einkaufen und Flanieren sowie für Praxis- und Behördenbesuche genutzt, aber auch zum Aufenthalt sowie als Verbindungsweg zwischen unterschiedlichen Stadträumen. Da der zentrale Geschäftsbereich aber auch den am Eutiner Ring gelegenen Zentralparkplatz umfasst, zählt zudem auch das Abstellen von KFZ zu den das Gebiet prägenden Nutzungen.



Abb. 48: Blick aus dem OG der Königsweg-Passage nach Norden.
Foto: complan Kommunalberatung

Funktionale Bewertung

Dem Marktplatz kommt im städtischen Gefüge besondere Bedeutung zu. Als städtische Freifläche vermittelt er zwischen dem kompakt bebauten zentralen Versorgungsbereich und dem nördlich angrenzenden Kurparkgelände mit den Asklepios-Kliniken sowie dem vorstädtisch geprägten Bereich an der Eutiner Straße. Durch das stattliche ehemalige Amtsgericht auf seiner Nordseite erhält er besonderes Gewicht und prägt die Identität der Stadt mit. Seine Pflasterung wurde in der Form abgeschliffen, dass die historische Pflasterung bestehen bleibt, nunmehr aber ein sternförmiges Netz barrierearm nutzbarer Wege über den Platz führt, die mit im Boden versenkten Leuchten markiert werden. Da das Pflaster jedoch nur streckenweise abgeschliffen ist, bestehen größtenteils keine barrierefreien Laufflächen. Dies stellt insbesondere mit dem Blick auf den hohen Anteil in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen in der Kurstadt einen gravierenden städtebaulichen Mangel dar. Der Marktplatz selbst soll künftig weitestgehend freigehalten werden und im Rahmen von Veranstaltungen und Festen der Aufnahme von Sondernutzungen dienen (Aufbau eines Festzelts oder einer Bühne).

Der seit 2009 bestehende Leerstand des stadtbildprägenden früheren Amtsgerichts auf der Nordseite des Platzes ist als schwerwiegende Funktionsschwäche einzuschätzen und prägt den Bereich negativ. Weitere städtebauliche Missstände bestehen vor allem in Form gestalterischer Defizite: Zum einen wirkt die Anlieferungszone in der Rathausgasse abweisend technisch; zum anderen wirkt die Brache in der nördlichen Auguststraße durch unansehnliche, perforierte Rückseiten, wechselnde Oberflächen, die Dominanz des ruhenden Verkehrs und unvermittelte Standorte von Müllbehältern ungestaltet und abweisend. Diese Mängel wirken besonders gravierend, da der Bereich das Erste ist, was aus Richtung Lübeck Anreisende vom städtebaulichen Zentrum wahrnehmen und zudem die Südansicht der Markttwiete beeinträchtigt. Auch die kleinteilige Brachfläche nördlich des REWE-Supermarkts in der Markttwiete stellt ein städtebauliches Defizit dar, da sie einen städtebaulichen Bruch verursacht und ihrer zentralen Lage mit ihrer Unternutzung nicht gerecht wird.

Insbesondere an der Kreuzung Eutiner Straße/Geibelstraße (Markt) und im Bereich nördlich der Verzweigung von Auguststraße und Eutiner Ring bestehen Situationen von Innenstadt-Eingängen. Während der nördliche Eingang zur Innenstadt durch die Engstellung der Gebäude am Eutiner Ring mit dem dahinterliegenden Markt entsteht und hohe Qualität hat, ist das Umfeld der nördlichen Auguststraße von städtebaulichen Missständen gekennzeichnet (vgl. hierzu Kap. 4.3 - Südlicher Teil – Lübecker und Auguststraße, Promenadenweg, Schillerstraße und Verbindungsgänge, S. 97f.).



Abb. 49: Lübecker Straße und Markt, von Norden gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 50: Der Wochenmarkt im Februar 2020.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 51: Gebietsprägender Leerstand: Das Amtsgericht in den Abendstunden.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 52: Unattraktive Gebäuderückseiten: Anlieferungszone der Markttwiete in der Rathausgasse.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 53: Blick auf den Zentralparkplatz von Südosten. Im Hintergrund das *MovieStar/P1-Zentrum* und die *Marktarkaden* am ZOB.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Aus Zeit und Raum gefallen wirkt der Zentralparkplatz am Eutiner Ring: *Aus der Zeit gefallen*, da die Anlage den Zeitgeist autogerechter Stadtplanung der 1960er und 70er Jahre spiegelt. *Aus dem Raum gefallen*, da so großflächige Parkplätze sonst eher in peripheren Einkaufszentren am Stadtrand vorkommen. Die enorme mit der Parkplatzfunktion belegte, weitestgehend versiegelte Fläche ist an dieser Stelle als funktionale Schwäche im Untersuchungsgebiet zu werten. Die Nutzung wird ihrer innerstädtischen Lage trotz einer die genannten Defizite abschwächenden Gestaltung mit Hecken und Bäumen nicht gerecht (vgl. hierzu auch Kap. 4.3, S. 84f.).

Nordöstlicher Teil – Kurkliniken und Kurpark, Eutiner Straße und Geibelstraße

Städtebauliche Struktur des Bereichs



Abb. 54: Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets mit Kurkliniken und Kurpark in der Draufsicht von Süden.

Quelle: *maps.google.com*

Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets umfasst neben den *Asklepios-Kurkliniken* mit dem Jodsolebad *Holstein-Therme* und dem Kurpark mit dem künstlich angelegten Schwartauer See an der Geibel- und der Eutiner Straße auch einige Wohngebäude in offener Bauweise. Gegenüber der Funktion als Klinik- und Gesundheitsstandort sowie als Naherholungsbereich tritt die Wohnfunktion in der Wahrnehmung des Bereichs weitestgehend zurück.

Die städtebauliche Struktur des Bereichs ist maßgeblich von einem Höhenversprung zwischen der höher gelegenen Geibelstraße und dem nördlich angrenzenden, tiefer liegenden Bereich der Kurkliniken mit dem Kurpark und dem Schwartauer See in der Schwartau-Niederung geprägt. Dabei bildet der Bereich der Kliniken mit dem Kurpark eine Art eigenes Stadtquartier, das im Wesentlichen über die weiter westlich gelegene Eutiner Straße erschlossen wird und frei von Durchgangsverkehren ist.

Fußläufige Wegeverbindungen prägen den Kurpark- und Klinik-Bereich entscheidend mit. Kurpark und Stadtzentrum sind über zwei Zugänge an der Geibelstraße verbunden. Zum einen mit dem schmalen, abschüssigen Durchgang *Am Kurpark* und zum anderen mit dem ungestalteten, mit einem Schlagbaum versperrten und von teils aufgerissenen, teils unterspülten Oberflächen geprägten Eingang am Beginn des *Philosophenwegs*. Dazu kommen zwei Durchgänge von der Eutiner Straße. Letztere wirken informell und sind zudem von KFZ frequentiert.



Abb. 55: Südlich des Schwartauer Sees steigt das Gelände zum Mönchcamp und zur Geibelstraße hin an.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 56: Durchgang *Am Kurpark* von der Geibelstraße zur Asklepios-Klinik, zur Holstein-Therme und zum Kurpark.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 57: Verbindung von der Geibelstraße zum Kurpark am Philosophenweg.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 58: Das Rondell als städtebauliches Zentrum der Asklepios-Kliniken. Oben rechts angeschnitten die Holstein-Therme.
Quelle: maps.google.com



Abb. 59: Blick auf das Rondell von Südost.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 60: Südennde der Eutiner Straße.
Foto: complan Kommunalberatung

Fußläufige Wege verbinden den Kurpark zudem mit den weiter östlich und nördlich angrenzenden Natur- und Landschaftsräumen der Alten Schwartau und des *Mönchkamps* (s.u.: Grünbereiche im Osten). Von besonderer Bedeutung ist hierbei der knapp 700m lange Rundweg um den Schwartauer See, der teilweise auf dem *Philosophenweg* und auf dem *Alten Badesteig* verläuft. Auf der Nordseite des Schwartauer Sees verläuft dieser auf einem schmalen Damm zwischen See und Schwartau, der an seinem östlichen Ende über eine Holzbrücke mit dem Philosophenweg verbunden ist.

Jenseits der Wohnbebauung an der Eutiner und der Geibelstraße ist die Bebauungsstruktur maßgeblich von den Klinikgebäuden bestimmt: diese gruppieren sich mitsamt der Holstein-Therme um ein in zwei Ebenen angelegtes, zentrales Rondell (s. Abb. 58 und Abb. 59). Dieses funktioniert als Drehscheibe zwischen den Klinikgebäuden, der Therme und dem Kurpark sowie der Verbindung von der Geibelstraße. Der Bereich ist vom Kontrast der eher grob gekörnten Klinikgebäude und des Schwimmbads mit den Freianlagen des Kurparks und dem hinter dem Schwartauer See ansteigenden Mönchkamp geprägt. Während der Schwartauer See seine künstliche Anlage nicht ohne weiteres erkennen lässt, trägt der ihn umgebende Kurpark den Charakter eines romantischen Landschaftsgartens, der vom dahinter ansteigenden Staatsforst *Mönchkamp* gerahmt wird. Auf Höhe des Markts sticht das ehemalige Amtsgericht als repräsentativer, solitärer Baukörper mit Stilelementen der Neorenaissance heraus, aber auch das nordöstlich davon verortete Parkhaus, die Kliniken und die Therme stellen vergleichsweise großflächige Sonderbauten dar.

Gebietsfunktion

Der Nordosten des Untersuchungsgebiets ist vordringlich dem Gesundheitswesen und der Erholung gewidmet (vgl. Abschnitt zur Entwicklung des Gesundheitsstandorts in Kap. 3.3, S. 15ff.). Die Asklepios-Klinik am Kurpark ist als Zentrum für orthopädische und gynäkologische Rehabilitation etabliert.

Die Holstein-Therme ist Jodsole-Thermalbad und konnte von den Klinikgästen unentgeltlich genutzt werden, stand jedoch auch Besucher/innen von außen offen. Die Therme bleibt aufgrund umfassender Erneuerungsbedarfe und fehlender Finanzierungsoptionen geschlossen. Außerhalb des Klinikbereichs herrscht an der Eutiner und der Geibelstraße dagegen die Wohnfunktion vor, das südliche Ende der Eutiner Straße ist zudem durch die Gewerbebetriebe auf der Ostseite geprägt (Autohaus und Tankstelle), die die städtebauliche Situation des Innenstadt-Eingangs an der Geibelstraße entwerfen.

Der Bereich des Kurparks mit der Konzertmuschel und dem Schwartauer See dient ganz der Naherholung, der Bewegung und dem Naturerlebnis der Kurgäste im Besonderen, aber auch der Bewohner/innen der Stadt und ihrer weiteren Gäste im Allgemeinen. Der Wald *Mönchkamp*, die Auwiesen der Alten Schwartau und das *Kuhholz* (s.u., Grünbereiche im Osten) stehen mit dem Kurpark in enger Verbindung und dienen als seine natürliche Erweiterung. Zugleich beginnen Rundwege des *Nordic Walking Park* im Kurpark; eine Übersichtstafel gegenüber der Konzertmuschel (s. Abb. 61) informiert hierzu. Im Bereich des Alten Badesteigs verbindet die *Liebesbrücke* über die Schwartau – ein Trauungsort des Standesamts der Stadt Bad Schwartau – den Kurpark mit den naturnahen Auwiesen der Alten Schwartau, der hier verorteten Minigolfanlage und dem dahinterliegenden Naherholungsgebiet Riesebusch (Abb. 62). Insbesondere der Mangel durchgehend befestigter Wege wirkt im Bereich des Kurparks – nicht zuletzt mit Blick auf den hohen Anteil älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen an den Nutzenden – als Funktionsschwäche. Wege werden hier nach Niederschlägen teilweise unbegebar, die Wechsel von befestigten auf unbefestigte Abschnitte erfolgen teils unvermittelt (Abb. 63).

Weitere Mängel bestehen in der äußeren Erschließung des Bereichs: Der westliche fußläufige Durchgang von der Geibelstraße lässt sein Ziel nicht erkennen und entspricht durch seine Neigung nicht den Standards von Barrierefreiheit, der östliche wirkt ungestaltet und bleibt einen Hinweis auf sein Ziel schuldig. Der südliche Zugang im Bereich der Eutiner Straße ist durch die hier bestehenden Gewerbebetriebe (Autohaus, Tankstelle) kaum erkennbar und birgt aufgrund durchfahrender Autos Gefahren für Fußgänger/innen. Dieses Defizit beeinträchtigt zudem auch die Erschließung und das Umfeld der Begegnungsstätte *Haus der Senioren*. Am nördlichen Parkeingang an der Eutiner Straße ist der dahinterliegende Park wie beim östlichen Zugang an der Geibelstraße zwar bereits erkennbar, es fehlt aber auch hier an Information und einer einladenden Gestaltung (vgl. hierzu Kap. 4.3 zum öffentlichen Raum, zu Stadtgrün und zu Erholungsräumen, S. 86ff und Abb. 57).

Im Außenbereich des WC-Häuschens am Alten Badesteig besteht zumindest in der vegetationsarmen Zeit ein gestalterisches Defizit, da dessen Rückseite und technische Anlagen (u.a. Heizöltank) und gelagertes Material durch den Maschendrahtzaun vom Konzertbereich her sichtbar sind und die Erholungsfunktion des Bereichs so beeinträchtigen.

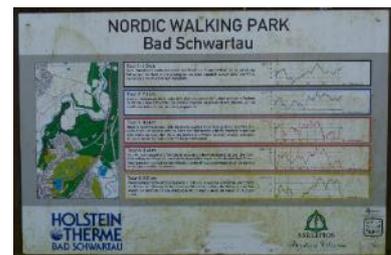


Abb. 61: Infotafel im Kurpark zu den Nordic Walking-Routen in Bad Schwartau.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 62: *Liebesbrücke* zwischen Kurpark und Riesebusch
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 63: Rundweg am Schwartauer See, Oberfläche ist nach Niederschlägen schwer passierbar.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 64: Nördlicher Parkeingang an der Eutiner Straße, von Westen gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung

Östlicher Teil – Erholungswälder, Bahnhof, Bahnhofstraße und Kaltenhöfer Straße

Städtebauliche Struktur



Abb. 65: Weg entlang der Gleise im Mönchkamp.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 66: Blick in die Auwiesen der Alten Schwartau.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 67: Blick durch die Bahnhofstraße auf den Bahnhof.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 68: westliche Bahnhofstraße, Blick von Südosten.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Der östliche Teil des Untersuchungsgebiets ist maßgeblich durch die Grünräume *Mönchkamp* bzw. *Staatsforst*, *Kuhholz* bzw. *Geibelwald* und *Stadtwald* geprägt, die im Osten weitestgehend durch die von Südwest nach Nordost verlaufenden Schienenwege mit dem Bahnhof von Bad Schwartau begrenzt werden und im Flächennutzungsplan der Stadt als Waldflächen mit der besonderen Zweckbestimmung *Erholungswald* dargestellt sind. Die Wege führen im Bereich des Mönchkamps direkt an den Gleisen entlang, südlich der Geibelstraße sind Grünbereiche und Schienen durch die Verladestraße getrennt. Im Bereich der vom Bahnhof nach Westen führenden Bahnhofstraße sowie der östlich des Bahnübergangs liegenden Kaltenhöfer Straße findet sich zudem Wohnbebauung in weitestgehend offener Bauweise. Während der Teilbereich im Norden vom Lauf der Schwartau begrenzt wird und durch Blickbeziehungen und eine Fußgängerbrücke in engem Zusammenhang mit den dahinterliegenden Auwiesen der Alten Schwartau steht, wird der Bereich im Süden von der weitestgehend historischen Industriearchitektur des *Werk 1* der Schwartauer Werke an der Anton-Baumann-Straße begrenzt.

Die Bahnhofstraße dient als halbrund geführter Stich vom Stadtzentrum zum weiter südöstlich liegenden Bahnhof von Bad Schwartau. Sie ist von historischer Villenarchitektur, großen Alleebäumen und der Durchsicht auf den Bahnhof geprägt und trägt ganz den Charakter einer ruhigen, gehobenen Wohnstraße mit hoher städtebaulicher Qualität. Die Gebäude in der Bahnhofstraße sind auf diese ausgerichtet, die Gärten in den hinteren Bereichen leiten zu den dahinterliegenden Erholungswäldern über. Fahrbahn und Gehwege sind mitsamt dem Straßenprofil von gravierenden Erneuerungsbedarfen gekennzeichnet (vgl. Kap. 4.3, S. 96)

Die Bebauungsdichte nimmt zum Stadtzentrum bzw. nach Westen hin zu, an der Kreuzung mit dem Promenadenweg durchbricht ein sechsgeschossiger Wohnblock der 1970er Jahre den sonst vorstädtischen Maßstab. Am östlichen Ende der Bahnhofstraße besteht hingegen eine knapp 100m breite Grünzäsur zwischen den letzten Wohnhäusern und dem Bahnhofsgebäude. Die weiter nördlich liegende Geibelstraße ist zwischen dem Bahnübergang im Osten und den ersten Häusern im Westen auf etwa 350m als etwas tiefer zwischen dem *Mönchkamp* und dem *Kuhholz* gelegener Hohlweg geführt, an ihrem östlichen Ende bzw. der Bahnstrecke sind die katholische Marienkirche und einige weitere Gebäude von Wald umgeben. Im südlich der Bahnhofstraße angrenzenden Stadtwald liegt eine Försterei.

Der Teil des Untersuchungsgebiets im Ortsteil *Kaltenhof* ist für den motorisierten Individualverkehr von der Stadt her nur über den Bahnübergang an der Geibel- bzw. Kaltenhöfer Straße erreichbar. Etwas nördlich des Bahnhofs besteht zudem eine Unterführung der Bahngleise für Fußgänger/innen und Radfahrende, die neben der Anbindung des Ortsteils Kaltenhof an den Bahnhof auch als Verbindung zwischen den Erholungswäldern beiderseits der Schienenwege dient. Am Übergang befindet sich direkt an der Bahnstrecke ein ehemaliges Ausflugslokal, das leer steht.

Die Wege innerhalb der Erholungswälder sind unbefestigt, besonderer Handlungsbedarf ist hier jedoch nicht erkennbar – auch, da anders als im tiefer gelegenen Kurpark kaum Staunässe auf Wegen auftritt. Einzig im Übergang von der Geibelstraße in den Mönchkamp ist der Weg so stark ausgespült, dass er von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen ohne Fremdhilfe kaum bewältigt werden kann (vgl. Abb. 70). Ein schwerwiegendes Defizit stellen die schadhafte und zudem recht engen Gehwege beiderseits der Bahnhofstraße dar, die Rollstuhlfahrer sind hier stark eingeschränkt und aufgrund des engen Profils muss z.B. bei der Begegnung zweier Kinderwägen gewartet werden. Auch die dunkle, von Feuchte angegriffene und wenig einladende Unterführung der Bahngleise am Bahnhof stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Gebietsfunktionen

Der Bereich bildet mit dem *Mönchkamp*, dem *Kuhholz* und dem *Stadtwald* (von Nord nach Süd) eine Grünstreifen zwischen dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Kaltenhof, die vorwiegend zu Naherholungszwecken genutzt wird. Die Erholungsfunktion wird insbesondere im Bereich des Mönchkamps mit Bildungszwecken gekoppelt – hier besteht eine Art Lehrpfad mit Schautafeln, die über Flora und Fauna im Wald unterrichten. Zudem ist in der Nähe der Geibelstraße ein Freilaufgehege für Hunde eingerichtet. Weiter südlich ist der Bereich von der Erschließungsfunktion des Bahnhofs und den von ihnen erzeugten Nutzer/innenströmen geprägt, im Bereich der Bahnhofstraße zudem durch die Wohnfunktion sowie entlang der Verladestraße durch die P+R-Funktion.



Abb. 69: Bahnübergang nach Kaltenhof.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 70: Der ausgespülte Aufgang zum Mönchkamp von der Geibelstraße her.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 71: Rampe der Unterführung am Bahnhof.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 72: Das Bahnhofsgebäude aus der Bahnhofstraße gesehen.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Der Bahnhof selbst dient vor allem der regionalen Anbindung der Stadt (vgl. Kap. 3.1 zu Lage und Anbindung), mit den im Bereich der Verladestraße angebotenen P+R-Plätzen zudem auch ihres Umlands. Das Bahnhofsgebäude wurde 2012 von der Stadt erworben. Sein südlicher Teil wird seit 2016 zur Unterbringung Geflüchteter bzw. zu Wohnzwecken genutzt, der nördliche Teil mit der Wartehalle wurde in den vergangenen Jahren von der Stadt Bad Schwartau modernisiert und soll gewerblichen Zwecken zugeführt werden.



Abb. 73: Der zum Untersuchungsbereich zählende Teil des Ortsteils Kaltenhof mit der Brachfläche südöstlich des Bahnübergangs.
Quelle: *maps.google.com*

Der östlich der Bahnschienen in den Ortsteil Kaltenhof ausgreifende Teil des Untersuchungsgebiets gehört zu einem Wohngebiet. Charakteristisch ist, dass hier Wohnstraßen parallel zur Hapterschließung der Kaltenhöfer Straße angelegt wurden, die mit eher klassischen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut sind. Hiervon heben sich ein fünfgeschossiger Wohnblock der 1970er Jahre auf der Ostseite der Gneisenaustraße sowie der eingeschossige Gewerbebau an der Ecke Kaltenhöfer / Stettiner Straße ab. Das brachliegende Grundstück an der Kaltenhöfer und der Gneisenaustraße östlich des Bahnübergangs unterbricht die in ihrem Umfeld recht homogene Bebauungsstruktur; durch seine Unter- bzw. Nichtnutzung und fehlende Gestaltung wertet er den Bereich ab, der von der Innenstadt her gesehen einen Eingang zum Ortsteil Kaltenhof bildet.

Südlicher Teil – Lübecker Straße, Auguststraße und Promenadenweg

Mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen bildet die Lübecker Straße südlich der Einmündung der Auguststraße einen ergänzenden Geschäftsbereich mit einem stadtbildprägenden Anteil von Gastronomie (vgl. Abb. 74). In den Obergeschossen findet hier in der Regel Wohnen statt. Entlang der als L309 deutlich stärker verkehrsbelasteten Auguststraße findet sich auf der Ostseite neben Wohngebäuden auch Gewerbe (vgl. Kap. 4.2 zu Gebäudebestand und Nutzungen). Das Gebiet ist auf der Westseite vor allem durch seine Wohnfunktion gekennzeichnet. Ebenso steht die Wohnfunktion entlang des östlich der Lübecker Straße liegenden Promenadenwegs ganz im Vordergrund. Während die westlich der Auguststraße liegenden Wohngebäude über kurze Wege mit den Grün- und Sportanlagen im etwas tiefer gelegenen Bürgerpark verbunden sind, steht die Wohnbebauung entlang des Promenadenwegs mit dem östlich angrenzenden Naherholungsgebiet des Stadtwalds in Bezug.

Die Struktur des Teilbereichs ist maßgeblich durch die parallel in Nord-Süd-Richtung zur Innenstadt führenden Straßen August- und Lübecker Straße und zwischen ihnen liegende, langgestreckte Grundstückspartellen sowie ost-west-gerichtete, fußläufige Wegeverbindungen zwischen August- und Lübecker Straße (Mittlerer und Oberer Wassergang) bzw. Bürgerpark und Stadtwald bestimmt. Im Süden des Bereichs wird die eher kleinteilige Parzellenstruktur durch das Ensemble der ehemaligen Gärtnerei zwischen Lübecker und Auguststraße (vgl. Abb. 76) sowie die östlich angrenzende, städtebauliche Großfigur des *Werk 1* der Schwartauer Werke an der Lübecker Straße / Anton-Baumann-Straße (vgl. Abb. 75) und die südlich angrenzenden, nachkriegsmodernen Gebäude der Christuskirche kontrastiert.

Am Nordende der Auguststraße besteht zudem zwischen dem Eutiner Ring und dem Europaplatz eine städtebaulich-strukturell besonders herausfordernde Situation: der Bereich ist maßgeblich durch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Geschäftshäuser an der Lübecker Straße zu Parkzwecken sowie unansehnliche Gebäuderückseiten geprägt. Der Bereich wirkt insbesondere neben dem geordneten, einladenden Freiraum der Marktwiese unstrukturiert und einseitig auf die Belange des MIV konzipiert und wird seiner Funktion als Innenstadt-Eingang nicht gerecht (vgl. 4.1, S.49).



Abb. 74: Die Lübecker Straße nördlich der Schillerstraße, Blick nach Norden.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 75: Hauptgebäude des Werk 1 der Schwartauer Werke an der Lübecker Straße
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 76: Gewerbehof Lübecker Straße 57 aus der Auguststraße gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung

Westlicher Teil – Bürgerpark, P1-Einkaufszentrum und ZOB



Abb. 77: Städtebauliches Großformat: P1-Einkaufszentrum mit MovieStar-Kino.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 78: Bürger parken statt Bürgerpark.
Der Parkplatz des P1-Centers von Süden her gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 79: Skatepark im Bürgerpark.
Foto: complan Kommunalberatung

Die Bereiche westlich des Eutiner Rings sind vorwiegend von Versorgungs- und Naherholungsfunktionen sowie durch großflächige KFZ-Abstellanlagen geprägt: Südlich der Ludwig-Jahn-Straße wurde in den 1990er Jahren das *P1-Einkaufszentrum* mit *MovieStar-Kino* als städtebauliches Großformat errichtet. Während die zugeordneten KFZ-Stellplätze zunächst vor allem auf dem Dach des P1-Centers vorgehalten werden sollten, erfolgte seit einigen Jahren eine schrittweise Nutzungsänderung der südlich angrenzenden Flächen des Bürgerparks zwischen dem Großem und dem Kleinem Parksee von einer temporär bespielbaren Festwiese zu großräumigen und dauerhaften KFZ-Abstellanlagen. Der weitestgehende Verlust freiräumlicher Bezüge zwischen der Innenstadt und dem südlichen Bereich des Bürgerparks sowie freiraumplanerischer Qualität und eine großflächige Versiegelung sind die Folge (vgl. Abb. 78).

Die südwestlich an die Parkplätze angrenzenden Flächen des Bürgerparks stehen den Jugendlichen aus der Stadt und ihrer Umgebung mit einem Skatepark und einer Dirtbike-Strecke zur Verfügung. Östlich der Dirtbike-Strecke liegt im Süden des Untersuchungsbereichs ein derzeit nur wenig genutztes Großsportfeld mit Naturrasen. Der *Große Parksee* im Norden des Bürgerparks hat als Regenwasserrückhaltebecken vor allem technische Bedeutung: Die Innenstadt wird von hier aus in südwestlicher Richtung über die Clever Au entwässert. Zugleich wird der Bereich am Wasser von einigen Menschen zum Aufenthalt genutzt.



Abb. 80: Die Dirtbike-Strecke im Bürgerpark, von Osten gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 81: Der Große Parksee von Westen her gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 82: Das Großspielfeld im Südosten des Bürgerparks
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 83: Der ZOB in der Ludwig-Jahn-Straße, von Südwesten gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung.



Im Bereich nördlich der Ludwig-Jahn-Straße und westlich des Eutiner Rings ist zum einen der *Zentrale Omnibus-Bahnhof* (ZOB) verortet, zum anderen finden sich hier mit den mit dem ZOB verbundenen *Marktarkaden* und dem nördlich der Rensefelder Straße anschließenden Gewerbebau am Eutiner Ring vor allem für Dienstleistungen, Büronutzungen und Gastronomie. In den Obergeschossen auf den Privatgrundstücken nördlich des ZOB überwiegt das Wohnen als Nutzungsform. Mit seinem beengten Zuschnitt, seinem Pflegezustand, bestehenden Barrieren und der Trennung vom Stadtzentrum durch den großen Verkehrsknotenpunkt Eutiner Ring/Ludwig-Jahn-Straße wird der ZOB seiner Funktion nicht gerecht (vgl. Abb. 83)

Abb. 84: Gewerbebauten auf der Westseite des Eutiner Rings.

Foto: *complan Kommunalberatung*

SWOT-Analyse zu Stadtstruktur und Gebietsfunktion	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zentral gelegene und kompakte Innenstadt, mit kurzen Wegen und leichter Orientierung ≡ Regionale und überregionale Versorgungsfunktionen um das Zentrum (Schulen, Kliniken, Sporteinrichtungen, Naherholung) ≡ Innenstadt ist von Fußgängerzone und differenziertem Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheitsangeboten geprägt ≡ Einkaufsinnenstadt um Marktwiese und Marktplatz: offen, transparent, einladend ≡ Grünbereiche im Gebiet (Wälder, Kur- und Bürgerpark mit Schwartauer See und Großem Parksee sowie Schwartau-Auen, Riesebusch und Moorwischpark nebenan) 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Hauptverkehrsachsen als stadträumliche Barrieren mit Gestaltungsdefiziten – v.a. L309 ≡ Rand- und Übergangsbereiche abseits der Marktwiese mit stadträumlichen Defiziten (Auguststraße, Eutiner Ring, Eutiner Straße) ≡ Bürgerpark ohne freiraumplanerische Qualität, weitestgehend durch Parkplatz überlagert ≡ Anbindung und Ausstattung von Bahnhof und ZOB mangelhaft ≡ kaum Angebote für Kinder im Gebiet ≡ Anbindung, Sichtbarkeit und Ausstattung des Kurparks mangelhaft ≡ Zentralparkplatz sowie Tankstelle und Autohaus Eutiner Straße nicht passend zum Status als Klinik- und Gesundheitsstadt
Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Stärkung durch Innenentwicklung und Nachverdichtung ≡ Achse miteinander verbundener Freiräume (Bürgerpark, Zentralparkplatz, Markt, Kurpark) 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schwächung von EZH und Dienstleistungen sowie Kurbetrieb durch Corona-Krise ≡ Schwächung des Kurstatus/ des Images als Gesundheitsstadt durch fehlende Freiraumqualitäten

4.2 Gebäudebestand und Nutzungen

Gebäudebestand

Überblick

Obwohl die Geschichte der Stadt Bad Schwartau bis ins 13. Jahrhundert zurückreicht, ist ihr Stadtbild fast ausschließlich durch Architektur und Städtebau des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt, insbesondere aber durch die Bautätigkeit nach 1960 (vgl. hierzu Kap. 3.3). Die Nachkriegszeit gab vor allem dem zentralen Geschäftsbereich und den Kliniken ihre heutige Form, ist aber auch an zahlreichen Wohngebäuden im Gebiet ablesbar.

Während sich im Norden des Untersuchungsgebiets mit dem gotischen Backsteinbau der 1508 fertiggestellten, dreiachsigen Georgskapelle an der Eutiner Straße ein Baudenkmal der frühen Neuzeit findet, sind keine baulichen Spuren des 17. und 18. Jahrhunderts überliefert. Wohngebäude des 19. Jahrhunderts prägen jedoch das Stadtbild in der Bahnhof-, Geibel- und Schillerstraße. In der Lübecker Straße sind eher Wohn- und Geschäftsgebäude aus dieser Zeit erhalten, jedoch bereits mit einem deutlich höheren Teil nach 1945 errichteter oder überformter Gebäude durchmischt. In der Auguststraße und der Eutiner Straße treten Gebäude des 19. Jahrhunderts nur vereinzelt auf.

Dabei erhält die Bahnhofstraße durch eine vorwiegende Villenbebauung in eklektizistischen Formen des Historismus einen vornehmen, repräsentativen Charakter. Neun der Villen sind wie der benachbarte Bahnhof als Kulturdenkmale eingetragen. In der Geibelstraße finden sich hingegen vergleichsweise bescheidene Miet- und Landhäuser des 19. Jahrhunderts, letztere sind vorwiegend regional- und zeittypisch gestaltet (traufständige Putz- oder Backsteinbauten mit Mittelgiebel und farblich abgesetzten Balkenkonstruktionen, Fenster- und Türleibungen sowie flachen Satteldächern), drei von ihnen tragen Denkmalstatus. Die Gebäude des 19. Jahrhunderts in der Lübecker Straße sind ebenfalls regionaltypisch gestaltet und finden sich sowohl trauf- als auch giebelständig sowie in unterschiedlichen Größen. Sie sind hier jedoch stark von Gebäuden durchmischt, die nach dem Zweiten Weltkrieg neu errichtet oder weitestgehend überformt wurden. Im Bereich der Einmündung der Schillerstraße finden sie sich jedoch in größerer Zahl und prägen so das Stadtbild im Bereich. Zudem finden sich einige Gebäude mit vergleichbarer Gestaltung und ähnlichem Baualter im mittleren Bereich der Eutiner Straße (Ostseite) und auf der Westseite der Auguststraße.



Abb. 85: Georgskapelle an der Eutiner Straße.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 86: Villenarchitektur der Jahrhundertwende in der Bahnhofstraße.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 87: Landhausarchitektur der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in der Geibelstraße.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 88: Gewerbehof an der Lübecker Straße, von der Auguststraße gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung

Südlich des Untersuchungsgebiets, aber dieses mitprägend, befindet sich an der Lübecker Straße das Verwaltungs- und Empfangsgebäude der *Schwartauer Werke (Werk 1)*: ein kapitaler, dreigeschossiger, um zwei Lichthöfe gruppierter Klinkerbau mit fünfsichtigem Mittelrisalit. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite durchbricht etwas weiter südlich ein Gewerbehof mit zwei Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts (dreigeschossiger Speicher und großflächige Halle in Backstein) und einem zweiflügeligen Wohnblock der 1960er Jahre die hier sonst vorherrschende, kleinteilige Wohnbebauung auf schmalen, zur Lübecker Straße orientierten Parzellen. Es handelt sich um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, heute finden sich hier eher kleinteilige Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, Beratung).



Abb. 89: Ehemaliges Amtsgericht mit dem Peterich-Brunnen.
Foto: complan Kommunalberatung

Städtebaulich und architektonisch bedeutsamstes Gebäude der Stadt ist das repräsentative, in Stilformen der Neorenaissance errichtete *ehemalige Amtsgericht* auf der Nordseite des Markts. Das 1910 eröffnete Gebäude diente zuletzt als Amtsgericht des Kreises Ostholstein, seit der Aufgabe der Nutzung durch den Kreis im Jahr 2009 steht es weitestgehend leer, wird aber noch in Teilen zu Lagerungszwecken genutzt. Zu Anfang des Jahres 2021 wurde im ehemaligen Amtsgericht im Zuge der Covid-19-Pandemie ein temporäres Impfzentrum eingerichtet.



Abb. 90: Nachkriegsarchitektur und Geschäftsbauten der 1980er und 90er Jahre prägen das Stadtzentrum.
Foto: complan Kommunalberatung

Im Übrigen stellt sich die Stadt wesentlich durch die Bautätigkeit nach 1960 geprägt dar – sowohl im Bereich der Geschäfts- und Verwaltungsbauten im städtebaulich-funktionalen Zentrum, als auch im Bereich der Kliniken und Versorgungseinrichtungen sowie im Wohnungsbau. Während das Jodsole- und Moorbadewesen bereits um 1900 seinen Anfang nahm, wurden die betreffenden Ersteinrichtungen nach 1960 durch modernere und größere Gebäude ersetzt. Startschuss für die heutige Geschäftsbebauung im Umfeld der Markttwiete war 1974 die Eröffnung des Kaufhaus Matzen. Ebenfalls in den 70er Jahren wurden am Markt Bücherei und Rathaus neu errichtet, wovon letzteres in den 90er Jahren eine Erweiterung erfuhr; die Bücherei wurde modernisiert und mit einem karminroten Außenanstrich versehen. Insbesondere in der Markttwiete und den umgebenden Straßen sowie im Umfeld des Eutiner Rings präsentiert sich ein nachkriegsmodern geprägtes Stadtbild mit moderater Dichte, einer eher groben Körnung und einer weiten, transparenten Atmosphäre (vgl. Abb. 90). Im Umfeld des Markts präsentiert sich eine Randbebauung mit ähnlicher baulicher Dichte wie in der Markttwiete, im Vergleich ist sie aber kleinteiliger und mit einem höheren Anteil an Metall und (Sicht-)Beton an den Fassaden. Hier herrscht die Ästhetik der 80er und 90er Jahre vor. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass im Bereich der Einkaufs-Innenstadt roter Klinker als Fassadenmaterial vorherrscht und der Anteil von Putzfassaden und alternativen Materialien zu den Rändern des Untersuchungsbereichs hin zunimmt.

Denkmale im Gebiet

Die Denkmalliste des Kreises Ostholstein vom 06.01.2020 führt für den Untersuchungsbereich 19 eingetragene Kulturdenkmale, von denen einige zudem als Teil von Sachgesamtheiten (*Bahnhof Bad Schwartau*) bzw. einer Mehrheit baulicher Anlagen (*Wohnhäuser Bahnhofstraße 20 - 28*) gelistet sind. Neben dem früheren Amtsgericht am Markt, den Kirchgebäuden Georgskapelle (Eutiner Straße) und Marienkirche (Geibelstraße) sowie dem Bahnhof und einem ihm zugeordneten Stellwerk sind vor allem Wohngebäude des 19. Jahrhunderts in der Bahnhof- und der Geibelstraße, aber auch zwei Wohn- und Geschäftshäuser in der Lübecker Straße aus dieser Zeit vom Denkmalschutz erfasst.

Mit der *Christusgemeinde* an der Auguststraße, mit dem Verwaltungs- und Empfangsgebäude der *Schwartauer Werke (Werk 1)* an der Lübecker Straße und mit der Turnhalle in der Schulstraße 8 – 10 grenzen zudem drei weitere Kulturdenkmale unmittelbar an das Untersuchungsgebiet.



