



**Gemeinde Lensahn
„Ortsmitte“**

**Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das
Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“**

**Städtebauförderungsprogramm
„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“**



Gemeinde Lensahn
Der Bürgermeister

Auftraggeber:

Gemeinde Lensahn
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 Ordnungs- und Planungsamt
23738 Lensahn



Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Auftragnehmer und Bearbeitung durch:

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

GOS.

Tel. 0431-81020
Fax 0431-85035

buchholz@gos-gsom.de
<http://dev.gos-gsom.de/>

Dipl.-Ing. Norbert Thiele, Dipl.-Geogr. Oliver Buchholz,

In Kooperation mit:

Planungsbüro Ostholstein
Dipl.-Ing. Andreas Nagel
23611 Bad Schwartau



Tel. 0451-809097 0
Fax 0451-809097 11
info@ploh.de
www.ploh.de

Dipl.-Ing. Andreas Nagel, Dipl.-Ing. Nadine Klebe

Bearbeitungsstand: Mai 2018

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht bei der Stadt Lensahn oder bei den bearbeitenden Büros liegen, ist keine Quelle angegeben. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils alle Geschlechterformen.



Inhalt	Seite
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	6
1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Das Untersuchungsgebiet	7
1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung.....	9
1.4 Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	10
1.5 Programmstrategie des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein	11
2. Rahmenbedingungen.....	12
2.1 Lage, Anbindung und Bedeutung der Gemeinde in Umland und Region	12
2.2 Kurzcharakteristik „Ortsmitte“	14
2.3 Übergeordnete Planungen.....	15
2.4 Planungsrecht in der Gemeinde Lensahn.....	17
2.5 Sonstige städtische Planungen und Konzepte,	22
3. Bestandsanalyse.....	24
3.1 Historische Entwicklung Lensahns und der „Ortsmitte“	24
3.2 Städtebauliche Struktur und bauliche Qualitäten der „Ortsmitte“	26
3.3 Nutzungs- und Eigentümerstruktur	40
3.4 Grün- und Freiräume und Verkehr.....	46
3.5 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur.....	58
3.6 Soziodemografie, Bevölkerungsstruktur, Sozioökonomie	65
3.7 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel.....	71
3.8 Umwelt und Klimaschutz	73
4. Gesamtbewertung der Potenziale und Schwächen für die Entwicklung.	76
4.1 Zusammenfassung der Defizite	76
4.2 Städtebauliche Strukturen und Stadtbild.....	78
4.3 Gebäudebestand.....	79
4.4 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen	79
4.5 Grün- und Freiräume. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsbereiche.....	80
4.6 Verkehr.....	81
4.7 Gemeindliche Infrastruktur.....	82
4.8 Demografische Entwicklung	84
4.9 Einzelhandel und Wirtschaft	85
4.10 Umwelt und Klimaschutz	85
4.11 Image der “Ortsmitte“	86
INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT	87
5. Entwicklungsziele und Handlungsfelder	87
5.1 Leitziele	87
5.2 Allgemeine Entwicklungsziele.....	87
5.3 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte / Kosten und Finanzierung.....	89
6. Verfahrensrechtliche Empfehlungen nach dem BauGB.....	111
6.1 Grundsätze und Verfahrenswahl	111
6.2 Abgrenzung des Sanierungs- und Maßnahmenggebietes	116
6.3 Zeitliche Umsetzung der Sanierung.....	119
6.4 Sozialplan.....	119
6.5 Beteiligung von Betroffenen und TöB	120
6.6 Monitoring	120
Quellen	124



Anlagen	125
---------------	-----

Abbildungen

Abbildung 1, Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Plan 01	8
Abbildung 2, Regionale Einbindung	12
Abbildung 3, Lage von Lensahn und Anbindung an die Oberzentren Kiel und Lübeck	13
Abbildung 4, Übersichtsplan der Gemeinde Lensahn	14
Abbildung 5, Ausschnitt Landesplanerische Feststellung zum Ergebnis des ROV	16
Abbildung 6, Flächennutzungsplanänderung von 1971	18
Abbildung 7, Flächennutzungsplanänderung von 1978	19
Abbildung 8, Flächennutzungsplanänderung von 1997	20
Abbildung 9, Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änderung von 1990	21
Abbildung 10, Bebauungsplan Nr. 28, 3. Änderung von 2001	21
Abbildung 11, Lensahn um 1790	24
Abbildung 12, Lensahn um 1869	25
Abbildung 13, Schwarzplan des Gebietes, Plan 2	26
Abbildung 14: Entwicklungsbereiche im Osten des Untersuchungsgebietes	29
Abbildung 15, untergenutzte bzw. brachliegende Flächen im Untersuchungsgebiet, Plan 4	30
Abbildung 16, Bestandsaufnahme Gebäude im Untersuchungsgebiet, Plan 3	38
Abbildung 17, Verortung Nutzungsschwerpunkt Gemeinbedarf	40
Abbildung 18, Funktionsbereich Gewerbe und Dienstleistungen	41
Abbildung 19, Funktionsbereich Wohnen	41
Abbildung 20, Plan Eigentumsverteilung, Plan 5	44
Abbildung 21, Freiraumstruktur, Plan 6	47
Abbildung 22, Plan Verkehrssituation, Plan 7 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)	55
Abbildung 23, Einwohner Lensahn (Quelle: Gemeinde Lensahn)	66
Abbildung 24, Bevölkerungsstruktur in % (Quelle: Gemeinde Lensahn)	66
Abbildung 25, Bevölkerungsbilanz, Basis Volkszählung, (Quelle: Statistikamt Nord, 2014)	67
Abbildung 26, Pendlerbewegung, Lensahn (Quelle Statistik Arbeitsagentur)	68
Abbildung 27, Arbeitslose, gesamt (Quelle Statistik Arbeitsagentur)	69
Abbildung 28, Sozialhilfeempfänger, gesamt (Quelle Statistik Arbeitsagentur)	69
Abbildung 29, Sv-Beschäftigte am Wohnort (Quelle Statistik Arbeitsagentur)	70
Abbildung 30, Lärmkartierung 2012, 24h, www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas	74
Abbildung 31, Übersicht Defizite, Plan 8 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)	77
Abbildung 32: Entwicklungsziele, Plan 09 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)	90
Abbildung 33: Maßnahmenplan, Plan 10 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)	91
Abbildung 34, Kosten- und Finanzierungsübersicht	110
Abbildung 35, Vorschlag Abgrenzung Sanierungs- und Maßnahmengebiet, Plan 11	118



Planverzeichnis

- Plan 01 Untersuchungsgebiet
- Plan 02 Schwarzplan
- Plan 03 Bestandsaufnahme Gebäude
- Plan 04 Untergenutzte Flächen/Potenzialflächen
- Plan 05 Eigentumsverteilung
- Plan 06 Freiraumstruktur
- Plan 07 Verkehrssituation
- Plan 08 Defizite
- Plan 09 Entwicklungsziele
- Plan 10 Maßnahmenplan
- Plan 11 Vorschlag Abgrenzung Sanierungs- und Maßnahmengebiet
- Plan 11 a – Vorschlag Gesamtmaßnahme
- Plan 11 b – Vorschlag Maßnahmengebiet
- Plan 11 c – Vorschlag Sanierungsgebiet nach §142 BauGB



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die negativen Folgen der regional unterschiedlichen ökonomischen und demographischen Veränderungen sind vor allem in den ländlichen Räumen von Schleswig-Holstein festzustellen. Davon sind besonders peripher, d.h. abseits größerer Ordnungsräume gelegene ländliche Gebiete betroffen. Hier handelt es sich meist um sogenannte Abwanderungsräume, aus denen die Menschen wegen der wirtschaftlichen und kulturellen Anziehung von Mittel- und Oberzentren und der besser erscheinenden Zukunftsperspektiven wegziehen. Dadurch verändert sich in den ländlichen Räumen nicht nur die Zahl der Bewohner. Viel gravierendere Auswirkungen haben die qualitativen Effekte, u.a. die Veränderungen in der Zusammensetzung und die Alterung der Bevölkerung; mit den bekannten Einflüssen auf die Nachfrage in fast allen Bereichen des gemeindlichen Lebens. Das hat Folgen auf den Wohnungsmarkt, auf die Inanspruchnahme öffentlicher und privater Dienstleistungen, auf den Einzelhandel, auf die Vorsorgeinfrastruktur sowie auf Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Hinzu kommen ungünstige Auswirkungen auf Entscheidungen zu Unternehmensansiedlungen, weil das Potenzial einer ausreichenden Zahl qualifizierter Arbeitskräfte nicht mehr verfügbar ist. Dadurch kommt eine Entwicklung in Gang, die im ungünstigen Fall irreversibel ist. Mittel- und langfristig werden Einrichtungen aufgegeben und geschlossen, es droht eine Potenzierung der Probleme. Die Basis der Daseinsvorsorge und wichtige Standortfaktoren gehen verloren. Die betroffenen ländlichen Gemeinden in Schleswig-Holstein können diese Entwicklung in der Regel nur eingeschränkt und nicht allein beeinflussen. Die finanziellen Belastungen für den Erhalt und Unterhalt von Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur nehmen zu. Nur Gemeinden, die noch über ausreichende Potenziale verfügen, können die negativen Auswirkungen auf den Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum kompensieren.

Die vorgenannten Szenarien treffen für das Unterzentrum Lensahn zum größten Teil zu. Die qualitativen und strukturellen Veränderungen zeichnen sich in der Gemeinde bereits ab und werden künftig deutlicher wahrzunehmen sein. Die soziodemographischen Entwicklungen führen dabei zu Wechselwirkungen mit dem ökonomischen und sozialen Strukturwandel. Lensahn hat sich mit einer älter werdenden Einwohnerschaft, dem Wegzug junger Menschen (meist ohne Rückkehr), einer Reduzierung bei den Familiengründungen und damit einer tiefgreifenden Veränderung von Nachfragepotenzialen in Bereichen wie Dienstleistungen, Wohnungsmarkt, Infrastruktur und Einzelhandel auseinanderzusetzen.

Um konzeptionell und finanziell auf die absehbaren Entwicklungen reagieren zu können, hat die Gemeinde Lensahn erfolgreich die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ beantragt. Mit den finanziellen Zuwendungen sollen die in der Gemeinde vorhandenen Potenziale und Möglichkeiten genutzt werden, um im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme die Daseinsvorsorge im gesamten Gemeindegebiet und im Umland zu sichern. Es wird angenommen, dass die Impulse dafür von den infrastrukturellen Einrichtungen, den Angeboten in der Nahversorgung, in Freizeit, Kultur, Aufenthalt und Versorgung in der "Ortsmitte" des Zentralortes Lensahn ausgehen. Dazu sind die Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote möglichst effizient zu bündeln und die Zusammenarbeit der Gemeinden im Verflechtungsbereich Lensahn zu intensivieren.



Gemäß A 2.2 (3) der Städtebauförderrichtlinien muss das vorgesehene Sanierungsgebiet auf der Grundlage eines programmspezifischen Entwicklungskonzeptes abgegrenzt werden.¹ Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt erkennbaren Defizite in der „Ortsmitte“ und der daraus ableitbaren Maßnahmen wurde am 10.02.2011 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbereitenden Untersuchungen nutzen insbesondere die städtebaulich relevanten und das Untersuchungsgebiet betreffenden Ergebnisse des „Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge“, das seit 2015 abschließend vorliegt.

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) sollen mittels einer Bestandserfassung und –analyse die Defizite im Untersuchungsgebiet und die Hemmnisse für den Erhalt und die Sicherung der Daseinsvorsorge, aber auch die Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung aufzeigen. Das darauf aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept beschreibt auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen die Ziele und die dafür notwendigen investiven und nichtinvestiven Maßnahmen sowie deren Finanzierung. Aus den Ergebnissen der VU und dem darauf aufbauenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) wird die Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie die Art des Verfahrens (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) abgeleitet.

Ziel der Bearbeitung ist ein für die Gemeinde tragfähiges Konzept, dass unter Beachtung der Programmstrategie das Unterzentrum Lensahn in einem ländlich geprägten Umland als Ankerpunkt für die Sicherung der Daseinsvorsorge und der zentralörtlichen Funktionen an den zukünftigen Entwicklungen und Rahmenbedingungen auszurichten und notwendige Maßnahmen proaktiv auf den Weg zu bringen vermag. Mittel- und langfristige Tragfähigkeitsprobleme von Dienstleistungen und Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur, infolge der sich ändernder Nachfrage, sind zu analysieren und mittels der empfohlenen Maßnahmen gegebenenfalls notwendige Anpassungen vorzunehmen. Die Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen sollen die Gemeinde in die Lage versetzen, zu einem Zeitpunkt noch verfügbarer Potenziale präventiv in sich negativ abzeichnende Tendenzen einzugreifen und nicht erst nach Eintreten irreversibler Defizite.

1.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ umfasst wesentliche Teile des Zentrums von Lensahn, in dem sich nahezu alle Einrichtungen der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen, freizeitbezogenen Infrastruktur, die Nahversorgung, Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen, Treffpunkte für unterschiedliche Bewohnergruppen, Aufenthaltsbereiche und sonstige zentrale Anlaufstellen konzentrieren.

Es wird im Norden durch die Wohngebiete im Wiesenrog und im Wolterkamp sowie durch die Hauptgenossenschaft Nord AG, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch den Museumshof und die Friedrich-August-Straße und im Westen durch den Kreuzungsbereich der Eutiner Straße mit der Lübecker Straße sowie die Grünflächen um die St. Katharinen Kirche begrenzt.

¹ Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, A 2.2 (3), 2015



Prägend im Untersuchungsgebiet sind die beiden querenden Hauptgeschäftstraßen Eutiner Straße und Bäderstraße, an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und diverse infrastrukturelle Einrichtungen liegen, sind gleichzeitig wichtige regionale und überregionale Verkehrsverbindungen. Im Kreuzungsbereich der Bäderstraße mit der Eutiner Straße liegt das Rathaus mit dahinterliegender Stadtbücherei, in der Eutiner Straße der Gebäudekomplex der Sparkasse und das Nahversorgungszentrum an der Katharinenpassage. Die „Ortsmitte“ kann als in die Gesamtgemeinde Lensahn integrierter Standort angesehen werden.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 17 ha.



Abbildung 1, Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Plan 01
(Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)

An das Untersuchungsgebiet grenzen vorwiegend kleinteilige Wohnbebauungen in teils neuzeitlichen Siedlungsstrukturen. Nordöstlich zum Gebiet befinden sich großmaßstäbliche gewerbliche Gebäude entlang der Bahntrasse. Am Ortsrand befinden sich mehrere Einzelhandels- und Gewerbeflächen.



1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung

Zum Nachweis von strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Missständen und Defiziten, zur Begründung des Handlungsbedarfs und des öffentlichen Interesses an der Beseitigung der Defizite hat die Gemeinde vor der Festlegung eines Sanierungs- oder Maßnahmengebietes die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über :

- die sozialen, strukturellen, städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge;
- die Notwendigkeit der Sanierung;
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie
- die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

zu gewinnen.

Dabei ist ein integrierter Ansatz zu verfolgen. D.h., dass nicht nur städtebauliche und bauliche Mängel untersucht werden, sondern darüber hinaus auch strukturelle, funktionale und sämtliche die gemeindliche Infrastruktur betreffenden Aspekte Berücksichtigung finden. Außerdem ist der Zusammenhang zwischen den baulich-investiven Handlungsbedarfen und den strukturellen Anpassungen zu betrachten.

Teilweise sind die Aspekte bereits im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge untersucht und als Grundlagen für die Bestandserfassung sowie die Bedarfsermittlung, Zielformulierungen und Handlungsempfehlungen herangezogen worden. Weiterhin wurden Grundlagen für die Auslastungen und Bedarfe im Bereich der verschiedenen Infrastrukturen ermittelt und für die Gemeinde und die Umlandgemeinden umsetzbare Strategien entwickelt bzw. erreichbare Ziele zur Anpassung an die vor allem dem demographischen Wandel geschuldeten Herausforderungen definiert. Die über einen Analyseprozess und unter öffentlicher Beteiligung abgestimmten Entwicklungsziele und Schwerpunktmaßnahmen sind selektiv unter Beachtung der Programmstrategie in die vorbereitenden Untersuchungen übernommen worden.

Weiterhin wurden die gemeindlichen Festlegungen der verbindlichen Bauleitplanung im Entwicklungskonzept berücksichtigt, soweit diese für die „Ortsmitte“ von Relevanz waren.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden die Daten des Daseinsvorsorgekonzeptes vertieft und bezogen auf das Städtebauförderungsprogramm durch aktuelle Erhebungen und Handlungsempfehlungen erweitert.

Methodisch erfolgte die städtebauliche und bauliche Bestandserfassung durch örtliche Inaugenscheinnahme, fotografische Erfassung und anschließende Analyse der strukturellen Missstände und Defizite, der baulichen Zustände von Gebäuden und der öffentlichen Räume und Freiflächen. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Daseinsvorsorgekonzeptes sind im Teil Entwicklungskonzept Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen vorgeschlagen sowie deren Kosten und die entsprechenden Förder- und Finanzierungsbedarfe geschätzt worden.

Da die abschließende Bearbeitung des Daseinsvorsorgekonzeptes zeitlich parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen erfolgte, wurden für die Beteiligung und Information der Betroffenen bereits aus dem Daseinsvorsorgekonzept etablierte Akteurs- und Beteiligungsstruk-



turen genutzt. Die wesentlichen Ziele für die „Ortsmitte“ und die für deren Umsetzung erforderlichen Maßnahmen wurden in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

Unmittelbar im Anschluss konnten die Bürger im Rahmen eines Workshops ihre Ideen und Vorstellungen über die Entwicklung des Ortes einbringen.

Die Schlussfolgerungen für die soziodemografische Entwicklung der „Ortsmitte“ als wesentliche Grundlage zur Sicherung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen sind aus der Bewertung entsprechender Daten und Prognosen im Daseinsvorsorgekonzept in die vorbereitenden Untersuchungen übernommen worden.

1.4 Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge ²

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in den ländlichen Gemeinden des Landes und dessen Folgen hat die Gemeinde Lensahn das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) mit der Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes zur Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region beauftragt.

Mit Hilfe von Analysen zu aktuellen Entwicklungen und zukünftigen Trends der Gemeinde Lensahn einschließlich der Umlandgemeinden wurden die künftigen Handlungsbedarfe ermittelt und darauf aufbauend zielgenaue Maßnahmen definiert. Grundlage dafür waren Bewertungen der sich wandelnden Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen für die soziale, kulturelle, freizeit- und gesundheitsbezogene und teilweise die technische Infrastruktur. Ein wesentlicher Schwerpunkt in der Bearbeitung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge bestand darin, die Handlungsoptionen mit den in der Gemeinde tätigen Akteuren und Institutionen (u.a. Experten, Bürger, Vertreter von Gemeinde und Umland) zu erörtern und festzulegen.