Abb. 91: Klinikgebäude der 1970er Jahre im Kurpark.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 92: Das Kaufhaus Matzen am Abend. Ansicht vom Zentralparkplatz her.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 93: das Stellwerk Sn am Bahnübergang an der Kaltenhöfer Straße.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 94: Das Stammhaus der Klindwort-Apotheken in der Lübecker Straße.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 95: klare Raumkanten: die Wohn- und Geschäftsgebäude zwischen Ludwig-Jahn- und Rensefelder Straße.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 96: Wohngebäude östlich der Kreuzung Eutiner Ring/Auguststraße.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 97: Königswegpassage und Glockengang an der Markttwiete.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 98: Ehemaliges Stadt museums bzw. Alfred-Baumann-Bad (unten) im virtuellen Luftbild

Quelle: *maps.google.com*

Städtebaulich prägende Gebäude und Raumkanten

Das Untersuchungsgebiet der VU wird zudem durch einige städtebaulich herausragende Geschäfts-, Gewerbe und Sonderbauten geprägt, die auch im Analyseplan zur städtebaulichen Grundstruktur (Abb. 40) auf Seite 44 verzeichnet sind und im Folgenden kompakt vorgestellt werden:

- ≡ Den Eutiner Ring rahmenden Wohn- und Geschäftsbauten zwischen Ludwig-Jahn- und Eutiner Straße: bilden eine geschlossene Raumkante, teils mit durchlaufender Arkadenzone und Laubengängen, sind durch Nutzungsmischung geprägt und durch Höhe und Gestaltung besteht Kohärenz mit Gebäuden um den Zentralparkplatz
- ≡ Das südlich benachbarte P1-Einkaufszentrum mit MovieStar-Kino am Eutiner Ring: städtebauliches Großformat mit Vorhangsfassade aus dunklem Glas, 2008 eröffnet (vgl. Abb. 77)
- ≡ Wohngebäude östlich der Kreuzung Auguststraße / Eutiner Ring: rahmende, sich in die Biegung des Eutiner Rings schmiegende Wohnanlage in Klinker auf Drittel-Kreisgrundriss
- ≡ Kaufhaus *Matzen* am Europaplatz: städtebaulicher Solitär mit drei Eingangsseiten, durch schwarze und weiße Wandflächen charakteristisch
- ≡ Glockengang- und Königswegpassage zwischen Markttwiete und Lübecker Straße: Wohn- und Geschäftsbauten der 70er Jahre, letztere mit Modernisierungsbedarf (s. Abb. 97)
- ≡ Gebäude der Asklepios-Kliniken und *Holstein-Therme* im Kurpark, Parkhaus zwischen Eutiner und der Geibelstraße und Ostsee-Klinik in der Anton-Baumann-Straße: großformatige, auch über ihre Funktion gebietsprägende Sonderbauten
- ≡ Gebäude des Stadtmuseums (ehem. Elisabeth-Bad) in der Schillerstraße: klassisch moderne, sachliche Architektur mit drei Flügeln, Veranstaltungssaal und Nachnutzungspotenzial
- ≡ Neuapostolische Kirche in der Anton-Baumann-Straße: zur Straße hin zylinderförmiger, skulptural wirkender Kapellenbau mit rückwärtig orientierten Funktionsbereichen
- ≡ Beratungszentrum der VHS am Markt: Pavillon mit Glasfassade auf viertelkreisförmigem Grundriss, mit Gestaltelementen der 90'er Jahre Kontrast zum dahinterliegenden Gericht
- ≡ Eckgebäude Geibelstraße/Markt: klinkerverblendete Lochfassade der 90'er Jahre mit halbrund ausgeführter Ecke

- ≡ Fassade der Konditorei Hartmann in der Lübecker Straße: zeit-typisch für 50'er Jahre mit gekachelter Fassade, Markise und plastisch ausgeführter Reklameeinrichtung

Zudem gehen von einigen Gebäuden und Nutzungen ambivalente bzw. städtebaulich problematische Wirkungen aus:

- ≡ Tankstelle und Autohaus an der Eutiner Straße: Gewerbebau-ten mit weitestgehend versiegelten Grundstücken und Nutzun-gen, die gebietsfremd erscheinen und das Erscheinungsbild des Innenstadt-Eingangs beeinträchtigen
- ≡ Rückseiten der Klindwort-Apotheken an der nördlichen August-straße: die drei baulich zusammengefassten Gebäude sind Kul-turdenkmal und werten die Lübecker Straße mit ihren kleinteil-igen historischen Fassaden auf. Jedoch entwerten die für die 90'er Jahre zeittypische Gestaltung der rückwärtigen Fassaden und der gläserne Passagengang zur Auguststraße hin im Zu-sammenspiel mit den ungestalteten Freiflächen den gesamten Bereich
- ≡ Die Gewerbebauten in der Lübecker Straße 66 sind durch die markanten Backsteinfassaden prägend, weisen jedoch Leer-stand und Sanierungsbedarfe auf. An der Auguststraße wirkt das Gelände durch eine straßenbegleitende Mauer und Anbau-ten abweisend.

Zudem finden sich einige Skulpturen und Plastiken im Untersu-chungsbereich. Diese werden im Unterkapitel zum öffentlichen Raum von Kapitel 4.3 näher beleuchtet.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Im Rahmen der Bestandsaufnahme dieser VU erfolgte eine objek-tegenaue äußere Inaugenscheinnahme und Bewertung des Bauzu-stands aller Hauptgebäude im Untersuchungsbereich (vgl. 66Abb. 101). Hierbei wurden die einzelnen Gebäude je nach dem augen-scheinlichen Zustand der äußeren Bauteile (insb. Dach, Dachauf-bauten und Entwässerung, Außenwände und Sockel, Fenster und Türen sowie Treppenanlagen) folgenden Kategorien zugeordnet:

- ≡ *kein Sanierungsbedarf*: Neubau / neuwertig / neu moderni-siert
- ≡ *geringer Sanierungsbedarf*: geringe Bauschäden, die bei unter-lassender Instandhaltung geeignet sind, zu größeren Schäden zu führen sowie ästhetische Anpassungsbedarfe
- ≡ *mittlerer Sanierungsbedarf*: Schäden an mehreren Bauteilen oder teils bereits gravierende Bauschäden, die den Substanz-erhalt bei Untätigkeit gefährden

Gebäude mit *hohem Sanierungsbedarf* (Schäden an mehreren Bau-teilen, Bausubstanz bereits erheblich angegriffen, abgängig oder



Abb. 99: Fassade der Konditorei Hartmann, Lübecker Straße 14.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 100: Autohaus und Tankstelle an der Eutiner Straße.
Foto: complan Kommunalberatung

Bestandsanalyse

Sanierungsbedarf der Gebäude

	Kein Sanierungsbedarf
	Geringer Sanierungsbedarf
	Mittlerer Sanierungsbedarf
	Leerstand (komplett)
	Leerstand (Laden-/Geschossfläche)
	Eingetragenes Kulturdenkmal
	Nebengebäude
	Siedlungsfläche mit Flurstücken
	Grünanlage/Park
	Wald
	Gewässer
	Fußweg
	Straßen
	Schienen
	Abgrenzung VU-Gebiet

gefährdet) waren im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht zu verzeichnen. Es wurden jedoch 25 Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf ermittelt. Zu beachten ist, dass die im Rahmen der Bestandsaufnahme getroffene Bewertungen des äußeren Bauzustands keine Aussagen zu ggf. vorliegenden statischen Problemen, Mängeln und Modernisierungstau bei der technischen Gebäudeausstattung, das Vorhandensein von Hausschwamm und Gefahrenstoffen usw. enthalten bzw. zulassen.



Abb. 101: Verortung des Sanierungsstands und der Denkmale der Hauptgebäude im Untersuchungsbereich, Legende auf der vorherigen Seite. Gesamtplan im Anhang in A3.

Foto: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Energetischer Erneuerungsbedarf

Aus der Bestimmung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs für jedes Gebäude kann auch eine erste Einschätzung zu seinem energetischen Erneuerungsbedarf abgeleitet werden, da dieser häufig mit den bautechnischen Eigenschaften korrespondiert. Schäden an der Gebäudehülle stellen in der Regel auch Mängel im

energetischen Zustand dar. Weitere Grundlagen zur Bewertung des energetischen Erneuerungsbedarfs im Gebiet lieferte die Befragung der Eigentümer/innen von Immobilien im Gebiet per Fragebogen (vgl. ANLAGE 3 Dokumentation der Eigentümerbefragung). Von insgesamt 672 angeschriebenen Eigentümern haben 253 den Fragebögen ausgefüllt. Damit liegt die Rücklaufquote bei knapp 38 %. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich der energetische Erneuerungsbedarf im Untersuchungsgebiet sich nicht als gravierend darstellt. Vielmehr zeugt die überwiegende Mehrzahl der Gebäude von kontinuierlicher Modernisierung und Instandsetzung.

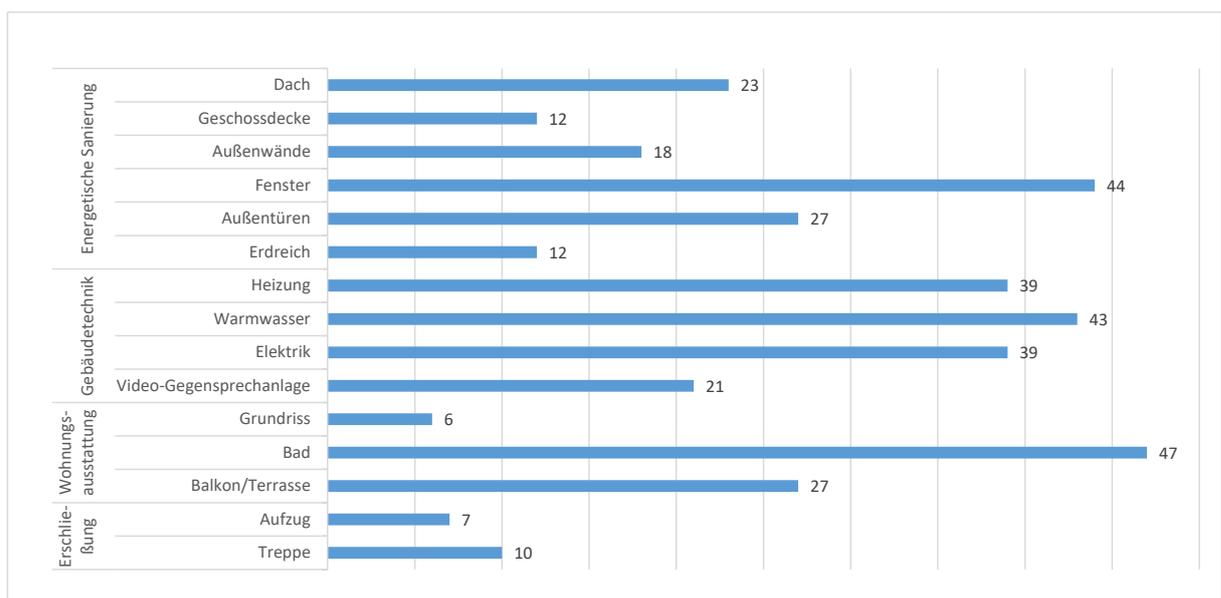


Abb. 102: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Welche Bauteile wurden in den letzten 10 Jahren modernisiert?
Quelle: complan Kommunalberatung

Dies deckt sich mit dem Befund aus der Befragung der Eigentümer/innen, dass in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Eigentümer/innen energetische Maßnahmen an isolierenden Bauteilen und der Gebäudetechnik vorgenommen haben (Fenster: 44, Warmwasserbereitung: 43, Heizung: 39, Außentüren: 27, vgl. Abb. 102). Der überwiegende Teil der antwortenden Eigentümer/innen plant in den kommenden zehn Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude. 20 Antwortende sehen in diesem Zeitraum jedoch eine Erneuerung der Heizungsanlage vor, 18 Antwortende wollen innerhalb dieser Zeit das Dach erneuern (vgl. Abb. 103).

Als Grund, weshalb keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden oder geplant sind, antwortete der weitaus überwiegende Teil der betreffenden Eigentümer/innen, dass keine Gründe für eine Modernisierung ersichtlich seien (93 von 117). Nur 11 der

Antwortenden gaben an, dass eine Modernisierung mit zu hohen Kosten verbunden sei (vgl. Abb. 104).

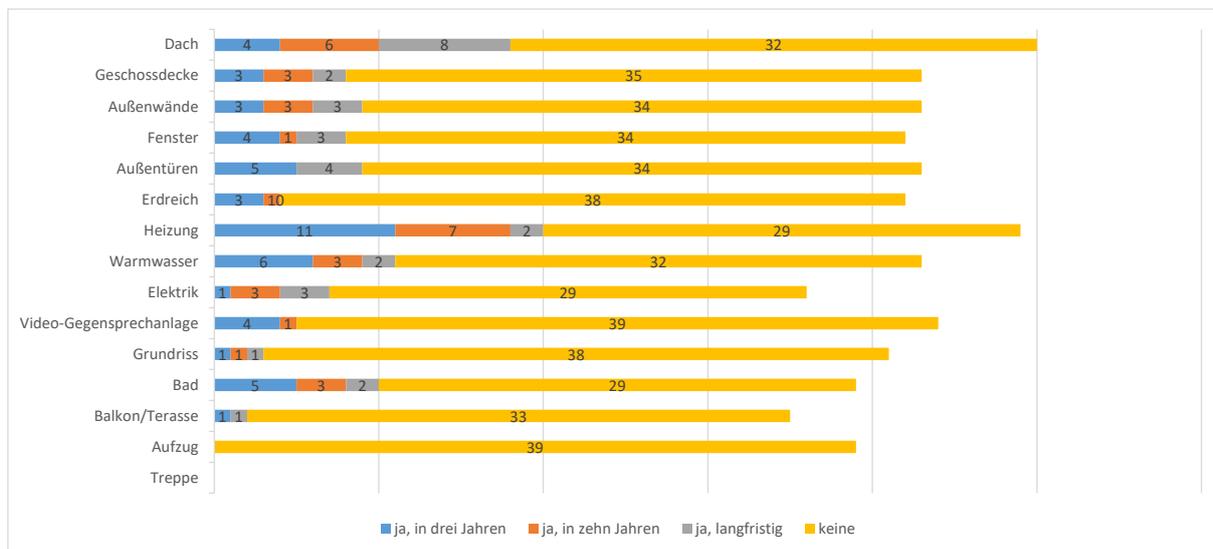


Abb. 103: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Sind Modernisierungsmaßnahmen geplant?
Quelle: complan Kommunalberatung

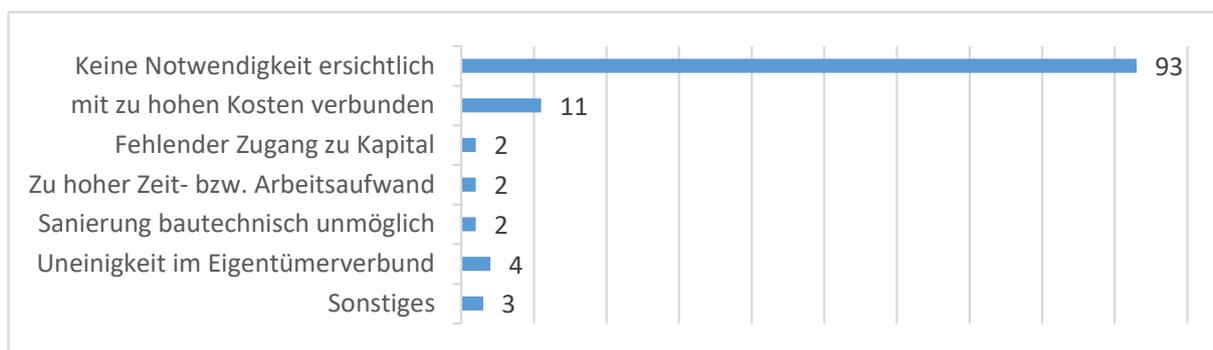


Abb. 104: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Gründe, weshalb keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden oder geplant sind.
Quelle: complan Kommunalberatung

Eigentumsverhältnisse

Die Darstellung der Eigentumsstruktur in Abb. 105 differenziert die im Untersuchungsgebiet liegenden Grundstücke in öffentliche und private Grundstücke. Deutlich wird, dass der überwiegende Anteil der bebauten Grundstücke privates Einzeleigentum darstellt. Alle öffentlichen Straßen mit Ausnahme der L309 und der Pariner Straße stehen im Eigentum der Stadt Bad Schwartau, ebenso die Flächen des Bürger- und des Kurparks sowie der Markt, die Marktwiese und der Zentralparkplatz. Zudem stehen einige bebauten Grundstücke in Eigentum der Stadt Bad Schwartau (unter anderem Grundstücke auf Westseite des Markts mit Rathaus und Bücherei, Amtsgericht und Bahnhofsgebäude sowie ehem. Stadtmuseum in der Schillerstraße).

Die Flurstücke im Bereich der L309 stehen wie die Erholungswälder im Osten des Untersuchungsgebiets im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Das im Norden des Gebiets liegende östliche Ende der Pariner Straße gehört dem Kreis Ostholstein. Mit dem Bahnkörper der das Gebiet im Osten begrenzenden Linie Lübeck – Kiel bzw. Lübeck – Puttgarden liegen zudem Flächen der DB Netz AG im Untersuchungsgebiet.

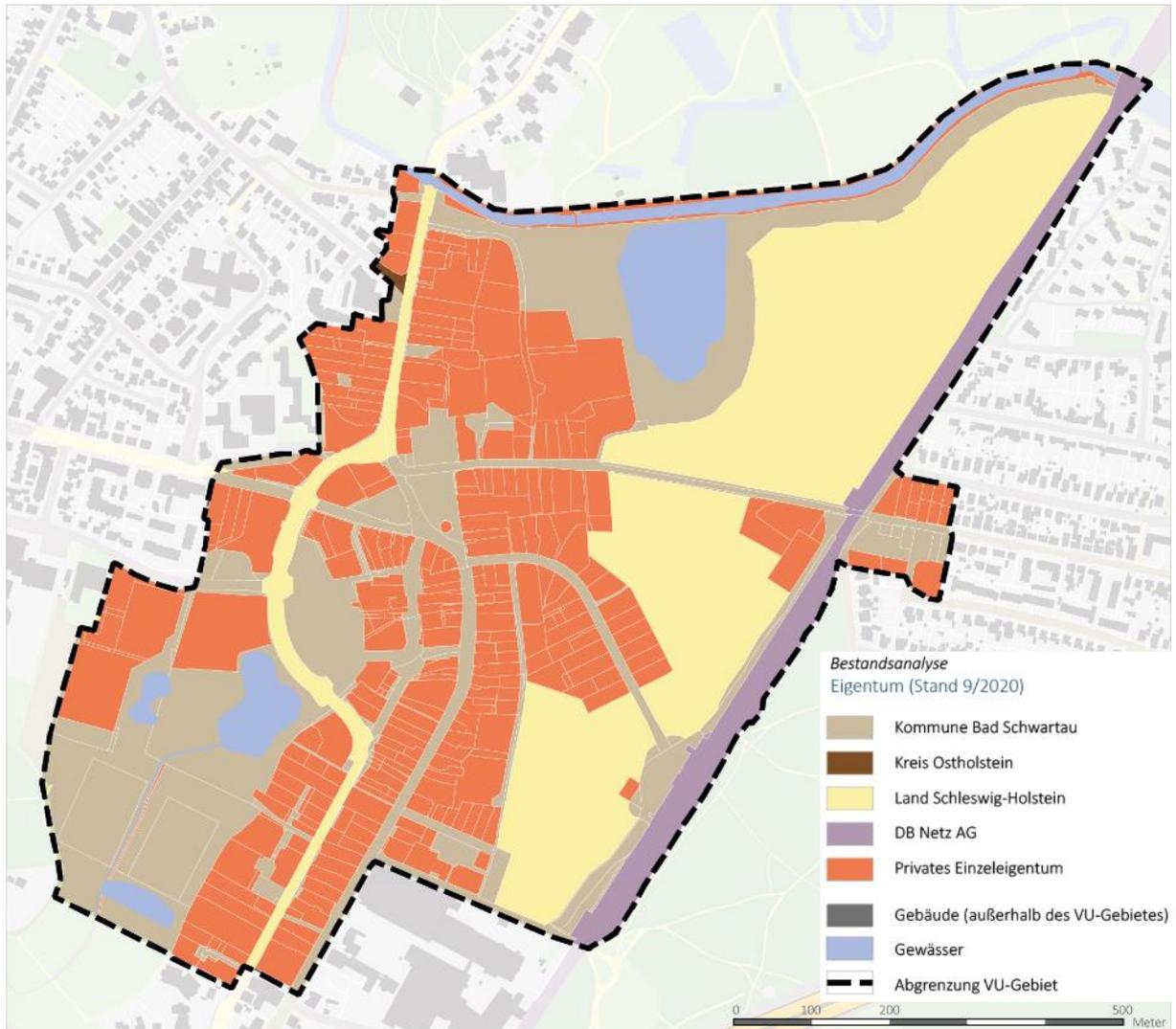


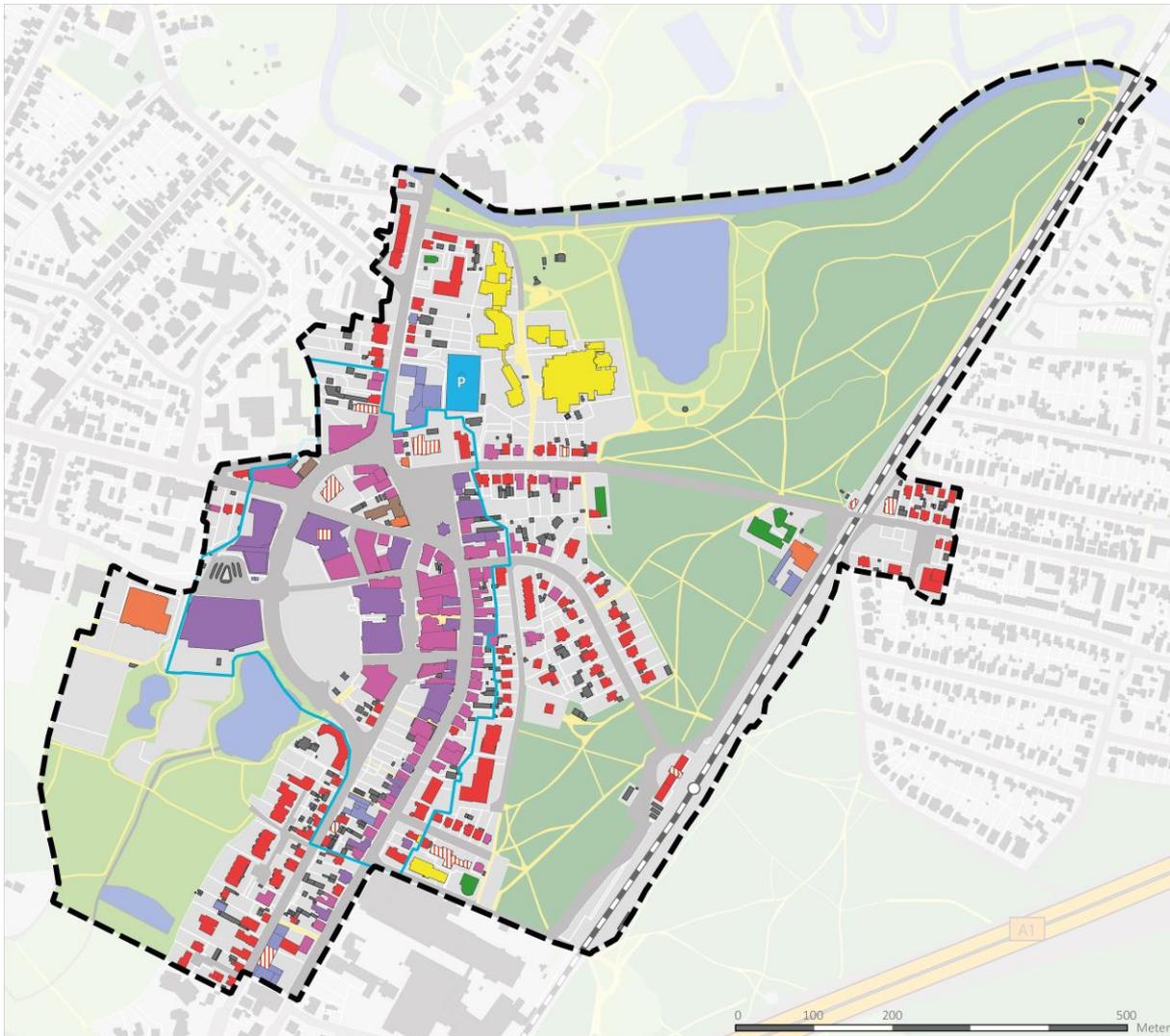
Abb. 105: Darstellung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet.
 Quelle: complan Kommunalberatung auf Daten- und Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Gebäudenutzungen

Gebäude nach Nutzungsart

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden auch die Nutzungen für jedes Hauptgebäude jeweils insgesamt und für das Erdgeschoss erfasst. In der Auswertung bestätigt sich die im Rah-

men von Kapitel 4.1 zur städtebaulichen Struktur und Gebietsfunktion getroffene Aussage, dass sich die Funktionen der unterschiedlichen Teilbereiche des Untersuchungsgebiets jeweils charakteristisch sind und die städtebauliche Gestalt erheblich mitprägen.



Bestandsanalyse
 Gebäudenutzung

- Wohnen
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- Sonstiges Gewerbe
- Klinik/Kurwesen
- Bildung/Sport
- Kirche
- Verwaltung/Behörde
- Leerstand
- Parkhaus
- Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum)
gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012

Abb. 106: Analyseplan zur Gebäudenutzung im Gebiet. Gesamtplan in Größe A3 im Anhang.
 Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Nahezu alle Hauptgebäude im zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2012 stellen entweder Wohn- und Geschäftshäuser oder reine Geschäftshäuser dar. Ausnahmen sind nur einige wenige reine Wohngebäude sowie die Bücherei und das Rathaus am Markt, welcher zudem durch den Leerstand des ehemaligen Amtsgerichts geprägt ist. Eutiner, Geibel-, Bahnhof- und Schillerstraße sind beidseitig von Wohngebäuden gefasst, wobei auf der Südseite der Geibelstraße auch einige Wohn- und Geschäftshäuser darunter gemischt sind. Die Wohnfunktion prägt zudem auch die Westseite der Auguststraße und die Ostseite des Promenadenwegs sowie den Teil des Untersuchungsbereichs

im Ortsteil Kaltenhof. Das Pflegewohnheim östlich der Georgskapelle stellt eine Sonderwohnform an der Schnittstelle zum Kur-, Gesundheits- und Pflegewesen dar.

Als weitere gebietsprägende Nutzung ist auch der Bereich *Klinik/Kurwesen/Gesundheit* zu nennen. Diese Nutzungen prägen den nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets um die Erschließungsstraße Am Kurpark (*Asklepios-Kliniken* mit *Holstein-Therme*), ist aber auch mit der *Ostsee-Klinik* in der Anton-Baumann-Straße sowie mit Praxen und Gesundheitsdienstleistungen im zentralen Geschäftsbereich präsent. Als weitere Nutzungen finden sich kirchliche Einrichtungen im Gebiet (ev.-luth. St.-Georgskapelle, ev.-freikirchliche Gemeinde, kath. Pfarramt Marienkirche, neuapostolische Kirche) sowie Einrichtungen für Bildung und Sport (Tennishalle an der Ludwig-Jahn-Straße, Bücherei am Markt und Fitnessstudio an der Ecke Geibel-/Verladestraße). Neben dem Rathaus dient auch das Gebäude der Kriminalpolizei am Eutiner Ring der Verwaltung. Vollständiger Gebäudeleerstand besteht am gravierendsten mit dem ehemaligen Amtsgericht am Markt und etwas weniger beeinträchtigend beim ehemaligen Stadtmuseum in der Schillerstraße. Er findet sich zudem bei einem Gebäude in der Auguststraße, einem in der Geibelstraße und zwei Gebäuden im Umfeld des Bahnübergangs an der Kaltenhöfer Straße.

Problematische Nutzungen liegen im Gebiet grundsätzlich nicht vor. Jedoch werden einige Nutzungen – allen voran das Wohnen und vor allem im Bereich der Eutiner und der Auguststraße – erheblich durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen und Erschütterungen des fließenden MIV beeinträchtigt (vgl. Befunde zum Verkehrssystem in Kap. 3.6 (S. 36f.) und 4.4 sowie Kap. 4.3 zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum).

Erdgeschossnutzungen

Die voranstehend getroffenen Aussagen zu den Gebäudenutzungen spiegeln sich auch in der Analyse der publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsbereich. Sie prägen vor allem den zentralen Geschäftsbereich durch Angebote von bzw. für

- ≡ Einzelhandel und Lebensmittelhandwerk
- ≡ Banken, Versicherungen und Immobilienhandel
- ≡ Körperpflege (Kosmetik / Friseur / Nagelstudio)
- ≡ Gastronomie

Zudem finden sich im zentralen Geschäftsbereich drei Einrichtungen für Bildung und Soziales sowie einige Arztpraxen in der südlichen Lübecker Straße und zwei Wettbüros / Spielhallen. Leerstehende Laden- bzw. Gewerbeflächen finden sich am Süden der Eutiner Straße, auf der Südseite des Markts, in der Rathauspassage und am nördlichen Eutiner Ring sowie an zwei Adressen in der

Bestandsanalyse

Publikumsbezogene Erdgeschossnutzung

	Einzelhandel/Lebensmittelhandwerk
	Banken/Versicherungen/Immobilien
	Gastronomie
	Körperpflege (Kosmetik/Friseur/Nagelstudio)
	Kliniken/Kurwesen/Arztpraxen
	Bildung/Sport/Soziales
	Verwaltung/Behörde/Bahnhof
	Kirchen
	Spielhalle/Wettbüro
	Sonstige Dienstleistungen
	Leerstand (Laden-/Geschossfläche)
	Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012
	Gebäude ohne publikumsbezogene Nutzung
	Siedlungsfläche mit Flurstücken
	Grünanlage/Park
	Wald
	Gewässer
	Fußweg
	Straßen
	Schienen
	Abgrenzung VU-Gebiet

Lübecker Straße. Weiterhin steht eine Gewerbefläche im Nordflügel des Bahnhofsgebäudes leer, die zukünftige Nutzung der Flächen im Bahnhofsgebäude sind offen.



Abb. 107: Analyseplan zu publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsbereich. Legende auf der vorangehenden Seite. Gesamtplan in Größe A3 im Anhang.
Quelle: *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*



Abb. 108: Das ehemalige Amtsgericht am Abend.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Außerhalb des zentralen Geschäftsbereichs finden sich nur wenige publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen. Sie betreffen wie im Fall des Hauses der Senioren und des Familienzentrums der Lebenshilfe Ostholstein in der Eutiner Straße soziale Zwecke bzw. Betreuungs- und Beratungsangebote, auf der Ostseite der südlichen Lübecker Straße Arztpraxen, Einzelhandel und Angebote für Körperpflege. Die bestehenden Einrichtungen werden im Folgenden vorgestellt und unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten bewertet.

Öffentliche Verwaltung und Daseinsfürsorge

Mit dem Rathaus, der Bücherei und dem Beratungszentrum der Volkshochschule prägen drei ansprechend gestaltete Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Daseinsfürsorge den Markt. Der öffentlich-repräsentative Charakter des Marktplatzes wird dabei durch die Schmuckfassade des ehemaligen Amtsgerichts unterstützt. Der Leerstand des Schlüsselgebäudes erzeugt jedoch eine deutliche Diskrepanz zur Erscheinung. Der Funktionsverlust wird aufgrund durchgehend unbeleuchteter Fenster insbesondere in den Abendstunden deutlich und wirkt als Funktionsschwäche auf den gesamten Bereich (vgl. Abb. 108). Zudem stellen die im heutigen Bauzustand nicht gegebene barrierefreie Erschließung des Hauses, seine kleinteilige Raumstruktur und ein hoher Anteil von Erschließungsflächen an der Geschoßfläche wesentliche Herausforderungen bei der Aktivierung des Hauses für die Stadtgesellschaft bzw. soziale und kulturelle Zwecke dar (auf das nähere Umfeld ausstrahlende Funktionsschwächen).

Das Jobcenter des Kreises Ostholstein am Eutiner Ring (südlich der Rensefelder Straße) und die Außenstelle der Kriminalpolizei auf der anderen Seite des Eutiner Rings stellen weitere Einrichtungen der Verwaltung und Daseinsfürsorge im Gebiet dar.

Bildungsangebote

Im Betrachtungsraum dieser vorbereitenden Untersuchungen findet sich eine Reihe von Einrichtungen mit Angeboten für Bildung, Beratung, Betreuung und Begegnung. Diese werden im Folgenden kurz benannt und verortet sowie einer allgemeinen Einschätzung zu Herausforderungen und Bedarfen unterzogen:

- ≡ Bücherei am Markt: Trotz einer aufwändigen Sanierung, bei der das Gebäude innen und außen attraktiv und frisch neugestaltet wurde, besteht mit dem Mangel einer barrierefreien Erschließung eine gravierende Funktionsschwäche am Gebäude. Der Bereich Gebäudemanagement der Stadtverwaltung ließ im Jahr 2020 eine Planung für die Einrichtung einer barrierefreien Erschließung erarbeiten
- ≡ Beratungszentrum / Pavillon der VHS am Markt: Das Gebäude bietet an städtebaulich höchst zentraler Stelle die Möglichkeit zur Information über das dezentral im Stadtgebiet angebotene VHS-Programm inkl. Buchung
- ≡ Das Gebäude des Stadtmuseums in der Schillerstraße steht seit Schließung der Einrichtung im Jahr 2018 leer. Das Stadtmuseum bot der Stadtgesellschaft bis dato das einzige museales, heimat- und geschichtskundliche Angebot in Bad Schwartau, das zudem durch ein Kulturangebot ergänzt wurde. Der Mangel an einer lokalgeschichtlichen Ausstellung bzw. der Möglichkeit zur Präsentation städtischer und privater Archivalien stellt – nicht zuletzt mit dem Blick auf den hohen

Markenwert der Marke Bad Schwartau und die zahlreichen Kurgäste – ein schwerwiegendes, gesamtstädtisches Funktionsdefizit dar

Angebote für Betreuung und Beratung, Austausch und Begegnung

Weiterhin finden sich folgende Angebote für Betreuung und Beratung, Austausch und Begegnung im Gebiet:



Abb. 109: Das *Haus der Senioren* in der Eutiner Straße. Im Hintergrund die Einfahrt zum Parkhaus der Therme.
Foto: *complan Kommunalberatung*

- ≡ *Haus der Senioren*, Eutiner Straße 4b: Das Gebäude dient als Begegnungshaus für Senior/innen aus Bad Schwartau. Der Mangel einer barrierefreien Erschließung und einer behindertengerechten Toilette sowie der begrenzte Zuschnitt der Gemeinschaftsräume stehen der funktionalen Widmung des Hauses diametral entgegen und stellen Funktionsschwächen dar, die nicht *per se* im Bestand zu lösen sind. Sie werden zusätzlich durch eine problematische Erschließung mit einer PKW-Durchfahrt auf der Südseite verstärkt. Seiner Funktion als Begegnungsstätte wird das Haus mit Blick auf die besonderen Bedarfe seiner Adressatengruppe grundsätzlich nicht gerecht
- ≡ *Familienzentrum der Lebenshilfe Ostholstein e.V.*, direkt nebenan, Eutiner Straße 10: frühe Hilfen, Einsätze in den Familien, Sprechstunden, Eltern-Kind-Treffs, Vorträge, Kurse etc.
- ≡ Begegnungsstätte der AWO in der Auguststraße 34A
- ≡ Begegnungs- und Beratungsangebot *Knotenpunkt* der Adventgemeinde Bad Schwartau in der Eutiner Straße 3
- ≡ Als Ergänzung zu Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senior/innen (s.u., Wohnen und Wohnfunktion) sowie Pflegedienste (s.u., Gesundheits-, Kur- und Badewesen) bietet die *Villa Humanitas* in der Schillerstraße 3 eine Tagespflege für Demente



Abb. 110: Begegnungsstätte der AWO
Foto: *complan Kommunalberatung*

Deutlich wird, dass im Gebiet nur das *Haus der Senioren* als öffentliche Einrichtung für Betreuung, Beratung und Begegnung besteht, während das übrige Angebot von gemeinnützigen Träger/innen bereitgestellt wird. Im Zusammenspiel besteht so insbesondere für die Belange und Bedürfnisse älterer Menschen sowie junger Familien ein vielfältiges Angebot. Zugleich besteht jedoch ein Mangel an größeren, attraktiven und barrierefrei erschlossenen Räumen zur Verortung dieser.

Angebote, die auf Austausch und Begegnung insbesondere junger Menschen angelegt sind, finden sich – zumindest innerhalb von Gebäuden – im Untersuchungsbereich nicht. Mit dem jüngst modernisierten Jugendzentrum *Alte 12* in der Schulstraße befindet sich jedoch eine betreffende Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets und auch dem Skatepark und der Dirtbike-Strecke im

Bürgerpark kommt – trotz einiger Defizite – eine Funktion als sozialer Begegnungsraum zu (vgl. Kap. 4.3, S. 99f.). Zudem ist grundsätzlicher Mangel an einer weiteren Kindertageseinrichtung im Gebiet festzustellen.

Kulturelle Einrichtungen, Kirchen und Veranstaltungsorte

Kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsorte finden sich – mit Ausnahme der bisweilen für diese Zwecke genutzten Kirchen – nicht im Gebiet. Jedoch steht mit der *Krummlandhalle* auf dem Campus der Schule am Hochkamp ein flexibel nutzbarer Kultur- und Veranstaltungsort in direkter Nachbarschaft des Untersuchungsbereichs zur Verfügung. Zudem kommt den Kirchen im Gebiet in unterschiedlicher Ausprägung eine Funktion an der Schnittstelle von Religionsausübung mit sozialen und kulturellen Zwecken zu:

- ≡ St.-Georgskapelle an der Eutiner Straße
- ≡ katholische Marienkirche am Ostende der Geibelstraße
- ≡ neuapostolische Kirche in der Anton-Baumann-Straße
- ≡ Die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde an der Geibelstraße (Bestandskapelle wird durch einen Neubau ersetzt)
- ≡ Zudem grenzt die ebenfalls nachkriegsmodern und skulptural mit einem hohen Glockenturm gestaltete Christuskirche im Süden an den Untersuchungsbereich der VU

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zu den VU wurde zudem mehrfach auf einen Mangel an Angeboten bzw. Räumen für private Veranstaltungen und Feiern hingewiesen und der Wunsch nach entsprechenden Angeboten insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen formuliert.

Einrichtungen für Freizeit und Sport

Neben den freiraumbezogenen Angeboten für Sport und Freizeit im Kur- und im Bürgerpark sowie den privaten Tennisplätzen des Schwartauer Tennisvereins von 1927 e.V. bestehen mit dessen Tennishalle (Ludwig-Jahn-Straße 1) und dem Fitnessstudio *Workout* (Verladestraße 2) im Gebiet zwei Gebäude, die privat bzw. privatwirtschaftlich zu Sport- und Freizeitzwecken errichtet wurden bzw. heute entsprechend genutzt werden. Weitere Angebote für Fitness, Sport und Yoga finden sich der Asklepios-Klinik zugeordnet sowie kleinteiliger im zentralen Versorgungsbereich.



Abb. 111: Der Einzelhandel prägt Stadtbild und Besucher/innenströme.
Foto: complan Kommunalberatung

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Wie bereits in der Einleitung zum Unterkapitel zur Gebäudenutzung auf Seite 69f. global für den Untersuchungsbereich festgestellt, bestimmen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe das Erscheinungsbild, die Nutzung und die Nutzer/innen-Frequenz des zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich und tragen erheblich zum Image und zur Identität der Stadt Bad Schwartau bei. Das *Einkaufen* steht im Untertitel des Marketing-Leitbilds entsprechend an erster Stelle (vgl. 3.6, S. 35). Die Zentralität des Einzelhandelsstandorts lag im Jahr 2012 bei 87 %, was bedeutet, dass in diesem Bereich Kaufkraft in andere Gemeinden abwandert. Dies ist auf die Nähe zur Lübecker Innenstadt, aber auch zu großflächigen Einkaufszentren im Verflechtungsraum zurückzuführen (*LUV-Center*, etwa 2,5 km östlich, an der BAB-Anschlussstelle *Sereetz* und *CITTI-Park*, etwa 9 km südwestlich an der BAB-Anschlussstelle *Lübeck-Moisling*). Im periodischen Bedarf beträgt die Zentralität immerhin 94 %.²⁰

Im aperiodischen Bedarf lag die Zentralität im Jahr 2012 gemittelt bei nur 79 %, jedoch wurden bei den Warengruppen des persönlichen Bedarfs Werte über 100 % erreicht (Bekleidung und Wäsche: 118 %, Schuhe und Lederwaren: 108 %, Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräteakustik: 113) und auch in der Warengruppe Bücher und Schreibwaren ergab sich ein Wert von 117 %. In anderen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind dagegen erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen (Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC, Zubehör und Neue Medien: 67 %, Heimtextilien: 58 %, Baumarktsortimente: 47 %, Möbel und Antiquitäten: 45 %).