Das Konzept kann vereinfachend in vier Arbeitsphasen dargestellt werden:

- Auftaktphase, welche sich auf Abstimmungen über Entscheidungsprozesse, über zu beteiligende Akteure oder auf Festlegungen der zu analysierenden Infrastrukturen bezog. Die Entscheidung der Themenfelder aus Infrastrukturbereichen und aus der Daseinsvorsorge erfolgte dabei über einen mehrstufigen Auswahlprozess
- Fachübergreifende Analysen sowie die Typisierung des Untersuchungsraums
- Infrastrukturspezifische Analysen in Arbeitsgruppen in den vorher definierten Themenfeldern, u.a.: ehrenamtliche Arbeit, Gesundheit, Wohnen für Ältere, Freizeitgestaltung und Jugend
- Anpassungs- und Entwicklungsstrategien

Die Entwicklungsziele und die Maßnahmen zu deren Umsetzung wurden vier zentralen Handlungsfeldern zugeordnet:

- Familienfreundlichkeit
- medizinische Versorgung und Pflege
- Wohnen für Ältere

² Quelle: GEWOS GmbH: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge – Lensahn und Umland, 2014



■ bürgerschaftliches Engagement

Viele der aufgestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der vielschichtigen Problemlagen und gebietsübergreifenden Lösungsstrategien nicht unmittelbar der „Ortsmitte“ zuzuordnen. Die investiven Schwerpunkte sollen jedoch in Lensahn umgesetzt werden, um die zentrale Bedeutung und Funktion des Hauptortes und seines Zentrums zu stärken, parallele Strukturen abzubauen und die Effizienz der diversen infrastrukturellen Einrichtungen zu verbessern. Diese zentralörtlichen Investitionsschwerpunkte decken sich mit den aus den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Bedarfen.

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde am 12.02.2015 beschlossen und bildet mit seinen Aussagen, Projekten und Empfehlungen die Grundlage der darauf aufbauenden „Vorbereitenden Untersuchungen“ mit integriertem städtebauliches Entwicklungskonzept.

1.5 Programmstrategie des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein

Der ländliche Raum braucht gut entwickelte, funktionierende Zentren. Sie erfüllen mit ihrem öffentlichen Infrastrukturangebot elementare zentralörtliche Versorgungsfunktionen für die Gemeinden und dörflich geprägten Orte im Umland. Für eine zukunftsfähige Entwicklung und Handlungsfähigkeit dieser Zentren ist aber eine gesicherte, tragfähige sowie kosteneffiziente öffentliche Daseinsvorsorge eine wesentliche Voraussetzung. Die soziodemografischen und wirtschaftlichen Veränderungen haben jedoch besonders im ländlichen Raum Folgen für die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie öffentlichen Dienstleistungen, soziale, bildungs- und freizeitbezogene, kulturelle Infrastruktur, Vereine und die medizinische



Versorgung. Die Gemeinden stehen daher vor der Herausforderung, ihre öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur an die sich verändernden Nachfragestrukturen bedarfsgerecht anzupassen, da die kostenbedingte Aufgabe dieser wichtigen örtlichen Bezugspunkte mit erheblichen Funktions- und Attraktivitätsverlusten für die Bevölkerung sowie das städtebauliche Umfeld verbunden ist. Das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ verfolgt mit seinem integrierten Ansatz das Ziel zentrale Orte in ländlichen, dünnbesiedelten Räumen als wichtige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und Ankerpunkte für die öffentliche Daseinsvorsorge zu sichern und zu stärken sowie für die Zukunft handlungsfähig zu machen.



2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Anbindung und Bedeutung der Gemeinde in Umland und Region

Die Gemeinde Lensahn liegt im Nordosten des ländlich geprägten Landkreises Ostholstein und übernimmt als Unterzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für zahlreiche Gemeinden in ihrem Nahbereich. Lensahn ist der Zentralort des Amtes Lensahn mit insgesamt sieben amtsangehörigen Gemeinden (Damlos, Harmsdorf, Kabelhorst, Beschendorf, Manhagen, Riepsdorf, Lensahn). Das Amt hat ca. 8.700 Einwohner (Gemeinde Lensahn ca. 5.070 Einwohner) und ist ca. 100 km²³ groß. Riepsdorf gehört zum Amt Lensahn, zählt gemäß Regionalplan jedoch nicht zum Nahbereich.



Abbildung 2, Regionale Einbindung

Die nächstgrößeren Städte sind Oldenburg und Neustadt in ca. 15 - 17 km Entfernung. Lensahn gehört zum Mittelbereich der Stadt Oldenburg.

Als Wirtschafts-, Einkaufs- und Schulschwerpunkt ist Lensahn Lebensmittelpunkt für große Teile der Bevölkerung im ländlichen Teilraum des östlichen Landkreises Ostholstein.

Lensahn verfügt über einen Bahnanschluss an der Strecke Lübeck-Puttgarden sowie über einen nah gelegenen Autobahnanschluss an die BAB 1. Eutin ist über die Landesstraße L57 innerhalb von 30 min zu erreichen. Die Stadt Lübeck kann von Lensahn aus über die Auto-

³ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Amt_Lensahn



bahn in 45 min erreicht werden. Die Gemeinde ist somit verkehrlich gut angebunden, die benachbarten Mittel- und Oberzentren sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch durch den MIV gut zu erreichen. Mit der geplanten festen Fehmarnbeltquerung wird sich die Lagegunst weiter verbessern. Im Zentrum von Lensahn kreuzen sich die Landesstraßen L58, L57 und L258 sowie die Kreisstraße K59. Diese Straßen sind gleichzeitig die Siedlungsachsen und Schwerpunkte für Einzelhandel, Dienstleistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

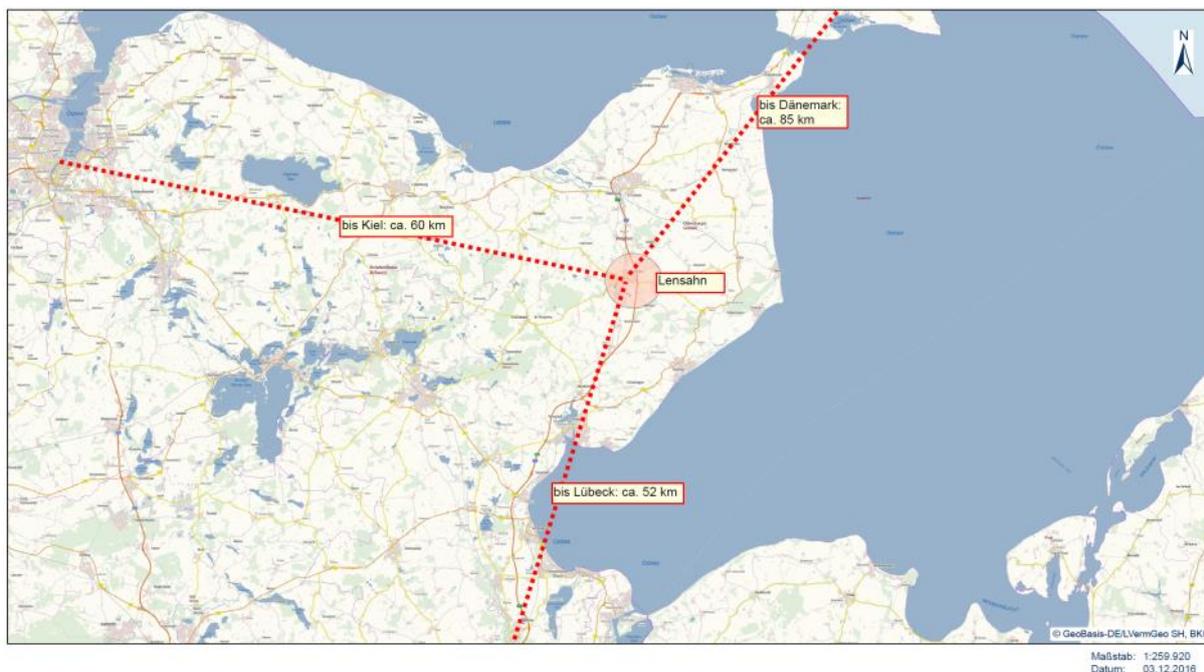


Abbildung 3, Lage von Lehnshahn und Anbindung an die Oberzentren Kiel und Lübeck



2.2 Kurzcharakteristik „Ortsmitte“.

- funktionales Zentrum der Gemeinde Lensahn und des Umlandes,
- abnehmende Einwohnerzahlen; drohende Aufgabe von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (u.a. in der gesundheitsbezogenen Infrastruktur),
- heterogene städtebauliche, bauliche und funktionale Strukturen; im Südosten Brachfallen des Bahngeländes,
- Eutiner Straße und Bäderstraße sind die Hauptgeschäftsstraßen – bilden aber kein eindeutiges und eng abgegrenztes Ortszentrum (vergleichbar einem Markt- oder Rathausplatz); Konzentration der kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Einrichtungen entlang der beiden Hauptstraßen, teils mit überörtlichen Funktionen (u.a. Rathaus, VHS, Museumshof); teils schlechter baulicher Zustand der infrastrukturellen Einrichtungen und zu geringe Raumangebote für Bürgeraktivitäten und soziales Engagement,
- die Bereiche abseits der Hauptstraßen im Gebiet werden von Wohnen dominiert,
- guter bis mäßiger baulicher Zustand der Gebäude; beginnender Leerstand von Geschäften und Wohnungen,
- undefinierte Gestaltung und Wahrnehmung der Katharinenpassage als Aufenthalts- und Kommunikationsraum (keine ideelle und funktionale „Mitte“ von Lensahn),
- um die Kirche und im Nordosten größere zugängliche Grünräume, teilweise mit Spielplätzen
- stoßweise vom Durchgangsverkehr belastete Hauptstraßen; ausreichendes Angebot an Parkplätzen.
- Funktionsschwerpunkte:
 - Gemeinbedarfsnutzungen um die St. Katharinen Kirche einschließlich Rathaus
 - Hauptgeschäftsbereich entlang der Bäderstraße/Eutiner Straße
 - Wohnnutzungen in den nordöstlichen Bereichen

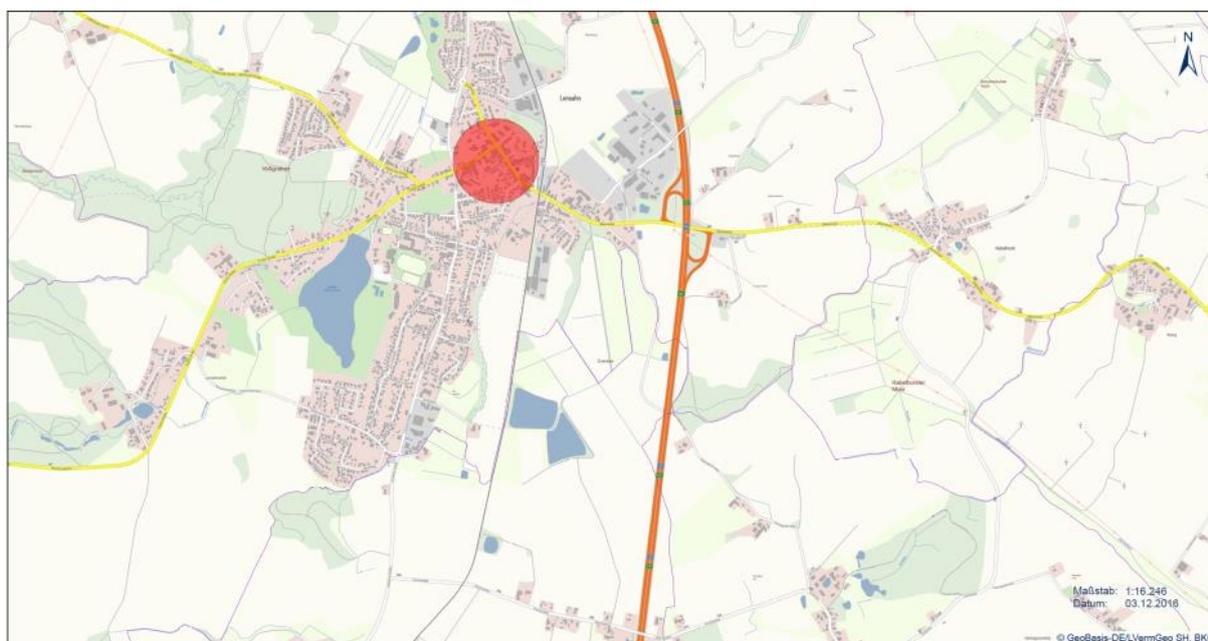


Abbildung 4, Übersichtsplan der Gemeinde Lensahn
(Kennzeichnung der Lage des Untersuchungsgebietes im Gemeindegebiet– roter Kreis)



2.3 Übergeordnete Planungen

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

- Raumordnungsbericht des Landes Schleswigs-Holstein (2003)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)
- Regionalplan für den Planungsraum II (2004, Teilfortschreibung 2012), gemäß der Neufassung des Landesplanungsgesetzes wird ein neuer Regionalplan aufgestellt.

2.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Lensahn wird gemäß dem LEP 2010 als Unterzentrum in einem strukturschwachen ländlichen Raum eingestuft. Nach Maßgabe des LEP 2010 sichern Unterzentren in ihrem Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. In der Regel zählen Kommunalverwaltungen und Fachärzte zum qualifizierten Grundbedarf. Auf Grund der Lage im strukturschwachen Raum sind die Einstufungskriterien jedoch herabgesetzt.

Die Gemeinde Lensahn gehört zum Mittelbereich der Stadt Oldenburg in Holstein, der sich von Heiligenhafen, einschließlich Fehmarn bis zu den Gemeinden Wangels und Grube erstreckt. Lensahn kommt damit die Aufgabe eines Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunktes im ländlichen Raum der Region Ostholstein zu. Die über den Nahbereich Lensahns hinausgehenden Versorgungsfunktionen werden durch die Städte Oldenburg und Neustadt übernommen.

Lensahn befindet sich auf einer Landesentwicklungssachse, die sich von Hamburg entlang der BAB 1 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö erstreckt. Die Landesentwicklungssachsen dienen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen, und tragen zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land bei.

Lensahn ist Bestandteil der Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung, nach dessen Maßgabe die gezielte Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung anzustreben ist.

2.3.2 Regionalplan Landkreis-Ostholstein

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird Lensahn noch als ländlicher Zentralort (jetzt Unterzentrum) mit einem land- und forstwirtschaftlich geprägten Nahbereich eingeordnet. Der Regionalplan 2004 führt zum Nahbereich Lensahn folgendes aus: „...Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage verfügt Lensahn über gute Entwicklungsvoraussetzungen. Um die zentralörtliche Funktion zu stärken, ist auf die Sicherung und die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Ortszentrum Lensahn hinzuwirken. Der zentrale Ort Lensahn ist Arbeitsplatzzentrum für den Nahbereich; in seinen Gemeindegrenzen befindet sich einer der wenigen großen Industriebetriebe des Kreises Ostholstein...“



In der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2012 wurden Eignungsgebiete für die Windenergienutzung gemäß § 3.5.2 des Landesentwicklungsplanes festgelegt. Im Amtsbereich und in der Gemeinde Lensahn wurden mehrere größere Eignungsgebiete ausgewiesen und realisiert. Die Einnahmen daraus bedeuten für Lensahn und das Amt ein nicht unerhebliches finanzielles und wirtschaftliches Potenzial.

2.3.3 Schienenhinterlandanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung

Im Mai 2014 wurde im Zusammenhang mit der geplanten festen Fehmarnbelt Querung das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens zur möglichen Bahntrasse zwischen Lübeck und Puttgarden vorgestellt. Die Landesplanung hat daher die raumverträglichste Bahntrasse ermittelt, die u.a. für Lensahn eine Umgehung der Ortslage bzw. eine Verlagerung der Gleise nach Osten an die Autobahn vorsieht. Die derzeitig am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte“ verlaufenden Bahngleise mit Bahnsteig und der P+R Parkplatz werden somit mittelfristig funktionslos bzw. stehen die Flächen zukünftig für alternative gebietsbezogene Nachverwertungen zur Verfügung.

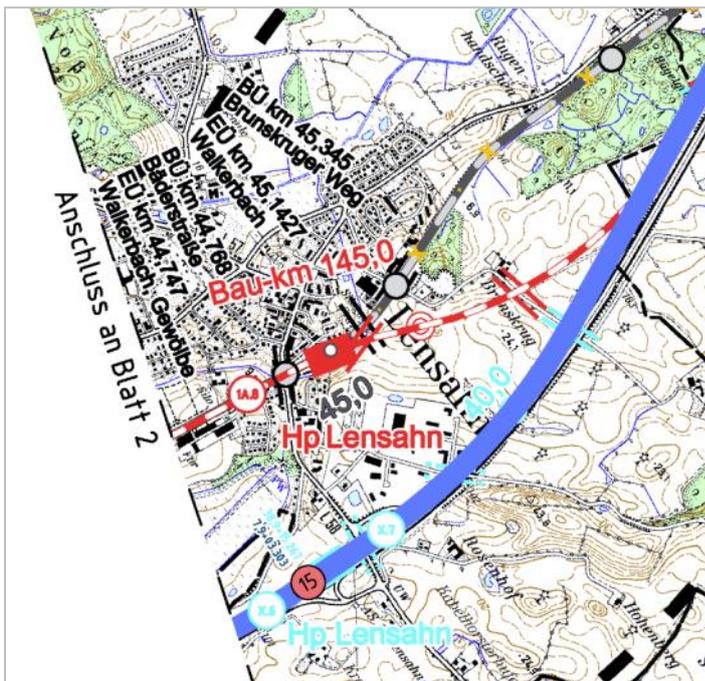


Abbildung 5, Ausschnitt Landesplanerische Feststellung zum Ergebnis des ROV 06.05.214, Ministerpräsident des Landes S-H, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung (rotweiß und blau die möglichen künftigen Bahntrassenverläufe, gelb durchgekennzeichnet der heutige Verlauf)

2.3.4 Umgehungsstraße vom Gewerbegebiet zur Hohenkrogstraße bzw. Eutiner Straße

Die Planung wird spätestens seit der geplanten Verlagerung der Bahntrasse in Richtung Autobahn (Schienenhinterlandanbindung) nicht mehr verfolgt. Eine Entlastung der Bäderstraße aufgrund langer Staus am heutigen Bahnübergang wird nach der Bahnverlegung nicht mehr für vordringlich angesehen. Durch die Verlagerung der Bahntrasse wird gleichzeitig eine Über- oder Unterführung der Bahngleise im Bereich der Autobahnab-/auffahrt erfolgen.



2.4 Planungsrecht in der Gemeinde Lensahn.

2.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1969 und umfasst seitdem 24 Änderungen. Der Großteil des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte“ wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich um den ehemaligen (und bereits abgebrochenen) Speicher westlich der Straße Am Bahnhof ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die zentralen Bereiche des Untersuchungsgebietes rund um die Katharinenstraße, Höfestieg und auch Teilbereiche an der Friedrich-August-Straße sind Wohnbauflächen. Neben den Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen befinden sich auch Grünflächen und Flächen für Bahnanlagen im Gebiet. Der Bereich am Bahnhof zwischen der Straße „Am Bahnhof“ und der Ladestraße wurde als Fläche für Bahnanlagen und der Bereich in und um die Kirche wurde als Grünfläche dargestellt.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1971 wurde das Sanierungsgebiet, welches aus der 1968 beschlossenen Ortskernsanierung hervorging, dargestellt.