Aktuelle Zahlen zum Bestand, zur Zentralität sowie möglichen Bedarfslücken liegen nicht vor. Nicht zuletzt aufgrund der Konkurrenz durch den weiter zunehmenden und durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zusätzlich befeuerten Versandhandel besteht großer Bedarf für eine Förderung von Bestrebungen der Handel- und Gewerbetreibenden zur Bildung von Standortgemeinschaften. Im Rahmen der Beteiligung wurde in diesem Kontext nachdrücklich auf Verbesserungs- und Kooperationsbedarfe in den Bereichen *Online-Angebote und Lieferung, Ladengestaltung und Kundenansprache* sowie *Erreichbarkeit und Barrierefreiheit* hingewiesen.

Gastronomie und Gastgewerbe

Im Untersuchungsbereich wurden 15 gastronomische Einrichtungen ermittelt (vgl. Abb. 107, S. 72), außerhalb kommen sie kaum bzw. nur vereinzelt vor. Die Angebote bewegen sich dabei im Spektrum von größeren Restaurants im Umfeld der Markttwiete, die auch höhere Ansprüche und größere Gesellschaften bedienen können, bis hin zu eher einfachen Cafés und Bistros.

²⁰ Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2012. Zusammenfassung in Kap. 3.6, S. 35f.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Bürger/innen mehrfach auf Angebotslücken hingewiesen: Statements machten hier auf Mängel in der Qualität und Zusammensetzung des Angebots (Auswahl), einen Mangel an Angeboten für abends und das generelle Fehlen einer Bar/Kneipe aufmerksam.

Angebote für Übernachtungen finden sich im Gebiet nur in Form einer kleinen Pension in der Bahnhofstraße sowie von drei Angeboten für Ferienwohnungen. Im übrigen Stadtgebiet findet sich nur eine weitere Pension und – in einiger Entfernung – ein Hotelbetrieb. Der Stadt Bad Schwartau ist damit ein grundsätzlicher Mangel an Kapazitäten im Gastgewerbe zu attestieren, der insbesondere durch die Nähe zum touristischen Magneten Lübeck und den hohen Markenwert Bad Schwartaus eine erhebliche Funktionsschwäche der Innenstadt darstellt. Ein erweitertes Übernachtungsangebot ist zudem wünschenswert, da Kurgäste mitunter Bedarf zur Unterbringung angereister Besucher/innen anmelden.

Gesundheits-, Kur- und Badewesen

Wie bereits dargestellt, haben Gesundheits-, Kur- und Badewesen maßgeblichen Anteil an der Identität und dem Image der Stadt Bad Schwartau und führten entsprechend im Jahr 1913 zur staatlichen Anerkennung der Stadt als *Bad* (vgl. Kapitel 3.3, Seite 15ff.). Die Funktionen des Gesundheits- und Kurwesens prägen insbesondere den Kurpark und die Bereiche um die Erschließungsstraße Am Kurpark (vgl. hierzu die teilräumlich differenzierte Betrachtung des Gebiets in Kap. 4.1, S. 50ff.). Neben den eigentlichen Klinikgebäuden für Unterbringung und Behandlung finden sich hier auch das Gesundheitszentrum der Kliniken und die an diese angeschlossene Holstein-Therme. Wie der benachbarte Kurpark selbst, stand die Holstein-Therme dabei nicht nur den Klinikgästen zur Verfügung, sondern auch der Öffentlichkeit. Die Therme bleibt aufgrund umfassender Erneuerungs- und damit Finanzierungsbedarfe geschlossen.

Weniger das Stadtbild und ihre Funktionen prägend, befindet sich im Süden des Untersuchungsbereichs die *Ostsee-Sport-Klinik* in der Anton-Baumann-Straße 1 (Zentrum für Orthopädie und Unfallchirurgie).

Wohnen und Wohnfunktion

Wie bereits in der Einleitung zum Unterkapitel von 4.2 zu Gebäudenutzungen (S. 69ff) und dem Kapitel 4.1 dargestellt, herrscht das Wohnen außerhalb des zentralen Geschäftsbereich als Nutzungsart vor, weist jedoch auch in diesem einen beträchtlichen Anteil auf (vorwiegend in den Obergeschossen). Insbesondere Bahnhofstraße, Schillerstraße und Promenadenweg tragen so den Charakter ruhiger Wohnstraßen. Auch Eutiner, Geibel und Lübecker Straße sind beidseitig durch die Wohnfunktion geprägt, jedoch wie die

Westseite der Auguststraße deutlich stärker von Durchgangsverkehr belastet. Insbesondere entlang der L309 (Auguststraße – Eutiner Ring – Eutiner Straße) werden die Grenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts beträchtlich überschritten (vgl. Kernaussagen des Lärmaktionsplans und des VEP 2017, S. 36ff.), was zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz notwendig macht.

Die Standortanalyse des Baulandkatasters von 2018 (siehe Seite 37f.) ermittelte erhebliches Nachfragepotenzial für altengerechten sowie für preiswerten bzw. mietpreisgebundenem Wohnraum für junge Familien und sog. Starterhaushalte in Bad Schwartau. Die Entwicklung der Brachfläche südöstlich des Bahnübergangs an der Kaltenhöfer Straße durch Geschosswohnungsbau mit sozialer Wohnraumförderung begegnet diesem Nachfragepotenzial.

Pflegeeinrichtungen

Eine Sonderwohnform stellen Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen für Senior/innen dar. Neben der Seniorenpflegeeinrichtung An der Georgskapelle finden sich mit dem Pflegeheim *Haus am Großen Krug* (nahe Pariner Straße) und der *Seniorenresidenz Geertz Bad Schwartau* im Hochhaus nordöstlich der Brücke über die Schwartau weitere Pflegeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Gebiets, die in städtebaulich-funktionalen Bezügen mit dem Stadtzentrum und dem Kurpark-Bereich stehen. Als Ergänzung zum Angebot der stationären Pflege- und/oder Wohneinrichtungen bieten die ambulanten Pflege- und Betreuungsdienste *Pflegende Hände* (Markttwiete 8-10) und *Ambulante häusliche Pflege Branca Spuric* (Auguststraße 2A) ihre Dienste an.

Leerstand

Leerstand findet sich nur vereinzelt im Gebiet und betrifft vorwiegend Gewerbeflächen. Die Gefahr zunehmenden Leerstands besteht einerseits durch den kontinuierlich zunehmenden Anteil des Versandhandels am Einzelhandel und entsprechenden Konkurrenz- und Preisdruck, zum anderen durch ungeeignete, nicht modernisierte oder zu überhöhten Preisen angebotene Laden- und Gewerbeflächen. Zudem ist insbesondere im Bereich des inhaber/innengeführten Einzelhandels und einzelhandelsnaher Dienstleitungen mit erheblichen Herausforderungen infolge der Covid-19-Pandemie zu rechnen. Am signifikantesten und am schwersten wiegend besteht Leerstand jedoch mit dem ehemaligen Amtsgericht auf der Nordseite des Markts sowie - ähnlich prägend - dem ehemaligen Stadtmuseum in der Schillerstraße. Weitere Leerstände finden sich punktuell im Gebiet so u.a. teilweise auf dem Gelände der Lübecker Straße 66, an der Kaltenhöfer Straße 1 direkt an der Bahnstrecke und im Bahnhofsgebäude. Perspektivisch wird die temporäre Wohnnutzung im Bahnhofsgebäude aufgegeben und eine Nachnutzung gesucht. Weiterhin steht in zentraler Lage die Aufgabe der

derzeitigen Nutzung des ehemaligen Postverteilzentrums an, so dass auch hier eine neue Nutzung gefunden werden muss.

Fazit zur Gebäudenutzung

Es ist festzustellen, dass kaum unverträgliche Gebäudenutzungen im Gebiet bestehen. Einzig das Autohaus und die Tankstelle in der Eutiner Straße wirken gebietsfremd und entwerten den öffentlichen Raum im Umfeld. Nutzungsbezogene Negativwirkungen gehen damit eher von Nicht-Nutzungen bzw. Leerstand aus. Mit den Wohnlagen in der August-, der Geibel- und der Eutiner Straße sowie am Eutiner Ring finden sich jedoch auch sensible Nutzungen im Gebiet, die erheblich von Durchgangsverkehren und anderen Gebietsfunktionen belastet sind.

Im Alltag der Nutzer/innen des zentralen Versorgungsbereichs bestehen enge Verflechtung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit Angeboten im Gesundheitssektor (Arzt- und Physiotherapiepraxen, Apotheken und Gesundheitsbedarf). Dies verdeutlicht die regionale Versorgungsfunktion des Stadtzentrums, korrespondiert mit den benachbarten Kur- und Klinikfunktionen und spiegelt sich nicht zuletzt im Engagement des Stadtmarketings zur Bewerbung der Angebote und Einrichtungen im Rahmen der jährlich stattfindenden Marketingaktion *Bad Schwartauer Gesundheitswoche* (LUV-Center, Lübeck und andernorts).

SWOT-Analyse zu Gebäudebestand und Nutzungen	
Stärken <ul style="list-style-type: none"> ≡ Bahnhof-, Lübecker und Geibelstraße mit denkmalgeschütztem Bestand ≡ Sanierungsstand der Gebäude überwiegend gut ≡ Hoher Anteil an barrierearmen Zugängen zu öffentlich zugänglichen Gebäuden ≡ Bei einigen Warengruppen hohe EZH-Zentralität ≡ Viele zentrenrelevante und ergänzende Funktionen (Bücherei, Sport, Ärzte) ≡ Ergänzung der öffentlichen Daseinsfürsorge durch private Träger für Beratung, Begegnung und Betreuung ≡ Nur punktueller Gewerbe-Leerstand ≡ Grundlagen für Zusammenarbeit der Handel- und Gewerbetreibenden, Marketing verstetigt 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> ≡ Leerstand des stadtbildprägenden Amtsgerichts ≡ Teilleerstand im Bahnhofsgebäude ≡ Funktionsverlust auf dem Postgelände in zentraler Lage ≡ wenig Angebote für Kinder / Jugendliche ≡ allgemein fehlen Orte für private Feiern, Austausch und Begegnung ≡ Tankstelle und Autohaus als das Gebiet beeinträchtigende Funktionen
Potenziale <ul style="list-style-type: none"> ≡ Nachnutzung des Amtsgerichts stärkt Identifikation und das Zentrum ≡ Ergänzung weiterer innerstädtischer Funktionen zur Belebung der Einkaufslage 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> ≡ Schwächung des Einzelhandel und Zunahme von Leerstand durch Konkurrenz durch Versandhandel, verstärkt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Festzuhalten ist, dass privat getragene Einrichtungen für Beratung, Betreuung und Begegnung das bestehende Grundangebot der öffentlichen Einrichtungen (Bücherei, VHS, Haus der Senior/innen) ergänzen. Laut der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit besteht jedoch insbesondere ein Mangel an flexibel nutz- und anmietbaren Räumen für öffentliche und private Veranstaltungen sowie allgemein an nichtkommerziellen Räumen für Austausch und Begegnung. Zudem ist grundsätzlicher Bedarf für eine weitere Kindertageseinrichtung im Gebiet festzustellen.

Nicht zuletzt wirkt das Fehlen eines über Pensionen und Ferienwohnen hinausgehenden Übernachtungsangebots als gesamtstädtische Funktionsschwäche, die dem Markenwert wie der Kur- und Klinikfunktion der Stadt nicht gerecht wird.

4.3 Öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräume

Dieses Kapitel dient der Vertiefung der in Kap. 4.1 vermerkten Aussagen zur Beschaffenheit des öffentlichen Raums inklusive des Stadtgrüns und der Erholungsräume der Innenstadt von Bad Schwartau. Neben einer Analyse der in den Teilbereichen bestehenden Freiräume und ihrer Nutzungen (inklusive Fragen der Barrierefreiheit) sollen dabei auch ökologische und durch den Klimawandel hervorgerufene Aufgaben und Herausforderungen herausgearbeitet werden. Die Analyse der Freiräume erfolgt analog zur teilräumlich differenzierten Betrachtung von Kapitel 4.1 zur städtebaulichen Struktur und Gebietsfunktion zunächst für das Stadtzentrum, dann für den nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets mit den Kurkliniken und dem Kurpark, schließlich im Uhrzeigersinn um das Stadtzentrum herum.



Abb. 112: Analyseplan zu Grün- und Erholungsräumen im Untersuchungsgebiet. Legende auf der Folgeseite. Gesamtplan in A3 im Anhang.
Quelle: *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*

Bestandsanalyse

Grün- und Erholungsraum

- Grünanlage/Park
- Wald
- Stadtraumprägendes Gehölz
- Gewässer
- Sportflächen
- T Tennisplatz
- F Fußballplatz
- D Dirtbahn
- F Fitnesscenter
- S Schwimmhalle
- S Skatepark
- Parkeingang mit Gestaltungsdefizit
- Siedlungsfläche mit Flurstücken
- Gebäude
- Fußgängerzone/Marktplatz/Fußwege
- Straßen
- Schienen
- Abgrenzung VU-Gebiet

Städtebauliches Zentrum – Markt, Markttwiete, Zentralparkplatz und nördliche Lübecker Straße

Der öffentliche Raum im Bereich der *Einkaufs-Innenstadt* zwischen der Geibel-, der Lübecker und der Auguststraße sowie dem Eutiner Ring²¹ ist zum einen durch das großzügig anmutende Gefüge der größtenteils drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten im Umfeld der Markttwiete, ihre Passagenstruktur und geschäftiges Treiben gekennzeichnet. Zum anderen prägen mit dem Markt und dem Zentralparkplatz große, im Vergleich mit der Umgebung untergenutzte Freiflächen die Ansicht der Innenstadt von Norden und Süden kommend. Mit ihrer historisch kleinteiligen Baustruktur bietet die nördliche Lübecker Straße hierzu einen interessanten Kontrast.

Der Markt als Herzstück

Der Marktplatz ist städtebauliches Herzstück der Stadt und rundum mit Bäumen abgegrenzt. Durch die umgebende Bebauung, begrenztes KFZ-Parken und historisches Großpflaster ist eine hohe städtebauliche Qualität gegeben. Der südöstlich angrenzende Zwickel ist mit einem Restaurant-Pavillon in Holzbauweise besetzt.



Abb. 113: Der Markt ist städtebauliches Herzstück.
Foto: Stadt Bad Schwartau / Findeisen

Die im Großpflaster und seinen Fugen bestehenden Unebenheiten stellen mit Blick auf den hohen Anteil älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Personen an den Nutzenden eine Funktionsschwäche dar, die auch im Rahmen einer sternförmigen, Barrieren und Unebenheiten ausgleichenden Teil-Schleifung des Pflasters nicht behoben werden konnten und mit Blick auf die Gelenkfunktion zwischen Stadtzentrum und Kurbereich schwer wiegt.

²¹ zur Differenzierung der Einkaufs-Innenstadt bzw. des städtebaulichen Zentrums vom im EZH-Entwicklungskonzept von 2012 definierten *zentralen Geschäftsbereich* vgl. den einleitenden Absatz zu Kap. 4.1, S. 65f

Weitere Defizite bestehen durch veraltete und teils beschädigte Anschluss-Kästen für Märkte und Veranstaltungen sowie durch Unebenheiten erschwerte Übergänge an der Geibelstraße. Die häufigste Nutzung des Markts ist die durch den Wochenmarkt, hinzukommen jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie das Stadtfest und der *Bad Schwartauer Weihnachtsmarkt* sowie Werbe- und Promotionsveranstaltungen. Im Übrigen erfüllt der Markt vor allem eine Verbindungsfunktion zwischen unterschiedlichen Stadträumen. Hinzu kommt eine ökologisch-stadtklimatische Funktion als urbaner Freiraum zwischen Kurpark und Innenstadt. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der durchgehenden Pflasterung hoch, allerdings kann Wasser in den breiten Fugen versickern. Neben den Bäumen dienen in den Sommermonaten im Nordteil auch einige Pflanzgefäße der Begrünung des Platzes. Der Markt selbst gewinnt wie die Ansicht des Amtsgerichts durch den 1997 wiederhergestellten Brunnen *Im Spiel der Wellen* von Paul Peterich zusätzliche Qualität.

Fußgängerzone Markttwiete

Die Fußgängerzone *Markttwiete* wurde im Jahr 2017 mitsamt dem Europaplatz und von ihnen zum Zentralparkplatz führender Gassen nach einer grundhaften Modernisierung neu eröffnet. Im Zuge der Umgestaltung wurden die die Markttwiete überfassende Bedachung und die hoch aufgewachsenen Bestandsbäume entfernt. Die Markttwiete selbst wurde dabei mit einem gelbroten und einem orangeroten Pflaster mit guten Rolleigenschaften, einer kombinierten Lösung für Regenentwässerung und Blindenleitsystem, einfachen Spielgeräten für Kinder sowie fünf elliptischen, modern gestalteten Inseln mit umlaufender Sitzmöglichkeit gestaltet (vier der Inseln mit pflegeextensiver Begrünung, eine mit Wasserspiel). Der Europaplatz am Südende der Markttwiete wurde mit der Skulptur *der Knoten* von Jo Kley und einem inklusiven Spielgerät (mit den Füßen zu bedienendes Xylophon) ausgestattet.

Die Markttwiete ist ein relativ breiter, transparenter und modern gestalteter, hochwertiger Stadtraum, der von Süd nach Nord einen interessanten Durchblick auf den Markt und das Amtsgericht bietet. Die Entwicklung nach 1970 hat hier einen für Fußgänger/innen und Radfahrende vorbehaltenen Stadtraum geschaffen, der ganz den Ansprüchen an eine Einkaufs-Innenstadt genügt.



Abb. 114: Noch zeitgemäß? Versorgungskästen für den Marktbetrieb.
Foto:complan Kommunalberatung



Abb. 115: Straßenraum in der nördlichen Lübecker Straße.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Nördliche Lübecker Straße

Die Lübecker Straße bietet östlich der Markttwiete mit ihrer Kleinteiligkeit und einem erhöhten Anteil historischer Bausubstanz eine willkommene Abwechslung zur nachkriegsmodern-großzügig geprägten Markttwiete. Nicht zuletzt durch die Hochlage des östlichen Gehwegs im Bereich der Einmündung der Auguststraße, aber auch durch die Allee gestutzter Linden und die 1992 neu gepflasterte Fahrbahn findet sich hier ein besonderer Stadtraum mit kleinstädtischem und Kurort-Charme. Zugleich sorgen die hohen Bordsteinkanten in Verbindung mit engen und teils unebenen Gehwegen für Barrieren im Stadtraum, die für in ihrer Mobilität eingeschränkte Gruppen nicht immer ohne Fremdhilfe zu bewältigen sind. Zudem weichen Radfahrende aufgrund der Unebenheiten der gepflasterten Fahrbahn häufig auf die Gehwege aus, was zu Konflikten mit Fußgänger/innen führt. Insbesondere der Lieferverkehr sorgt im engen Querschnitt der Lübecker Straße trotz einer moderaten Verkehrsbelastung für Stauungen und Konflikte (vgl. hierzu auch Kap. 4.4 zu Mobilität und Verkehr, S. 103ff.).

Zentralparkplatz



Abb. 116: Die Rathausgasse ist die viel-frequentierte Zufahrt zum Zentralparkplatz

Foto: *complan Kommunalberatung*

Der Zentralparkplatz bildet zwischen der Markttwiete und dem Eutiner Ring einen Freiraum, der ganz der Unterbringung des ruhenden MIV gewidmet ist und mit dieser Monofunktion – wie bereits in der teilräumlichen Betrachtung von Kap. 4.1 zur städtebaulichen Struktur und Gebietsfunktion vermerkt – seiner innerstädtischen Lage nicht gerecht wird (Funktionsschwäche). Die Oberflächen sind hier mit Verbundpflaster gestaltet, weisen keine guten Rolleigenschaften auf und sind in Teilbereichen durch Unterspülung und Beanspruchung lose und uneben geworden bzw. bereits von erheblichen Verwerfungen geprägt. Der Stadtbereich wirkt trotz eines installierten, überdachten Verbindungsgangs zwischen der Markttwiete und dem P1-Center einseitig auf die Belange des ruhenden MIV orientiert. Neben nicht mehr zeitgemäßen und sanierungsbedürftigen Oberflächen spiegelt sich dies auch in fehlenden Querverbindungen für Fußgänger/innen, von Treppen ausgehenden Barrierewirkungen sowie in mangelhaften Anschlüssen an die Stadträume westlich des Eutiner Rings wider.²² Mit Blick auf den hohen Anteil Mobilitätseingeschränkter an den Innenstadt-Nutzer/innen und die Benachteiligung des ÖPNV gegenüber dem MIV (vgl. hierzu das Fazit von Kap. 4.4 zu Mobilität und Verkehr) ist dies als schwerwiegendes, da auf die gesamte Umgebung wirkendes Funktionsdefizit zu benennen.



Abb. 117: der Verbindungsgang im Zuge der Rathausgasse wurde mit dem P1-Center errichtet.

Foto: *complan Kommunalberatung*

²² Diese werden im Rahmen der teilräumlichen Betrachtung der Grün- und Freiräume im Westen des Untersuchungsgebiets ab S. 120 beleuchtet

Zudem ist auch die stadtklimatisch-ökologische Qualität des Zentralparkplatzes stark eingeschränkt: Das verwendete Verbundpflaster lässt wie die extensive Begrünung in den Randbereichen zum Eutiner Ring hin eine Versickerung von Niederschlägen zu und der Bereich dient wie der benachbarte Bürgerpark als Gebiet für den Einfall von Kaltluft in die Innenstadt. Die Versickerungsfähigkeit ist im Bereich des Verbundpflasters jedoch erheblich eingeschränkt und kann insbesondere bei anhaltenden und starken Regenfällen das anfallende Wasser nicht aufnehmen. Hinzu kommen Verunreinigungen durch aus Fahrzeugen austretende Flüssigkeiten, die sich über die Jahre als Altlasten im Boden summieren können.

Zusammenfassend ist zum Zentralparkplatz festzuhalten, dass dieser als Relikt einer autogerechten Ära der Stadtplanung der Nachkriegszeit erscheint und heutigen gestalterischen wie funktionalen Ansprüchen nicht genügen kann. Mit Blick auf das bundesweit geltende Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB zu einem verantwortungsvollen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die diesem Ziel entsprechenden Vorgaben einer flächen- und ressourcenschonenden Innenentwicklung erscheint der Bereich als grundsätzlich unter- bzw. fehlgenutzt (schwerwiegende Funktionsschwäche).

Weitere Bereiche

Die Rathausgasse bildet einen weiteren, von Defiziten geprägten Bereich der Einkaufs-Innenstadt: Hier finden sich die Anlieferzonen der rundum liegenden Geschäftshäuser, wodurch eher technisch geprägte Stadträume entstehen. Diese funktionalen und gestalterischen Defizite wirken jedoch weniger gravierend, da der Bereich eher als sekundäre fußläufige Querverbindung genutzt wird.

Zudem ist der nördliche Bereich der Auguststraße zwischen der Abzweigung des Eutiner Rings und dem Europaplatz von schwerwiegenden funktionalen und gestalterischen Defiziten geprägt, die in den Betrachtungen zum südlichen Teil vermerkt sind (s. Seite 57 und 98 sowie *Abb. 121*)

Der innerhalb des Eutiner Rings liegende Teil der Rensefelder Straße stellt eine weitere vorwiegend der Erschließung dienende Straße im Zentrumsbereich dar. Ihre Gestaltung ist eng an die der Lübecker Straße angelehnt (ähnlicher Querschnitt, gesägtes Pflaster und Lindenallee), der öffentliche Raum ist jedoch durch deutlich weniger Erdgeschossnutzungen geprägt. Mit Blick auf die zentrale Lage ist dies als Funktionsschwäche zu werten.



Abb. 118: Barrierewirkung durch Treppen, hier im nördlichen Teilbereich.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 119: Blick über den Zentralparkplatz.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 120: Straßenraum in der Rathausgasse
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 121: Der südliche Innenstadteingang an der nördlichen Auguststraße.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Nordöstlicher Teil – Kliniken, Kurpark, Eutiner- und Geibelstraße

Überblick

Der nordöstliche Teil des Untersuchungsbereichs umfasst neben den *Asklepios-Kurkliniken* und dem Kurpark auch die vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Eutiner und die Geibelstraße. Wie bereits in der teilräumlichen Beschreibung von 4.1 ausgeführt, ist der Bereich von einem Versprung zwischen der höher gelegenen Geibelstraße und dem in der Schwartau-Niederung liegenden Kurpark gekennzeichnet, aber auch durch die nachkriegsmodernen, eher grob gekörnten Gebäude der Kurklinik.

Eutiner Straße



Abb. 122: Unattraktive Geh- und Radwege in der südlichen Eutiner Straße.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 123: Grünfläche an der Ecke Eutiner Straße / Pariner Straße.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Der Stadtraum an der Eutiner Straße ist maßgeblich durch die stark frequentierte L309 geprägt. Dass der Bereich trotz breiter Geh- und Radwege einseitig auf die Belange des MIV orientiert wirkt, ist zum einen durch die schadhafte und häufig wechselnden Oberflächen bedingt, zum anderen durch die Benachteiligung anderer Verkehrsteilnehmer/innen im Bereich der Kreuzung mit der Eutiner Straße (nur Möglichkeit zur Querung der Pariner Straße gegeben, Eutiner Straße ist stadträumliche Barriere) und der Brücke über die Schwartau (enge und unebene Gehwege neben einem häufig von Rückstau belastetem Straßenabschnitt).

Der öffentliche Raum im Umfeld erhält durch das Kulturdenkmal der Georgskapelle und die umgebenden Pflanzungen Qualität. Diese wird durch die vielbefahrene L309 jedoch maßgeblich gemindert, der Stadtraum wird vor allem als ein *zu durchquerender* wahrgenommen. Dies ist auch dem hohen Versiegelungsgrad und einem Mangel an Straßenbäumen auf der Ostseite geschuldet. Die südwestlich der Abzweigung der Pariner Straße bestehende, ungegliederte Freifläche ist durch das dahinterstehende vier- bzw. sechsgeschossige Wohnhaus und die vorbeiführenden Straßen geprägt und wirkt entsprechend als *Begleitgrün* einer autogerechten, nachkriegsmodernen Stadtplanung. Es handelt sich um eine Grünfläche ohne Aufenthaltsqualität und ohne ökologische Funktion, die über die Versickerung von Niederschlägen und die Nutzung als Blühwiese hinausgeht (vgl. Abb. 123). Hier mangelt es u.a. an einer Fassung des Straßenraums durch eine klare Raumkante.

Weitere schwerwiegende Missstände bestehen im öffentlichen Raum durch das Autohaus und die Tankstelle am Süden der Eutiner Straße (vgl. Abb. 124). Wie bereits in der teilräumlichen Betrachtung zur städtebaulichen Struktur und Gebietsfunktion in Kap. 4.1 sowie im Unterkapitel zur Gebäudenutzung in Kap. 4.2 ausgeführt, erscheinen beide Funktionen gebietsfremd bzw. der innerstädtischen Lage nicht angemessen. Hinzu kommen besonders schwere Schadbilder an den Oberflächen der Geh- und Radwege in diesem Bereich.

Zugänge zum Kurpark an der Eutiner Straße

Am nordöstlichen Ende der Eutiner Straße befindet sich südlich der Brücke über die Schwartau eine gestaltete Grünfläche, die als Eingang zum östlichen Kurpark konzipiert ist und zudem in engem Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Landschaftsräumen der Schwartau-Auen und des *Riesebusch* steht. Zur Eutiner Straße hin orientiert, wurde hier ein Parkeingang hergestellt.

Der Eingangsbereich ist mit einer Mauer, einer Pergola und einem Wasserbecken gestaltet, wirkt jedoch veraltet und grundsätzlich ungenutzt. Zudem ist der parallel zur Straße Am Kurpark und der Schwartau geführte Fußweg unbefestigt. Seine Funktion als Spazier- und Verbindungsweg gerade für ältere Menschen und Kurgäste kann er so insbesondere nach Niederschlägen kaum erfüllen (Funktions- und Substanzschwäche).

Einige hundert Meter weiter südlich befindet sich zwischen dem Haus der Senioren und dem Familienzentrum der Lebenshilfe ein weiterer fußläufiger Durchgang zum Kurpark. Während hier an der Eutiner Straße ein Wegweiser zu den Einrichtungen der Asklepios-Kurkliniken installiert ist, fehlt ein Hinweis auf den Kurpark. Auf der anderen Seite des Hauses der Senioren, befindet sich in der Ausfahrt der Tankstelle zugleich die Durchfahrt zum Parkhaus der Asklepios und der Holstein-Therme. Diese trifft östlich bzw. hinter dem Haus der Senioren auf den fußläufigen Durchgang und gabelt sich dann in eine Einfahrt zum Parkhaus und in eine mit einer Schranke versehene Durchfahrt zum Kurklinik-Bereich. Hier leidet die Qualität der fußläufigen Verbindung durch große, mit Verbundpflaster weitgehend versiegelte Oberflächen und KFZ-Verkehre. Zudem bestehen erhebliche Mängel in der Auffindbarkeit der Wegeverbindung.



Abb. 124: Die Tankstelle prägt den Raum der südlichen Eutiner Straße.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 125: Der nördliche Parkeingang an der Eutiner Straße.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 126: Wegeverbindung zwischen Kurpark und Eutiner Straße (Blickrichtung West)
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 127: Westlicher Abschnitt der Geibelstraße auf der Nordseite des Markts
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 128: Mittlerer Abschnitt der Geibelstraße. Blick nach Osten.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 129: Der Wald-Abschnitt der Geibelstraße.
Foto: complan Kommunalberatung

Geibelstraße

Die am Eutiner Ring bzw. dem Süden der Eutiner Straße beginnende Geibelstraße dient zum einen als Verbindung zum Ortsteil Kaltenhof und der hinter diesem liegenden Anschlussstelle *Sereetz* der BAB 1, zum anderen dient sie vorwiegend dem Wohnen. Dabei ist der öffentliche Raum der Geibelstraße in drei Abschnitte mit jeweils eigenen Charakteristika unterteilt:

- ≡ Bereich am Markt: Die Querung ist für Fußgänger/innen, insbesondere für in ihrer Mobilität eingeschränkte, durch das wellige Großpflaster erschwert. Östlich der Einmündung der Lübecker Straße ist jedoch ein Zebrastreifen angelegt
- ≡ Bereich zwischen der Lübecker Straße und dem Philosophenweg / Waldeingang: die Geibelstraße trägt durch den hohen Anteil historischer Wohnhäuser in regional- und zeittypischer Bauweise den Charakter einer eher gehobenen Wohnstraße vorstädtischer Prägung. Dieser wird durch die Straßenbäume und Vorgärten sowie beim Blick vom Markt nach Osten mit dem dahinterliegenden Wald zusätzlich verstärkt. Im Übergang zu diesem befindet sich ein weiterer Zebrastreifen.
- ≡ Bereich zwischen dem Philosophenweg und Bahnübergang: die Straße ist hier ein von hohem Wald umgebener Hohlweg, die Böschung ist beidseitig mit einer etwa 50cm hohen Wand aus Sichtbeton-Fertigteilen abgestützt. Für Fußgänger/innen und Radfahrende (für die der Gehweg zur Nutzung freigegeben ist) entsteht hierdurch und im Zusammenspiel mit den Geräuschemissionen der gepflasterten Fahrbahn der eher unattraktive Charakter einer Verbindungsachse des MIV.

Die drei genannten Abschnitte der Geibelstraße weisen durch Gehwege mit rotem Pflaster und einen durchgehenden Straßenquerschnitt übergreifende Gestaltungsmerkmale auf. Dabei zeigen die Gehwege außerhalb des Waldbereichs relativ gute Rolleigenschaften. Während die Fahrbahn im mittleren, durch die die Wohnnutzung geprägten Teil geräuscharm in Asphalt ausgeführt ist, sorgt die Pflasterung der Fahrbahn in den Bereichen am Markt und im Geibelwald neben einer erschwerten Querung auch für laute Abrollgeräusche und entsprechend erhebliche Beeinträchtigungen der Aufenthaltsgüte.

westlicher Durchgang zum Kurpark an der Geibelstraße

An der Geibelstraße befinden sich zwei weitere Zugänge zum Kurpark und zu den Asklepios-Kurkliniken. Hiervon steht der westliche in engem Zusammenhang mit dem Stadtzentrum, er zweigt etwa 100 m östlich der Einmündung der Lübecker Straße im rechten Winkel zum Kurpark im Norden ab und wird von einem Sammelwegweiser mit blauen Schildern markiert. Wie bereits in der teileräumlichen Betrachtung von Kap. 4.1 beschrieben, handelt es sich um einen recht schmalen, abschüssigen Korridor, der in Längsrichtung mittig von einem Geländer geteilt ist und dessen Oberflächen in Verbundpflaster ausgeführt sind. Hier wirken die für Rollstuhlfahrende deutlich zu lange und steile Neigung (hier wären nach heutigen Standards maximal 6 % mit Zwischenpodesten zulässig) und den nicht optimal berollbaren, bei Feuchte teils glatten Oberflächen als Funktionsschwäche. Ein fehlender Blickbezug zwischen dem oberen und dem unteren Ende sowie die dort verorteten Fahrrad-Umlaufsperrern machen die Verbindung zusätzlich unattraktiv. Hinzu kommt, dass die Wegeverbindung vom Stadtzentrum her nicht ersichtlich und so vor allem für Ortsfremde schwer auffindbar ist.

Der Durchgang wird seiner Bedeutung als kurze fußläufige Verbindung zwischen Stadtzentrum, Kurkliniken und Kurpark nicht gerecht, was insbesondere mit Blick auf den hohen Anteil älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Nutzer/innen gravierend ist.

Westlicher Durchgang zum Kurpark an der Geibelstraße

Etwa 100 m weiter östlich befindet sich am Rand von Geibelwald und Mönchkamp ein weiterer Zugang zum Kurpark (Philosophenweg, vgl. Abb. 131), der vollständig ungestaltet ist. Es handelt sich um eine ehemalige Zufahrt, die heute dem Fußverkehr und als Feuerwehrezufahrt gewidmet und mit einem Schlagbaum versperrt ist. Hier erzeugen die aufgerissenen Asphaltoberflächen und der hangabwärts auf der linken Seite bestehende hohe Drahtzaun einen unattraktiven, wenig einladenden Charakter. Dieser wird durch eine mangelhafte Wegweisung (nur die Bezeichnung *Philosophenweg* und ein Hinweis auf die Holstein-Therme werden gegeben) zusätzlich verstärkt. Etwa 80 m unterhalb der Geibelstraße zweigt mit dem *Alten Badesteig* der Rundweg um den Schwartauer See und der Zugang zur Therme vom Philosophenweg ab.

Die gestalterischen Defizite werden dadurch verstärkt, dass auch diese Verbindung deutlich mehr Gefälle und Länge aufweist, als Rollstuhlnutzende ohne Fremdhilfe bewältigen können. Auch der im Bereich des Schlagbaums abzweigende Aufgang zum etwas höher gelegenen Mönchkamp ist v.a. aufgrund von Ausspülung von Schwächen gekennzeichnet (s.u., östlicher Teil).



Abb. 130: Nicht ungefährlich: der westliche Zugang an der Geibelstraße bei Feuchte.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 131: Östlicher Durchgang zum Kurpark an der Geibelstraße.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 132: Der zentrale Klinikbereich, Blick nach Norden.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Erschließungsstraße Am Kurpark / Asklepios-Klinken

Die Straße Am Kurpark beginnt im nördlichen Drittel der Eutiner Straße. Sie zweigt hier neben dem oben beschriebenen nördlichen Parkeingang nach Osten ab, um etwa 100 m weiter östlich nach Süden zu verschwenken. Sie führt dann zwischen den Klinikgebäuden und dem Kurpark auf das Rondell westlich der Holstein-Therme zu und führt von dort als fußläufige Verbindung weiter zum Stadtzentrum (s.o., *westlicher Durchgänge zum Kurpark an der Geibelstraße*). Der Straße Am Kurpark sind zudem indirekt auch Erschließungswege zuzurechnen, die sich etwas weiter westlich zwischen den Klinikgebäuden, dem Parkhaus und der Pflegeeinrichtung an der Georgskapelle befinden. Der öffentliche Raum im Umfeld aller genannten Erschließungswege ist von weitestgehend organisch angelegten Wegeverbindungen und den drei- bis fünfgeschossigen, nachkriegsmodernen Klinikgebäuden geprägt. Diese sind untereinander durch eine Passagenstruktur verbunden und weisen in ihren Erdgeschossen häufig eine größere Fläche als in den darüber liegenden Stockwerken auf. Die Flächen zwischen den Erschließungswegen und Gebäuden sind vorwiegend als Rasenflächen gestaltet.

Das Rondell als Drehscheibe des Klinikbereichs

Die aufwändigste Gestaltung im Bereich erfuhr das Rondell westlich der Holstein-Therme. Dieses vermittelt augenscheinlich zwischen den Niveaus der umliegenden Gebäude: Die obere Ebene führt ins EG der Gebäude auf der West- und Südseite, die untere Ebene dient der Anbindung an den Kurpark, die Therme und die Straße Am Kurpark. Zudem ist durch eine geneigte, dem Radius des Rondells auf gut der Hälfte folgende Glasfront zwischen den Ebenen erkennbar, dass sich unterhalb der oberen Ebene gedeckte Wege und Funktionsräume zwischen den Gebäuden liegen (vgl., Abb. 58f).



Abb. 133: Blick auf das Rondell von Norden

Foto: *complan Kommunalberatung*

Das Rondell stellt einen interessanten, von unterschiedlichen Blick- und Wegebeziehungen geprägten Stadtraum in der Formensprache des späten 20. Jahrhunderts dar, der den Charakter der umgebenden Klinikgebäude trägt. Er bricht die Wegeverbindung vom Markt über die Geibelstraße und den Durchgang Am Kurpark erneut nach Osten und vermittelt als Drehscheibe zwischen den Bereichen und Funktionen der Klinik.

Nördlich des Parkhauses und östlich der Privatgärten an der Eutiner Straße findet sich eine für den Aufenthalt geeignete Grünfläche mit einem kreisrunden, von Bäumen umstandenen Teich. Etwas weiter südlich ist im Bereich der parallel zur Geibelstraße verlaufenden Böschung eine teils dichte Vegetation aufgewachsen. Diese trennt den tiefer gelegenen Bereich der Kurkliniken auch optisch vom höhergelegenen am Markt, wirkt aber insbesondere in der Nähe des Parkhauses ungepflegt und verwuchert. Weiter östlich besteht dieser

Grüngürtel aus dem rückwärtigen Außenbereich der Therme und den privaten Gärten der Häuser an der Geibelstraße.

Kurpark und Schwartauer See

Der Kurpark wurde um die Wende zum 20. Jahrhundert unter Ausnutzung der gegebenen Topografie in der Gestaltung eines spätromantischen Landschaftsparks angelegt. Die Kur- und Erholungsfunktion des Parks wurde jedoch erst mit der Anlage des Schwartauer Sees in den 1930er Jahren damaligen Ansprüchen genügend hergestellt.

Der Kurpark selbst umfasst die Schwartauaniederung zwischen den Gebäuden der Kurklinik im Westen und Südwesten, der Schwartau im Norden und dem etwas höher gelegenen Staatsforst *Mönchkamp* im Osten und Süden und umfasst damit den künstlich angelegten Schwartauer See. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha einschließlich Kurpark sind es etwa 5 ha. Der deutlich höher liegende und von hohen Bäumen bestandene *Mönchkamp* (s.u. in Kap. 4.3 zum östlichen Teilbereich, S. 93ff.) bildet auf der Ost- und Südseite des Sees eine naturräumlich geprägte Begrenzung des Parks, die zugleich als optische und praktische Erweiterung dient und den Reiz des Kurparks als grünes und geschütztes Becken maßgeblich bestimmt.