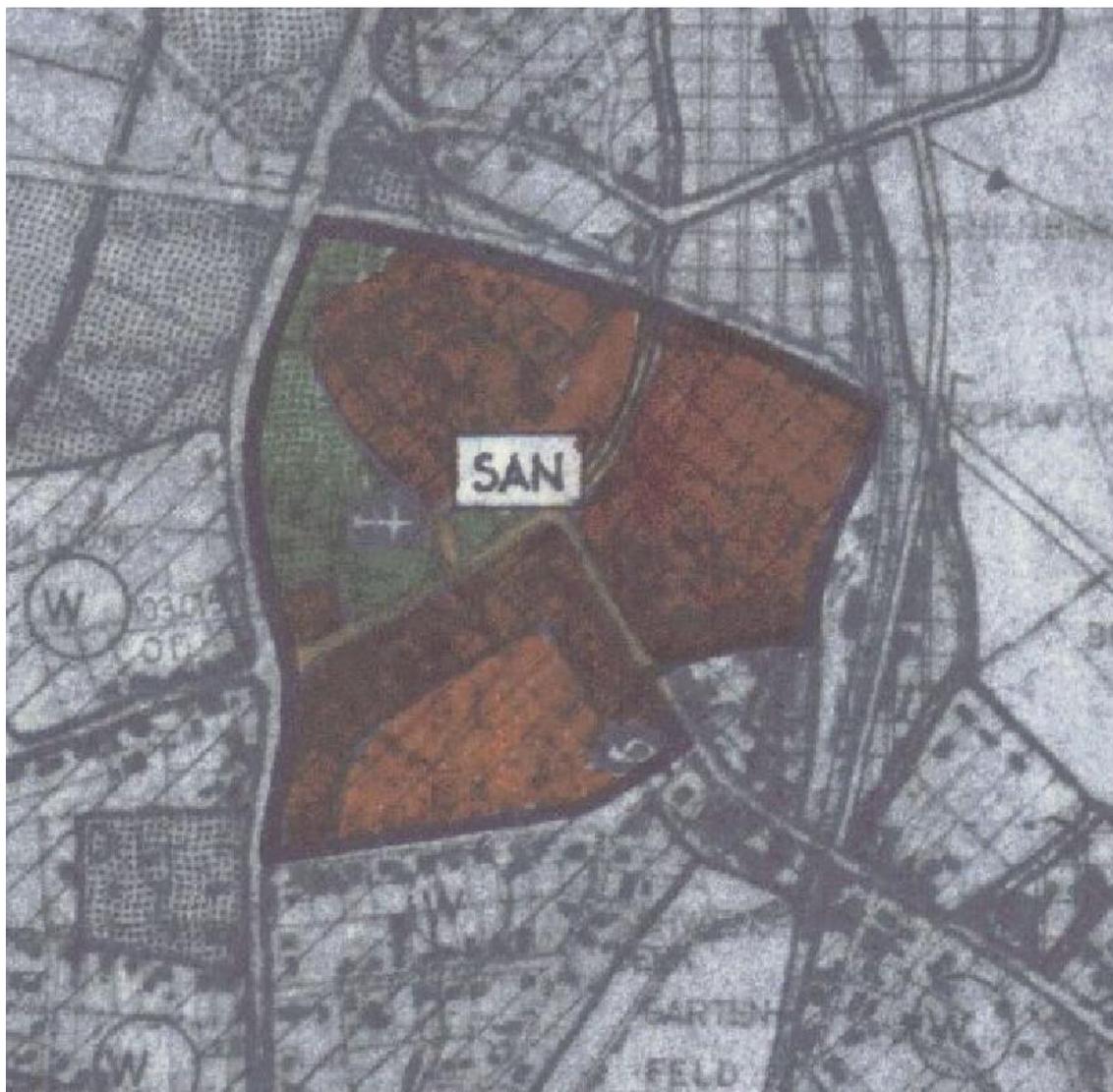


Abbildung 6, Flächennutzungsplanänderung von 1971

In den darauf folgenden Jahren 1973 und 1978 traten die 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft. Die 2. Änderung hatte vornehmlich das Planungsziel, kleinteilige Bereiche von Wohnbauflächen und Grünflächen in gemischte Bauflächen umzuwandeln bzw. auch umgekehrt gemischte Bauflächen künftig als Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte erstmals die Absicherung der Kirche mit den umgebenden dazugehörigen Einrichtungen im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen. Dazu erfolgte eine differenzierte Unterteilung der verschiedenen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie auch der Darstellung des Sanierungsgebietes im Ortskern.

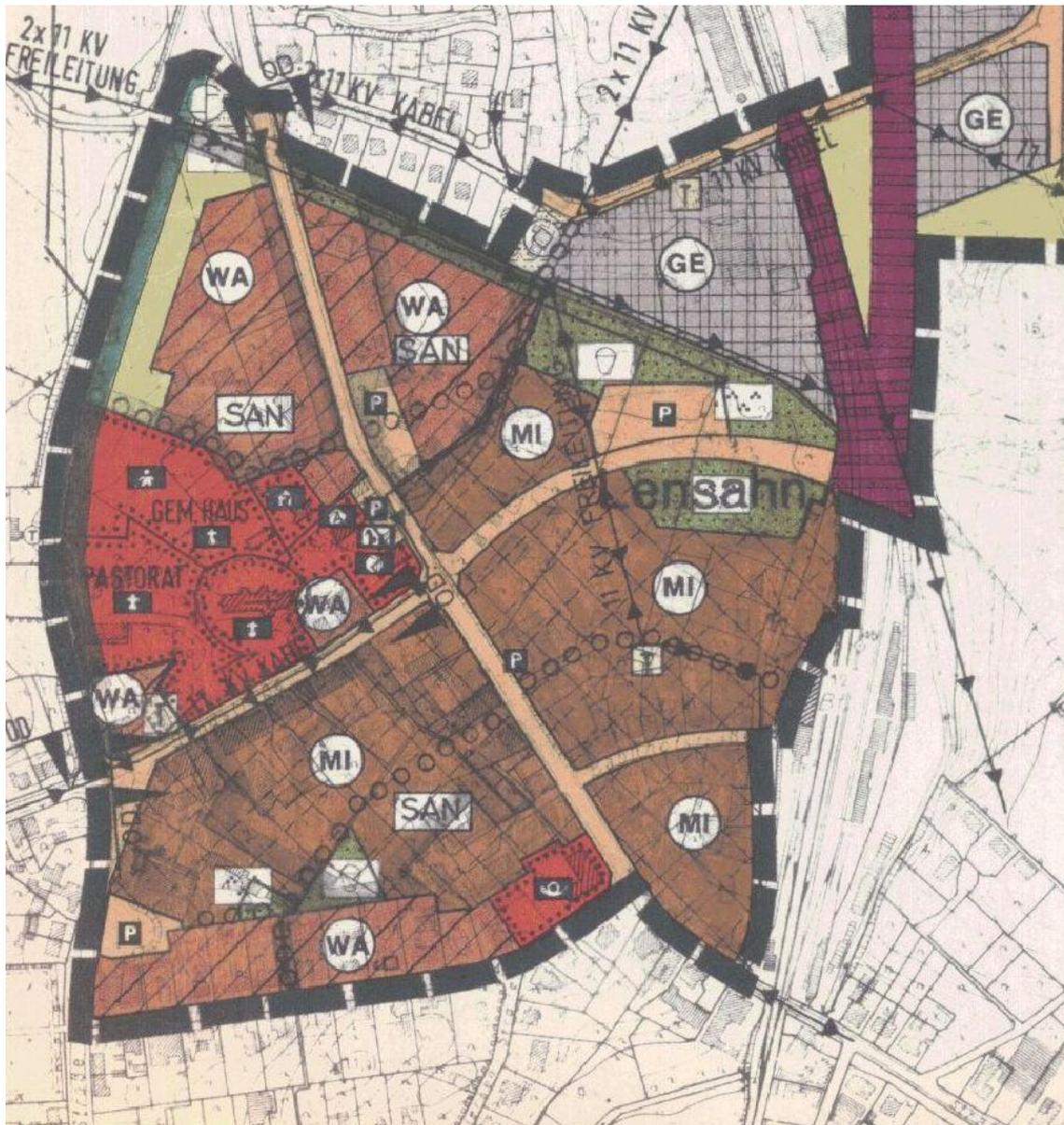


Abbildung 7, Flächennutzungsplanänderung von 1978

Mit der 8. Änderung (1997) sowie mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (2001) mit Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet wurde die Anbindung des östlich der Bahn-
 gleise befindlichen Gewerbegebietes an den Ortskern als Entwicklungsziel definiert. Dafür
 wurden in den Änderungen *überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen* im Bereich der
 Hohenkrogstraße dargestellt.

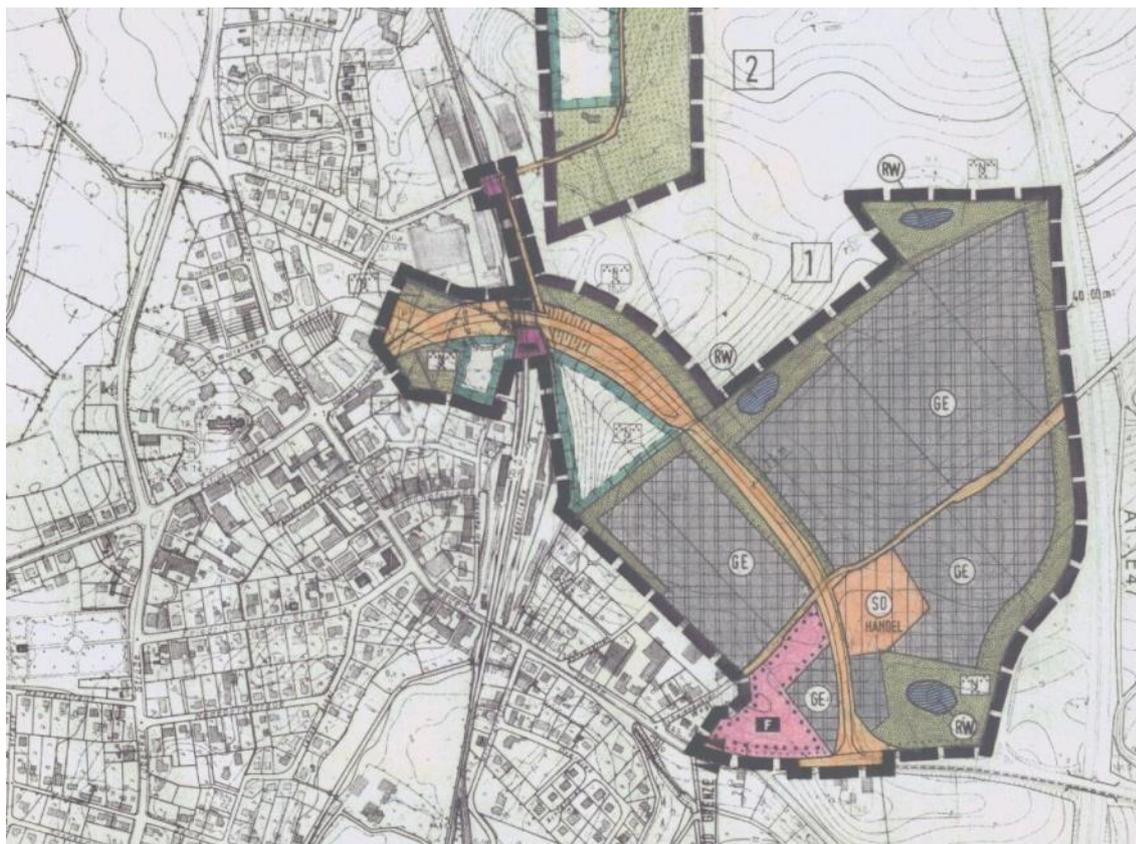


Abbildung 8, Flächennutzungsplanänderung von 1997

2.4.2 Bebauungspläne mit Bezug zur Ortsmitte

- Bebauungsplan Nr. 14, 1970 mit Änderungen 1. bis 4.

Bereich zwischen Bahnhofstraße, der Bäderstraße und der Straße Am Bahnhof. Ursprünglich Ausweisung des westlichen Teils als Mischgebiet und des östlichen Teils als Gewerbegebiet. Mit der 2. und 3. Änderung erfolgte eine differenzierte Festsetzung von Baufenstern, Grundflächenzahlen, Vollgeschossen, Dachformen u. ä. für die Mischgebiete. Die 4. Änderung von 1990 traf noch eine zusätzliche Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich.

- Bebauungsplan Nr. 28, 1998 mit Änderungen 1. bis 5.

Anbindung des Gewerbegebietes an den Ortskern über die Hohenkrogstraße. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Walkerbaches eine Überführung über die Bahnflächen sowie großzügige Verkehrsflächen fest. Von den darauf folgenden Änderungen (1. bis 5. Änderung) betrifft nur die 3. Änderung von 2001 das Untersuchungsgebiet. Mit dieser Änderung wurde ein Mischgebiet südlich der Verkehrsfläche (Verlängerung der Hohenkrogstraße) festgesetzt.

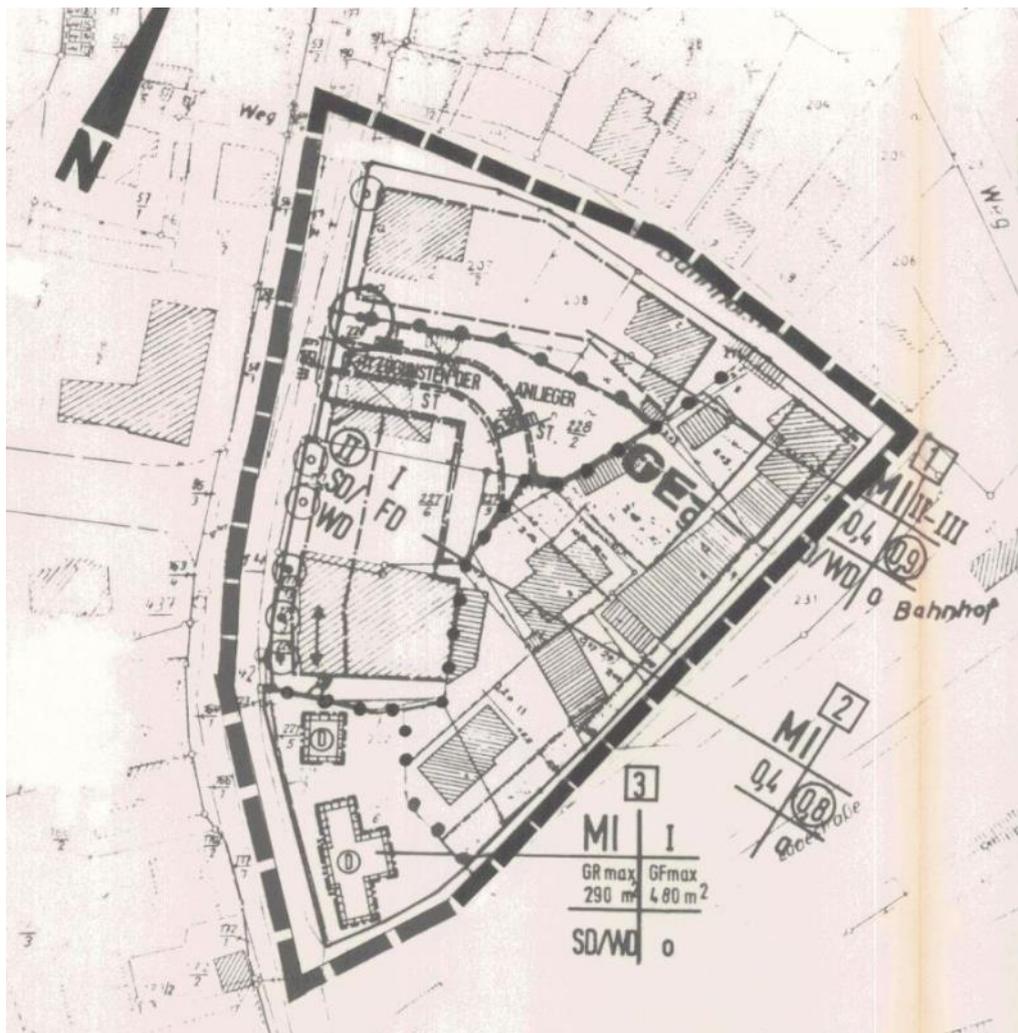


Abbildung 9, Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änderung von 1990



Abbildung 10, Bebauungsplan Nr. 28, 3. Änderung von 2001



Somit ist festzustellen, dass nur ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes durch Bebauungspläne und somit mit rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung überplant ist. Die städtebauliche Entwicklung in den übrigen Bereichen richtet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lensahn mit seinen Änderungen.

2.5 Sonstige städtische Planungen und Konzepte,

Folgende Planungen, Konzepte und Gutachten treffen Aussagen bzw. unterbreiten Handlungs- bzw. Maßnahmvorschläge für das Untersuchungsgebiet.

2.5.1 Ortskernsanierung

Nach Beschluss der Gemeindevertretung im Jahr 1968 und einem darauf folgenden Architektenwettbewerb wurde 1972 ein Sanierungsgebiet im Ortskern von Lensahn ausgewiesen.

Die damaligen Planungsziele konzentrierten sich v.a. auf die Verdichtung im Zentrum durch Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung und die Beseitigung baulicher Mängel, u.a. die Verbesserung der Ausstattung und der baulichen Zustände des Wohnens im Ortskern. Als problematisch wurden seinerzeit die ungünstigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse angesehen. Man strebte durch den Abbruch von vorhandenen Gebäuden eine Umstrukturierung des Ortskerns an. Gleichzeitig erhoffte man sich durch die Verdichtung im Zentrum, die Einwohnerzahlen zu erhöhen und somit auch positive Auswirkungen auf die Tragfähigkeit von Lensahn als Versorgungszentrum zu erzielen.

Als konkrete bauliche Ergebnisse der Ortskernsanierung sind zum einen die Neubauten im Höfestieg und Sundstraße (mit fast 100 neuen Wohnungen) und zum anderen auch die Umgestaltung des Kirchplatzes oder der Ausbau der Polizeistation zu nennen.⁴

Damals nicht absehbar waren die aktuellen qualitativen demografischen Veränderungen, die qualitativ andere Handlungsbedarfe als in der abgeschlossenen Sanierung verursachten.

2.5.2 Sonstige Planungen und Planungsabsichten: Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn aus dem Jahr 2000 trifft für das Untersuchungsgebiet nur allgemeine Aussagen. Er teilt das Gemeindegebiet in verschiedene landschaftliche Teilräume ein, wobei die „Ortsmitte“ fast den gesamten Teilbereich 1 „Lensahn – Kernbereich“ und einen kleinen Ausschnitt des Teilbereiches 2 „Lensahn – Südlicher Siedlungsbereich“ umfasst. Der Landschaftsplan trifft beispielsweise allgemeine Aussagen über die Bodenarten (hauptsächlich Lehmgiger Sand bis sandiger Lehm), über ein bestehendes Kleingewässer und ein Fließgewässer (1.67.24 WBV) im Untersuchungsgebiet. Des Weiteren werden in Karte 9 neben der Kirche und einem Gedenkstein auch diverse sonstige geschützte oder erhaltenswerte Gebäude dargestellt.