Der Kurpark selbst setzt sich im Wesentlichen aus dem Schwartauer See und einem um ihn führenden Rundweg mit einigen Wegstationen (u.a. Pavillon mit Umlauf am Südufer, Holzbrücke im Zuge des zwischen der Schwartau und dem Schwartauer See verlaufenden Damms) sowie größeren Freiflächen zwischen der Holstein-Therme im Süden und dem Alten Badesteig im Norden zusammen. Nur westlich des Sees finden sich größere, mit wenigen Bäumen gegliederte Rasenflächen. Der Bereich der Konzertmuschel grenzt nördlich an diese und besteht aus einer von Bänken umstandenen, wassergebundenen Freifläche für die Bestuhlung in der Spielzeit. Etwas weiter südlich informiert eine große Tafel zu den Routen des *Nordic-Walking-Park Bad Schwartau*. Hier gehen die befestigten Wege des Klinikbereichs recht unvermittelt in die grundsätzlich unbefestigten Wege im Kurpark über. Neben den am gesamten Wegenetz des Kurparks festzustellenden Mängeln bei der Entwässerung entstehen hierdurch zusätzliche Kanten und Unebenheiten.



Abb. 134: Der Kurpark von der Konzertmuschel her gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 135: Die Brücke am Ende des Damms zwischen der Schwartau und dem Schwartauer See.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 136: Unvermittelter Übergang: so beginnt der Kurpark nördlich der Therme.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 137: Liebesbrücke zum Riesebusch.
Foto: *complan Kommunalberatung*

Der verbliebene Freiraum zwischen der Konzertmuschel und der Schwartau ist im Wesentlichen von Vegetation geprägt und in weiten Teilen eingezäunt. Das zentral in der Fläche errichtete öffentliche WC-Häuschen ist von Norden her zugänglich und erscheint als Funktion grundsätzlich richtig verortet. Seine technisch geprägte Rückseite mit Heizöl-vorrat ist jedoch zumindest in der vegetationsarmen Zeit vom Bereich der Konzertmuschel her sichtbar und wertet diesen entsprechend erheblich ab. Weiter östlich schließt an den abgezünten Bereich der WC-Anlage eine baumbestandene, zeitweist feuchte Fläche an; östlich des hier nach Süden abzweigenden Alten Badesteigs verbleibt ein Zwickel mit einer offenen Wiesenfläche. Hier verzüngt sich der von Westen entlang der Schwartau kommende Spazierweg zum oben erwähnten, reichlich 100m langen Damm zwischen dem Schwartauer See und der Schwartau. An seinem östlichen Ende ist dieser über eine Holzbrücke mit dem Rundweg auf der Ostseite des Sees verbunden. Insbesondere am östlichen Kopf der Brücke sowie auf den hier nach Süden und Nordosten anschließenden Wegstrecken sind die unbefestigten Wege – nicht zuletzt durch den geringen Höhenunterschied gegenüber der Schwartau – nach Niederschlägen teils unpassierbar.

Der Kurpark stellt eine öffentliche Grünanlage dar, die allen Bürger/innen und Besucher/innen der Stadt Bad Schwartau offensteht. Insbesondere dient der Kurpark jedoch dem Aufenthalt und der Erholung der Kurgäste der Asklepios sowie weiterer in der Stadt verorteter Kliniken. Hinzu kommt eine Verbindungsfunktion entlang der Schwartau in den nördlichen Teil des Ortsteils Kaltenhof und funktionale Bezüge mit den Natur- und Erholungsräumen der Alten Schwartau am Nordufer der Schwartau (*Minigolf Riesebusch* und Spazierwege in den Altauen, dahinter Ortsteil Riesbusch). Die hierhin führende *Liebesbrücke* wird als städtischer Trauungsort angeboten; Paare können an der Brücke Vorhängeschlösser als Erinnerung befestigen.

Bewertung des Teilraums

Der im gesamten Kurpark zu verzeichnende Mangel an befestigten, rund ums Jahr und ohne Fremdhilfe nutzbaren Wegen wirkt insbesondere aufgrund des hohen Anteils älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen an den Nutzenden des Kurparks als funktionales Defizit, das der Bedeutung des Kur- und Klinikwesens in der Stadt Bad Schwartau nicht gerecht wird. Insbesondere nach Niederschlägen werden viele Wege unpassierbar. Diese Schwächen an der inneren Erschließung werden durch die oben beschriebenen gestalterischen und funktionalen Defizite der äußeren Erschließung (s.o., Durchgänge zum Kurpark von der Eutiner und der Geibelstraße) zusätzlich verstärkt.

Ein weiteres Defizit stellt die südlich des Bereichs der Konzertmuschel gegebene Information zum *Nordic Walking Park* dar: die Tafel ist ungepflegt und von Algen und Moosen bewachsen (vgl. Abb. 61). Kurpark und Riesebusch sind hier die Startpunkte von insgesamt fünf Routen. Auf diesen wird jeweils nur eine kurze, kaum aus sich heraus verständliche Zwischenwegweisung gegeben.

Hinzu kommt, dass der Bereich der Konzertmuschel außerhalb der Konzertsaison nur geringe Aufenthaltsqualität zeigt: es bleiben dann nur wenige Sitzmöglichkeiten im Randbereich, die unbefestigte Fläche wirkt trostlos und ungegliedert, zudem wird der Bereich zu dieser Zeit durch die Durchsicht auf die Rückseite des nördlich angrenzenden WC-Häuschens beeinträchtigt.

Östlicher Teilbereich – Erholungswälder, Kaltenhof, Bahnhof und Umfeld

Wie bereits in der teilräumlichen Betrachtung von Kap. 4.1 festgestellt, ist der östliche Teil des Untersuchungsgebiets maßgeblich durch die Grünräume *Mönchkamp bzw. Staatsforst* (im Norden, östlich des Kurparks), *Kuhholz bzw. Geibelwald* (zwischen Geibel- und Bahnhofstraße) und den *Stadtwald* im Süden geprägt.

Die Wege innerhalb der Erholungswälder sind unbefestigt, hier ist jedoch kein besonderer Handlungsbedarf erkennbar – auch, da anders als im tiefer gelegenen Kurpark kaum Staunässe auf Wegen auftritt. Die Wege sind mit festem Schuhwerk und auch mit dem Fahrrad weitestgehend problemlos nutzbar. Problemstellungen der Barrierefreiheit bestehen nur bei Anschlüssen an das umgebende Straßennetz und werden im Folgenden konkret benannt.

Mönchkamp/Staatsforst

Der Mönchkamp bzw. Staatsforst nimmt mit einer Fläche von ca. 12 ha in etwa die nördliche Hälfte des Waldgebiets an der Ostgrenze des Untersuchungsgebiets ein. Hier findet sich vor allem hoch aufgewachsener Laubwald (Buchen und Eichen vorherrschend) und der Bereich ist maßgeblich von der gegenüber dem Kurpark und dem Schwartauer See um etwa zwölf Höhenmeter erhöhten Lage geprägt. Hierbei folgt die Verschneidung der Geländehöhen in etwa der Außenlinie des Schwartauer Sees: Das Gelände steigt jenseits des Rundwegs, etwa zehn Meter vom Ufer des Sees entfernt mit einer baumbestandenen Böschung recht steil zum Mönchkamp an. Das obere Ende der Böschung wird dann durch den *Philosophenweg* definiert, der in einer Entfernung von 30 bis 40 Metern das südliche und östliche Seeufer passiert und hier hervorragende Weitsicht über den Kurpark bietet. Er führt vom asphaltier-



Abb. 138: Hintergrund der Konzertmuschel.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 139: Ausschnitt aus Abb. 112, S.81
Quelle: complan Kommunalberatung



Abb. 140: Blick in die Schwartau-Niederung.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 141: Treppenanlage auf der Südseite des Schwartauer Sees.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 142: Nordöstlicher Zugang zum Mönchkamp an der Schwartau und der Bahn.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 143: Wegstein des Bürgervereins.

Foto: *complan Kommunalberatung*

ten, informell wirkenden Parkeingang an der Geibelstraße in Höhenlage am See und dem Südufer der Schwartau entlang, wobei die Höhendifferenz in dieser Richtung etwas abnimmt.

Der an der Oberkante der Böschung zum Schwartauer See orientierte Weg ist zudem über sechs relativ steile, teils als Treppenanlagen ausgeführte Anstiege vom Kurpark her erschlossen. Defizite bestehen hier bei den Aufgängen am Südufer des Sees (Stufen und Geländer erneuerungsbedürftig) sowie bei den Zugängen im Nordosten und von der Geibelstraße her (Treppen ausgespült, s.o. Zugänge zum Kurpark).

Im nordöstlichen Zwickel des Untersuchungsbereichs befindet sich eine Verschneidung unterschiedlicher Landschaftsräume und Verkehrswege: nur wenige Meter westlich einer mit zwei hintereinanderliegenden Tonnengewölben ausgeführten Brücke der Bahn über die Schwartau befindet sich auch eine Brücke für den Fuß- und Radverkehr über den Fluss. Diese bindet den Natur- und Landschaftsraum der Alten Schwartau mit ihren Altarmen und Auwiesen an den Untersuchungsbereich bzw. an den Philosophenweg, den Mönchkamp und den Kurpark an. Zusammen mit der etwa 700 m flussaufwärts liegenden *Liebesbrücke* (s.o., Betrachtungen zum Kurpark in Kap. 4.3) bietet sich hier u.a. die Möglichkeit eines Rundgangs entlang der Schwartau an. Der Punkt dient überdies jedoch auch als ergänzende Fuß- und Rad-Anbindung des nördlichen Teils von Kaltenhof sowie von Seretz an die Innenstadt von Bad Schwartau. Beiderseits der Schwartau wurden in den tonnengewölbten Röhren der Bahnbrücke schmale, mit Geländern versehene Stege als fußläufige Verbindung angebracht, die zumindest nach Absteigen auch mit dem Rad passierbar sind. Durch diese Stege ist auch der zum Stadtgebiet zählende, naturräumlich wertvolle Landschaftsraum der Alten Schwartau östlich der Bahnstrecke von der Innenstadt her erschlossen.

Naturlehrpfad, Objekte und Freilaufgatter im Mönchkamp

In den lichten und erhöhten Bereichen des Mönchkamps östlich des Philosophenwegs ist eine Reihe naturpädagogischer Informationstafeln zu finden. Diese lassen ein übergreifendes Konzept bzw. inhaltliche und gestalterische Zusammenhänge jedoch weitestgehend vermissen und wirken zudem ungepflegt. Gleichwohl ist hier Potenzial für eine Nutzung für natur- und umweltpädagogische Arbeit unverkennbar. Dies wird durch die auffallend vielen im Waldgebiet eingerichteten Nist- und Brutmöglichkeiten für Vögel verstärkt. Weiterhin finden sich am Zugang an der Geibelstraße und am Aufstieg in der nordöstlichen Ecke etwa metergroße Findlinge, die die Inschriften *Mönchkamp*, *Bürgerverein* und *1988* tragen und das Gebiet so nach außen hin markieren.

Im südlichen Teil des Geibelwalds befindet sich etwa 100 m nördlich der katholischen Marienkirche ein Freilaufgatter für Hunde, das grundsätzlich mit einem eigenen Parkplatz über die Geibelstraße für den MIV erschlossen ist. Der Parkplatz wurde sowohl von Hundebesitzer/innen aus der Stadt und der Region, als auch von anderen Erholungssuchenden genutzt. Nach einem Astbruch mit Sachschaden an einem privaten PKW erfolgte im Winter 2020/21 jedoch eine Sperrung des Parkplatzes durch die Landesforsten. Wann eine Wiederinbetriebnahme erfolgt, ist derzeit ungeklärt.

Geibel- und Stadtwald

Der Geibelwald bzw. das Kuhholz und der Stadtwald nehmen zusammen die südliche Hälfte des Grüngürtels im Osten des Gebiets ein (ca. 5 ha und 4 ha Fläche). In ihrem Waldcharakter sind sie mit dem Mönchkamp vergleichbar: Es handelt sich um Mischwälder in Landeseigentum, gegenüber dem Mönchkamp ist der Anteil an Nadelgehölzen hier jedoch deutlich höher; die Wälder sind etwas weniger licht. Der wesentliche Unterschied zum Mönchkamp besteht vor allem darin, das Geibel- und Stadtwald keine topografischen Besonderheiten aufweisen. Sie stehen jedoch in deutlich stärkerem Zusammenhang mit der Wohnfunktion in der Innenstadt, insbesondere da der Geibelwald im Westen durch die rückwärtigen Privatgärten der Grundstücke auf der Ostseite der Bahnhofstraße begrenzt wird. Hier führt der Durchgang *Böhnker Weg* zur Bahnhofstraße bzw. von ihr nach Nordosten durch den Geibelwald. Beide Erholungswälder sind zudem von kleinen Pfaden durchzogen. Auf der Westseite des Stadtwalds bestehen einige Durchgänge zum Promenadenweg. Insbesondere der Stadtwald erscheint zwar der im Norden und Westen angrenzenden Wohnfunktion zugeordnet, wirkt aber ungestaltet – beispielsweise finden sich keine Bänke – und lädt nicht zu einem Aufenthalt ein. Die mangelnde Durchwegung und Inwertsetzung der Fläche für Mensch und Umwelt erscheint mit Blick auf ihre Lage als Funktionsschwäche.



Abb. 144: Zugang zum Freilaufgatter
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 145: Weg im Kuhholz.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 146: Bereich im Stadtwald.
Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 147: Straßenraum der Bahnhofstraße.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 148: Unterführung am Bahnhof.
Foto: complan Kommunalberatung

Bahnhof- und Verladestraße

Die schadhafte und zudem recht engen Gehwege beiderseits der Bahnhofstraße stellen ein schwerwiegendes Defizit dar, die Rolleigenschaften sind hier stark eingeschränkt und aufgrund des engen Profils muss z.B. bei der Begegnung zweier Kinderwägen gewartet werden. Die Oberflächen der Gehwege wie der Fahrbahn weisen erhebliche Wurzelschäden auf. Zu vermuten ist, dass die Wurzeln der Bestandsbäume ebenfalls Schäden aufweisen. Mit Blick auf das hohe Alter der Linden ist bei einigen der Bäume zudem mit einer insgesamt eingeschränkten Vitalität bzw. Lebenserwartung zu rechnen. Dies stellt – nicht zuletzt mit Blick auf Astbruch und den hohen Anteil des Fuß- und Radverkehrs ein gewisses Risiko dar.

Das Umfeld des Bahnhofs ist maßgeblich von der freien Schneise der Bahnstrecke und der Verladestraße mit ihrer durchgehenden P+R-Funktion bestimmt. In Verbindung mit der Bahnhofsfunktion wirkt der Bereich als außerhalb des Stadtgefüges verorteter Transitraum ohne Aufenthaltsqualität. Oberflächen und Überwege im Bahnhofsumfeld sind barrierearm ausgeführt, der Mangel an Stadtgrün auf dem Bahnhofsvorplatz selbst wirkt jedoch als gestalterisches Defizit. Auch die dunkle, von Feuchte angegriffene und wenig einladende Unterführung der Bahngleise am Bahnhof stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der die Attraktivität des ÖPNV-Umsteigepunkts erheblich mindert.

Südlicher Teil – Lübecker und Auguststraße, Promenadenweg, Schillerstraße und Verbindungsgänge

Der öffentliche Raum im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets umfasst im Wesentlichen die oben genannten Straßenräume sowie einige fußläufige, senkrecht zu diesen verlaufende Verbindungswege.

Südliche Lübecker Straße

Zur Lübecker Straße wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln deutlich, dass diese als historische Hauptschließung und Anbindung an die Hansestadt Lübeck fungiert und von einer vergleichsweise kleinteiligen Bebauungsstruktur, den charakteristischen Bestandsbäumen sowie einer Nutzungsmischung aus Läden/Geschäften, Dienstleistungen und Wohnen gekennzeichnet ist. Die Gestaltqualität ist in ihrem südlichen Abschnitt im Gegensatz zum nördlichen von einem geradlinigen Verlauf und einem nahezu ebenen Straßenprofil gekennzeichnet. Zudem rückt die Bebauung auf der Ostseite zur Schillerstraße hin etwas zurück. Gleichwohl treffen die in der teilträumlichen Betrachtung des nördlichen Teilraums getroffenen Aussagen zu den schlechten Rolleigenschaften der gepflasterten Fahrbahn, den engen Gehwegen und zur für



Abb. 149: Straßenraum der Lübecker Straße
Blick in Richtung Stadtzentrum.
Foto: complan Kommunalberatung

Mobilitätseingeschränkte erschweren Querung auch hier gleichermaßen zu (vgl. Kap. 4.1, S. 48f. und 4.3, S. 84f.).

Schillerstraße

Die Schillerstraße trägt durch eine Allee jährlich beschnittener Linden, die beidseitige Villenbebauung und den dahinterliegenden Stadtwald von der Lübecker Straße her gesehen einen vornehmen Charakter. Der öffentliche Raum im östlichen Teil der Straße ist jedoch durch einen Wechsel der Oberflächen bzw. den schlechten Zustand der hier verlegten Pflasterung erheblich beeinträchtigt. Zudem wirken die mit Verbundpflaster ausgeführten Gehwege unattraktiv und zeigen wie das Pflaster der Fahrbahn nur eingeschränkte Rolleigenschaften. Diese Schwächen werden durch den Leerstand des ehemaligen Stadtmuseums zusätzlich verstärkt (vgl. S. 73)

Promenadenweg

Der öffentliche Raum des östlich benachbarten Promenadenwegs ist von der umgebenden Wohnbebauung und Durchsichten auf den südlich und östlich anschließenden Stadtwald geprägt. Ein Gehweg mit Verbundpflaster besteht nur auf der Westseite. Der östliche Straßenrand wird im Nordteil weitestgehend durch den ruhenden Verkehr genutzt und ist durch die deutlich weniger dichte Bebauung und den im Südteil angrenzenden Stadtwald stärker durch Grün geprägt. Am Ende der Straße führt ein unbefestigter Fußweg weiter zum Parkplatz an der Anton-Baumann-Straße. Defizite bestehen zum einen in der für eine Tempo20-Zone unzureichenden Gestaltung, zum anderen in einem Mangel von gestalteten Anschlüssen an den im Südosten angrenzenden Stadtwald (vgl. S. 95). Hier gibt es nur enge Schlupflöcher im Gebüsch, die Situation ist durch gegenüber geparkte KFZ besonders unattraktiv (vgl. Abb. 151). Zudem mangelt es im versiegelten Straßenraum an Stadtgrün.

Transitraum Auguststraße

Erscheinung und Aufenthaltsqualität sind in der Auguststraße maßgeblich durch die von Süd nach Nord in die Innenstadt führende L309 und ihre Durchgangsverkehre geprägt und belastet. Der Stadt- raum ist nicht zuletzt durch den hohen Schwerlastanteil und erneuerungsbedürftige Gehwege (Gehwegplatten und Verbundpflaster) sowie die lange Begrenzungsmauer der ehemaligen Gärtnerei in der Lübecker Straße für Fußgänger/innen und Radfahrende unattraktiv. Dies spiegelt sich auch im geringen Anteil erdgeschossbezogener Nutzungen im Bereich (vgl. Kap. 4.2, *Erdgeschossnutzungen*, S. 71ff.) Die genannten Schwächen sind in Teilbereichen durch eine vitale Bestandsvegetation reduziert.



Abb. 150: Die Schillerstraße von Osten gesehen.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 151: Zum Stadtwald im Südosten des Promenadenwegs (links im Bild) gibt es keinen gestalteten Zugang.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 152: Straßenraum der Auguststraße, Blick nach Süden.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 153: Parkplatzwüste. Die nördliche Auguststraße vom Unteren Wassergang her gesehen.

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 154: Unterer Wassergang zwischen Lübecker (oben) und Auguststraße (unten).

Foto: *complan Kommunalberatung*



Abb. 155: Mittlerer Wassergang, Blick von Osten.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Eine städtebaulich besonders herausfordernde Situation besteht im nördlichen Bereich der Auguststraße zwischen der Abzweigung des Eutiner Rings und dem Europaplatz. Wie bereits in Kap. 4.1, S. 57 vermerkt, entwertet die KFZ-Abstellfunktion auf den Privatgrundstücken in Verbindung mit unansehnlichen Gebäuderückseiten, mit Verbundpflaster weitgehend versiegelten Oberflächen und willkürlich verorteten Müllbehältern den öffentlichen Raum im Bereich. Zudem sind die nahezu durchgehende Versiegelung und der Mangel an Pflanzungen als schwerwiegende stadtklimatisch-ökologische Schwächen zu verzeichnen.

Fußläufige Wegeverbindungen

Wie in der Gesamtbetrachtung von Kap. 4.1 zur städtebaulichen Struktur und Gebietsfunktion vermerkt, tragen fußläufige, vom MIV entkoppelte Wegeverbindungen maßgeblich zur Attraktivität der Innenstadt von Bad Schwartau bei und prägen insbesondere ihren südlichen Teilbereich.

Unterer, Mittlerer und *Oberer Wassergang* messen jeweils etwa 60 m Länge und verbinden die Auguststraße im Westen mit der Lübecker Straße im Osten. Dabei vermittelt nur der Untere Wassergang zwischen unterschiedlichen Höhenniveaus, er ist als attraktiver Verbindungsgang mit einer Treppe hergestellt. Der Mittlere Wassergang liegt gegenüber der Einmündung der Schillerstraße und ist durch seinen nur ca. 1,2 m breiten Querschnitt, mangelnde Beleuchtung sowie das verwendete Verbundpflaster deutlich weniger attraktiv. Der Obere Wassergang östlich der ehemaligen Gärtnerei in der Lübecker Straße verfügt hingegen über die Breite einer normalen Erschließungsstraße; er ist deshalb mit Bügeln und einem Poller gegen das Durchfahren mit PKW geschützt. Das Verbundpflaster ist hier in einem augenscheinlich guten Zustand, besondere Handlungsbedarfe sind nicht erkennbar. Mittlerer und Oberer Wassergang genügen Ansprüchen an eine barrierefreie Gestaltung.

Ein weiterer Durchgang findet sich auf dem Privatgrundstück Lübecker Straße 9 und führt zum Promenadenweg. Der Weg ist nicht barrierefrei, aber für die Öffentlichkeit nutzbar.

Eine für die Bewohner/innen des südlichen Untersuchungsbereichs wichtige Querverbindung führt in etwa auf mittlerer Höhe der Auguststraße nach Westen in den Bürgerpark hinab. Dieser Durchgang dient zugleich als Erschließung des hier am Hang errichteten Mehrfamilienhaus-Wohngebiets. Durch die beträchtliche, nicht untergliederte Neigung ist der Weg nicht barrierefrei. Durch eine Oberfläche aus modernem, rutschhemmendem Verbundpflaster ist der Weg für den Alltag der meisten Nutzenden allerdings gut geeignet.

Westlicher Teil - Bürgerpark, P1-Center und ZOB

Bürgerpark

Wie der nordöstliche Teil des Untersuchungsbereichs mit dem Kurpark und dem Mönchholz ist auch der südwestliche Teil vorwiegend durch Grün- und Freiräume geprägt und leitet zudem in weitere über. Neben den verbliebenen Flächen des Bürgerparks mit dem Großen und dem Kleinen Parksee bestehen diese heute aus dem Skatepark, der Dirtbike-Strecke und dem östlich an dieses anschließende Großspielfeld. Hinzu kommen die heute als KFZ-Stellplätze genutzten Bereiche der ehemaligen großen Festwiese (vgl. hierzu die strukturbezogenen Ausführungen in Kap. 4.1, hier S.58f.).

Im öffentlichen Raum und bei den Grünanlagen im Bereich des Bürgerparks bestehen schwerwiegende funktionale Defizite: Zum einen führte die sukzessive Umwandlung von Grünflächen in KFZ-Abstellanlagen dazu, dass der Bürgerpark heute kaum mehr als Park erkennbar ist bzw. jegliche landschaftsplanerische Konzeption und Qualität vermissen lässt. Großer und Kleiner Parksee sind als auf ihre Funktion als Becken zur Regenwasserrückhaltung reduziert und wirken weitestgehend ungenutzt. Zwischen den beiden einst die Anlage des Bürgerparks prägenden Gewässern ist durch die KFZ-Abstellfunktion jeder Bezug verloren gegangen. Dass der Bürgerpark heute nur an seinen Rändern für Freizeit und Erholung genutzt werden kann, stellt eine grundlegende und schwerwiegende Funktionschwäche des Bereichs dar. Diese erschwert auch die Orientierung am Wegeknoten der Verbindung von der Auguststraße mit der Nord-Süd-Erschließung des Parks am Skatepark und reduziert die Aufenthaltsqualität auf dem Weg entlang der Westseite des Großen Parksees auf ein Minimum. Die sukzessive Überplanung des Parks als Parkplatz ist heute als städtebauliche Fehlentwicklung einzuschätzen. Mängel in der Erreichbarkeit des Bürgerparks sind zum einen durch die Barrierewirkung des Eutiner Rings begründet, zum anderen im schlechten Erscheinungsbild und der erschwerten Auffindbarkeit der Unterführung des Eutiner Rings zwischen Zentralparkplatz und Großem Parksee (vgl. Abb. 159).

Ein weiteres funktionales Defizit besteht im Mangel einer Folgeeinrichtung, zumindest aber eines Sanitärgebäudes für die sport- und freizeitbezogenen Nutzungen des Skateparks und der Dirtbike-Strecke sowie auf dem angrenzenden Großspielfeld. Der Mangel eines Sanitärgebäudes wirkt insbesondere bei schulischen Nutzungen prekär und macht dann den Einsatz von Miettoiletten unvermeidbar. Neben einem ggf. überdachten Aufenthaltsbereich mangelt es für Veranstaltungen zudem an technischen Anschlüssen (Wasser, Abwasser, Strom).



Abb. 156: der Große Parksee im Bürgerpark
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 157: Früher Festwiese, heute Parkplatz.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 158: Die Skaterbahn ist kaum von den KFZ-Stellplätzen getrennt.
Foto: complan Kommunalberatung



Abb. 159: Unterführung am Eutiner Ring.
Foto: complan Kommunalberatung

Umfeld von P1-Center und ZOB

Der öffentliche Raum im Umfeld des P1-Einkaufszentrums ist durch die herausragende Größe des solitären Baukörpers, seine Versorgungsfunktion und eine einseitige Orientierung auf die Belange des MIV gekennzeichnet. Während auf der Südseite des Centers Kundenparkplätze den Bürgerpark verdrängt haben, führt an seiner Ostseite die stark befahrene L309 vorbei. Das Vorfeld der schwarzen Glasfassade ist hier gänzlich versiegelt und nur einfach gliedert. Die fast 90 m lange, unbefensterte Nordseite engt den Stadtraum des gegenüberliegenden ZOB zusätzlich ein bzw. entwertet diesen öffentlichen Raum mit einer Gebäuderückseite. Die Einfahrt westlich des Gebäudes ist vielfrequentierte, an der Ludwig-Jahn-Straße und an der Südwestecke des Centers sind insbesondere in den Stoßzeiten häufig Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmer/innen die Folge.



Abb. 160: Die Nordseite des P1-Centers gegenüber dem ZOB.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Bereits in der teilräumlich differenzierten Betrachtung von Kap. 4.1 wurde zum ZOB auf der Nordseite der Ludwig-Jahn-Straße festgestellt, dass dieser durch seinen beengten Zuschnitt, seinen hohen Versiegelungsgrad und Pflegezustand, die bestehenden Barrieren und seine Trennung vom Stadtzentrum durch den großen Knotenpunkt Eutiner Ring / Ludwig-Jahn-Straße sowie aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Kundeninformation seiner Funktion als zentraler ÖPNV-Knoten nicht gerecht wird (vgl. S. 60). Die Funktion des ZOB und seine Erreichbarkeit sind zudem erheblich durch Barrieren und Unebenheiten in den Oberflächen der Geh- und der Überwege zu den Bushaltestellen beeinträchtigt.

Eutiner Ring



Abb. 161: Unebenheiten, Verwerfungen und Wechsel prägen die Oberflächen der Geh- und Radwege am nördlichen Eutiner Ring.

Foto: *complan Kommunalberatung*

Der den westlichen Teil des Untersuchungsbereichs zum Stadtzentrum hin abschließende Eutiner Ring ist zuvorderst durch die L309 und ihre Verkehre geprägt und trägt durchweg Charakteristika einer autogerechten Planung der 1970er Jahre. Der öffentliche Raum wird im nördlichen Teil der Straße durch in ihre Krümmung eingepasste, dreigeschossige Wohn- und Gewerbebauten mit einer Arkaden- und einer Laubengangzone gefasst und aufgewertet. Anders als im südlichen Teil des Eutiner Rings verfügen die Geh- und Radwege in diesem Bereich über häufig wechselnde, schadhafte Oberflächen. Diese stellen in Verbindung mit dem über längere Strecken bestehenden Gefälle Funktionsschwächen dar. Zudem ist der Stadtraum durch eine fast durchgehende Versiegelung – es finden sich nur wenige straßenbegleitende Bäume – von gestalterischen wie stadtklimatisch-ökologischen Defiziten betroffen, die mit Blick auf den hohen Schwerlastanteil und Schadstoffbelastungen der Straße besonders schwer wiegen.

Skulpturen und Plastiken

Neben dem bereits erwähnten, im Ensemble des Marktplatzes tragenden Brunnen *Spiel der Wellen* von Paul Peterich (s. S. 82f) wird der öffentliche Raum des Untersuchungsbereichs von einigen weiteren Plastiken und Skulpturen aufgewertet:

- ≡ Plastik *der Knoten* von Jo Kley, Nordseite des Europaplatzes
- ≡ Skulptur *Lesende* am Eingang der Bücherei am Markt
- ≡ Plastik *Pythagoraeder* im Kurpark
- ≡ Skulptur *Vitruv Frau* und *Vitruv Mann* vor der Apotheke Klindwort in Lübecker Straße

Barrierefreiheit

Abb. 162 führt alle voranstehend getroffenen Ausführungen zu Fragen der Barrierefreiheit in einem Analyseplan zusammen.



Abb. 162: Analyseplan zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Gesamtplan in A3 im Anhang.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau



Abb. 163: Weg im Nordosten des Kurparks.
Foto: complan Kommunalberatung

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Grün- und Freiräume den Untersuchungsbereich maßgeblich mitprägen. Vom Stadtzentrum mit dem Markt, der Marktwiese und dem Zentralparkplatz sind zum einen Kurpark, Schwartau und Mönchkamp, zum anderen der Bürgerpark auf kurzen Wegen erreichbar. Hierbei bestehen jedoch erhebliche Missstände bei der Lesbarkeit und der barrierefreien Nutzbarkeit des öffentlichen Raums (Oberflächen, Kanten und Gefälle, vgl. Abb. 162).

Zu den Gehwegen im Untersuchungsraum ist allgemein, insbesondere aber für August-, Lübecker, Eutiner und Bahnhofsstraße festzuhalten, dass diese mit ihrer Breite als auch im baulichen Zustand nicht heutigen Anforderungen an ein attraktives Fußverkehrssystem entsprechen. Sie erfüllen häufig nur Minimalstandards und sind zudem oft durch Einbauten und Auslagen, Behälter, parkende Fahrzeuge und Begrünung zusätzlich verengt. Mit Blick auf den hohen Anteil Älterer und in ihrer Mobilität Eingeschränkter an der Bevölkerung besteht hier dringender Handlungsbedarf. Festzuhalten ist aber auch, dass die Gestaltung der Gehwegoberflächen nicht nur die allgemeine Verkehrssicherheit und den Gehkomfort beeinflussen, sondern auch maßgeblich auf das stadträumliche Ambiente bzw. Aufenthaltsqualität wirken. In diesem Kontext wird auch deutlich, dass grundsätzlicher Mangel an Spielangeboten im Gebiet besteht und vielerorts attraktive Möglichkeiten zum Aufenthalt im öffentlichen Raum fehlen.

SWOT-Analyse: öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräume

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Kurpark mit Gestaltung eines romantischen Landschaftsgartens, in Topografie gefügt ≡ Wasserflächen als zentrale landschaftsplanerische Elemente ≡ Parkanlagen, Wasserflächen und Wald in fußläufiger Entfernung vom Zentrum ≡ Alleecharakter in der Bahnhofstraße, Baumreihen in der Lübecker Straße, Marktplatz ≡ Viele Sport- und Bewegungsangebote (Bad, Dirtbike-Strecke und Skatepark, Wegenetz im Wald) ≡ Kur- und Bürgerpark sind verbunden mit weiteren Grünräumen 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fehlende Verbindungen und Übergänge zwischen Grünbereichen ≡ Parkeingänge mit Schwächen in Auffindbarkeit, Funktion und Gestaltung ≡ Unbefestigte, nicht barrierefreie Wege im Kurpark, Problembereiche mit Staunässe ≡ Bürgerpark nicht (mehr) als Park erkennbar und nutzbar ≡ Spielplätze und Angebote für Kinder fehlen im Stadtraum ≡ Mängel in der Wegweisung ≡ Naturlehrpfad im Mönchkamp unattraktiv
Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wasser und Regenwasserrückhaltebecken unterstützen Anpassung an Klimawandel ≡ Vorbildfunktion in der Verbindung von Naherholungsgebieten mit ökologischer Funktion 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Weitere Einschränkung der Grün- und Erholungsfunktion im Bürgerpark ≡ Belastungen der Luft- und Wasserqualität

4.4 Mobilität und Verkehr

Vorbemerkung

Als Stadt mit hohem Anteil älterer Menschen und als Gesundheitsstandort sind Fragestellungen von Mobilität und Erreichbarkeit von besonderem Gewicht: die Innenstadt muss für alle sie Nutzenden ohne Inanspruchnahme fremder Hilfe im Alltag erreichbar sein. Die bisherige Analyse trägt diesem besonderen Wert der Barrierefreiheit Rechnung, indem Problemstellungen im Bereich *Gehwege – Überwege – Oberflächen – Anschlüsse* bereits intensiv in Kapitel 4.3 zum *Öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräumen* behandelt wurden. Die folgende Untersuchung zu Mobilität und Verkehr fokussiert damit auf die Qualitäten und Verflechtungen der übrigen Mobilitätsformen im Untersuchungsgebiet.

Befunde zum Radverkehr:

Allgemeine Mängel und Handlungsbedarfe

Im Radverkehr mangelt es an einer transparenten und hierarchischen Netzstruktur, in der die Haupttrouten einen durchgängig hohen Qualitätsstandard erreichen und soweit möglich auf sicheren und komfortablen Routen liegen. Schutzstreifen, Fahrradstraßen und Radfahrstreifen kommen im Gebiet bislang nicht zum Einsatz und an den bestehenden Radwegen sind häufige Wechsel der Führungen und Oberflächen festzustellen. Zudem ist die Gestaltung der Knotenpunkte einseitig auf die Belange des KFZ-Verkehrs orientiert. (Funktionsschwächen mit teils gesamtstädtischen Auswirkungen).

Abstellanlagen für Fahrräder wurden in den vergangenen Jahren kaum erneuert und nur selten wie am Bahnhof überdacht angeboten. Zugleich besteht mit Blick auf die eingeschränkte Verantwortung der Kommune bei diesem Punkt die Notwendigkeit zur Bildung von Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft, dem Einzelhandel und Unternehmen sowie mit der Deutschen Bahn AG und den beteiligten Nahverkehrsunternehmen.

Teilräumliche Ergänzungen

- ≡ Entlang der L309 sind Radwege nur in Teilbereichen eingerichtet und entsprechen in ihrem Ausbau i. d. R. nicht heutigen Anforderungen (insb. Querschnitt, Oberflächen, Führung).
- ≡ Dabei ist die Auguststraße durch ihre Enge, den erheblichen Verkehr und seine Emissionen besonders unattraktiv.
- ≡ Entlang der Eutiner Straße sind die Oberflächen und der Zweirichtungsverkehr problematisch, zudem sind Radfahrende am Knotenpunkt mit der Pariner Straße benachteiligt.
- ≡ Lübecker- und Bahnhofstraße stellen mit ihren schwer berollbaren Pflastern trotz eines geringen KFZ-Anteils keine attrakti-

ven Radverbindungen dar. In beiden Bereichen weichen Radfahrende häufig auf Gehwege aus und es kommt entsprechend häufig zu Konflikten. Gleichwohl ist das Potenzial der Lübecker Straße zur Herstellung einer attraktiven Radroute nach Lübeck nicht zu übersehen.

Befunde zum Nahverkehr



Abb. 164: den Untersuchungsbereich betreffender Ausschnitt des Analyseplans zur ÖPNV-Erschließung.
Quelle: VEP 2017, Teil 2, S. 47

Der ÖPNV wird stadtweit im Wesentlichen vom Busverkehr getragen, insbesondere durch die Stadtverkehrs-Linien 1, 7 und 9 mit direkter Anbindung Lübecks. Mit einem Einzugsbereich von 400 m je Bushaltestelle ist nahezu der gesamte Bereich dieser VU abgedeckt (Abb. 164). Festzuhalten ist, dass das Netz der Buslinien weitgehend radial auf das Stadtzentrum bzw. den ZOB ausgerichtet ist, Querverbindungen entsprechend häufig ein Umsteigen erfordern und so gegenüber dem MIV erheblich benachteiligt sind. Eine Nachrüstung elektronischer Echtzeit-Abfahrtsanzeigen an den Haltestellen ist seitens der *Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH* (NAH.SH) beabsichtigt (Stand 2017, VEP), bislang jedoch nicht vollzogen. Ebenso mangelt es bislang an der laut VEP 2017 vorgesehenen, mit dem ZOB zu koppelnden *Mobilitätsstation*.

Bahnhof und ZOB

Der Bahnhof ist vom Stadtzentrum, den Kurkliniken und aus Kaltenhof fußläufig, d.h. in maximal zwölf Gehminuten erreichbar und bietet eine attraktive Anbindung der Zentren Hamburg, Lübeck und Kiel. Während die Wartehalle des Bahnhofsgebäudes im Sommer 2020 seitens der Stadt wiederhergerichtet und zugänglich gemacht wurde, weisen die Bahnsteige, ihr Umfeld und die Unterführung der Gleise deutlichen Pflege- und Instandhaltungsbedarf auf. Der ZOB bietet aufgrund der Barrierewirkung des Eutiner Rings und der großen Fläche des Zentralparkplatzes keine attraktive Anbindung an die Innenstadt. Zudem mangelt es im Zuge der Ludwig-Jahn-Straße an einer Möglichkeit zur Querung, um die Sporteinrichtungen auf der Südseite der Straße zu erreichen.

Bahnhof und ZOB weisen zudem bezüglich der Barrierefreiheit, der Fahrgastinformation und des Angebots an Fahrrad-Abstellmöglichkeiten dringenden Verbesserungsbedarf auf. Ein barrierefreier Umbau des ZOB ist am heutigen Standort aufgrund des begrenzten Flächenzuschnitts jedoch nicht möglich. Dass Bahnhof und ZOB zudem nur über eine unpraktikable Buslinie verbunden sind (wenige Verbindungen, nicht an Bahn getaktet), stellt eine weitere Funktionschwäche dar.

Befunde zum motorisierten Individualverkehr

Fließender MIV

Als Wohn- und Arbeitsplatzstandort sowie als Kur- und Einkaufsstadt hat Bad Schwartau einen hohen Anteil von KFZ am Verkehr. Mit Spitzenbelegungen von 20.000 bzw. 11.000 KFZ in 24 Stunden sind L309 und L185 die stadtweit am stärksten befahrenen Straßen. Der Schwerlastverkehr hat auf den Hauptverkehrsstraßen einen Anteil von 2,6 % (Eutiner Straße) bis 3,6 % (Kaltenhöfer Straße). Die Verkehre setzen sich entsprechend einer Untersuchung des VEP 2017 aus einem hohen Anteil von Quell- und Zielverkehr (jeweils etwa 40 und 30 %) sowie etwa 20 % Binnen- und 12 % Durchgangsverkehr zusammen. Dabei ist durch verstärkte Pendlerbewegungen sowie Freizeit- und Tourismusverkehre allgemein eine Zunahme des Verkehrs und entsprechend auch von Stauungen und Konflikten zu beobachten. Insbesondere die Knoten entlang der L309 kommen in Stoßzeiten häufiger an ihre Belastungsgrenze und können bei Verkehrsbeschränkungen durch Unfälle oder Baustellen instabil werden. Die Tempo-20-Zone *Anton-Baumann-Straße – Bahnhofstraße – Schillerstraße – Promenadenweg* ist der einzige geschwindigkeitsreduzierte Bereich im Gebiet.²³

Ruhender MIV

Zum ruhenden Verkehr ist festzuhalten, dass im Zentrum Bad Schwartaus ausreichend viele Stellplätze vorhanden und nur wenige Stellplatzanlagen über einen längeren Zeitraum annähernd voll ausgelastet sind. Dabei trägt die Vielzahl kostenfreier Stellplätze dazu bei, dass es wenig Anreize gibt, auf andere Verkehrsmittel wie das Fahrrad oder den Linienbus auszuweichen²⁴. Zudem werten der Umfang und die stadträumliche Präsenz des ruhenden Verkehrs insbesondere im Bereich des Zentralparkplatzes, der nördlichen Auguststraße und im Bürgerpark ihr Umfeld und seine Nutzungen in erheblichem Maße ab.

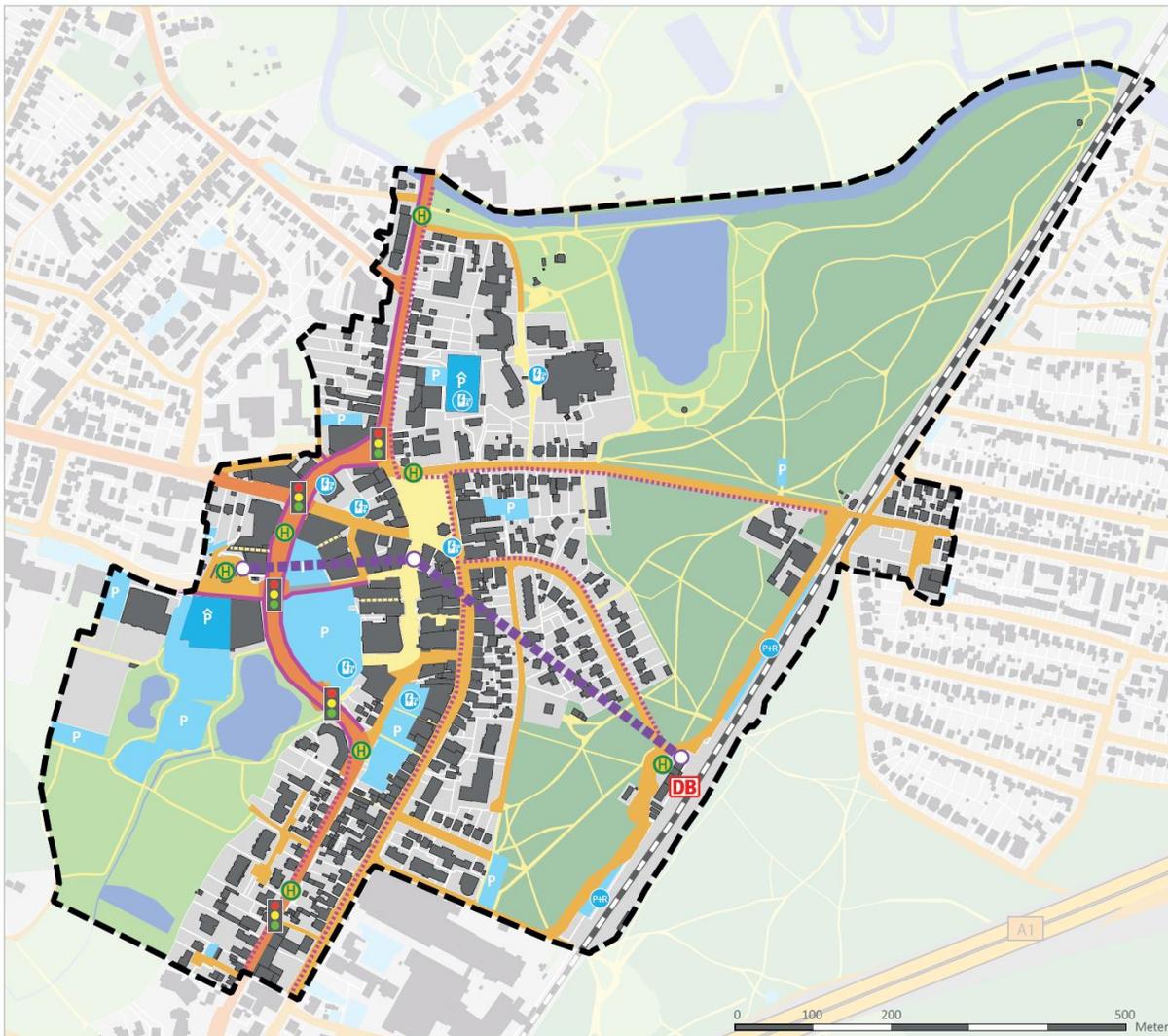
Zusammenfassende Bewertung des Gesamtsystems

Stadt der kurzen Wege

Mit einer kompakten Stadtstruktur, der ansprechend gestalteten, zentralen *Markttwiete*, mit kurzen und teils von übrigen Verkehren getrennten Wegen und einer moderaten Topografie sowie mit bis ins Stadtzentrum reichenden Grünbereichen bietet die Innenstadt von Bad Schwartau beste Voraussetzungen für die verstärkte Nutzung durch zu Fuß Gehende und Radfahrende.

²³ Vgl. hierzu auch VEP 2017. Teil 1, S. 46ff.

²⁴ Vgl. hierzu auch VEP 2017. Teil 2, S. 41



Bestandsanalyse
Verkehr und Mobilität

-  Schienen
-  Bahnhof
-  Hauptstraße
-  Nebenstraßen
-  Lichtsignalanlagen
-  Parkplatz
-  Parkhaus/Parkdeck
-  Park & Ride Parkplatz
-  E-Ladestationen
-  Bushaltestellen
-  Gesonderter Radweg mit Substanzschäden
-  Fehlende Fahrradspur
-  Strukturelles Anbindungsdefizit
-  Fußgängerzone/Marktplatz/Fußwege
-  Passagendurchgänge
-  Gebäude
-  Siedlungsfläche mit Flurstücken
-  Grünanlage/Park
-  Wald
-  Gewässer
-  Abgrenzung VU-Gebiet

Abb. 165: Analyseplan zu Mobilität und Verkehr, Legende auf der vorherigen Seite. Gesamtplan im Anhang in A3. Quelle: *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*

Starke Orientierung auf den MIV

Eine starke Orientierung auf die Erreichbarkeit des Geschäftszentrums mit dem eigenen KFZ sowie funktionale und substanzielle Schäden an Geh- und Radwegen sowie an Übergängen und Unterführungen schränken die Nutzbarkeit und Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs in Teilbereichen erheblich ein. Entsprechend häufig nutzen Menschen aus Bad Schwartau das eigene Auto auch für innerörtliche Wege. Seinen Beitrag hat hieran auch, dass ZOB und Bahnhof etwas abseits des eigentlichen Stadtzentrums liegen. Diese Befunde werden sowohl durch die Beteiligungsergebnisse im Kontext dieser VU bestätigt, als auch durch die Ergebnisse einer 2017 im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplan durchgeführten Befragung aller Haushalte per Fragebogen:

- ≡ Einkaufs- und Freizeitverkehre haben für die Bürger/innen der Stadt zentrale Bedeutung

- ≡ Handlungsbedarf wird v.a. in den Bereichen *bessere Radverbindungen, Barrierefreiheit im Fuß- und Radwegenetz sowie Unterhaltung / Instandhaltung des Straßennetzes* gesehen
- ≡ eine *Umgestaltung der Lübecker Straße zur Einbahnstraße* wurde häufig gewünscht, in der Erhebung zum VEP 2017 zusätzlich eine *Lösung für den Bahnübergang Kaltenhöfer Straße* und die *Einrichtung von mehr Tempo-30-Zonen*²⁵
- ≡ weiterhin wurde Bedarf für die Schaffung von *Aufenthaltsqualität und zusätzlichem Stadtmobiliar, von zusätzlichem Stadtgrün* und von weiteren Rad-Abstellanlagen benannt²⁶

Die gestalterisch gelungene Integration von Belangen der Barrierefreiheit bei der Modernisierung der Markttwiete setzt den Maßstab für die weitere Entwicklung (großzügige Gestaltung, gute Rolleigenschaften, schwellenlose Erschließung der Läden, Kombination des taktilen Leitsystems mit der Entwässerung). Anspruch der kommenden Entwicklung muss dabei nicht die lückenlose Herstellung von *Barrierefreiheit* sein: ein Netz barrierefreier Haupttrouten wird genügen, wenn der übrige Stadtraum zumindest *barrierearm* gestaltet ist.

²⁵ Vgl. hierzu auch VEP 2017. Teil 1 Grundlagen zum VEP, S. 34f.

²⁶ Vgl. hierzu auch VEP 2017. Teil 1 Grundlagen zum VEP, S. 42

SWOT-Analyse zu Mobilität und Verkehr	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Gute verkehrliche Anbindung ≡ Kompakter Stadtraum mit kurzen, teils rein fußläufigen Wegen, viele fußläufige Durchgänge ≡ Moderne Busflotte der Stadtbetriebe Lübeck ≡ Neugestaltung der Fußgängerzone Markttwiete mit Sitzmöbeln und Grün sowie einer Kombination taktiler Elemente mit Regeneinläufen ≡ Gute Rolleigenschaften der Gehwege mit Klinkerpflaster 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ ÖPNV, Fuß- und Radverkehr erscheinen dem MIV gegenüber allgemein benachteiligt ≡ Bahnhof: Mängel bei der Anbindung (Zuwege, ÖPNV) und Ausstattung ≡ ZOB nicht barrierefrei und abseits gelegen ≡ Hohe Verkehrsbelastung der L309 ≡ Fehlendes Radwegenetz ≡ Gehwege eng, teils hohe Kanten, Belagswechsel und Stolperstellen, Barrieren u. steile Rampen ≡ Pflaster des Markts schwer berollbar ≡ Knotenpunkte am Eutiner Ring teils an Kapazitätsgrenze ≡ Hoher Flächenverbrauch durch Parken ≡ Lübecker Straße und Bahnhofstraße mit bes. Handlungsbedarf (enger Querschnitt, schadhafte Gehwege, Pflaster vs. Rad)
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Attraktives Rad- und Fußwegenetz inkl. Rad-schnellweg von/nach Lübeck ≡ Verstärkte Nutzung des Umweltverbunds, wenn MIV weniger bevorteilt ≡ ÖPNV wird attraktiver, wenn auf Taktfahrpläne umgestellt ≡ Stärkung des ÖPNV durch Verknüpfung verschiedener Mobilitätsangebote + offensives Marketing + ggf. Rundlinie zum Bahnhof 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Nutzung des ÖPNV leidet dauerhaft unter durch Corona bedingten Nachfrageeinbruch ≡ Verlust des Bahnhalt punkts bei Ausbau der Hinterlandanbindung im Zuge der festen Fehmarnbeltquerung mit einer Troglösung (Lage im Trog) ≡ Zusätzliche Belastung der Geibelstraße/ Innenstadt, wenn Kaltenhöfer Straße einziger Bahnübergang wird

4.5 Nutzer/innen und Interessengruppen

Dieses Kapitel dient der Verzeichnung aller Personengruppen mit Bezug zum Untersuchungsbereich sowie der durch gewerbliches, soziales und politisches Engagement mit dem Gebiet verbundenen Personengruppen und Institutionen. Es dient in der Folge zum einen der Überprüfung, ob bei der Konzeptentwicklung alle in Betracht zu ziehenden Belange, Interessen und Bedürfnisse berücksichtigt wurden und vermerkt besondere Handlungsbedarfe. Zum anderen leitet die Darstellung der Nutzer/innen und Interessengruppen auf die operationale Ebene über, indem Akteur/innen und Institutionen für den kommenden, kooperativen städtebaulichen Erneuerungsprozess benannt werden.

Bevölkerungsgruppen und spezifische Bedarfe

Im Folgenden werden die besonderen Bedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in tabellarischer Form verzeichnet.

Bevölkerungsgruppen nach Alter	
	Besondere Bedarfe
Kinder	Sichere Schul- und Freizeitwege, wohnortnahe Spielmöglichkeiten,
Jugendliche	Sichere Schul- und Freizeitwege, attraktive Treffpunkte, Sport- und Freizeitangebote,
Junge Erwachsene	Bezahlbarer Wohnraum, Sport- und Freizeitangebote,
Familien	Sichere Schul- und Freizeitwege, Sport- und Freizeitangebote, Bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreiheit
Senior/innen	Barrierearmer bis -freier Wohnraum, Austausch und Begegnung, Barrierefreiheit
übergreifend	Attraktive Naherholungsangebote, Fahrradfreundlichkeit, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit

Nach Bezug zum Untersuchungsbereich	
	Besondere Bedarfe
Bürger/innen der Stadt	Attraktive Angebote für Versorgung und Naherholung sowie Freizeit und Sport
Im Gebiet Wohnende	attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen ins Grüne und geringen Verkehrsbelastungen
Im Gebiet Arbeitende	Erreichbarkeit des Gebiets (ÖPNV, Rad und KFZ), Angebote zur Mittagsversorgung
regionale Gäste	Erreichbarkeit mit ÖPNV und KFZ für Einkauf Ausflugsziele und Veranstaltungen
Gäste der Kurkliniken	Barrierefreie Erreichbarkeit mit ÖPNV, Orientierung im Stadtraum, vielfältige Angebote

Nach Fortbewegungs- und Hilfsmitteln	
	Besondere Bedarfe
Mobilitäts-eingeschränkte Menschen	Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden, Orientierungshilfen; ohne Fremdhilfe nutzbare Räume und Angebote
Fußgänger/innen	Attraktive Gehwege, vom MIV getrennte Routen
Radfahrende	Sichere Radverkehrsrouten inkl. Orientierungshilfen, vom MIV getrennte Routen, Abstellmöglichkeiten, Ladeinfrastruktur für e-Bikes
ÖPNV-Nutzende	Erreichbarkeit der Haltestellen, Rad-Abstellmöglichkeiten, attraktive Verbindungen auch in den Randzeiten
MIV-Nutzende	Stellplätze in zumutbarer Entfernung zum Ziel

Festzustellen ist, dass die Belange von Menschen, die die Innenstadt zum Einkauf mit dem eigenen KFZ nutzen, recht umfangreich zum Tragen kommen. Die Belange und Bedarfe von Kindern und Jugendlichen hingegen sind bislang wenig oder nicht berücksichtigt. es finden sich nur kleinteilige Spielmöglichkeiten im UG, aber kein Spielplatz.

Problemstellungen im Bereich der Barrierefreiheit (insb. Zustand der Gehwege, Kanten und Gefälle sowie Erschließung von Gebäuden) sind im Gebiet weit verbreitet und beeinträchtigen die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Stadtraums für alle Gruppen von Nutzenden.

Interessengruppen und –Vertretungen

Für den kommenden Prozess der Stadterneuerung ist von Vorteil, dass es mit der AHG bereits einen Zusammenschluss der Handel- und Gewerbetreibenden in Bad Schwartau gibt, über den die Bereitstellung von Informationen und eine Aktivierung der Mitglieder erfolgen kann. Zudem kann frühzeitig versucht werden, lokal und regional bedeutsame Unternehmen aus Bad Schwartau als Partner/innen für die kommende Entwicklung zu gewinnen

Akteur/innen aus der Wirtschaft	
Vertretungen von	<ul style="list-style-type: none"> > AHG Aktivgruppe Handel und Gewerbe > Schwartauer Werke > Klindwort-Apotheken > Kaufhaus Matzen

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Stadt Bad Schwartau Beiräte und Interessenvertretungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen eingerichtet hat. Diese können im kommenden Sanierungsverfahren anlassbezogen oder auch kontinuierlich an der Umsetzung beteiligt werden (Teilnahme an Workshops, Beteiligung zu Sonderthemen und Einzelmaßnahmen, Berufung als Sachpreisrichter oder auch Gäste in Wettbewerben).

Multiplikator/innen und Vertretungen	
Beiräte für	<ul style="list-style-type: none"> > Menschen mit Behinderungen > Kinder und Jugendliche > Senior/innen > Umwelt

SWOT-Analyse zu Nutzer/innen und Interessengruppen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Eigene Beiräte für Jugendliche, Menschen mit Behinderungen, Senior/innen und Umwelt 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Belange von jungen Erwachsenen und Familien eher unterpräsent ≡ Räume für Austausch, Begegnung und soziales Engagement fehlen
Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Spielräume für Mitgestaltung und Aneignung im kommenden Stadterneuerungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Benachteiligung von Nutzgruppen ≡ Fehlendes Engagement der Stadtgesellschaft

5 | Zusammenfassende Bewertung

5.1 Stärken und Potenziale

Als Einzelhandelsstandort mit hoher Zentralität und zahlreichen Angeboten für Dienstleistungen, Sport, Gesundheit und Naherholung bietet die Innenstadt von Bad Schwartau eine Vielzahl zentrenrelevanter Funktionen. Dies spiegelt sich auch in der Einstufung Bad Schwartaus als *Stadtrandkern erster Ordnung* im zentralörtlichen System der Landesplanung.

Die zentral gelegene, kompakte Innenstadt mit der attraktiv neugestalteten Fußgängerzone *Marktwiete* bildet das städtebauliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum der Stadt Bad Schwartau und besticht mit kurzen Wegen, Übersichtlichkeit und einem differenzierten Einzelhandelsbesatz. Der Bereich lebt von der Frequenz der hier verorteten Angebote für Versorgung, Dienstleistungen und der Daseinsfürsorge. Das Nebeneinander von kleinstädtisch-historisch geprägten Bereichen (vor allem in der Lübecker Straße und am Markt) und dem nachkriegsmodern geprägten Geschäftsbereich im Umfeld der Marktwiete bietet hierbei reizvolle Bezüge und Kontraste. Zudem wird der Stadtraum durch eine Reihe städtebaulich herausragender Einzelgebäude akzentuiert (vgl. hierzu die Auflistung auf S. 64). Wesentlichen Anteil an der Attraktivität des Stadtzentrums hat, dass die wichtigste Erschließungsachse (L309, Auguststraße – Eutiner Ring – Eutiner Straße) im Bereich des Geschäftszentrums nach Westen ausweicht und dieses frei von Durchgangsverkehren lässt.

Neben diesem eigentlichen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zentrum und den angrenzenden Wohngebieten zählt jedoch auch den Bereich der Asklepios-Kurkliniken mit dem Kurpark und Schwartauer See im Nordosten, den Bürgerpark im Südwesten sowie Erholungswälder im Osten (Mönchholz, Geibel- und Stadtwald) zum Untersuchungsgebiet dieser VU. Das Gebiet umfasst damit sowohl urbane Stadtgebiete mit hoher Nutzungsdichte, als auch ruhige Wohngebiete, überregional bedeutsame Gesundheitsstandorte, Parkanlagen und Naherholungsgebiete. Eine wesentliche Stärke ist, dass die Innenstadt auf kurzen, teils rein fußläufigen Wegen mit den umgebenden Grün- und Freiräumen verbunden ist. Mit dem Kurpark, der Dirtbike-Strecke und dem Skatepark im Bürgerpark und dem Wegenetz in den Erholungswäldern bietet das Untersuchungsgebiet zahlreiche, auch überörtlich bedeutsame Angebote für Naherholung, Sport- und Bewegung.

Mit einem eigenen Haltepunkt an den Bahnstrecken Lübeck-Kiel und Lübeck-Puttgarden sowie als Zielort mehrerer Buslinien aus Lübeck und den Umlandgemeinden ist das Zentrum von Bad Schwartau hervorragend mit dem ÖPNV erreichbar. Obgleich der Bahnhof einige hundert Meter östlich des Stadtzentrum liegt, dient er der fußläufigen Erschließung wichtiger Ziele im Zentrum. Zudem ist Bad Schwartau mit mehreren Anschlussstellen der BAB 1 und der in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufenden L309 in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die große Zahl kostenlos verfügbarer KFZ-Stellplätze im Innenstadtbereich vor allem auf dem Zentralparkplatz und im Bürgerpark trägt zur hohen Zentralität der Stadt im Bereich des periodischen Bedarfs bei, ist jedoch auch mit nachteiligen Auswirkungen verbunden (s.u., Kap. 5.2).

Bestandsbewertung
 Stärken und Potenziale

- Zentralörtliche Versorgungsfunktion
- Attraktiver Grünraum
- Stadtbildprägende Gehölze
- Attraktiver Stadtraum
- Stadtbildprägendes Gebäude/Plätze
- Eingetragenes Kulturdenkmal
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Vielfältiges Freizeitangebot
- Gebäude
- Siedlungsfläche mit Flurstücken
- Grünanlage/Park
- Wald
- Fußwege
- Gewässer
- Straßen
- Schienen
- Abgrenzung VU-Gebiet



Abb. 166 Darstellung der Stärken und Potenziale im Untersuchungsbereich. Gesamtplan in A3 im Anhang.
 Quelle: *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*

Der Sanierungsstand der Gebäude ist überwiegend gut, es finden sich nur wenige Gebäude mit erhöhtem Modernisierungs- und Anpassungsbedarf im Gebiet. Zur hohen stadträumlichen Qualität tragen auch die Denkmale am Markt sowie in der Bahnhof-, der Geibel- und in der Lübecker Straße bei.

Für den kommenden Prozess der Stadterneuerung ist von Vorteil, dass die Stadt Bad Schwartau eigene Beiräte für Jugendliche, Menschen mit Behinderungen, Senior/innen und Umwelt etabliert hat. Zudem kann drauf aufgebaut werden, dass die Zusammenarbeit der Handel- und Gewerbetreibenden bereits in der *Aktivgruppe Handel und Gewerbe* (AHG) erprobt ist und das Stadtmarketing professionalisiert und verstetigt wurde.

Für die Stadterneuerung der kommenden Jahre bietet die Verfügbarkeit des derzeit weitgehend leerstehenden, stadtbildprägenden ehemaligen Amtsgerichts am Markt für eine Nachnutzung durch Institutionen der Stadtgesellschaft wesentliches Potenzial. Chancen der kommenden Entwicklung bieten sich aber auch durch eine Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen, insbesondere durch Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Schlüsselmaßnahmen hierfür sind im VEP 2017 benannt und werden z.T. durch die Verwaltung vorbereitet (Radwegeinfrastruktur, inkl. Radschnellweg nach Lübeck, erweiterte Abstellmöglichkeiten etc.). Ein weiteres Potenzial besteht darin, die Nutzung des Umweltverbunds aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr durch attraktive, teils vom MIV getrennt geführte Verbindungen, und eine Beruhigung des MIV zu fördern. Weitere Chancen bestehen darin, Grün- und Erholungsräume für Mensch und Tier gleichermaßen attraktiv zu gestalten und so Funktionen der Naherholung mit denen des Natur- und Umweltschutzes und der Klimaanpassung zu verbinden.

Zusammenfassung: Stärken und Potenziale im Gebiet	
Stärken	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Vielzahl zentrenrelevanter und ergänzender Funktionen (Einzelhandelsstandort mit hoher Zentralität, Dienstleistungen, Sport und Gesundheit) ≡ Regionale Versorgungsfunktionen im Umfeld: Schulen, Kliniken, Sport, Naherholung ≡ Zentral gelegene, kompakte Innenstadt mit Fußgängerzone, kurzen Wegen und leichter Orientierung sowie differenziertem EZH-Besatz ≡ Innenstadt um Marktwiese und Markt: einladend, offen, transparent und barrierefrei ≡ Grünbereiche im Gebiet (Kurpark, Bürgerpark, Erholungswälder im Osten) und in seiner Nachbarschaft (Moorwischpark, Alte Schwartau u.a.) ≡ Sanierungsstand der Gebäude überwiegend gut ≡ Stadtbildprägende Denkmale am Markt, in Bahnhof-, Geibel- und Lübecker Straße ≡ öffentliche Gebäude sind weitgehend barrierefrei erschlossen ≡ wenig Leerstand und Vielzahl öffentlicher Einrichtungen ≡ Ergänzung der öffentlichen Daseinsfürsorge durch private Angebote für Beratung, Begegnung und Betreuung ≡ Grundlagen für Zusammenarbeit der Handel- und Gewerbetreibenden, Marketing verstetigt ≡ Gute verkehrliche Anbindung per SPNV und MIV ≡ Kompakter Stadtraum mit kurzen, teils rein fußläufigen Wegen und Durchgängen ≡ Kurpark, Bürgerpark, Wasserflächen und Wald in fußläufiger Entfernung vom Zentrum ≡ Alleincharakter in der Bahnhofstraße, Baumreihen in der Lübecker Straße, Marktplatz ≡ Sport- und Bewegungsangebote (Bad, Dirtbike-Strecke und Skatepark, Wegenetz im Wald) ≡ Kur- und Bürgerpark verbinden die Innenstadt mit weiteren Grünräumen ≡ Eigene Beiräte für Jugendliche, Menschen mit Behinderungen, Senior/innen und Umwelt 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Stärkung durch Innenentwicklung mit Aufwertung und Nachverdichtung ≡ Bessere Verbindungen zwischen Stadt- und Grünräumen erweitert Spektrum der Nutzenden und begünstigt Umweltverbund ≡ Nachnutzung des Amtsgerichts wertet Umfeld auf, schafft neue Angebote und Frequenz, stärkt die Identifikation mit der Stadt ≡ Räume für Austausch, Begegnung und soziales Engagement ≡ Stärkung nachhaltiger Mobilität inkl. Verknüpfung verschiedener Mobilitätsangebote ≡ Umsetzung einer Radwegeinfrastruktur inkl. Rad-schnellweg nach Lübeck ≡ Umsetzung eines barrierearmen durchgängigen Fußwegenetz ≡ Inwertsetzung der Parks in Verbindung mit ökologischer Funktion ≡ Zusammenarbeit der Handel- und Gewerbetreibenden stärkt Markenbildung

5.2 Schwächen und Risiken

Neben den genannten Stärken und Entwicklungspotenzialen bestehen im Untersuchungsgebiet dieser VU auch zahlreiche Substanz- und Funktionsschwächen, die für die kommende Entwicklung besondere Herausforderungen und Risiken darstellen.

Die größten Schwächen und Defizite bestehen hierbei im öffentlichen Raum und rühren größtenteils aus einer den MIV bevorzugenden, *autogerechten* Planungspraxis der 1960er und 70er Jahre. Am deutlichsten ist dies im Umfeld der L309 sichtbar, die das Gebiet von Süd nach Nord als Auguststraße, Eutiner Ring und Eutiner Straße durchzieht. Diese wichtigste Verkehrsachse der Stadt wirkt für Fußgänger/innen als stadträumliche Barriere, belastet angrenzende Bereiche durch Lärm und Abgase und ist von gestalterischen und funktionalen Defiziten geprägt. Insbesondere die Oberflächen und das Umfeld in der August- und in der Eutiner Straße sind für Fußgänger/innen und Radfahrende unattraktiv. Die Attraktivität des Rad- und Fußverkehrs ist durch unebene Oberflächen und enge Gehwege jedoch auch in der Lübecker Straße und in der Bahnhofstraße eingeschränkt. Auch die Oberflächen des Markts und seiner Anschlüsse sind von Unebenheiten und Stolperstellen geprägt. Hinzu kommt, dass die Wege im Kurpark unbefestigt sind und nach Niederschlägen entsprechend häufig unpassierbar werden. Mit dem Blick auf den hohen Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung und die zahlreichen, teils mobilitätseingeschränkten Kurgäste stellt dies eine schwerwiegende Funktionsschwäche dar, die auf die Innenstadt als Ganzes wirkt. Hierbei werden die Schwächen bei der internen Erschließung des Kurparks zusätzlich durch Defizite im Bereich der Parkeingänge verstärkt. Diese umfassen Mängel bei der Auffindbarkeit, bei der Gestaltung und in puncto Barrierefreiheit (insbesondere Oberflächen, Kanten und Gefälle).

Eine einseitige Orientierung auf Belange des MIV spiegelt sich zudem in der stadträumlichen Präsenz und Ausdehnung der ebenerdigen KFZ-Stellplatzanlagen im Stadtzentrum. Während der Zentralparkplatz ca. 10.000 m² innerstädtischer Flächen für das Abstellen von KFZ in Beschlag nimmt und zu langen Wegen zwischen dem ZOB und der Fußgängerzone führt, zog die schrittweise Überformung von Flächen im Bürgerpark als KFZ-Großstellplatz einen weitestgehenden Verlust freiraumplanerischer Qualität und Bezüge im Bereich nach sich. Eine einseitige Orientierung auf Belange des MIV zeigt sich zudem auch im Bereich der Eingänge zur Innenstadt: Der südliche Innenstadt-Eingang (nördliches Ende der Auguststraße) wirkt durch weitgehend versiegelte KFZ-Stellplätze, unattraktive Gebäuderückseiten und die Standorte von Müllbehältern ungefasst und seiner direkten Nachbarschaft zur Fußgängerzone nicht angemessen. Der nördliche Innenstadt-Eingang am Süden der Eutiner

Straße wirkt hingegen durch die schadhaften Oberflächen der Geh- und Radwege, einen hohen Versiegelungsgrad und die gebietsfremd erscheinenden Nutzungen des Autohauses und der Tankstelle entwertet.

Weitere Defizite bestehen bei der Anbindung, Gestaltung und Ausstattung des Bahnhofs und des ZOB: Die Erreichbarkeit des Bahnhofs über das Pflaster und die engen Gehwege der Bahnhofstraße ist insbesondere für Radfahrende und Mobilitätseingeschränkte maßgeblich erschwert; zudem mangelt es hier an attraktiven Rad-Abstellanlagen. Der ZOB ist nicht barrierefrei gestaltet, wirkt unattraktiv und ist aufgrund des großen Verkehrsknotens Eutiner Ring/Ludwig-Jahn-Straße sowie durch die Trennwirkung des Zentralparkplatzes nicht optimal erreichbar. Zudem ist seine Fläche für eine barrierefreie Umgestaltung zu klein.

Bestandsbewertung

Städtebauliche Schwächen und Defizite

-  Nicht barrierefreier Oberflächenbelag
-  Mittlerer Sanierungsbedarf
-  Stadträume ohne Aufenthaltsqualität
-  Leerstand (komplett)
-  Leerstand (Laden- & Geschossfläche)
-  Fehlende Raumkante
-  Gesonderter Radweg mit Substanzschäden
-  Fehlende Fahrradverbindung
-  Strukturelles Anbindungsdefizit
-  Gebäude
-  Siedlungsfläche mit Flurstücken
-  Grünanlage / Park
-  Wald
-  Gewässer
-  Fußwege
-  Straßen
-  Schienen
-  Abgrenzung VU-Gebiet
-  Parkeingang mit Gestaltungsdefizit
-  Innenstadteingang mit Defiziten
-  Erschwerter Straßenübergang
-  Barriere im Stadtraum (steile Rampe / Treppe)



Abb. 167: Darstellung der Schwächen und Defizite im Untersuchungsbereich. Gesamtplan in A3 im Anhang. Legende auf der vorangehenden Seite.
 Quelle: *complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau*

Für den Bereich Mobilität und Verkehr ist zusammenfassend festzustellen, dass der Umweltverbund aus ÖPNV, Fahrrad und Fußverkehr gegenüber dem MIV benachteiligt wirkt. Dies spiegelt sich nicht zuletzt im Mangel eines hierarchisierten und ausgeschilderten Netzes aus Radwegen.

Weitere Funktionsschwächen bestehen durch Leerstand im Gebiet. Insbesondere der des ehemaligen Amtsgerichts am Markt beeinträchtigt die gesamte nähere Umgebung. Das repräsentativste Gebäude im Untersuchungsgebiet wirkt insbesondere in den Abendstunden ungenutzt und abweisend. Während das Gebäude bereits durch die Stadt Bad Schwartau erworben werden konnte, wird seine Nachnutzung mit Funktionen für die Stadtgesellschaft durch die kleinteilige interne Struktur des Hauses, umfangreiche Belange des Denkmalschutzes und besondere Herausforderungen bei der Herstellung von Barrierefreiheit erschwert.

Hinzukommen funktionale Defizite in Bezug auf Funktionen der Daseinsfürsorge: die bestehenden Angebote für Beratung, Begegnung und Betreuung sind vorwiegend auf die Belange älterer Menschen sowie nachgeordnet von Familien orientiert. Angebote für Kinder und Jugendliche sind – mit Ausnahme der Freiluft-Angebote im Bürgerpark – nicht im Untersuchungsgebiet zu finden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem mehrfach auf einen Mangel an Orten für Austausch, Begegnung und private Feiern hingewiesen.

Zusammenfassung der Schwächen und Risiken im Gebiet

Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Hauptverkehrsachsen als stadträumliche Barriere, mit gestalterischen und funktionalen Defiziten (v.a. L309) ≡ ungestaltete Eingänge zur Innenstadt an Eutiner Ring, Eutiner Straße und Auguststraße) ≡ Hoher Flächenverbrauch durch ebenerdiges Parken (Zentralparkplatz, Bürgerpark) ≡ Fehlende Verbindungen und Übergänge zwischen Grünbereichen ≡ Anbindung / Auffindbarkeit, Erschließung und Ausstattung des Kurparks mangelhaft ≡ Bürgerpark ohne freiraumplanerische Qualität, weitestgehend von Parkplatz verdrängt ≡ Anbindung, Gestaltung und Ausstattung von Bahnhof und ZOB mangelhaft ≡ Leerstand des Amtsgerichts beeinträchtigt das Umfeld ≡ Einseitige Orientierung der Angebote auf Ältere – wenig Angebote für Kinder und Jugendliche ≡ Orte für Austausch, Begegnung und private Feiern fehlen ≡ Marktwiese und Umgebung: Häufung gestalterischer Defizite oberhalb der Ladenzonen ≡ Stadtraum auf Belange MIV orientiert, Umweltverbund erscheint benachteiligt ≡ Lübecker Straße und Bahnhofstraße mit bes. Handlungsbedarf (enger Querschnitt, schadhafte Gehwege, Pflaster vs. Rad) ≡ Bahnhof: Mängel bei der Anbindung (Zuwege, ÖPNV) und Ausstattung ≡ ZOB: nicht barrierefrei, unattraktiv und zu klein für eine barrierefreie Umgestaltung sowie aufgrund des großen Verkehrsknotens Eutiner Ring / Ludwig-Jahn-Straße nicht optimal erreichbar ≡ fehlendes Radwegenetz ≡ Gehwege eng, teils mit hohen Kanten, Belagswechseln und Stolperstellen, Barrieren u. steilen Rampen ≡ Pflaster des Markts schwer berollbar ≡ Unbefestigte, nicht barrierefreie Wege im Kurpark, Problembereiche mit Staunässe ≡ keine Spielplätze, wenige Spielangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Verschärfung der Problemlagen im Zuge der L309 durch Klimawandel und Mehrverkehre ≡ Feste Fehmarnbelt-Querung mit Mehrverkehr und städtebaulichen Unverträglichkeiten (v.a. bei Brückenbauwerk) ≡ Anhaltende Schwächung des stationären EZH durch zunehmenden Onlinehandel, verstärkt durch Covid-19-Lockdowns ≡ Kurpark: Verlust der Kurtauglichkeit bei Untätigkeit am Erschließungssystem ≡ Weitere Rücknahme des Bürgerparks zugunsten von Stellplätzen ≡ Nutzung des ÖPNV leidet dauerhaft unter mangelnder Taktung, Anbindung und baulichen Barrieren ≡ Verlust des Bahnhofpunkts bei Ausbau der Hinterlandanbindung im Zuge der festen Fehmarnbeltquerung mit einer Troglösung (Lage im Trog) ≡ Zusätzliche Verkehrsbelastung der Geibelstraße und der Innenstadt, wenn Kaltenhöfer Straße einziger Bahnübergang wird

6 | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

6.1 Leitbild der kommenden Entwicklung

Einkaufen, Erleben, Wohlfühlen – die Stadt Bad Schwartau ist als Produktions- und Gesundheitsstandort wie als Wohn- und Einkaufsstadt zwischen Lübeck und Ostsee etabliert und will *Heimat für Generationen* sein. Mit diesem Slogan wirbt die Stadt für sich und setzt damit den Fokus auf unterschiedliche Zielgruppen, die in der Gestaltung wie im Hinblick auf Angebote leitgebend sind.

Mit Blick auf die Innenstadt gilt es, die bestehenden Versorgungsfunktionen weiter zu profilieren, zu entwickeln und zu ergänzen. Die Innenstadt von Bad Schwartau ist Begegnungsort, Identitätsanker und Erlebnisraum für Besucher/innen wie für Bewohner/innen. Sie setzt damit auf eine breite Vielfalt und eine Nutzungsmischung aus Versorgungsangeboten, Gesundheitsdienstleistungen und Gastronomie sowie aus Erlebnis, Erholung und Wohnen. Mit dieser Vielschichtigkeit werden für alle Zielgruppen Anlässe geboten, die Innenstadt zu besuchen und zu erleben. Voraussetzung dafür ist eine gute Erreichbarkeit und Nutzbarkeit für alle, ein qualitativ ansprechender öffentlicher Raum und gute fußläufige Verknüpfungen in weitere Stadtbereiche. Als Leitbild für die Entwicklung der Innenstadt von Bad Schwartau wird daher formuliert:

Zentrum für die ganze Stadt – gut erreichbar, vielseitig und inspirierend

Daraus abgeleitet werden die folgenden, allgemeinen Leitsätze für die kommende Entwicklung formuliert:

- > Die Innenstadt von Bad Schwartau bietet vielfältige Anlässe für Besuche und ist gesellschaftliches Zentrum der Stadt
- > Angebote für Einkauf und Beratung, Gesundheit und Naherholung füllen die Innenstadt ebenso mit Leben und Frequenz, wie Veranstaltungen, Kurse und Feste
- > Orte und Gelegenheiten für Austausch, Begegnung und miteinander werden kooperativ entwickelt
- > Städtische Freiräume werden attraktiv verbunden und in ihrer Funktion für Naherholung und Umwelt gestärkt
- > Die Räume und Angebote der Innenstadt sind auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte ohne Fremdhilfe erreichbar
- > Der *Umweltverbund* aus Nah-, Fuß- und Radverkehr erhält die Priorität und wird mit neuen Angeboten gestärkt. Der

Abbau von Barrieren kommt den Jüngsten wie den Älteren zugute und erfolgt mit höchstem gestalterischem Anspruch
Das Leitbild und die Leitsätze werden in drei Entwicklungszielen vertieft und konkretisiert.