⁴ Quelle: Ortskernsanierung nach städtebaulichen Gesichtspunkten in einem Katendorf 1968 – 1991. Wahlpflichtkurs Politik der 9. Klassen Realschule Lensahn. Fachlehrer: Manfred Ruß



Der Entwicklungsplan trifft keine konkreten Aussagen zu Planungszielen innerhalb des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte“. In der Karte werden lediglich bestehende Einzelbäume, und eine Ausgleichsfläche im Nordosten sowie ein Naturdenkmal dargestellt. Bei dem Naturdenkmal handelt es sich um das ND Nr. 3 („Bismarck-Eiche“ zwischen Eutiner Straße und Friedrich-August-Straße). Im Textteil werden für den Kernbereich folgende Leitbilder formuliert:

- Erhaltung des Charakters eines ländlichen Zentralortes.
- Erhalt des Baumbestandes (insbesondere im Bereich der Kirche keine weitere Verdichtung) sowie Sicherung und Ergänzung der Grünzone zwischen Eutiner Straße und Friedrich-August-Straße.
- Umgehungsstraße zur Anbindung des Gewerbegebietes (Bäderstraße) an die Hohenkrog- bzw. Eutiner Straße zur Entlastung der Bäderstraße sowie zwecks Ergänzung und Sicherung des Baumbestandes in den entsprechenden Straßen.



3. Bestandsanalyse

3.1 Historische Entwicklung Lensahns und der „Ortsmitte“

Die heutige Ortschaft Lensahn wurde wahrscheinlich erstmals 1222/23 in einer Urkunde mit den Namen „Linsane“ erwähnt (bedeutet „Bewohner des Brachlandes“). Bereits 1245 wurde mit dem Bau der Kirche begonnen. In den darauf folgenden Jahrhunderten entwickelte sich das Kirchdorf trotz mehrerer Pestepidemien und Seuchen, einer schwedischen Besatzung und einiger Brände im 18. Jahrhundert zu einem Dorf von beachtlicher Größe.



Abbildung 11, Lensahn um 1790



Wie auf der Karte von Lensahn um 1790 zu erkennen, ist der damalige „Gründungskern“ mit dem heutigen Ortszentrum identisch. Zentraler Mittelpunkt ist die Kirche und das Kirchenumfeld mit dem 1773 errichteten Pastorat.

Das heutige Erscheinungsbild von Lensahn wurde wesentlich durch den Bau von Chausseen im 19. Jahrhundert beeinflusst:

- 1830 Chaussee von Eutin bis nach Oldenburg
- 1848 direkte Verbindung Lensahn nach Eutin
- 1898 Chaussee nach Cismar und Grube

Die Kreuzung der letztgenannten Verbindungen ist noch heute im Ortsbild ablesbar (heute Eutiner Straße und Bäderstraße).

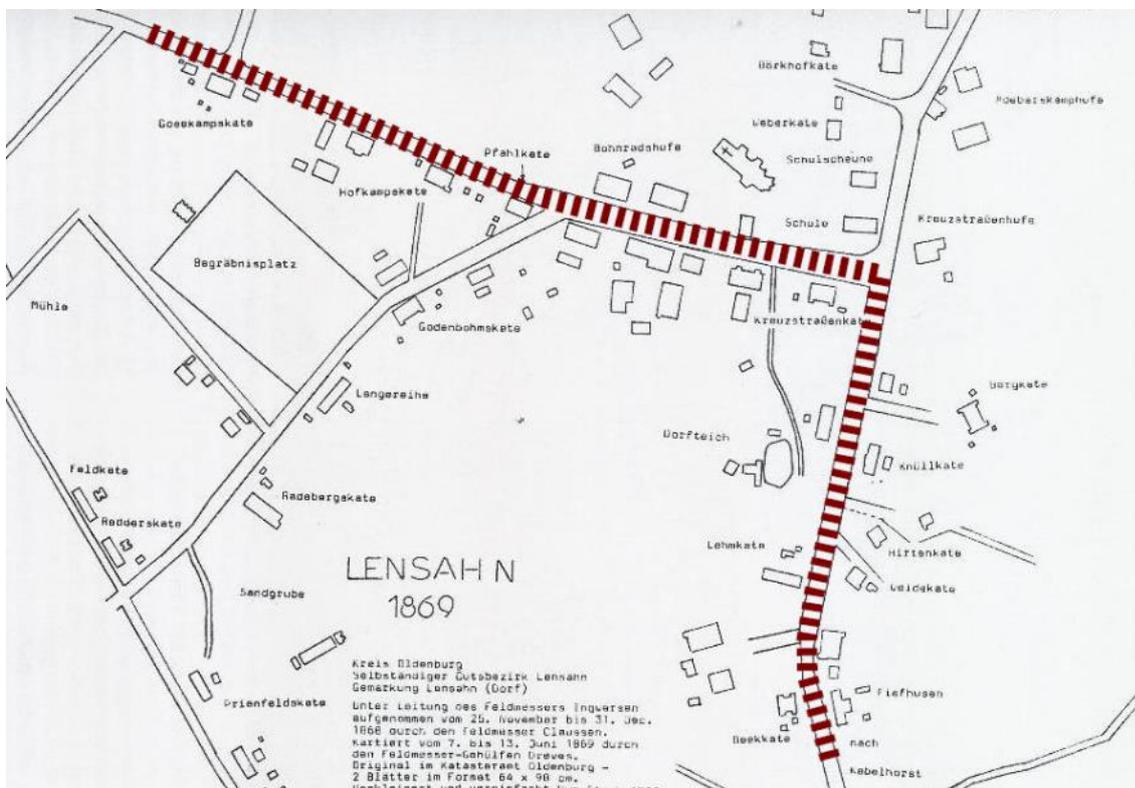


Abbildung 12, Lensahn um 1869

(gestrichelte Markierung der heutigen Bäderstraße und Eutiner Straße im historischen Stadtgrundriss)

Im 19. Jahrhundert entstand die erste reguläre Schule in Lensahn am Standort des heutigen Rathauses. Um die Jahrhundertwende hatte das Kirchdorf Lensahn ca. 843 Einwohner, 83 Wohnungen und lag zentral im Kreis Oldenburg mit Anbindungen nach Eutin, Oldenburg und Neustadt. Durch den Anschluss an das Eisenbahnnetz auf der Strecke Neustadt – Oldenburg im Jahr 1881 und die Errichtung eines Bahnhofes ergaben sich wirtschaftliche Entwicklungsimpulse. Es gab um 1900 u.a. folgende Einrichtungen: zwei Hotels, zwei Meiereien, eine Kraft- und Lichtzentrale, ein Wasserwerk, eine Buchdruckerei und mehrere Kaufleute und Gewerbetreibende. Auffällig viele Geschäftseröffnungen siedelten sich zu der Zeit rund um den Bahnhof an, es entstand in der Umgebung des Bahnhofes ein regelrechtes Handwerker- und Kaufleuteviertel.



Gleichzeitig kam es zu einer Binnenwanderung; Arbeitskräfte aus den umliegenden Dörfern zogen nach Lensahn bei gleichzeitiger Abwanderung von Arbeitskräften in größere holsteinische Städte. Damit verbunden war eine Änderung der bisherigen Bauweisen und Wohnformen von überwiegend reetgedeckten Instenkaten, in denen Mensch und Tier auf engstem Raum zusammen wohnten, mit offenem Herd mitten im Haus mit kaltem Lehmfußboden zu Steinhäusern bzw. Gründerzeithäusern, oft mit zwei Stockwerken.

3.2 Städtebauliche Struktur und bauliche Qualitäten der „Ortsmitte“

Die städtebaulichen Strukturen lassen eine sich bereits länger vollziehende Verstädterung erkennen. Die quartiersbildenden Straßenzüge, geschlossene Bauweisen entlang der Hauptstraßen, große Innenbereiche und eine teils hohe Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen sind eher Merkmale einer Kleinstadt als einer ländlichen Gemeinde.



Abbildung 13, Schwarzplan des Gebietes, Plan 2

Kirche, Markt und die beiden Hauptstraßen sind die die „Ortsmitte“ bestimmenden städtebaulichen und funktionalen Elemente, vor allem durch die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote in zentraler Lage wie Rathaus, Apotheken, Parkplätze, Nahversorger und weitere wichtige Dienstleistungen.

Zentralität vermitteln weiterhin der Schnittpunkt Eutiner Straße/Bäderstraße mit dem Rathaus sowie die fast städtischen Qualitäten in der Bäderstraße mit diversen Ladengeschäften und Dienstleistungsangeboten, nach Süden zunehmend in Wohnnutzungen übergehend.



Der als Markt bezeichnete Platz südlich der Kirche kann nicht eindeutig als *die* ideale und funktionale Mitte von Lensahn angesehen werden. Diese Aufgabe kommt durch die baulichen Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten der Katharinenpassage zu, die diese aber in dem derzeitigen baulichen, funktionalen und gestalterischen Zustand nicht erfüllt.

3.2.1 Städtebauliche und bauliche Strukturen

Entlang der Hauptverkehrsachsen Bäderstraße und Eutiner Straße dominiert eine Bebauung in Baufluchten an der Straße, die aber regelmäßig durch leicht zurückversetzte Gebäude mit Vorgärten unterbrochen wird. Eine besondere Stellung hat hier der kaum bebaute Bereich um die Kirche.



Bäderstraße



Eutiner Straße

In Nebenbereichen wie Bahnhofstraße, Wiesenkrog usw. variieren Dichte und Struktur der Bebauung und die Bauweisen.



Bahnhofstraße



und verdichtete Bauweisen im Wiesenkrog



In den nördlichen Bereichen vom Hufenweg über Hohenkrogstraße bis zum Wiesenkrog sind Zeilen- und Riegelbebauungen in einer aufgelockerten Bauweise mit Geschossbauten, kleinen Grünflächen sowie Parkplätzen und Garagen vorherrschend. Außerdem befindet sich hier ein großes eingeschossiges Gebäude, in dem sich das Sozialkaufhaus befindet.