6.2 Entwicklungsziele

Entwicklungsziel 1: Die Versorgungsfunktion stärken und kooperativ weiterentwickeln

Mit den bestehenden Angeboten für Einkauf, Dienstleistungen und Beratung sowie mit den Behörden und dem Gesundheitswesen erfüllt die Innenstadt von Bad Schwartau eine regional bedeutsame Versorgungsfunktion. Diese gilt es, in Kooperation mit den Menschen vor Ort und insbesondere den Handels- und Gewerbetreibenden sowie den Gesundheitsdienstleistern zu stärken und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Dabei sind die Belange von Älteren und von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ebenso zu beachten, wie die Bedürfnisse und Vorstellungen von Kindern, Jugendlichen und jungen Familien. Mit der Bereitstellung und kooperativen Entwicklung von Räumen für Austausch und Begegnung werden Ehrenamt und gesellschaftliches Miteinander gefördert. Innerstädtische Potenzialflächen werden mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Mit einem auch aus der Stadtbevölkerung getragenen Kulturangebot, vielfältiger Gastronomie und naturnahen Räumen für Sport, Naherholung und Freizeit wird Bad Schwartau auch für Übernachtungsgäste attraktiv.

Handlungsfelder im Entwicklungsziel 1 – die Versorgungsfunktion stärken und kooperativ weiterentwickeln – sind:

- ≡ Innovation und Kooperation in Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe fördern
- ≡ Räume für Austausch, Begegnung und Miteinander kooperativ entwickeln
- ≡ Engagement und Ehrenamt durch Räume, Beratung und Anerkennung fördern
- ≡ Den Gesundheitsstandort und die Erholungsfunktion weiterdenken
- ≡ Flächenpotenziale entwickeln, Wohnraumversorgung sicherstellen
- ≡ Angebotspalette erweitern, auch für Übernachtungsgäste attraktiv werden
- ≡ Raum für Experimente und Temporäres lassen

Entwicklungsziel 2: Grüne Infrastruktur und städtische Freiräume in Wert setzen und attraktiv verbinden

Mit dem Kur- und dem Bürgerpark sowie den Waldflächen im Osten ist das Untersuchungsgebiet stark von (kultur-)landschaftlichen Bezügen und Freiräumen geprägt. Der Baumbestand am Markt, in der Markttwiete, in der Lübecker Straße sowie in der Bahnhofstraße und am Zentralparkplatz prägen die Erscheinung des innerstädtischen Raums mit. Zugleich erscheinen die großflächigen ebenerdigen KFZ-Stellplatzanlagen (vor allem Zentralparkplatz und Stellplätze im Bürgerpark) überdimensioniert und können mit ihrem hohem Versiegelungsgrad weder stadtklimatisch-ökologisch noch funktional und gestalterisch überzeugen. Im Bürgerpark hat die Stellplatzfunktion den Erholungswert desselben bereits wesentlich reduziert.

Ziel der kommenden Innenstadt-Entwicklung ist, die städtischen Freiräume im Sinne einer *grünen Infrastruktur* zu bewahren und – auch mit dem Blick auf die bereits beobachtbaren Wirkungen des Klimawandels – in ihrer ökologischen und klimatischen Bedeutung wie in ihrer Erholungsfunktion aufzuwerten. Wesentlich ist hierfür, dass diese Räume (zumindest soweit topografisch möglich) auch von in ihrer Mobilität Eingeschränkten ohne Fremdhilfe genutzt werden können. Dabei zielt die Herstellung von Verbindungen zwischen den Teilräumen nicht nur auf den konsequenten Abbau von Barrieren, sondern dient zugleich einer Erleichterung der Orientierung (Aufbau und Weiterentwicklung von Blickbezügen) und der Stärkung funktionaler Verknüpfungen. Für den Bereich von Bürgerpark und Zentralparkplatz sind Bedarfe und Entwicklungsperspektiven in einem kooperativen Prozess und unter Beteiligung der heutigen und künftigen Nutzer zu entwickeln.

Handlungsfelder im Entwicklungsziel 2 – städtische Freiräume / grüne Infrastruktur in Wert setzen und verbinden – sind:

- ≡ Attraktive Stadträume schaffen: übersichtlich, kurzweilig, grün
- ≡ Innenstadt-Eingänge aufwerten
- ≡ Den Kurpark ganzjährig und ohne Fremdhilfe nutzbar gestalten
- ≡ Bürgerpark und Zentralparkplatz kooperativ für die Belange der Stadtgesellschaft weiterentwickeln
- ≡ Schaffung einer barrierefreien Achse Bürgerpark – Innenstadt – Kurpark
- ≡ Anschlüsse an die Erholungswälder verbessern
- ≡ Angebote für Sport, Spiel und Freizeit sowie Aufenthaltsbereiche entwickeln
- ≡ Rückzugsräume für Tiere und Gelegenheiten für Naturbeobachtung schaffen

Entwicklungsziel 3: Den Umweltverbund attraktiv machen, Stadt der kurzen Wege sein

Als kompakte Stadt der kurzen Wege und vielen fußläufigen Querverbindungen erfüllt die Innenstadt von Bad Schwartau bereits heute gute stadtstrukturelle Voraussetzungen für einen hohen Anteil umweltfreundlicher Mobilitätsformen. Die Stadt ist mit den Angeboten des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) und dem übrigen Nahverkehr gut in der Region vernetzt und nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung erschlossen. Fußläufige Wege schaffen attraktive, teils vom Straßenverkehr getrennte Verbindungen zwischen den Teilbereichen und in umgebende Stadt- und Landschaftsräume – sind aber häufig nicht barrierefrei gestaltet.

Zugleich bestehen durch enge Straßenprofile, fehlende Anschlüsse und unebene Oberflächen sowie durch einseitig auf die Belange des MIV orientierte Stadträume bislang jedoch vielerorts im Gebiet Rahmenbedingungen, die das eigene KFZ für viele Innenstadt-Nutzer/innen auch weiterhin zum Verkehrsmittel der Wahl machen. Mit verkehrlichen Neuordnungen, einer Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsangebote mit einem neuen ZOB und durch Schaffung ergänzender Angebote am Bahnhof soll der Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) gestärkt werden. Dabei wird dem Abbau von Barrieren eine hohe Priorität eingeräumt, um im Einklang mit einem hohen gestalterischen Anspruch zu einer neuen Straßen- und Stadtraumqualität zu gelangen. Zudem werden – auch im Dialog mit übergeordneten Instanzen und lokalen Unternehmen – Möglichkeiten gesucht, die Belastungen durch Individual-, Schwerlast- und Schienenverkehr zu begrenzen.

Handlungsfelder im Entwicklungsziel 3 – den Umweltverbund attraktiv machen, Stadt der kurzen Wege sein – sind:

- ≡ Qualität durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege schaffen
- ≡ Innenstadt, Kur- und Bürgerpark attraktiv und barrierefrei verknüpfen
- ≡ Mobilität intermodal – ZOB verlagern und mit neuen Angeboten kombinieren
- ≡ Den Bahnhof aufwerten und neu mit der Stadt verbinden
- ≡ Verkehrliche Neuordnung im Bereich Bahnhof-, Verlade- und Lübecker Straße (Förderung Radverkehr, barrierefreie Gehwege etc.)
- ≡ Belastungen durch Individual-, Schwerlast- und Schienenverkehr reduzieren
- ≡ Übergänge vereinfachen (insb. Markt, August-, Eutiner, Pariner und Geibelstraße sowie Knoten am Eutiner Ring)

6.3 Räumliches Leitbild

Abb. 168 verortet die Zielstellungen der Entwicklungsziele in einer vereinfachten Zieldarstellung.



Abb. 168: Darstellung des räumlichen Leitbilds. Gesamtplan in A3 im Anhang.
 Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

- Legende**
- Innerstädtischer Versorgungsschwerpunkt
 - Weiterer Stadtbereich
 - Grünanlage
 - Wald
 - Wasser
 - Marktplatz/Fußgängerzone/Fußwege
 - Schiene

7 | Umsetzungskonzept

7.1 Maßnahmenübersicht

Nachfolgend werden die einzelnen Maßnahmen gemäß der Systematik der Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holsteins aufgeführt. Die Einzelmaßnahmen werden im darauffolgenden Unterkapitel ausführlicher vorgestellt.

Maßnahmen der Städtebauförderung

B 1 Maßnahmen der Vorbereitung

- (01) Erstellung VU und ISEK
- (02) Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK
- (03) Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts
- (04) Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und Satzungen
- (05) Fuß- und Radwegkonzept für die Innenstadt
- (06) Ehemaliges Postgelände: Konzept zur Nachnutzung

B 2 Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen

B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- (07) Kurpark – Aufwertung und Umgestaltung
- (08) Zentralparkplatz – bauliche Entwicklung
- (9) Bürgerpark – Inwertsetzung für Freizeit, Spiel, Erholung und Sport
- (10) Markt und Umgebung –Barrierefreiheit und Veranstaltungstauglichkeit
- (11) Sanierung der Bahnhofsstraße in Verbindung mit einer verkehrlichen Neuordnung des Bahnhofsumfelds
- (12) Modernisierung der Geibelstraße
- (13) Neugestaltung der nördlichen Lübecker Straße
- (14) Standortsuche und Neubau des ZOB
- (15) Nachnutzung des alten ZOB
- (16) Umgestaltung der nördlichen Auguststraße mit Dialogverfahren
- (17) Schulwegsicherung in der südlichen Auguststraße und am Eutiner Ring

B 2.2 Baumaßnahmen

B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

- (18) Modernisierung baulicher Anlagen Dritter

B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- (19) Amtsgericht – Umbau zum Begegnungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsort
- (20) Bahnhof - Nutzung als Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Kreativraum
- (21) Stadtbücherei Bad Schwartau: Zukunftsentwicklungskonzept - inkl. Standortsuche

B 2.3 Sonstige Maßnahmen der Durchführung

B 2.3.4 Verfügungsfonds

(22) Verfügungsfonds

B 3 Maßnahmen der Abwicklung

B 3.2 Programmspezifisches Management

(23) City-Management

B 3.4 sonstige Beauftragte

(24) Umsetzungsbegleitung

B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit

(25) Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung

(26) Durchführung einer abschließenden Evaluierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und Abschlussbericht

Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung

- > Erstellung eines gesamtstädtischen integrierten Entwicklungskonzepts
- > Verbesserungen im Umfeld der L 309

7.2 B 1 Maßnahmen der Vorbereitung

Erstellung VU und ISEK	
Maßnahmennr.	01
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Im ersten Schritt erfolgte die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept. Der Erarbeitungsprozess wurde durch mehrere Beteiligungsschritte (Marktplatzstand, Bürgerveranstaltung, Interviews, Eigentümerbefragung) begleitet.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2019 - 2023
Kostenschätzung	70.000 €

Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK	
Maßnahmennr.	02
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und mit Blick auf bereits umgesetzte Maßnahmen wird nach voraussichtlich fünf Jahren eine Zwischenevaluierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme inkl. einer Fortschreibung der Ziele, Zwecke und Maßnahmen derselben erforderlich.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2028
Kostenschätzung	25.0000 €

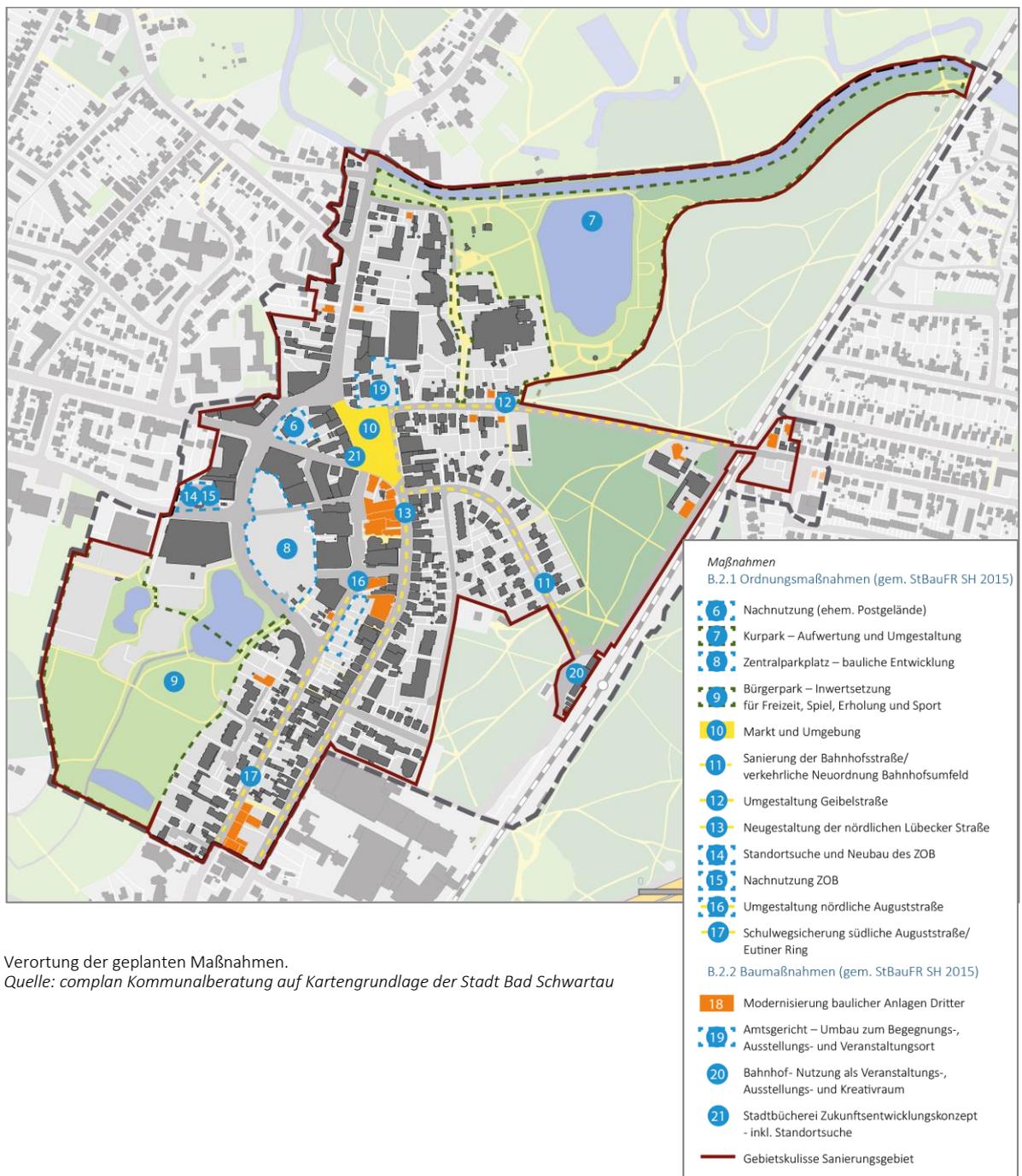
Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts	
Maßnahmennr.	03
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Die Stadt Bad Schwartau hat zuletzt im Jahr 2012 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellen lassen. Die sich ändernden Rahmenbedingungen – sowohl die Eröffnung von Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung als auch der zunehmende Online-Handel - erfordern eine Neubewertung und Positionierung von Bad Schwartau. Neben der Analyse der bestehenden Handels- und Gastronomiestrukturen soll eine Bedarfsabschätzung vorgenommen werden, die als fundierte Analyse für einen zukunftsgerichteten Nutzungsmix dienen und Bewohner als auch Besucher der Stadt im Blick haben soll. Weiterhin sind die Möglichkeiten zur Online-Zusammenarbeit der Händler und Gastronomen zu prüfen und die laufenden Aktivitäten im Stadtmarketing zu evaluieren und ggf. neu auszurichten.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	50.000 €

Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und Satzungen	
Maßnahmennr.	04
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	<p>Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird die Anpassung von Bebauungsplänen notwendig, da Teilbereiche einer zukünftigen Neuordnung unterliegen. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, inwiefern die einst festgesetzten Regelungen noch aktuellen Zielstellung entsprechen und wie die vielen Änderungsverfahren in einer Übersicht/einem Plan zugunsten einer einfachen Lesbarkeit und Übersichtlichkeit für Bauherr/innen und Bürger/innen gebündelt werden können.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung können u.a. Bedarfe der Wohnraumentwicklung kleinräumig beantwortet werden. Zudem sollen die planerischen Vorbereitungen für eine Bebauung des Zentralparkplatzes und des neuen ZOB-Standorts geschaffen werden. Parallel wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Teilbereiche erforderlich.</p> <p>Weiterhin wird in diesem Zuge die Gestaltungs- und Werbesatzung mit ihrem räumlichen Geltungsbereich angepasst, um den Zentralparkplatz sowie das P1-Einkaufszentrum aufzunehmen. Die nutzerfreundliche Aufmachung dieser Satzung als praktischer Handlungsleitfaden mit vielen Bildern und Beispielen erleichtert die Anwendung.</p>
Voraussetzung für	<p>Maßnahme 7 – Zentralparkplatz (B-Plan 18neu) Maßnahme 8 – Bürgerpark (B-Plan 18neu) Maßnahme 11 – Verlegung und Neubau des ZOB- (B-Plan 18neu) Maßnahme 13 - Nachnutzung des ZOB (B-Plan 18neu) Maßnahme 14 - Umgestaltung der nördlichen Auguststraße (B-Pläne 18neu und 34b) Maßnahme 9 – Sanierung Bahnhofstraße (nur bei Änderungen des Straßenquerschnitts, B-Plan 25neu) Maßnahme 10 – Neugestaltung Lübecker Straße (nur bei Änderungen des Straßenquerschnitts, B-Plan 25neu und 34b) Maßnahme 15 – Schulwegsicherung in der südlichen Auguststraße (nur bei Änderungen des Straßenquerschnitts, B-Pläne 34a und 34b) Maßnahme 17 – Umbau des Amtsgerichts (B-Plan 70)</p> <p>Hinweis: Die aufgeführten Bebauungspläne beziehen sich ausschließlich auf die jeweilige Bezeichnung des Bebauungsplans und nicht präzise auf die jeweilige Änderung, die davon betroffen wäre.</p>
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin) sowie ggf. Private
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	Ca. 200.0000 €

Fuß- und Radwegekonzept für die Innenstadt	
Maßnahmennr.	05
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	<p>Ziel des Konzepts ist eine umfassende Analyse der Fuß- und Radwegeverbindungen und Empfehlungen zur Verbesserung der fußläufigen und fahrradfreundlichen Erreich- und Nutzbarkeit der Innenstadt. Damit einher geht die Betrachtung der Übergänge in die weiteren Stadtbereiche. Für einzelne Teilbereiche sollen detaillierte Planungen erarbeitet werden, die als Musterlösungen auf andere Stadtbereiche übertragbar sind. Die gestalterische Rahmensetzung für das Konzept erfolgt durch die Neugestaltung von Markttwiete und Marktplatz. Im Ergebnis des Konzeptes liegen Lösungsvorschläge mit Kosten- und Zeitplanung vor, um die bauliche Umsetzung zu strukturieren. Ziele des Konzepts sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Herstellung eines Wegenetzes mit Haupt- und Nebenrouten sowie Ausweisung barrierefreier Verbindungen ≡ Konkretisierung der Führung der im VEP 2017 vorgesehenen Radrouten inklusive der Übergänge in andere Stadtbereiche ≡ Schaffung grüner Verbindungsachsen Bürgerpark – Innenstadt – Kurpark ≡ Verbesserung von Anschlüssen und Übergängen ≡ Ermittlung und Beseitigung von Barrieren und schadhafte Oberflächen ≡ barrierefreie Anpassung der ÖPNV-Haltestellen ≡ Neugestaltung der Fuß- und Radwege an der Eutiner Straße/Eutiner Ring ≡ Erleichterung der Übergänge an den Knoten des Eutiner Rings sowie an der Kreuzung Eutiner Straße / Pariner Straße
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	50.000 €

Ehemaliges Postgelände: Konzept zur Nachnutzung	
Maßnahmennr.	06
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das ehemalige Postgelände in zentraler Lage an der Rensefelder Straße wird von der Post mitsamt seiner Nutzung aufgegeben. Der Leerstand stellt einen funktionalen Missstand dar. Zudem mangelt es an der Kreuzung Eutiner Ring / Rensefelder Straße an einer Raumkante. Die besondere Lage des ehemaligen Postgeländes zeigt sich durch den direkten Zugang zur Fußgängerzone Markt bzw. Markttwiete. Im Flächennutzungsplan wie im Bebauungsplan ist das Grundstück bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dargestellt.</p>

	Das Konzept soll zum einen mögliche Nutzungen und entsprechende Bedarfe ermitteln, zum anderen Varianten einer städtebaulichen Entwicklung des Geländes aufzeigen.
Voraussetzungen	Änderung des FNP notwendig. Änderungen am Bebauungsplan 18neu Ermittlung von möglichen Nutzungen und der entsprechenden Bedarfe Änderungen am Bebauungsplan 39-neu
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	30.000



Verortung der geplanten Maßnahmen.

Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

7.3 B 2 Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen

Kurpark – Aufwertung und Umgestaltung	
Maßnahmennr.	07
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Ziel ist die Neugestaltung des Kurparks als moderner Kur- und Landschaftspark, der für Aufenthalt, Erholung und Sport, mit Bereichen für Veranstaltungen sowie zur Naturbeobachtung genutzt werden kann. Ein begleitender Partizipationsprozess soll Impulse für die Neugestaltung geben und den Rückhalt in der Bevölkerung sichern. Folgende Zielsetzungen werden für die ggf. europaweit vorzunehmende Ausschreibung der Leistungen und die Auftragsvergabe gesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Inwertsetzung der Zu- und Durchgänge von der Geibel- und der Eutiner Straße her (einladend, raumweisend/konsistent, sicher und barrierefrei) ≡ Herstellung barrierefreier Rundwege und barrierearmer Zweitwege ≡ Schaffung von einladenden Aufenthaltsbereichen und naturnahen Spielmöglichkeiten ≡ Aufwertung des Veranstaltungsbereichs an der Konzertmuschel ≡ Einbezug des Nordufers der Schwartau und der Zugänge zum Mönchholz, Schaffung von Möglichkeiten zur Naturbeobachtung ≡ Steigerung der Attraktivität für die Bewohner/innen der Stadt wie für Tages- und Kurgäste
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin) Asklepios Kliniken Bad Schwartau, Pflegeeinrichtungen, Vereine Umweltbeirat, Seniorenbeirat, Jugendbeirat
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	2.700.000 €

Zentralparkplatz – bauliche Entwicklung	
Maßnahmennr.	08
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Der ebenerdig angelegte Zentralparkplatz bietet als innerstädtische Fläche Potenzial für eine bauliche Entwicklung und funktionale Ergänzung der Innenstadt. Hier besteht die einmalige Gelegenheit, die Innenstadt funktional zu erweitern, städtebaulich abzurunden und architektonisch neu aufzustellen. In einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb soll erarbeitet werden, wie der Zentralparkplatz künftig aussehen soll. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist, dass auch zukünftig ausreichend Stellplätze</p>

	<p>zur Verfügung stehen, Freiraumqualitäten geschaffen werden und eine nachhaltige Bauweise umgesetzt wird. Die bestehenden Wegeführungen sollen aufgenommen und weiterentwickelt sowie geeignete Nutzungen und ihre baulichen Voraussetzungen ermittelt werden.</p> <p>Die bestehenden Parkplätze dienen als Nachweis für die per Landesbauordnung geforderten Stellplätze für die Nutzungen in der Innenstadt. Diese können per Vereinbarung in einer neu zu errichtenden Tiefgarage oder in einem Parkhaus untergebracht werden.</p> <p>Für die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Zentralparkplatzes formuliert die Stadt Vorstellungen, Rahmenbedingungen und bauliche Parameter, um einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zu starten. Vorbereitend werden Gespräche mit lokalen Akteur/innen geführt, um ein Meinungsbild einzuholen und mögliche Interessen abzufragen.</p> <p>Als Kriterium für die Entscheidung im Auswahlverfahren wird die Qualität des vorgelegten städtebaulichen Konzepts sowie der Nutzungsvarianten zugrunde gelegt. Wichtig bei der Entwicklung des Areals ist es, dass die zusätzlichen Nutzungen zur Vielfalt und Ergänzung der Innenstadt beitragen und einen innerstädtischen Mehrwert erzeugen.</p> <p>Folgende Zielstellungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Entwicklung einer Bebauungsstruktur mit klaren Raumkanten und belebten Erdgeschosszonen ≡ Ökologisch hochwertige Freiräume mit Aufenthaltsqualität ≡ Umsetzung nachhaltiger Bauweisen (z.B. Baustoffe, Regenwassermanagement, Gründächer) ≡ Unterbringung der erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze ≡ Gestaltung der Anschlüsse zur Markttwiete, am Eutiner Ring (insb. zum Kino) und zum Bürgerpark (Neugestaltung der Unterführung) <p>Als Betrachtungsraum ist der Zentralparkplatz beiderseits der Rathausgasse inkl. seiner Anschlüsse zur Markttwiete, am Eutiner Ring und zum Bürgerpark anzusetzen. Im Verfahren sind auch Varianten zur späteren Vergabe der Flächen vorzudenken. Hierbei sollen auch Möglichkeiten zur Vergabe in Erbbau-pacht geprüft werden.</p>
<p>Voraussetzungen</p>	<p>Änderung des FNP notwendig. Aufstellung eines B-Plans auf Grundlage eines Masterplans Änderungen am Bebauungsplan 18neu</p>
<p>Akteur/innen</p>	<p>Stadt Bad Schwartau (Ideenwettbewerb, ggf. Bauleitplanung) Fördermittelgeberin, Architektenkammer AHG Bad Schwartau, Stadtmarketing sowie anliegende Betriebe Umweltbeirat, Seniorenbeirat, ggf. weitere Beiräte</p>
<p>Zeitraum</p>	<p>2022f.</p>
<p>Kostenschätzung</p>	<p>400.000 € für einleitende Schritte der Stadt und die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Hinzu kommen Folgekosten, die im Laufe des Verfahrens zu präzisieren sind (FNP-Änderungs- und B-Planverfahren, Realisierungswettbewerb, Ordnungsmaßnahmen etc.)</p>

Bürgerpark – Inwertsetzung für Freizeit, Spiel, Erholung und Sport	
Maßnahmennr.	9
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Mit der sukzessiven Ausweisung und Errichtung von Großstellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr zwischen Großem und Kleinen Parksee sind dem Bürgerpark freiraumplanerische Qualität und Bezüge weitestgehend verloren gegangen. Seine Funktion als Bereich für Naherholung und Aufenthalt sowie als grüne Verbindungsachse zwischen der Innenstadt, dem Moorwischpark und Cleverbrück wird er nur eingeschränkt gerecht. Daher soll dieser Bereich mittel- bis langfristig wieder als Ort der Erholung, als attraktive rad- und fußläufige Verbindung, als offen zugängliche Sport- und Bewegungsfläche sowie als Naturraum mit vielfältiger Flora und Fauna dienen.²⁷</p> <p>Die Umgestaltung des Bürgerparks einschließlich der Wegeführungen, Anschlüsse und Übergänge sowie die Verlagerung des ruhenden Verkehrs werden eingebettet in verkehrsplanerische Betrachtungen.</p> <p>Dazu soll zunächst in kooperativer Entwicklung mit Kindern und Jugendlichen, mit Bürgern und Interessierten sowie mit lokalen Umweltexperten eine Gestaltungskonzeption erarbeitet werden, die eine mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektiven aufzeigt.</p> <p>Ziele der Aufwertung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Stärkung der Verbindungsfunktion (Anschlüsse, Lesbarkeit, Sicherheit) ≡ Stärkung der ökologischen Funktion (Rückzugsräume / Habitate, Regenwasserrückhaltung, Blühstreifen etc.) ≡ Prüfung von Möglichkeiten zur schrittweisen Reduktion der Stellplätze ≡ Aussagen des Sportstättenentwicklungskonzepts 2020 für den Bürgerpark ≡ Inwertsetzung des Kleinen Parksees inkl. Einbindung des lt. Sportstättenentwicklungskonzept 2020 in Bereich vorgesehenen Sportcampus ≡ Ergänzung von Geräten und Möglichkeiten für Trendsportarten an Skatepark und Dirtbike-Strecke sowie ergänzende Infrastruktur für Aufenthalt und ggf. Betreuung (WC, Überdachung etc.) <p>Die Ergebnisse eines mit einem breit angelegten Beteiligungsprozess entstehenden Masterplans für die Entwicklung einer Sportmeile im Bürger- und Moorwischpark sowie dem Ludwig-Jahn-Platz sind zu berücksichtigen.</p>
Voraussetzungen	FNP-Widmung der beiden Sportflächen ggf. zu korrigieren, die Darstellung der Großstellanlagen erfolgt nicht in vollem Umfang Änderungen am Bebauungsplan 18neu
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin) Kinder- und Jugendbeirat, Umweltbeirat, Seniorenbeirat
Zeitraum	2025ff.
Kostenschätzung	1.500.000 €

²⁷ Vgl. hierzu Sportstättenentwicklungskonzept Sport und Bewegung in Bad Schwartau (2020), S. 47ff.

Markt und Umgebung –Barrierefreiheit und Veranstaltungstauglichkeit	
Maßnahmennr.	10
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>In seinem heutigen Zustand ist der Markt der Stadt Bad Schwartau von substanziellen und funktionalen Schwächen gekennzeichnet. Insbesondere die Oberflächen des Platzes aus Großpflaster, aber auch Kanten und Unebenheiten an den zum Platz führenden Zuwegungen schränken die Berollbarkeit erheblich ein. Hinzu kommen Mängel bei der technischen Ausstattung für Märkte und Veranstaltungen (Anschlüsse veraltet) sowie bei der Aufenthaltsqualität.</p> <p>Vorgesehen ist, dem Markt eine durchgehend barrierefreie Gestaltung zu geben, welche die historische Qualität des Platzes in einer zeitgemäßen, ansprechenden und einladenden Form weiter fortschreibt. Besondere Beachtung sollen die Beziehungen zwischen dem Markt bzw. der Markttwiete sowie dem Übergang zum Amtsgericht und zum Kurpark finden.</p>
Voraussetzungen	Konzept zum Abbau von Barrieren, VEP 2017
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin) Kinder- und Jugendbeirat, Umweltbeirat, Seniorenbeirat
Zeitraum	2025ff.
Kostenschätzung	1.500.000 €

Sanierung der Bahnhofstraße in Verbindung mit einer verkehrlichen Neuordnung des Bahnhofsumfelds	
Maßnahmennr.	11
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Die Bahnhofstraße wird ihrer Funktion als wichtige fußläufige Achse zwischen Innenstadt und Bahnhof nicht gerecht. Die Gehwege wie die Fahrbahn sind durch aufbrechende Wurzeln schadhaft und nur eingeschränkt begehbar. Die auf dem Grünstreifen parkenden PKW begrenzen den Bewegungsspielraum der Fußgänger/innen, verdichten den Boden und lassen dem Baumbestand keinen Raum vor allem im Wurzelbereich. Die Straße ist durch das unebene runde Kopfsteinpflaster für Radfahrer schwer befahrbar. Um eine neue Qualität in der Bahnhofstraße zu erreichen, soll eine verkehrliche Neuordnung gefunden werden, die sowohl dem Fuß- und Radverkehr als auch dem Baumbestand mehr Raum lässt.
Voraussetzungen	Änderungen am Bebauungsplan 25neu, wenn Änderungen am Querschnitt erforderlich sind.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin) Anwohner/innen und Eigentümer/innen Umweltbeirat, Seniorenbeirat untere Denkmalbehörde (bei Maßnahmen in der Bahnhofstraße)
Zeitraum	2026ff.
Kostenschätzung	3.500.000 € inkl. Konzepterstellung mit kooperativem Verfahren

Modernisierung der Geibelstraße	
Maßnahmennr.	12
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Die Geibelstraße stellt die wichtigste Ost-West-Verbindung im Gebiet dar, ist westlich des Waldabschnittes von hoher städtebaulicher Qualität und bindet u.a. den Ortsteil Kaltenhof an das Stadtzentrum an. Die Maßnahme dient der Herstellung des laut VEP 2017 für die Straße vorgesehenen beidseitigen Radwegs inklusive einer Beleuchtungsanlage und so der Sicherung eines wichtigen Schulwegs. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Einklang mit der Realisierung der Querungsanlage an der Schienentrasse durch die Deutsche Bahn.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau Anwohner/innen und Eigentümer/innen
Zeitraum	2024ff.
Kostenschätzung	2.240.000 € inkl. Planungskosten

Neugestaltung der nördlichen Lübecker Straße	
Maßnahmennr.	13
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Als Straßenzug mit besonderer Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr soll die Lübecker Straße behutsam umgestaltet und an die Bedarfe angepasst werden. Ziel ist es, durch eine entsprechende Gestaltung Verkehr zu entschleunigen, die Fahrbahn fahrradtauglich und die Gehwege barrierearm zu gestalten sowie fußläufige Übergänge zu ermöglichen und zu kennzeichnen.</p> <p>Dazu soll eine Entwurfsplanung mit Skizzen und mehreren Varianten erarbeitet werden, um diese mit den Anwohner/innen, Eigentümer/innen und Gewerbetreibenden in einem offenen Verfahren zu erörtern. Nach diesem partizipativen Prozess soll die Umsetzung erfolgen.</p> <p>Die Maßnahme ist eingebettet in die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt und nimmt Bezug zu den Empfehlungen. Demzufolge ist hier die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Geschäftsstraße oder einer Fahrradstraße denkbar.</p>
Voraussetzungen	<p>„Fahrradstraßen kommen dann in Betracht, wenn der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist oder dies alsbald zu erwarten ist.“ (VEP 2017, Teil 3, S. 66) oder aber auch: Einstufung der Lübecker Straße nördlich Anton-Baumann-Str. als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße mit Anordnung von 20 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit (S.84/85 VEP 2017, Teil 3)</p> <p>Änderungen an den Bebauungsplänen 25neu und 34b, wenn Änderungen des Querschnitts notwendig sind.</p>
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau, AHG
Zeitraum	2024f.
Kostenschätzung	2.400.000 € inkl. Planungskosten

Standortsuche und Neubau des ZOB	
Maßnahmennr.	14
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Der ZOB in der Ludwig-Jahn-Straße wird in Lage, Größe und Ausstattung den heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit und Erreichbarkeit nicht mehr gerecht. Daher soll zunächst eine ergebnisoffene Standortsuche einschließlich der Betrachtung des bisherigen Standortes erfolgen, um mögliche innenstadt-nahe Fläche auf ihrer Eignung zu prüfen.</p> <p>Funktional soll der zukünftige ZOB nicht nur als Bushaltepunkt dienen, sondern um weitere Mobilitätsangebote ergänzt werden. So soll hier auch die nach dem Verkehrsentwicklungskonzept von 2017 vorgesehene <i>Mobilitätsstation</i> zur Verknüpfung verschiedener Mobilitätsformen (Fahrradparken, Rad-, E-Scooter- und Carsharing, Ladeinfrastruktur etc.) verortet werden. Begleitend werden neue Fußwegeverbindungen zur nahegelegenen Schule sowie in die Innenstadt geschaffen.</p> <p>Folgende weitere Zielstellungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Herstellung einer architektonisch-gestalterisch anspruchsvollen Lösung ≡ Integration weiterer Mobilitätsangebote ≡ Fußläufige attraktive barrierefreie Anbindung an die Schulen und die Innenstadt
Voraussetzungen	Änderungen am Bebauungsplan 18neu notwendig
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau, Bestellerin Nahverkehr (Kreis), Busverkehr Lübeck
Zeitraum	2024 ff.
Kostenschätzung	3.500.000 €

Nachnutzung des alten ZOB nach Verlegung der Funktion	
Maßnahmennr.	15
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Sollte der ZOB verlagert werden, sollen die bestehenden Anlagen des ZOB zur Reaktivierung der Flächen zurückgebaut werden. Die Grundlagen hierfür sollen in einem städtebaulichen Wettbewerb oder einem Investorenauswahlverfahren ggf. mit Konzeptvergabe ermittelt werden.
Voraussetzungen	Änderungen am Bebauungsplan 18neu Fertigstellung der Maßnahme 12
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau, Bestellerin Nahverkehr (Kreis), Busverkehr Lübeck
Zeitraum	Nach Fertigstellung der Maßnahme 14
Kostenschätzung	Ca. 30.000 € für Investorenauswahlverfahren / städtebaulicher Wettbewerb ca. 90.000 € für Rückbau der Anlagen des alten ZOB hinzu kommen Kosten für die Bebauungsplanung sowie ggf. Tiefenttrümmerung und Altlastenbeseitigung, die durch den Investor zu tragen sind.

Umgestaltung der nördlichen Auguststraße mit Dialogverfahren	
Maßnahmennr.	16
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die Auguststraße stellt nördlich der Abzweigung von Eutiner Ring einen Innenstadteingang dar, der dieser Funktion gestalterisch nicht gerecht wird. Die Fahrbahn einschließlich der Gehwege befinden sich bis zum Europaplatz in erneuerungsbedürftigem Zustand. Zugleich enden hier die Grundstücke der Lübecker Straße, die in diesem Bereich als ebenerdige Parkplätze genutzt werden. Bereits im Bebauungsplan aus den 1990er Jahren ist skizziert, wie eine bauliche Verdichtung aussehen kann.</p> <p>Die Sanierung des Straßenzugs soll nun zum Anlass genommen werden, in einen Dialogprozess mit den Eigentümer/innen zur Weiterentwicklung der nördlichen Auguststraße zu treten. Damit soll die Maßnahme eine Impulswirkung erzeugen, um diesen Übergangsbereich städtebaulich aufzuwerten und abzurunden. Ziel der Entwicklung soll die Schaffung einer Raumkante entlang der Auguststraße bei Erhalt der bisherigen KFZ-Stellplätze sein. Für letztere ist der Bau und die Verträglichkeit einer zweigeschossigen Parkpalette zu prüfen.</p>
Voraussetzungen	Ggf. Anpassungen der Bebauungspläne 18neu und 34b
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau, Eigentümer
Zeitraum	2025 ff.
Kostenschätzung	500.000 €

Schulwegsicherung in der südlichen Auguststraße und am Eutiner Ring	
Maßnahmennr.	17
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.1 Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Die Auguststraße ist aufgrund ihres engen Querschnitts und ihrer Verkehrsbelastung von schwerwiegenden städtebaulichen Missständen gekennzeichnet. Ziel der Maßnahme ist, die Sicherheit der Nutzung als Schulweg zu erhöhen (Verbesserung der Fuß- und Radwege, Erhöhung der städtebaulichen und der Aufenthaltsqualität). Angestrebt wird zudem, den nördlich anschließenden Eutiner Ring beidseitig mit Radwegen auszustatten.
Voraussetzungen	Die Auguststraße sowie der Eutiner Ring ist im genannten Bereich Landesstraße, hier ist der LSV.SH Baulastträger. Die Maßnahme bezieht sich einzig auf die Geh- und Radwege im Verlauf. Anpassungen der Bebauungspläne 34a und 34b, wenn Änderungen des Querschnitts notwendig
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau, Anwohner/innen und Eigentümer/innen, ggf. LSV.SH (zur Abstimmung und Koordination)
Zeitraum	2025 ff.
Kostenschätzung	330.000 €

B 2 Baumaßnahmen

Modernisierung baulicher Anlagen Dritter	
Maßnahmennr.	18
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.2 Baumaßnahmen B 2.2.1 – Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Maßnahmenbeschreibung	Die Maßnahme dient der Beseitigung im Rahmen der VU festgestellter Missstände und Mängel an baulichen Anlagen Dritter. Hierfür informiert und berät die Stadt bzw. hierfür von ihr Beauftragte die Eigentümer/innen betreffender Gebäude über Fördermöglichkeiten und schließt Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen.
Fördervoraussetzungen	nur nach vorheriger Zustimmung der IB.SH zuwendungsfähig (Einzelfall) <ul style="list-style-type: none"> - Mängel / Missstände wurden im Rahmen der VU erkannt - Anlage soll laut Planung erhalten bleiben - Mängel können durch Modernisierung / Instandsetzung behoben werden - Kosten sind gegenüber Neubau angemessen (70%, 120% bei Denkmälern) - es wurde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB erlassen oder eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung getroffen - 10% Eigenmittel und eine Zweckbindungsvereinbarung wird getroffen - Kostenerstattungsbetrag wird gemäß Anlage 13 ermittelt. Dabei werden

	<p>pauschal 5% für unterlassene Mod.-/ Instandsetzungsarbeiten abgezogen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen an Außenanlagen sind förderfähig, wenn durch die Baumaßnahme bedingt oder aufgrund der städtebaulichen Planung erforderlich - Gewerbliche Bauten sind nicht förderfähig, da keine wirtschaftliche Besserstellung Einzelner erfolgen darf.
Voraussetzungen	<p>Bedingung für eine Förderung ist, dass an den betreffenden Anlagen im Rahmen der VU Missestände und Mängel festgestellt wurden und dass die Gemeinde alle deren Eigentümer/innen gleichermaßen auf die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebaufördermitteln zur Anteilsfinanzierung hingewiesen und zu den Förderbedingungen informiert hat.</p>
Akteur/innen	<p>Stadt Bad Schwartau (Mod.-Inst.-Gebote, Beratung, kommunaler Eigenanteil) IB.SH (Förderung, Finanzierung – Zustimmung im Einzelfall erforderlich) Private Gebäudeeigentümer/innen, ggf. City-Management</p>
Zeitraum	<p>2023 bis Ende der Gesamtmaßnahme</p>
Kostenschätzung	<p>2.000.000 € (inkl. kommunalem Eigenanteil)</p>

Amtsgericht – Umbau zum Begegnungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsort	
Maßnahmennr.	19
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	<p>B 2.2 Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung u. Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</p>
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das ehemalige Amtsgericht des Kreises Ostholstein prägt in repräsentativen Stilformen der Neorenaissance den umgebenden Markt und die Identität der Stadt Bad Schwartau. Der städtebauliche Solitär markiert den nördlichen Innenstadteingang (Kreuzung Eutiner Ring / Geibelstraße) und wirkt als Gelenk zwischen Innenstadt und Kurpark. Sein Leerstand ist Missestand und Chance zugleich.</p> <p>Die Belebung des Gebäudes in Verbindung mit einem tragfähigen Nutzungskonzept zählt zu den impulsgebenden Aufgaben zur Stärkung der Innenstadt. Damit verbunden ist die Suche nach Nutzungen und Nutzern sowie die behutsame Anpassung und Sanierung der Gebäudestruktur. Ziel ist es, einen funktionalen Mix zu etablieren, der als Begegnungsort für Einwohner/innen als auch Gäste der Stadt funktioniert. Angestrebt wird die Schaffung eines intergenerationalen Treffpunkts mit Veranstaltungen, Konzerten und Lesungen sowie Ausstellungen, Angeboten für Bildung, Austausch und Beratung sowie Gastronomie.</p> <p>Ein erstes Nutzungskonzept zum Amtsgericht mit Bestandsaufnahme sowie die Kostenschätzung zum Sanierungsbedarf bestätigt die Idee, hier ein Haus der Begegnung zu schaffen. Dabei zeichnet sich bereits ab, dass das Amtsgericht aufgrund der Größe und der Grundrisse nur eingeschränkt Nutzungen zulässt und nicht allen Nutzungsanforderungen gerecht werden kann. Parallel soll daher das Bahnhofsgebäude mit betrachtet werden, um auch hier ein tragfähiges Nutzungskonzept zu erarbeiten.</p>

	Mögliche Interessent/innen, Akteur/innen und Nutzer/innen sind in einem offenen Dialogprozess einzubeziehen, um Bedarfe abzuschätzen und diese den Räumlichkeiten - Amtsgericht und Bahnhofsgebäude - zuzuordnen. Für die Sanierung der Außenhülle des ehemaligen Amtsgerichts liegt eine Förderzusage des Landesdenkmalamts vor.
Voraussetzungen	Einbeziehung der unteren Denkmalbehörde für Anpassungsbedarfe (barrierefreie Erschließung, Änderungen der Raumstruktur, Anbauten), Anpassung des Bebauungsplans 70
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau Einwohner/innen, Verbände und Vereine Gewerbtreibende, ggf. über AHG Seniorenbeirat, Kinder- und Jugendbeirat, ggf. Umweltbeirat
Zeitraum	Workshop: 2023, Umsetzung: 2024f.
Kostenschätzung	8.040.000 €

Bahnhof – Nutzungskonzept und Umbau	
Maßnahmennr.	20
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.2 Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung u. Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das Bahnhofsgebäude steht in Eigentum der Stadt Bad Schwartau und ist als Kulturdenkmal geschützt. Die Südhälfte des Gebäudes wird seit dem Jahr 2015 zur Unterbringung Geflüchteter genutzt. Die Eingangshalle des Bahnhofs wurde in den Jahren 2019f. denkmalgerecht modernisiert und ist seitdem wieder als Durchgang und Wartebereich zugänglich.</p> <p>Mögliche Nutzungen und Funktionen sowie Nutzer/innengruppen und Betriebsmodelle sind im Rahmen des Workshops für die Nachnutzung des ehemaligen Amtsgerichts zu ermitteln. Neben Räumen für Ausstellungen und Veranstaltungen sind hier (u.a. im Kellergeschoss) Proberäume, Ateliers und Werkstätten, aber auch Sozialräume denkbar. Überdies ist auch der Bedarf für die Schaffung eines Beherbergungsangebots auszuloten (ggf. mit den Kliniken und den Schwartauer Werken). Zudem ist das Umfeld des Bahnhofs aufzuwerten, auch indem verschiedene Mobilitätsangebote in einer lt. VEP 2017 vorgesehenen <i>Mobilitätsstation</i> gebündelt werden.</p> <p>Mögliche Interessent/innen, Akteur/innen und Nutzer/innen werden über den offenen Dialogprozess zur Nachnutzung des ehemaligen Amtsgerichts einbezogen, um Bedarfe abzuschätzen und diese den Räumlichkeiten – Amtsgericht und Bahnhofsgebäude – zuzuordnen.</p>
Voraussetzungen	Einbeziehung der unteren Denkmalbehörde für Anpassungsbedarfe (barrierefreie Erschließung, Änderungen der Raumstruktur, Anbauten)
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau Einwohner/innen, Verbände und Vereine Gewerbtreibende, ggf. über AHG Seniorenbeirat, Kinder- und Jugendbeirat, ggf. Umweltbeirat

Zeitraum	Workshop: 2024, Umsetzung: 2025f.
Kostenschätzung	3.000.000 €

Stadtbücherei Bad Schwartau: Zukunftsentwicklungskonzept - inkl. Standortsuche	
Maßnahmennr.	21
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die Stadtbücherei liegt zentral in der Innenstadt und ist eine beliebte Anlaufstelle. Die Räumlichkeiten neben dem Rathaus sind nicht barrierefrei und veraltet. Zur Qualitätssicherung und Ausbau des Angebots ist eine Erweiterung notwendig. Die derzeitige und künftige Entwicklung setzt eine Vergrößerung und Modernisierung der Stadtbücherei voraus. Wie hoch der tatsächliche künftige Bedarf sein wird und wie sich dies räumlich darstellen lässt – ob am bestehenden Standort oder an einem Alternativ-Standort – soll mithilfe eines Zukunftsentwicklungskonzepts geprüft werden.</p> <p>Für die barrierefreie Gestaltung der Stadtbücherei an dem Standort liegt der Stadt Bad Schwartau ein Zuwendungsbescheid des Landes Schleswig-Holstein aus dem „Fonds für Barrierefreiheit“ vor. Zusätzlich besteht eine Förderzusage aus EU-Mitteln der Aktiv Region „Innere Lübecker Bucht“.</p>
Voraussetzungen	
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau
Zeitraum	2023f.
Kostenschätzung	3.500.000 €

B 2.3 sonstige Maßnahmen der Durchführung

Verfügungsfonds	
Maßnahmennr.	22
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.3 Sonstige Maßnahmen der Durchführung B 2.3.4 Verfügungsfonds
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die Stadt Bad Schwartau beabsichtigt, im Rahmen der Gesamtmaßnahme einen Verfügungsfonds einzurichten. Ziel ist, die zentralen Versorgungsfunktionen im Gebiet weiter zu stärken und die Aktivitäten der Akteure zu unterstützen. Mit dem Verfügungsfonds können kleinteilige, ergänzende beziehungsweise zusätzliche Maßnahmen finanziert werden.</p> <p>Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist eine finanzielle Beteiligung aus der Wirtschaft, von Immobilieneigentümern oder sonstigen Akteuren. Die Möglichkeiten und Ziele des Verfügungsfonds werden unter Mitwirkung der Anrainer vor Ort im weiteren Umsetzungsprozess konkretisiert. Zu klären sind Eckpunkte zur Antragstellung, der Verwendung der Mittel sowie die Bildung eines lokalen Gremiums, das über die Verteilung der Mittel entscheidet.</p>

	<p>Folgende Aufgaben ergeben sich im Zusammenhang mit dem geplanten Einsatz des Verfügungsfonds:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Anlaufberatungen zum Verfügungsfonds (Beteiligung wichtiger Akteure) > Festlegung wesentlicher Eckpunkte (Beteiligung, Konkretisierung der Ziele, Vorbereitung Antragsformular, Bewertungskriterien zur Verwendungsnachweisprüfung) > Bildung eines lokalen Gremiums > Informationsveranstaltungen (1 x p.a.) > Erstellung eines Faltblattes > Information; Beratung und Unterstützung von Antragstellern (laufend) > Organisation des Verfahrens (Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen, Durchführung und Protokollierung der Gremiensitzungen) <p>Die eingesetzten Mittel aus dem Verfügungsfonds sollen zur Stärkung und Belebung des Stadtzentrums beitragen und die Beteiligung der Akteure sichern. Dazu können öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie auch bauliche Maßnahmen dienen. Beispiele für den Einsatz des Verfügungsfonds sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Themenorientierte Workshops und Aktionstage > Öffentlichkeitswirksame Straßenfeste und Veranstaltungen > Pflanzaktionen und Aufräumaktionen > Anschaffung, Aufstellung oder Instandsetzung von Stadtmobiliar (z.B. Bänke, Spielplätze, Blumenrabatte, Werbeausleger, Kunstobjekte) > Bauliche Investitionen (Fassadengestaltung, Kunstobjekte etc.) > Bauliche Umsetzung zur Herstellung barrierefreier Zuwegungen öffentlich zugänglicher Einrichtungen (z.B. Rampen, Anpassung von Türöffnungen) > Werbeaktionen > Themen- und zielgruppenbezogene öffentliche Ausstellungen > Kulturveranstaltungen, wie Lesungen, Musikdarbietungen > Vorbereitung sowie materielle, technische und organisatorische Absicherung und Durchführung der o.g. Veranstaltungen
<p>Voraussetzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - mind. 50 % der Einlagen werden aus Mitteln Dritter (Wirtschaft, Akteursgemeinschaft, Kliniken) akquiriert - lokales Gremium, überwiegend aus Betroffenen zusammengesetzt, entscheidet über die Mittelvergabe - Verwendung für kleinteilige Maßnahmen, die über keine andere Förderung finanziert werden können - keine Programmmittel für programmspezifisches Management und behördliche Ausgaben - Gemeinde entwickelt eigene, verbindliche Grundsätze und stimmt diese mit dem MIKWS ab
<p>Akteur/innen</p>	<p>Stadt Bad Schwartau (Ansprache, Koordination, Mittelverwaltung, ...) AHG sowie ggf. weitere Händler- und Gewerbetreibende; MIKWS SH</p>

Zeitraum	2023 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	240.000 € (20.000 € pro Jahr)

7.4 B 3 Maßnahmen der Abwicklung

B 3.2 Programmspezifisches Management

City-Management	
Maßnahmennr.	23
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.2 Programmspezifisches Management
Maßnahmenbeschreibung	<p>Zur Unterstützung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beauftragt die Stadt Bad Schwartau ein programmspezifisch begleitendes City-Management. Im City-Management werden die vorangegangenen Stadtmarketing-Aktivitäten aufgegriffen, weitergeführt und um Aspekts des Gesundheitsstandorts ergänzt. Die zentralen Aufgaben im Rahmen des Citymanagements sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Kontakt und Vernetzung der lokalen Partner/innen, Förderung von Zusammenarbeit > Durchführung unterschiedlicher Beteiligungsformate für die Zielgruppen Bewohner, Einzelhändler, Immobilieneigentümer (regelmäßige umsetzungsorientierte Austausch- und Informationsveranstaltungen) > Aktivierung von leerstehenden Ladengeschäften, Unterstützungen bei der Suche von Nachfolgern, Monitoring des Branchenmixes, Akquise, Unterstützung und Beratung für Neuansiedelungen > Koordinierung und Beratung bei notwendigen Umbaumaßnahmen > Initiierung und Unterstützung von Aktionstagen auf dem Markplatz, im Kurpark und außerhalb > Verwaltung und Begleitung des Verfügungsfonds > Öffentlichkeitsarbeit: Erarbeitung von Broschüren und Flyern > Initiierung von Fortbildungen zur Digitalisierung der Händler > Aufbau eines Online-Portals für Bad Schwartau
Voraussetzungen	
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau AHG oder andere Interessenvertretung
Zeitraum	2023 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	200.000 €

B 3.4 sonstige Beauftragte

Umsetzungsbegleitung	
Maßnahmennr.	24
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.4 Sonstige Beauftragte oder B 3.2 Programmspezifisches Management
Maßnahmenbeschreibung	Die Stadt Bad Schwartau beauftragt für die Begleitung der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geeignete Dienstleister/innen. Zu den Aufgaben der Umsetzungsbegleitung gehören die Verwaltung und Koordinierung der Antragsmittel, das Verfassen von jährlichen Sachstandsberichten und die Evaluierung. Ferner übernimmt der Dienstleister die Ansprache und Beratung von Eigentümern zur Sanierung und zum Antragsverfahren auf Städtebaufördermittel.
Voraussetzungen	
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau
Zeitraum	2023 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	600.000 €

B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	
Maßnahmennr.	25
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmenbeschreibung	Der Umsetzungsprozesse wird durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Die o.g. Maßnahmen wie die Nutzungsfindung für das Amtsgericht sowie Neugestaltungsmaßnahmen an Straßen sollen jeweils von geeigneten Beteiligungsformaten begleitet werden. Die Bewohner von Bad Schwartau werden über eine Informationszeitung, über die Webseite sowie die örtliche Presse informiert. Die Infozeitung wird anlassbezogen, mindestens einmal im Jahr herausgegeben und an alle Haushalte im Gebiet verteilt. Die Durchführung von anlassbezogenen Informations- und Diskussionsveranstaltungen ist angedacht, aufgrund des Pandemie-Verlauf jedoch aktuell nicht planbar.
Voraussetzungen	
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2023 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	60.000 €

B 3.7 sonstige Maßnahmen der Abwicklung

Abschlussevaluierung und Erstellung eines Abschlussberichts	
Maßnahmennr.	26
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.7 sonstige Maßnahmen der Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Die Stadt Bad Schwartau hat gemäß der Vorgaben der aktuellen Fassung der <i>Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015</i> (StBauFR SH 2015, A 5.6.4) am Ende der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eine abschließende Evaluierung vorzunehmen und einen Abschlussbericht vorzulegen.
Akteur/innen	Stadt Bad Schwartau (Auftraggeberin)
Zeitraum	2033-2034
Kostenschätzung	30.000 €

7.5 Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung

Hinweis: die Maßnahmensteckbriefe in diesem Unterkapitel dienen der Darstellung von Maßnahmen im vorgesehenen Sanierungsgebiet und seinem direkten Umfeld, die voraussichtlich nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind. Ihre Aufführung dient der Sichtbarmachung Einzelmaßnahmen, die die städtebauliche Gesamtmaßnahme flankieren, in Eigenregie der Stadt Bad Schwartau durchgeführt werden und die Zielstellungen des ISEK unterstützen. Die Aufzählung der Maßnahmen ist nicht abschließend.

Erstellung eines gesamtstädtischen integrierten Entwicklungskonzepts	
Maßnahmenbeschreibung	Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich Innenstadt ermittelte zahlreiche übergeordnete Verknüpfungs- und Entwicklungsbedarfe (insb. in den Bereichen <i>Mobilität und Verkehr</i> sowie <i>Wohnen und Wohnumfeld</i> und <i>Versorgung und Daseinsfürsorge</i>) die mithilfe eines gesamtstädtischen integrierten Entwicklungskonzepts zu bestimmen und zu beantworten sind.

Verbesserungen im Umfeld der L 309	
Maßnahmenbeschreibung	<p>Mit Blick auf die erhebliche Verkehrsbelastung sowie die im Rahmen dieser VU, im VEP 2017 und im Lärmaktionsplan benannten funktionalen und gestalterischen Defizite im Umfeld der L 309 sind Verbesserungen zugunsten nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer/innen und der Aufenthaltsqualität dringend erforderlich. Die Stadt Bad Schwartau setzt sich daher für einen Dialog des zuständigen LBV.SH mit den betroffenen Anwohner/innen und allen weiteren Interessierten sowie Interessenvertretungen ein, bei dem nach geeigneten Lösungen gesucht wird. Sie setzt sich beim Landesbetrieb zudem für die Einstellung von Mitteln für Erneuerungsarbeiten in seine mittelfristige Finanzplanung ein.</p> <p>In folgenden Bereichen besteht besonderer Handlungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> > Auguststraße im gesamten Verlauf der L 309 > Belastungen durch Schwerlastverkehr reduzieren (Tempo 30 für LKW)
Zu beachten	Stadt ist nicht Baulastträgerin
Akteur/innen	LBV.SH und Kreis Ostholstein

7.6 Kostenübersicht

Die nachfolgende Tabelle führt alle Maßnahmen auf. Zusätzlich sind der Umsetzungszeitraum und eine grobe Kostenschätzung angegeben.

Ausgabenart / Bezeichnung der einzelnen Maßnahme		Zeitraum	Förderquote StBauF in %	Kostenschätzung (Stand 2021)
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung			
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB			
1	Erstellung VU und ISEK	2019-2022	100%	70.000,00 €
2	Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK	2028	100%	25.000,00 €
3	Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts	2023ff.	100%	50.000,00 €
4	Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und Satzungen	2023ff.	100%	200.000,00 €
5	Fußwegekonzept für die Innenstadt	2023ff.	100%	50.000,00 €
6	Ehemaliges Postgelände: Konzept zur Nachnutzung	2023ff.	100%	30.000,00 €
B 2	Maßnahmen der Durchführung			
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen			
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			
7	Kurpark – Aufwertung und Umgestaltung	2023ff.	100%	2.700.000,00 €
8	Zentralparkplatz – bauliche Entwicklung	2023ff.	100%	400.000,00 €
9	Bürgerpark – Inwertsetzung für Freizeit, Spiel, Erholung und Sport	2025ff.	100%	1.500.000,00 €
10	Markt und Umgebung – Barrierefreiheit und Veranstaltungstauglichkeit	2025ff.	100%	1.500.000,00 €
11	Sanierung der Bahnhofsstraße in Verbindung mit einer verkehrlichen Neuordnung des Bahnhofsumfelds	2026ff.	100%	3.500.000,00 €
12	Modernisierung der Geibelstraße	2024ff.	100%	2.240.000,00 €
13	Neugestaltung der nördlichen Lübecker Straße	2024f.	100%	2.400.000,00 €
14	Standortsuche und Neubau des ZOB	2024ff.	25%	3.500.000,00 €
15	Nachnutzung des alten ZOB	nach Nr. 15	100%	120.000,00 €
16	Umgestaltung der nördlichen Auguststraße mit Dialogverfahren	2025ff.	100%	500.000,00 €
17	Schulwegsicherung in der südlichen Auguststraße und am Eutiner Ring	2025ff.	100%	330.000,00 €

Abb. 169: Kostenübersicht (Maßnahmen der Städtebauförderung), Fortsetzung auf der Folgeseite

B 2.2	Baumaßnahmen			
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter			
18	Modernisierung baulicher Anlagen Dritter (Wohngebäude), 50% Privat	2023 - Ende	100%	700.000,00 €
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			
19	Amtsgericht – Umbau zum Begegnungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsort	2023ff.	100%	8.040.000,00 €
20	Bahnhof - Nutzung als Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Kreativraum	2024ff.	100%	3.000.000,00 €
21	Stadtbücherei Bad Schwartau: Zukunftsentwicklungskonzept - inkl. Standortsuche	2023ff.	100%	3.500.000,00 €
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung			
B 2.3.4	Verfügungsfonds			
22	Verfügungsfonds (50% durch Dritte)	2023 - Ende	50%	240.000,00 €
B 3	Maßnahmen der Abwicklung			
B 3.2	Programmspezifisches Management			
23	City-Management	2023 - Ende	50%	200.000,00 €
B 3.4	sonstige Beauftragte			
24	Einsatz eines Sanierungsträgers	2023 - Ende	50%	300.000,00 €
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit			
25	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	2023 - Ende	50%	60.000,00 €
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung			
26	Abschlussequalifizierung und Erstellung eines Abschlussberichts	2033/2034	50%	30.000,00 €
	Summe			35.185.000,00 €
	Einnahmen			3.518.500,00 €
	Kommunale Eigenanteile auf Grund begrenzten Fördermittelanteils in B 3			295.000,00 €
	Anteile Dritter zur Finanzierung des Verfügungsfonds			120.000,00 €
	Förderprogramm/ÖPNV-Förderung			2.625.000,00 €
	Finanzierungsbedarf aus der Städtebauförderung			28.626.500,00 €
	Städtebauförderung Bund(Land (2/3)			19.084.333,33 €
	Städtebauförderung Kommunaler Anteil (1/3)			9.542.166,67 €

Abb. 170: Kostenübersicht (Maßnahmen der Städtebauförderung), Fortsetzung

7.7 Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Übersicht gibt an, wie das Umsetzungskonzept finanziert werden soll. Die Rechnung setzt sich aus veranschlagten Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB, Eigenmitteln der Gemeinde und Städtebaufördermitteln von Bund und Land zusammen.

Einnahmeart		gesamt in €
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebaufördermitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	3.518.500
A 6.2.2	Eigenmittel der Gemeinde	9.542.167
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile , die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	295.000
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter zur Finanzierung des Verfügungsfonds	120.000
	Finanzierung über ÖPNV-Mittel	2.625.000
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	19.084.333
	insgesamt	35.185.000

Abb. 171: Finanzierungsübersicht

7.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgabenart		Gesamtsumme
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung	425.000 €
B 2	Maßnahmen der Durchführung	34.170.000 €
B 3	Maßnahmen der Abwicklung	590.000 €
	insgesamt	35.185.000 €
Einnahmenart		Gesamtsumme
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	3.518.500 €
A 6.2.2	Eigenmittel der Gemeinde gemäß A 6.2.2	9.542.167 €
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	Einnahmen aus Verfügungsfonds (50%)	120.000 €
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile der Gemeinde	295.000 €
	Finanzierung über ÖPNV-Mittel/sonstiges Förderprogramme	2.625.000 €
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	19.084.333 €
	insgesamt	35.185.000 €

Abb. 172: Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.9 Monitoring

Das Monitoring wird im Zuge der Finalisierung entwickelt und mit der Auftraggeberin und dem MIKWS abgestimmt

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung

Verfahrensrechtliche Anforderungen an VU nach § 141 BauGB

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde nach § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB mit vorbereitenden Untersuchungen Unterlagen zu erarbeiten, die zur Beurteilung folgender Aspekte geeignet sind:

- ≡ die *Notwendigkeit der Sanierung*, d.h. das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB
- ≡ die *sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge*, d.h. eine allgemeine Analyse der Rahmenbedingungen, Verhältnisse und Entwicklungen im Gebiet (VU-Teil)
- ≡ die *anzustrebenden allgemeinen Ziele* liegen bzw. eine integrierte städtebauliche Zielsetzung (ISEK) liegt vor
- ≡ die *Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen*, d.h. der Nachweis der für eine zügige Durchführung erforderlichen Rahmenbedingungen, Mittel und Ressourcen ist geführt

Information und Beteiligung der Betroffenen

Dabei sind nach § 141 Abs. 1 Satz 2 auch *nachteilige Auswirkungen* in den Blick zu nehmen, die sich für die *von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen [...] voraussichtlich ergeben werden*. Zudem benennt § 141 Abs. 4 BauGB die Pflicht, mit der ortsüblichen Bekanntmachung über den Beginn der VU auch die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger zur Anwendung zu bringen. Dies verpflichtet insbesondere dazu,

- ≡ die von der Sanierung Betroffenen (Eigentümer/innen, Mieter/innen, Pächter/innen und sonstige Betroffene) frühzeitig zu informieren und zu beteiligen sowie frühzeitig zur Mitwirkung und zur Durchführung eigener Maßnahmen anzuregen und zu beteiligen (§ 137 BauGB)
- ≡ die voraussichtlich und potenziell von der Planung berührten Behörden und weitere Träger/innen öffentlicher Belange über die Vorbereitung und in Aussicht stehende Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu informieren und ihnen in angemessener Frist Gelegenheit für Stellungnahmen zu geben.

Prüfung alternativer Instrumente

Für den Fall, dass eine städtebauliche Gesamtmaßnahme den Einsatz des *Besonderen Städtebau-* bzw. *Sanierungsrechts* erforderlich macht, definiert § 142 Abs. 4 BauGB zudem die Aufgabe, die Anwendung der *Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152 – 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich

sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (*vereinfachtes Sanierungsverfahren*). In diesem Fall sieht der Paragraph zudem die Möglichkeit vor, die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ganz oder teilweise auszuschließen. Hieraus leitet sich das allgemeine Erfordernis zu einer Abwägung über das zur Anwendung kommende Verfahren der Gesamtmaßnahme (Kap. 8.6) ab. Zuletzt definiert § 142 BauGB das Erfordernis, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme räumlich und zeitlich abzugrenzen (Kap. 8.7).

In der Zusammenschau besteht ein umfangreicher Katalog zu erbringender Analyse-, Beteiligungs- und Verfahrensschritte, deren Nachweis in diesem Kapitel zusammengeführt wird.

8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände im Gebiet

Die sektorale Analyse (Kapitel 3 und 4) identifizierte zahlreiche städtebauliche Missstände, Defizite und Problemstellen im Untersuchungsbereich, die anschließend zusammenfassend bewertet wurden (Kap. 5). Bereits hier wurde die Systematik des § 136 Abs. 2 BauGB angewandt, mit der städtebauliche Missstände in *Substanzschwächen* und *Funktionsschwächen* differenziert werden können:

Definition von Substanz- und Funktionsschwächen nach § 136 BauGB

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Punkt 1 BauGB vor, *wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht*. Sie betreffen nach § 136 Abs. 3 Punkt 1 a) bis h) BauGB insbesondere

[Substanzschwächen nach § 136 BauGB](#)

- ≡ die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (a)
- ≡ die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (b)
- ≡ die Zugänglichkeit der Grundstücke (c)
- ≡ die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (d)
- ≡ die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (e)

Funktionsschwächen nach § 136 BauGB

- ≡ die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (f)
- ≡ die vorhandene Erschließung (g) und
- ≡ die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (h)

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Punkt 2 BauGB vor, wenn das Gebiet *in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen*. Sie betreffen nach § 136 Abs. 3 Punkt 2 a) bis c) BauGB insbesondere

- ≡ den fließenden und ruhenden Verkehr (a)
- ≡ die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (b)
- ≡ die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (c)

Substanzschwächen im Gebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende allgemeine Substanzschwächen im Untersuchungsbereich *Innenstadt Bad Schwartau* identifiziert:

- ≡ Mangel an freiraumplanerischer und Aufenthalts-Qualität im Bürgerpark sowie negative Einwirkungen durch die Nutzung als KFZ-Abstellanlage (Querverkehre, Konflikte, Lärm und Abgase)
- ≡ Häufung gestalterischer Defizite oberhalb der Erdgeschosse im Bereich der Markttwiete
- ≡ Geh- und Überwege sind in Teilbereichen von Unebenheiten und Barrieren geprägt und so für in ihrer Mobilität eingeschränkte nicht ohne Fremdhilfe nutz- und erreichbar (insb. Markt, Bahnhof-, Lübecker und Eutiner Straße)
- ≡ Bautechnische Mängel an Gebäuden kommen im Gebiet nur vereinzelt vor. Während Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf nicht gegeben sind, häufen sich Gebäude mit mittleren Sanierungsbedarf südlich des Markts zwischen Markttwiete und Lübecker Straße sowie im Umfeld des Bahnübergangs in der Kaltenhöfer Straße, nachgeordnet auch am Süden der Lübecker Straße

- ≡ Das Pflaster des Markts ist uneben und für Mobilitätseingeschränkte schwer passierbar, die Anschlüsse an der Geibelstraße sind nicht gut erreichbar und stark uneben
- ≡ Der Leerstand des ehemaligen Amtsgerichts entwertet das nähere Umfeld insbesondere in den Abendstunden
- ≡ Eingänge und Anbindung, Wege und Ausstattung des Kurparks sind nur eingeschränkt nutzbar und werden insbesondere dem hohen Anteil älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Nutzer/innen nicht gerecht
- ≡ Gehwege und Fahrbahn sowie das Profil der Bahnhofstraße sind von erheblichen Substanzschwächen geprägt, zudem ist die öffentliche Sicherheit durch Astbruch gefährdet
- ≡ Die Lübecker Straße ist von einem engen Profil, engen und schadhafte Gehwegen, hohen Bordsteinen an Überwegen und Nutzungskonflikten geprägt und weist mit einem nicht für den Radverkehr geeigneten Pflaster besonderen Handlungsbedarf auf

teilräumliche Substanzschwächen

Nachteilige Wirkungen dieser Substanzschwächen gehen über die genannten Teilräume hinaus, weil die genannten Mängel in der Regel die Wahrnehmung eines größeren Bereichs negativ beeinflussen.

Funktionsschwächen im Gebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Untersuchungsbereich Innenstadt Bad Schwartau folgende allgemeinen Substanzschwächen identifiziert:

- ≡ Lage, Anbindung und Ausstattung von ZOB und Bahnhof sind mangelhaft, der ÖPNV erscheint dem MIV gegenüber grundsätzlich benachteiligt
- ≡ Die Angebote im Untersuchungsbereich sind einseitig auf die Belange und Bedürfnisse älterer Menschen orientiert
- ≡ Es finden sich keine Spielplätze im Gebiet und nur wenige Angebote für Kinder und Jugendliche
- ≡ Die Hauptverkehrsstraßen sind hoch belastet und einseitig auf Belange des MIV orientiert. Sie sind in ihrer Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr sowie in ihrer Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigt (betrifft insb. die L309 mit Auguststraße, Eutiner Ring und Eutiner Straße)
- ≡ Der ruhende Verkehr nimmt in der Innenstadt einen sehr hohen Flächenanteil ein und benachteiligt so neben dem Fuß- und Radverkehr auch die Gestaltqualität des öffentlichen Raums
- ≡ Es mangelt an Möglichkeiten zur Entwicklung und Ergänzung der funktionalen Vielfalt

teilträumliche Funktionsschwächen

- ≡ Es besteht ein Mangel an zentralen Begegnungsräumen für Kultur, Veranstaltungen und Feste
- ≡ Es bestehen nur sehr wenige und zudem nur einfache Übernachtungsmöglichkeiten im Gebiet
- ≡ Rand- und Übergangsbereiche des Stadtzentrums sind von stadträumlichen Defiziten geprägt (Stolperstellen, Barrieren und fehlende Verknüpfungen insb. im Umfeld von Zentralparkplatz, Rathausgasse, nördliche Auguststraße, Eutiner Ring und südlicher Eutiner Straße)
- ≡ den Angeboten für Jugendliche im Bürgerpark (Skatepark, Dirtbike-Strecke) mangelt es an einer Sanitäreinrichtung sowie technischen Anschlüssen
- ≡ das Autohaus und die Tankstelle an der Eutiner Straße erscheinen als gebietsfremde Nutzungen, die die Funktion und Erscheinung ihres Umfelds (Kliniken und Kurpark) beeinträchtigen
- ≡ die Kreuzung der Eutiner Straße mit der Pariner Straße ist von Funktionsschwächen geprägt, die sich v.a. für den Fuß- und Radverkehr nachteilig auswirken

Fazit zu städtebaulichen Missständen

Es ist festzuhalten, dass das Gebiet in erheblichem Umfang von Substanz- und Funktionsschwächen betroffen ist. Zum einen sind diese Schwächen dem Themenfeld *Barrierefreiheit – Erreichbarkeit – Oberflächen – Verbindungen* zuzurechnen. Sie stellen sich z.T. bereits heute als gravierend dar und beeinträchtigen so die Attraktivität und Nutzbarkeit des Stadtzentrums insbesondere für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen. Es ist davon auszugehen, dass diese Schwächen sich bei Untätigkeit weiter verschärfen und so zu einem dauerhaften und nachhaltigen Attraktivitätsverlust Bad Schwartaus als Wohn-, Versorgungs- und Gesundheitsstandort führen und zudem den individuellen Wechsel auf nachhaltige Mobilitätsformen unwahrscheinlicher machen.

Zum anderen finden sich Schwächen im Gebiet, die dem Themenspektrum *Nutzungen – Nutzungskonflikte – fehlende Angebote* zuzurechnen sind. Neben dem stadtbildprägenden Leerstand des Amtsgerichts betrifft dies auch aufgrund fehlender Folgeeinrichtungen nur eingeschränkt nutzbare Angebote im öffentlichen Raum (u.a. fehlende WC-Anlagen im Bürgerpark) sowie nur eingeschränkt erreich- und nutzbare Einrichtungen. Auch hier ist davon auszugehen, dass eine Nichtbeachtung dieser Defizite zu einer dauerhaften Schädigung der öffentlichen Wahrnehmung der Innenstadt führen würde.

8.2 Vorliegen einer städtebaulichen Zielsetzung – integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Mit dem in Kapitel 6 dargelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie den in Kapitel 7 skizzierten Maßnahmen wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt zugleich ein Handlungsprogramm erarbeitet. Dabei wurden im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zunächst ein Leitbild und Entwicklungsziele für die kommende Entwicklung formuliert. Anschließend führt das Umsetzungskonzept die Maßnahmen tabellarisch und der Systematik der StBauFR SH 2015 entsprechend auf und leitet so auf die operationelle Ebene über. Zur Umsetzungskontrolle umfasst das ISEK zudem ein anwendungsorientiertes Monitoring (Kap.7.9).

Die im ISEK vermerkten städtebaulichen Handlungs- und Erneuerungsbedarfe wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse der VU sowie der vorhandenen Planungsgrundlagen der Stadt Bad Schwartau aufgestellt und konkretisiert. Damit liegt der Stadt Bad Schwartau mit diesem Bericht sowohl ein städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die im Rahmen der VU festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen behoben werden können. Dies spiegelt sich auch in den für den Bereich gesetzten Entwicklungszielen 1 bis 3 wider:

- ≡ die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums stärken und kooperativ weiterentwickeln
- ≡ die grüne Infrastruktur und städtische Freiräume in Wert setzen und attraktiv verbinden
- ≡ den Umweltverbund attraktiv machen und *Stadt der kurzen Wege* sein.

Mit diesen Zielstellungen und der Unterstützung der Bürger/innen der Stadt soll der Untersuchungsbereich als Einzelhandels-, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gesichert und mit weiteren Angeboten gestärkt werden. Zielstellung ist, dass die Angebote in Gebäuden und Freiräumen für alle Nutzenden ohne Fremdhilfe erreichbar sind und der Stadtgesellschaft neue Impulse sowie Möglichkeiten für Austausch und Begegnung bieten. Mit dem Leitbild

Zentrum für die ganze Stadt–
gut erreichbar, vielseitig und inspirierend

werden diese Zielstellungen für die kommende Entwicklung in einem prägnanten Motto zusammengefasst.

8.3 Durchführbarkeit

Wie eingangs ausgeführt sind mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB Unterlagen zur Beurteilung der Durchführbarkeit der vorgesehenen Gesamtmaßnahme zu erbringen. Das bedeutet zum einen, dass zu ermitteln und bewerten ist, ob die Stadt Bad Schwartau personell, fachlich und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme zügig und zielführend umzusetzen. Zum anderen ist damit auch zu prüfen, ob weitere Rahmenbedingungen vorliegen, die das Potenzial haben, die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu verzögern oder zu erschweren.

Allgemeine Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und den Rückhalt aus der Kommunalpolitik für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme *Innenstadt Bad Schwartau* bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung und bei den Stadtfraktionen sind auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden. Dies trifft in gleichem Maße auf die im Rahmen von Interviews beteiligten Multiplikator/innen in der Stadt zu.

Die Beteiligung im Kontext der VU bestätigt ein großes allgemeines Interesse und eine gut ausgeprägte Beteiligungskultur der Bewohner/innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer/innen im Gebiet (s.u., Kap. 8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen). Politische Initiativen zur Verhinderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder gegen Teilaspekte von ihr sind bisher nicht bekannt geworden.

Ressourcen der Verwaltung

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderliche Verwaltungskraft konnten im Stellenplan der Stadt Bad Schwartau zwei weitere dringend benötigte Stellen in der Stadtplanung eingeplant werden. Die Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar, die einen deutlichen Schwerpunkt in den Projekten zur Aufwertung des öffentlichen Raums sowie im Bereich der Umsetzung privater und öffentlicher Baumaßnahmen hat, die zügig umgesetzt werden müssen. Die Stadt Bad Schwartau bedient sich daher anlassbezogen eines Programmbeauftragten (Maßnahme 20, Umsetzungsbegleitung).

Finanzielle Durchführbarkeit

Auch in finanzieller Hinsicht konnte die Durchführbarkeit der geplanten Gesamtmaßnahme im Ergebnis der VU festgestellt werden. Die prognostizierten Kosten sind in Kapitel 7.6 *Kosten- und Finanzierungsübersicht* dargestellt. Wie bereits dort vermerkt wurde, ist für die Durchführung der Gesamtmaßnahme eine Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB i. V. m. den StBauFR SH 2015). Die hierfür erforderliche Aufnahme einer Gesamtmaßnahme *Innenstadt Bad*

Schwartau in die Städtebauförderung von Bund und Ländern erfolgte mit Bescheid der IB.SH vom 14.12.2018 (Förderprogramm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren*, seit 2020 *Aktive Zentren*). Damit ist der für die Gesamtmaßnahme wesentliche Finanzierungsbaustein *Städtebauförderung* im geplanten Umsetzungszeitraum grundsätzlich gesichert.

Vor der Umsetzung ist die Zustimmung des MIWKS SH zum erarbeiteten ISEK sowie zum jährlich einzureichenden Maßnahmenplan erforderlich. Zudem hat die Stadt Bad Schwartau die Bereitstellung ihrer Eigenanteile zur Städtebauförderung im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

Sollten sich im Durchführungszeitraum einzelne Maßnahmen aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen als nicht finanzierbar erweisen, würden die Erforderlichkeit und der Erfolg der Gesamtmaßnahme hierdurch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Der geplante Realisierungszeitraum von zwölf Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot des § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – wovon derzeit nicht ausgegangen wird – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden muss.

Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Gemäß § 137 Satz 1 BauGB sollen städtebauliche Gesamtmaßnahmen möglichst frühzeitig mit den Eigentümer/innen, Mietenden, Pachtenden und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Zudem sollen die Betroffenen nach Satz 2 zur allgemeinen Mitwirkung angeregt sowie zur Durchführung eigener Maßnahmen motiviert und beraten werden.

Mit Blick auf die gesamtstädtische und regionale Bedeutung des Untersuchungsbereichs als Versorgungszentrums und die Dichte der hier bestehenden Angebote wird deutlich, dass neben den Eigentümer/innen, Mietenden und Pachtenden auch alle weiteren, auch sporadischen Nutzer/innen des Stadtbereichs zu den *sonstigen Betroffenen* zählen und entsprechend die allgemeine, örtliche Öffentlichkeit zu informieren, zu beteiligen und zur Mitwirkung anzuregen ist. Hierfür erfolgte zunächst im Rahmen der Vor-Ort-Präsenz bzw. Bestandsaufnahme des Bearbeitungsteams von complan Kommunalberatung im Februar 2020 eine Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit in zwei Formaten:

- ≡ Stand am Wochenmarkt zur aufsuchenden Information und Beteiligung (05.02.2020 vormittags)
- ≡ Auftaktveranstaltung in der Krummlandhalle mit Diskussion in Themeninseln (05.02.2020 abends)

Eine Dokumentation beider Formate finden Sie in ANLAGE 2 Dokumentation des Bürgerdialogs.

Zudem erfolgte bereits am 04.02.2020 im Rahmen eines informellen Erörterungstermins im Sitzungssaal des Rathauses eine frühzeitige Information der Entscheidungsträger/innen der Kommunalpolitik zu Anlass, Ziel und Ablauf des beginnenden Bearbeitungsprozesses inkl. einer kurzen Einführung in sanierungsrechtliche Themen und das Instrument der Städtebauförderung.

Im weiteren Bearbeitungsverlauf wurden dann seitens der Stadt und des von ihr beauftragten Büros complan Kommunalberatung ausgewählte Multiplikator/innen der Stadtgesellschaft in qualifizierten Interviews zu ihrem Engagement im Untersuchungsbereich sowie zu Beobachtungen, Wünschen und Vorstellungen für ihn befragt (Seniorenbeirat, Umweltbeirat, Beauftragter für Menschen mit Behinderungen, Umweltbeirat, Aktivgruppe Handel und Gewerbe sowie Sprecher des Jugendbeirats stehen aus und werden zum Entwurf des ISEK/Gesamtberichts beteiligt).

Parallel wurden die Eigentümer/innen von Immobilien im Untersuchungsgebiet per Fragebogen mit Anschreiben über Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie die Aussicht auf eine kommende städtebauliche Gesamtmaßnahme informiert und zum Sanierungs-/Modernisierungsstand ihres Eigentums (Pflichtangaben) sowie zu Haltungen, Einschätzungen und Vorstellungen für das Untersuchungsgebiet (freiwillige Angaben) befragt. Eine Auswertung der Eigentümerbefragung finden Sie in ANLAGE 3 Dokumentation der Eigentümerbefragung.

Nach der Erstellung und kommunalen Beschlussfassung des Berichts für die VU mit ISEK informierte am **28.03.2023** eine öffentliche Abschlussveranstaltung über die Inhalte der VU und des ISEK.

Festzuhalten ist, dass die in den VU verzeichneten Beobachtungen und Bewertungen sowie die im ISEK aufgeführten Ziele und Maßnahmen im Dialog mit interessierten Bürger/innen der Stadt Bad Schwartau entwickelt wurden. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des ISEK durch die Stadt Bad Schwartau sowie weitere öffentliche und private Vorhabenträger/innen von der Öffentlichkeit befürwortet werden wird. Es ist zudem davon auszugehen, dass auch private Eigentümer/innen von Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Hand sowie durch Angebote der Verwaltung zu eigenen Maßnahmen angeregt werden und im Laufe des Sanierungsverfahrens Fördermittel in Anspruch nehmen.

8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange

Eine Beteiligung der von potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TöB-Beteiligung bzw. TöBB) erfolgte im Zeitraum vom 19.01.2022 bis zum 21.02.2022 in schriftlicher Form (Berichtsentwurf mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 30 Tagen). Hierbei gaben folgende Behörden und TöB eine Stellungnahme ab.

Eine zusammenfassende Darstellung der Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich findet sich in Anlage 05. Hierin sind die Hinweise dokumentiert und der jeweilige Umgang damit beschrieben.

8.6 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Abwägungserfordernis und mögliche Instrumente

Mit der Vorgabe des § 141 BauGB Abs. 1, *Beurteilungsunterlagen [...] über die Notwendigkeit der Sanierung* zu gewinnen, ist zugleich die Erforderlichkeit einer Anwendung des Sanierungsrechts der §§ 136ff. BauGB zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB Abs. 4 BauGB als Maßnahmen definiert sind, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen und die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Dies spiegelt sich u.a. in der Vorgabe des § 142 Abs. 4 BauGB, dass die Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152ff. BauGB (*umfassendes Sanierungsverfahren*) in einer Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Gesamtmaßnahme nicht erforderlich sind und der Ausschluss die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert (*vereinfachtes Sanierungsverfahren*). Dasselbe gilt nach demselben Absatz auch für die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB insgesamt als auch einzeln für die Gegenstände des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gleichwohl verpflichtet die o.g. Vorgabe des § 136 BauGB Abs. 4 BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in Verbindung mit der Vorgabe für VU nach § 141 BauGB, *Unterlagen zum Nachweis der Notwendigkeit einer Sanierung* zu ge-

winnen auch dazu, die Notwendigkeit des Einsatzes von Sanierungsrecht überhaupt bzw. die Verfügbarkeit und Tauglichkeit von unterhalb des Sanierungsrechts liegenden Instrumenten für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu prüfen. Beispielsweise kann eine Entwicklung in Teilbereichen ggf. auch hinreichend über Bebauungspläne oder städtebauliche Verträge gesteuert werden. Zugleich könnte die Abwägung jedoch auch zum Ergebnis kommen, dass eine zielgerichtete Entwicklung in einem Bereich nur unter Einsatz des Entwicklungsrechts der §§ 165 – 171 BauGB möglich ist. Kurz: es gilt die Wahl des *mildesten notwendigen Mittels*.

Zusätzliche Instrumente

Hierbei ist zu beachten, dass die Städtebauförderrichtlinie des Landes von 2015 für Gebiete im Programm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* (A 2.2 Abs. 3 Punkt 4) zusätzlich die Möglichkeit zur räumlichen Abgrenzung eines Fördergebiets *durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme* bereithält. Diese Möglichkeit ist mit der Umstellung der Programme der Städtebauförderung im Jahr 2020 nach Aussage der Fördermittelgeberin (MIWFK) jedoch nicht mehr gegeben. Bei der Überarbeitung der StBauFR für Schleswig-Holstein soll dies Beachtung finden. Die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet per Satzung nach § 142 BauGB im umfassenden Verfahren soll hingegen nur erfolgen, wenn eine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB auch erforderlich ist. Die Förderrichtlinie ermöglicht an dieser Stelle zudem, dass eine Gesamtmaßnahme auch *aus mehreren räumlich zusammenhängenden Maßnahmengebieten und/oder Sanierungsgebieten bestehen* kann. Die Städtebauförderrichtlinie begegnet dem oben ausgeführten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Kontext zentraler Versorgungsbereiche so zusätzlich mit der Option eines teilträumlich differenzierten Vorgehens (Kombination unterschiedlicher Verfahren in einer Gesamtmaßnahme).

Durchführung der Gesamtmaßnahmen im umfassenden Sanierungsverfahren

Die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist erforderlich weil,

- ≡ sie zur Behebung der im Rahmen der VU ermittelten Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet, sowie
- ≡ durchführbar ist und
- ≡ ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihr besteht.²⁸

Mit dem Blick auf die für weite Teile des Untersuchungsbereichs nachgewiesenen, teils schwerwiegenden städtebaulichen Missstände, Defizite und Handlungsbedarfe (vgl. Kap. 4 und 5) sowie die

²⁸ Die genannten Kriterien entsprechen den in § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB genannten Anforderungen, vgl. Einleitung zu Kap. 8.

im ISEK definierten Entwicklungsziele und Maßnahmen (Kap. 6 und 7) zu ihrer Behebung steht die Stadt Bad Schwartau vor einer komplexen Aufgabe, die sie ohne zusätzliche finanzielle Förderung nicht bewältigen kann. Dabei konzentrieren sich die Aufgaben neben dem allgemeinen Erfordernis zur vorausschauenden Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf Maßnahmen am Fuß- und Radwegenetz, an öffentlichen Erschließungsanlagen, die Inwertsetzung städtischer Freiräume und eine Stärkung des ÖPNV sowie die Nachnutzung leestehender kommunaler Gebäude (ehem. Amtsgericht, ehem. Stadtmuseum, Bahnhof). Diese Aufwertungsmaßnahmen liegen vorwiegend im Verantwortungsbereich der Stadt Bad Schwartau und sind weitestgehend mit dem allgemeinen bau-, planungs- und ordnungsrechtlichen Instrumentarium lösbar. Eine Anwendung des Sanierungsrechts und hier insb. der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152-156a ist jedoch erforderlich, da aufgrund der erheblichen Investitionen der öffentlichen Hand im Umfeld der Maßnahmenbereiche mit mehr als nur geringfügigen Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 hat der „Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks [...] zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“ Diese Werterhöhungen werden gutachterlich ermittelt. Hierbei werden nur Wertsteigerungen berücksichtigt, die durch die Gesamtmaßnahme selbst oder die Aussicht auf diese verursacht sind. Bodenwertsteigerungen, die Eigentümer:innen selbst durch zulässige Maßnahmen an bzw. auf ihren Grundstücken bewirkt haben, werden hingegen herausgerechnet.²⁹ Von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen kann die Gemeinde nach § 155 Abs. 3 BauGB nur absehen, wenn

- ≡ gutachterlich ermittelt wurde, dass die Bodenwerterhöhung geringfügig ist (Satz 1) oder
- ≡ der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (Satz 2).

Mit Blick auf das erhebliche Gesamtvolumen der Maßnahmen der Städtebauförderung von 28.626.500 € wird jedoch deutlich, dass mit mehr als geringfügigen Bodenwertsteigerungen im Gebiet gerechnet werden muss und die beiden vorgenannten Sachverhalte entsprechend nicht geltend gemacht werden können. Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist damit die Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bzw. die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im klassischen, umfassenden Verfahren geboten.

²⁹ vgl. § 155 Abs. 1 BauGB

Für die Umsetzung und die Kommunikation gegenüber den privaten Eigentümer:innen ist zu beachten, dass die Bestimmung von Bodenwerterhöhungen einfacher als die komplizierte Kostenermittlung, -zuordnung und -verteilung nach dem Erschließungsbeitragsrecht der §§ 123 -135 BauGB eingeschätzt wird und die interne Kostenverteilung zudem als sozial gerechter gilt.³⁰ Zudem ist die Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts durch einen kommunalen Beschluss vom 24.11.2022 ausgeschlossen. Für die Gemeinde kommt der Vorteil hinzu, dass die Ausgleichsbeitragsregelung sich bislang als wenig rechtsmittelanfällig erwiesen hat.³¹

Zur Vermeidung von Härten ist es den Gemeinden nach § 154 Abs. 5 BauGB geboten, die Ausgleichsbeträge auf Antrag von Eigentümer:innen in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesen „nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen“. Hierbei können im Einzelfall besonders günstige Zins- und Tilgungssätze vereinbart werden. Nach § 155 Abs. 4 kann die Gemeinde im Einzelfall sogar ganz oder teilweise von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist; diese Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

Für die Umsetzung ist zu beachten, dass die Ausgleichsbeträge nach § 155 Abs. 3 Satz 1 zwar in der Regel nach Abschluss der Gesamtmaßnahme entrichtet wird. Nach § 155 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB kann die Gemeinde die Ablösung aber auch vor Abschluss der Sanierung zulassen. Hierbei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Festzustellen ist, dass ein Ausschluss der Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB bzw. die Durchführung der Gesamtmaßnahme in einem vereinfachten Sanierungsverfahren die Gesamtmaßnahme erheblich erschweren würde. Eine Anwendung der vorgenannten Paragraphen kann nach § 142 Abs. 4 BauGB entsprechend nicht in der Sanierungssatzung ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Abwägung wird empfohlen, die städtebauliche Gesamtmaßnahme für den überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs in einem umfassenden Sanierungsverfahren, d.h. unter Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152 - 156a BauGB durchzuführen.

³⁰ Vgl. Battis et al. (2007): BauGB. Baugesetzbuch. Kommentar, S. 1118, Rn. 3 und 5

³¹ Vgl. Battis et al. (2007): BauGB. Baugesetzbuch. Kommentar, S. 1118, Rn. 5

Einige Randbereiche des Untersuchungsgebiets können aus dem Sanierungsgebiet jedoch ausgeklammert werden, da im direkten Umfeld keine ausgleichspflichtigen Maßnahmen der Städtebauförderung vorgesehen sind oder keine mehr als unerheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies betrifft:

- ≡ das Grundstück der Tennishalle westlich des P1-Centers
- ≡ die Wohngrundstücke westlich der Marktarkaden zwischen Ludwig-Jahn-Straße und Rensefelder Straße
- ≡ die Parzellen einiger Privatgrundstücke westlich der Eutiner Straße zwischen der Schulstraße und der Pariner Straße

Zudem sollen zwei der drei Waldbereiche (Landesforsten) im Osten des Gebietes nicht Teil des Sanierungsgebiets werden, da hier ebenfalls keine Maßnahmen vorgesehen sind. Dies betrifft zum einen das sog. Kuhholz nördlich der Geibelstraße, zum anderen den sog. Stadtwald zwischen der Bahnhof- und der Anton-Baumann-Straße.

8.7 Vorschlag zur zeitlichen und räumlichen Begrenzung der Gesamtmaßnahme

Nach § 142 BauGB ist ein Sanierungsgebiet räumlich so zu begrenzen, dass die Sanierung sich zweckmäßig durchführen lässt. Mit Blick auf die voranstehende Empfehlung zur Durchführung der Gesamtmaßnahme im überwiegenden Teil des VU-Gebiets in einem umfassenden Sanierungsverfahren wird für dieses wie in Abb. 173 dargestellt abgegrenzt:

Die nördliche Begrenzung des Sanierungsgebiets wird durch das Nordufer der Schwartau zwischen der Eutiner Straße und der westlichen Begrenzung des Bahndamms im Osten gebildet. Die östliche Begrenzung folgt von hier aus der südöstlichen Grenze zwischen dem Kurpark und dem Landesforst bis an die Ostseite des östlichsten Grundstücks auf der Nordseite der Geibelstraße. Sie folgt der nördlichen Begrenzung der Geibelstraße nach Osten und umfasst am Ende der Geibelstraße einen Teil des Ortsteils Kaltenhofs an der Kaltenhöfer Straße. Das Sanierungsgebiet umfasst hier die westlichsten drei Grundstücke auf der Nordseite und die westlichsten vier Grundstücke auf der Südseite der Kaltenhöfer Straße. Jenseits des Bahndammes folgt die östliche Begrenzung des Sanierungsgebiets dann der westlichen Begrenzung des Bahndamms nach Süden und umfasst hier das Gebäude und Grundstück des Bahnhofsgebäudes. Südlich des Bahnhofs kreuzt die Begrenzung die Verladestraße, folgt ihrer westlichen Begrenzung nach Norden bis zum Beginn der Bahnhofstraße und folgt dieser anschließend auf ihrer Südseite nach Nordwesten. Mit dem ersten bebauten Grundstück

greift die östliche Begrenzung des Sanierungsgebiets nach Südwesten um dieses herum aus und führt von hier an den Promenadenweg, sodass die rückwärtigen Grundstücksflächen der Gebäude in der Bahnhofstraße und auf der Ostseite des Promenadenwegs Teil des Sanierungsgebiets sind. Die Begrenzung folgt von hier aus der Ostseite des Promenadenwegs nach Süden und führt südlich der Schillerstraße in direkter Linie weiter bis zur Anton-Baumann-Straße.

Die südliche Begrenzung des Sanierungsgebiets folgt von hier aus der Nordseite der Anton-Baumann-Straße nach Westen und folgt hier der Ostseite der Lübecker Straße nach Süden. Nördlich des Grundstücks Lübecker Straße 68 führt die südliche Begrenzung von hier aus bis an die Auguststraße nach Westen und folgt hier der Westseite der Auguststraße für einige wenige Meter nach Süden, bis sie südlich des Grundstücks Auguststraße 46 erneut nach Westen führt. Westlich dieser Wohngrundstücke folgt sie der südwestlichen Begrenzung des Bürgerparks nach Westen und ab dem Radweg nach Cleverbrück schließlich nach Norden. Die westliche Grenze des Sanierungsgebiets führt dann auf der Westseite der Tennisplätze am Bürgerpark weiter nach Norden und südlich des Grundstücks der Tennishalle nach Osten. Danach folgt sie der Westseite der Einfahrt zum P1-Center nach Norden, quert die Ludwig-Jahn-Straße und folgt der westlichen Begrenzung des ZOB und des Grundstücks der Marktarkaden weiter nach Norden. Sie folgt anschließend der Südseite der Rensefelder Straße für einige Meter nach Westen und kreuzt diese auf Höhe der Einmündung der Schulstraße. Anschließend folgt sie zunächst deren Südseite nach Osten, später deren Ostseite nach Norden. Die westliche Begrenzung folgt von hier aus den rückwärtigen Begrenzungen der Grundstücke auf der Westseite der Eutiner Straße nach Norden und kreuzt hierbei die Pariner Straße und die Straße Töpferberg. Auf der Nordseite der Schwartau beginnt dann die nördliche Begrenzung des Sanierungsgebiets (s.o.).

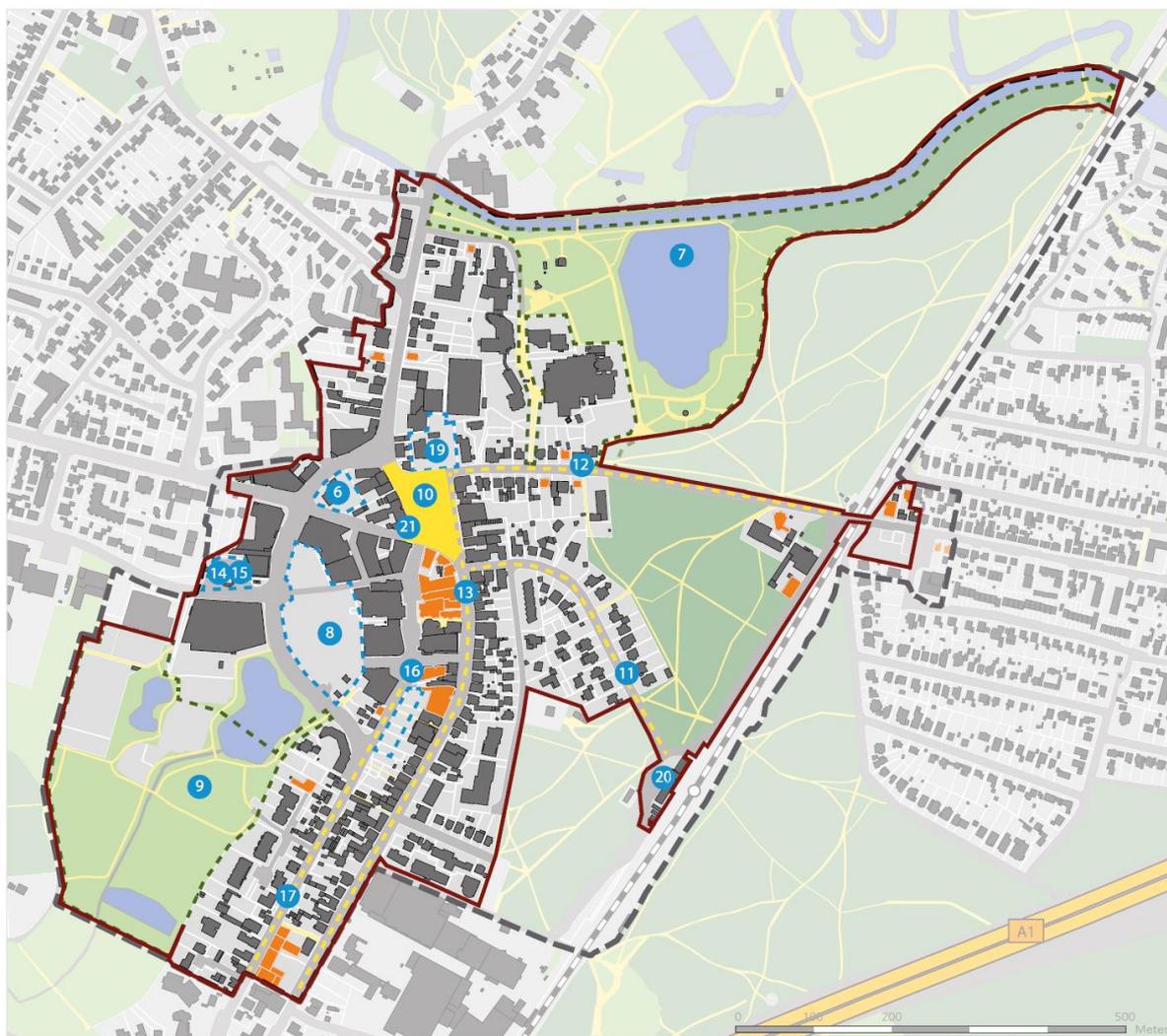


Abb. 173: Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren (rote Umrandung).

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wird nach Beschluss dieses Berichts durch den Beschluss einer Sanierungssatzung für das genannte Gebiet durchgeführt. Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Anwendung des Sanierungs- bzw. besonderen Städtebaurechts der §§ 136 ff. BauGB inkl. eines Wertausgleichs der Eigentümer/innen nach den §§ 152 – 156a BauGB geboten, da die Sanierung andernfalls erheblich erschwert würde.

Die Frist zur Durchführung der Gesamtmaßnahme wird mit 12 Jahren festgesetzt. Ergibt sich im Sanierungsverfahren, dass diese Frist verlängert werden muss, erfolgt dies durch Satzungsbeschluss.

8.8 Ergebnis

Es wird empfohlen, eine städtebauliche Gesamtmaßnahme per Satzungsbeschluss für ein umfassendes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB in der in Kap. 8.7 empfohlenen Abgrenzung durchzuführen.

Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 12 Jahren vorgeschlagen. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts der §§ 152 – 156a ist geboten, da dieses für die Zielerreichung notwendig ist und die Gesamtmaßnahme andernfalls nicht zweckmäßig und zügig durchführbar ist.

9 | Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Themen und Schritte bei der Erstellung von VU mit ISEK	6
Abb. 2: Verknüpfungen zwischen Beteiligungs- und Kommunikationsformaten mit den Prozessschritten von VU und ISEK im Gesamtprozess.....	7
Abb. 3: Lage der Stadt Bad Schwartau im Raum.....	9
Abb. 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	11
Abb. 5: Georgskapelle an der Eutiner Straße	12
Abb. 6: Lübecker Straße nach Einrichtung der Straßenbahn von / nach Lübeck.....	13
Abb. 7: Infotafel zur Anton-Baumann-Quelle am Ort der ersten Badeanstalt, heute Stand- ort der Ostseeklinik.....	13
Abb. 8 Historische Ansichtskarte der Schwartauer Waldhalle	13
Abb. 9: Das Rathaus aus den 1970er Jahren.....	14
Abb. 10: Autogerechte Anlage der 1970er: Eutiner Ring in Richtung Nord	14
Abb. 11: Reklameturm der Schwartauer Werke an der A1.....	15
Abb. 12: Der Kurpark auf einer historischen Ansichtskarte, Blick von Süden.	16
Abb. 13: städtebauliches Zentrum des Klinik- Bereichs: Rondell am Kurpark.	16
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in Bad Schwartau 2009-2018.	17
Abb. 15: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 2009-2018.....	18
Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt 2009-2018.	19
Abb. 17: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen im Untersuchungsgebiet 2009-2018.	19
Abb. 18: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren und der Senior/innen über 80 Jahre im Untersuchungsgebiet, 2009-2018.....	20
Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Bad Schwartau 2015-2018.	21
Abb. 20: Gästeübernachtungen – Ankünfte 2014-2018	23
Abb. 21: Kaufkraftindex per Einwohner/in im Vergleich 2014-2020.....	24
Abb. 22: Ein- und auspendelnde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von/nach Bad Schwartau.	25
Abb. 23: Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010.....	26
Abb. 24: Darstellung der Stadt Bad Schwartau im Regionalplan des Planungsraums II (Ausschnitt).	27
Abb. 25: Darstellung der Innenstadt im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau.....	29
Abb. 26 Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.	31
Abb. 27: Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung.	35
Abb. 28: Darstellung des Innenstadtprofils.....	35
Abb. 29: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“.	36
Abb. 30 Ausschnitt des Übersichtsplans der Nachverdichtungsstudie.	37
Abb. 31 Lärmbelastungen tagsüber.	38
Abb. 32: Installation an der Schwartau als Protest gegen das Vorhaben.....	39
Abb. 33 :Deckblatt der Masterthese von 2013.....	40
Abb. 34: Stattdlich: das ehemalige Amtsgericht am Markt. Im Vordergrund der Brunnen Spiel der Wellen von Peterich.....	40
Abb. 35: Die modernisierte Markttwiete.	41
Abb. 36: Kombination taktiler Elemente mit der Entwässerung in der Markttwiete	41
Abb. 37: Die Markttwiete ist städtebauliches Zentrum der Stadt. Sichtachse zum ehemaligen Amtsgericht.	43
Abb. 38: Eutiner Ring nordwestlich der Abzweigung der Auguststraße.....	43
Abb. 39: Bücherei und Rathaus auf der West- seite des Markts, im Hintergrund das ehem. Amtsgericht.	43

Abb. 40: Analyseplan zur Darstellung der städtebaulichen Grundstruktur, Legende untenan (vgl. Gesamtplan im Anhang).....	44
Abb. 41: Blick aus dem Rondell der Königs- weg-Passage in Richtung Markt und Amts- gericht.....	45
Abb. 42: Blick vom Mönchkamp nach Nord- Westen auf den Schwartauer See.....	45
Abb. 43: Durchgang zwischen der Lübecker Straße 9 und dem Promenadenweg.....	46
Abb. 44: Analyseplan zur Darstellung gebietsprägender Funktionen (Plan in Größe A3 im Anhang des Berichts, Legende auf der Folgeseite).....	46
Abb. 45: Blick vom Rondell der Königsweg- Passage nach Osten zum Europaplatz.....	47
Abb. 46: Blick vom Markt in die Markttwiete.....	47
Abb. 47: Hochbereich der Lübecker Straße, Blick Richtung Norden.....	48
Abb. 48: Blick aus dem OG der Königsweg- Passage nach Norden.....	48
Abb. 49: Lübecker Straße und Markt, von Norden gesehen.....	49
Abb. 50: Der Wochenmarkt im Februar 2020.....	49
Abb. 51: Gebietsprägender Leerstand: Das Amtsgericht in den Abendstunden.....	49
Abb. 52: Unattraktive Gebäuderückseiten: Anlieferungszone der Markttwiete in der Rathausgasse.....	49
Abb. 53: Blick auf den Zentralparkplatz von Südosten. Im Hintergrund das MovieStar/P1-Zentrum und die Marktarkaden am ZOB.....	50
Abb. 54: Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets mit Kurkliniken und Kurpark in der Draufsicht von Süden.....	51
Abb. 55: Südlich des Schwartauer Sees steigt das Gelände zum Mönchkamp und zur Geibelstraße hin an.....	51
Abb. 56: Durchgang Am Kurpark von der Geibelstraße zur Asklepios-Klinik, zur Hol- stein-Therme und zum Kurpark.....	51
Abb. 57: Verbindung von der Geibelstraße.....	52
Abb. 58: Das Rondell als städtebauliches Zen- trum der Asklepios-Kliniken. Oben rechts an- geschnitten die Holstein-Therme.....	52
Abb. 59: Blick auf das Rondell von Südost.....	52
Abb. 60: Südende der Eutiner Straße.....	52
Abb. 61: Infotafel im Kurpark zu den Nordic- Walking-Routen in Bad Schwartau.....	53
Abb. 62: Liebesbrücke zwischen Kurpark und Riesebusch.....	53
Abb. 63: Rundweg am Schwartauer See, Oberfläche ist nach Niederschlägen schwer passierbar.....	53
Abb. 64: Nördlicher Parkeingang an der Eutiner Straße, von Westen gesehen.....	53
Abb. 65: Weg entlang der Gleise im Mönch- Kamp.....	54
Abb. 66: Blick in die Auwiesen der Alten Schwartau.....	54
Abb. 67: Blick durch die Bahnhofstraße auf den Bahnhof.....	54
Abb. 68: westliche Bahnhofstraße, Blick von Südosten.....	54
Abb. 69: Bahnübergang nach Kaltenhof.....	55
Abb. 70: Der ausgespülte Aufgang zum Mönchkamp von der Geibelstraße her.....	55
Abb. 71: Rampe der Unterführung am Bahn- hof.....	55
Abb. 72: Das Bahnhofsgebäude aus der Bahnhofstraße gesehen.....	56
Abb. 73: Der zum Untersuchungsbereich zählende Teil des Ortsteils Kaltenhof mit der Brachfläche südöstlich des Bahnüber- gangs.....	56
Abb. 74: Die Lübecker Straße nördlich der Schillerstraße, Blick nach Norden.....	57
Abb. 75: Hauptgebäude des Werk 1 der Schwartauer Werke an der Lübecker Straße.....	57
Abb. 76: Gewerbehof Lübecker Straße 57 aus der Auguststraße gesehen.....	57
Abb. 77: Städtebauliches Großformat: P1-Einkaufszentrum mit MovieStar-Kino.....	58
Abb. 78: Bürger parken statt Bürgerpark. Der Parkplatz des P1-Centers von Süden her gesehen.....	58
Abb. 79: Skatepark im Bürgerpark.....	58
Abb. 80: Die Dirtbike-Strecke im Bürgerpark, von Osten gesehen.....	59
Abb. 81: Der Große Parksee von Westen her gesehen. C.....	59
Abb. 82: Das Großspielfeld im Südosten des Bürgerparks.....	59
Abb. 83: Der ZOB in der Ludwig-Jahn-Straße, von Südwesten gesehen.....	59

Abb. 84: Gewerbebauten auf der Westseite des Eutiner Rings.....	60
Abb. 85: Georgskapelle an der Eutiner Straße.....	61
Abb. 86: Villenarchitektur der Jahrhundert- wende in der Bahnhofstraße.	61
Abb. 87: Landhausarchitektur der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in der Geibelstraße.	61
Abb. 88: Gewerbehof an der Lübecker Straße, von der Auguststraße gesehen.....	62
Abb. 89: Ehemaliges Amtsgericht mit dem Peterich-Brunnen.	62
Abb. 90: Nachkriegsarchitektur und Geschäftsbauten der 1980er und 90er Jahre prägen das Stadtzentrum.	62
Abb. 91: Klinikgebäude der 1970er Jahre im Kurpark.	63
Abb. 92: Das Kaufhaus Matzen am Abend. Ansicht vom Zentralparkplatz her.....	63
Abb. 93: das Stellwerk Sn am Bahnübergang an der Kaltenhöfer Straße.	63
Abb. 94: Das Stammhaus der Klindwort-Apo- theken in der Lübecker Straße.	63
Abb. 95: klare Raumkanten: die Wohn- und Geschäftsgebäude zwischen Ludwig-Jahn- und Rensefelder Straße.	64
Abb. 96: Wohngebäude östlich der Kreuzung Eutiner Ring/Auguststraße.	64
Abb. 97: Königswegpassage und Glockengang an der Markttwiete.....	64
Abb. 98: Ehemaliges Stadtmuseums bzw. Alfred-Baumann-Bad (unten) im virtuellen Luftbild.....	64
Abb. 99: Fassade der Konditorei Hartmann, Lübecker Straße 14.....	65
Abb. 100: Autohaus und Tankstelle an der Eutiner Straße.	65
Abb. 101: Verortung des Sanierungsstands und der Denkmale der Hauptgebäude im Untersuchungsbereich, Legende auf der vorherigen Seite. Gesamtplan im Anhang in A3.	66
Abb. 102: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Welche Bauteile wurden in den letzten 10 Jahren modernisiert?	67
Abb. 103: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Sind Modernisierungsmaßnahmen geplant?	68
Abb. 104: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Gründe, weshalb keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden oder geplant sind.	68
Abb. 105: Darstellung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsbereich.	69
Abb. 106: Analyseplan zur Gebäudenutzung im Gebiet. Gesamtplan in Größe A3 im Anhang.....	70
Abb. 107: Analyseplan zu publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsbereich. Legende auf der vorangehenden Seite. Gesamtplan in Größe A3 im Anhang.....	72
Abb. 108: Das ehemalige Amtsgericht am Abend.	72
Abb. 109: Das Haus der Senioren in der Eutiner Straße. Im Hintergrund die Einfahrt zum Parkhaus der Therme.....	74
Abb. 110: Begegnungsstätte der AWO.....	74
Abb. 111: Der Einzelhandel prägt Stadtbild und Besucher/innenströme.	76
Abb. 112: Analyseplan zu Grün- und Erholungsräumen im Untersuchungsgebiet. Legende auf der Folgeseite. Gesamtplan in A3 im Anhang.	81
Abb. 113: Der Markt ist städtebauliches Herzstück.	82
Abb. 114: Noch zeitgemäß? Versorgungs- kästen für den Marktbetrieb.	83
Abb. 115: Straßenraum in der nördlichen Lübecker Straße.....	84
Abb. 116: Die Rathausgasse ist die viel- frequentierte Zufahrt zum Zentralparkplatz.....	84
Abb. 117: der Verbindungsgang im Zuge der Rathausgasse wurde mit dem P1-Center er- Richtet.....	84
Abb. 118: Barrierewirkung durch Treppen, hier im nördlichen Teilbereich.	85
Abb. 119: Blick über den Zentralparkplatz.....	85
Abb. 120: Straßenraum in der Rathausgasse.....	85
Abb. 121: Der südliche Innenstadteingang an der nördlichen Auguststraße.	85
Abb. 122: Unattraktive Geh- und Radwege in der südlichen Eutiner Straße.	86
Abb. 123: Grünfläche an der Ecke Eutiner Straße / Pariner Straße.	86
Abb. 124: Die Tankstelle prägt den Raum der südlichen Eutiner Straße.	87
Abb. 125: Der nördliche Parkeingang an der Eutiner Straße.	87
Abb. 126: Wegeverbindung zwischen Kur- park und Eutiner Straße (Blickrichtung West).....	87

Abb. 127: Westlicher Abschnitt der Geibel- straße auf der Nordseite des Markts	88
Abb. 128: Mittlerer Abschnitt der Geibel- straße. Blick nach Osten.	88
Abb. 129: Der Wald-Abschnitt der Geibelstraße am Abend.	88
Abb. 130: Nicht ungefährlich: der westliche Zugang an der Geibelstraße bei Feuchte.	89
Abb. 131: Östlicher Durchgang zum Kurpark an der Geibelstraße.	89
Abb. 132: Der zentrale Klinikbereich, Blick nach Norden.	90
Abb. 133: Blick auf das Rondell von Norden	90
Abb. 134: Der Kurpark von der Konzert- Muschel her gesehen.	91
Abb. 135: Die Brücke am Ende des Damms zwischen der Schwartau und dem Schwar- tauer See.....	91
Abb. 136: Unvermittelter Übergang: so be- ginnt der Kurpark nördlich der Therme.	92
Abb. 137: Liebesbrücke zum Riesebusch.	92
Abb. 138: Hintergrund der Konzertmuschel	93
Abb. 139: Ausschnitt aus Abb. 112, S.81.....	93
Abb. 140: Blick in die Schwartau-Niederung.....	93
Abb. 141: Treppenanlage auf der Südseite des Schwartauer Sees.	94
Abb. 142: Nordöstlicher Zugang zum Mönch- kamp an der Schwartau und der Bahn.	94
Abb. 143: Wegstein des Bürgervereins.	94
Abb. 144: Zugang zum Freilaufgatte r	95
Abb. 145: Weg im Kuhholz.....	95
Abb. 146: Bereich im Stadtwald.	95
Abb. 147: Straßenraum der Bahnhofstraße.....	96
Abb. 148: Unterführung am Bahnhof.....	96
Abb. 149: Straßenraum der Lübecker Straße Blick in Richtung Stadtzentrum.	96
Abb. 150: Die Schillerstraße von Osten ge- sehen.....	97
Abb. 151: Zum Stadtwald im Südosten des Promenadenwegs (links im Bild) gibt es kei- nen gestalteten Zugang.....	97
Abb. 152: Straßenraum der Auguststraße, Blick nach Süden.	97
Abb. 153: Parkplatzwüste. Die nördliche Au- guststraße vom Unteren Wassergang her ge- sehen.....	98
Abb. 154: Unterer Wassergang zwischen Lübecker (oben) und Auguststraße (unten).	98
Abb. 155: Mittlerer Wassergang, Blick von Osten.	98
Abb. 156: der Große Parksee im Bürgerpark	99
Abb. 157: Früher Festwiese, heute Parkplatz.	99
Abb. 158: Die Skaterbahn ist kaum von den KFZ-Stellplätzen getrennt.	99
Abb. 159: Unterführung am Eutiner Ring.	99
Abb. 160: Die Nordseite des P1-Centers gegenüber dem ZOB.....	100
Abb. 161: Unebenheiten, Verwerfungen und Wechsel prägen die Oberflächen der Geh- und Radwege am nördlichen Eutiner Ring.....	100
Abb. 162: Analyseplan zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Gesamtplan in A3 im Anhang.....	101
Abb. 163: Weg im Nordosten des Kurparks.....	102
Abb. 164: den Untersuchungsbereich be- treffender Ausschnitt des Analyseplans zur ÖPNV-Erschließung.	104
Abb. 165: Analyseplan zu Mobilität und Verkehr, Legende auf der vorherigen Seite. Gesamtplan im Anhang in A3.	106
Abb. 166 Darstellung der Stärken und Potenziale im Untersuchungsbereich. Gesamtplan in A3 im Anhang.	113
Abb. 167: Darstellung der Schwächen und Defizite im Untersuchungsbereich. Gesamtplan in A3 im Anhang. Legende auf der vorangehenden Seite.	117
Abb. 168: Darstellung des räumlichen Leitbilds. Gesamtplan in A3 im Anhang.	124
Abb. 169: Kostenübersicht (Maßnahmen der Städtebauförderung), Fortsetzung auf der Folgeseite.....	148
Abb. 170: Kostenübersicht (Maßnahmen der Städtebauförderung), Fortsetzung.....	149
Abb. 171: Finanzierungsübersicht	150

Abb. 172: Kosten- und Finanzierungsübersicht 151
Abb. 173: Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren (rote Umrandung).
..... 167

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
e.V.	eigetrager Verein
EZH	Einzelhandel
FNP	Flächennutzungsplan
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
L	Landesstraße (hier: L309 und L184)
LSA	Lichtsignalanlage (Verkehrsampel)
MILIG	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (bis 2022)
MIKWS	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (seit 2022)
MIV	motorisierter Individualverkehr
NAH.SH	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P+R	Park-and-Ride-Anlagen (Parkplätze zum Wechsel vom MIV zum ÖPNV)
sog.	sogenannte
StBauFR SH 2015	Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015
SPNV	Schienegebundener Personennahverkehr (Teil des ÖPNV)
TÖB	Träger/innen öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
VEP	Verkehrsentwicklungsplan (hier: von 2017, vgl. S. 36)
VU	Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
WE	Wohneinheit
z.B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof

Anlagen

ANLAGE 1 Eingetragene Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet

ANLAGE 2 Dokumentation des Bürgerdialogs

ANLAGE 3 Dokumentation der Eigentümerbefragung

ANLAGE 4 Plandarstellungen

ANLAGE 5 Abwägung der TÖB-Beteiligung