Ebenfalls im Norden wird das Untersuchungsgebiet von einer großen Grün- und Gehölzstruktur geprägt, welche noch grundsätzlich über Entwicklungspotenziale verfügt. (Erläuterungen dazu in Kapitel 3.4.1) (Plan 4 Entwicklungsflächen – Bereich A)

Die Gemengelage im Kleinquartier Bäderstraße – Bahnhofstraße – Am Bahnhof weist differenzierte Bebauungen, Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel) und Grundstückszuschnitte auf. Die Erschließung einiger nördlicher Hauptgebäude der Bahnhofstraße erfolgt teilweise über den Hufenweg. Im Innenbereich des Kleinquartiers sowie an den Quartiersrändern sind Potenziale für bauliche Ergänzungen und Verdichtungen für unterschiedliche Wohnformen und Bauweisen vorhanden. Der Bereich bedarf einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung. Bestehende Hauptgebäude wie die „Fischerkate“ (Bäderstraße 23/25) oder der leerstehende Penny oder die Wohn- und Mehrfamiliengebäude Am Bahnhof und Bahnhofstraße sind dabei zu erhalten. Der ehemalige Speicher ist bereits abgebrochen. Un-/untergenutzte Bereiche können für die Errichtung individueller Wohnformen (z.B. Zuzug von Familien), aber wegen der Nähe zum Zentrum auch für ältere Zielgruppen, jeweils mit oder ohne (wohnungsbezogene) Dienstleistungen oder Einzelhandelsangebote verwertet werden. (Plan 4 – Bereich B) Erkenntnisse über die Erschließung, Grundstückszuordnungen und Wiederbebauungen kann/soll eine Bereichsplanung liefern.



Flächenbrache Am Bahnhof



Einblick von der Bäderstraße

Ein Missstand stellt auch der Bereich am Bahnhof bis zum nördlichen Ende der Ladestraße dar. (Plan 4 – Bereich C) Die dortigen Gebäude haben ihre ursprünglichen Funktionen verloren, befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand, stehen leer bzw. sind untergenutzt. Der gesamte Bereich ist zumeist vernachlässigt, wird aber immer noch als Bahnhof bzw. von einer Tischlerei genutzt. Für eine Entwicklung bzw. Neuordnung dieses Bereiches muss gegebenenfalls die dort ansässige Tischlerei verlagert werden.

Ansicht und Zustand sind nicht als bahnseitiger „Eingang“ in die Gemeinde geeignet. Es ist wegen der im Kapitel 2.3.3 beschriebenen Perspektiven nicht anzunehmen, dass die DB noch aufwertende Investitionen realisieren wird. Hinzu kommt, dass der größte Teil der Flächen kurz- bis mittelfristig noch für den Bahnbetrieb benötigt wird und daher zeitnah für al-



ternative Nachwertungen nicht verfügbar ist. Auch bei der Gemeinde bekannte zeitliche Perspektiven behindern eine Entwicklung: die Aufgabe des Bahnsteigs nach Umlegung der Schienenverbindungen wird erst nach 2025 erwartet.



Ehemaliges Stellwerk



Lagergebäude

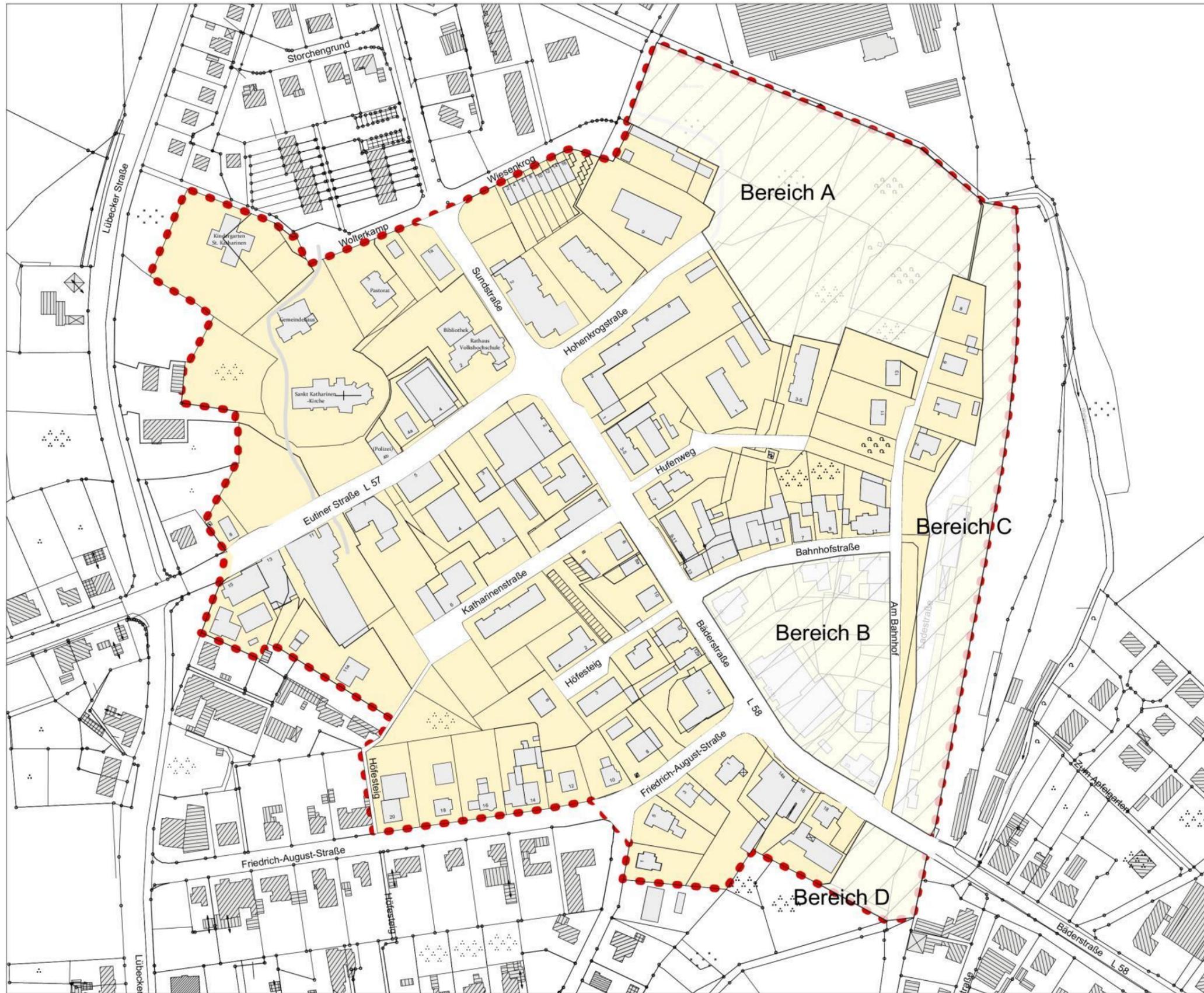
Neuordnungsbedarf besteht weiterhin auf dem südlich davon gelegenen Grundstück Bäderstraße 18, dass nach hinten und im Umfeld über untergenutzte Flächen verfügt (ungeordnete Stellplätze, Nebengebäude usw.). Die potenziellen Flächen sind groß genug, um dort ein bis zwei kleine Mehrfamilienhäuser zu errichten. (Plan 4 – Bereich D)



Bei der Entwicklung der oben angesprochenen brach- bzw. untergenutzten Bereiche im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind u.a. gemäß den Aussagen der TöB die Anforderungen an Bauhöhenbeschränkungen, die Höhen von Baukränen und der unter Waldschutz stehende Bereich im Nordosten bei den weiteren Planungen zu beachten. Der Erhalt oder der Ersatz der nordöstlichen Gehölzstrukturen ist im Zuge einer Bereichsplanung zu klären.

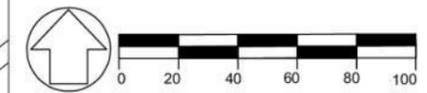
Auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers bei Wohnbebauungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen zu prüfen, wird hier ebenfalls hingewiesen.

Abbildung 14: Entwicklungsbereiche im Osten des Untersuchungsgebietes



Plan - potenzielle Entwicklungsflächen

- Brachflächen
- un-/untergenutzte Flächen
- Potenzialflächen



Unternutzung von Flächen
M 1: 750

Plan 04
Stand: 13.03.2018

GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STÄDTERNEUERUNG MBH
24103 Kiel Lange Reihe 22-24 tel. 0431-80020
www.gstn.de kiel@gstn.de

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0431-809097-0
www.ploh.de info@ploh.de

Abbildung 15, untergenutzte bzw. brachliegende Flächen im Untersuchungsgebiet, Plan 4



Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit Katharinenstraße und Höfesteig sind die Grundstücke hoch versiegelt. Die dort vorhandenen kleinen Grünflächen sollen Aufenthaltszwecken dienen, denen sie aber nicht gerecht werden. Die Bestandsbebauung wird durch unterschiedliche Einzelgebäude bzw. Bauformen geprägt, die Mischnutzungen, reine Wohnnutzungen oder öffentliche Nutzungen aufweisen.



Katharinenpassage



Höfesteig



Fr.-August-Straße



Pastor-Petersen-Straße

Im südlichen Untersuchungsgebiet mit Friedrich-August-Straße und Pastor-Petersen-Straße dominieren Einfamilienhäuser mit dahinterliegenden Gartengrundstücken. In einigen der Gebäude befinden sich inhabergeführte Geschäfte oder Praxen.

Zusammenfassung der Defizite/Handlungsbedarfe:

- *Größere ungeordnete Flächen im nördlichen Untersuchungsgebiet (Hufenweg, Wiesenkrog, Hohenkrogstraße) mit Verwertungspotenzialen für Wohnen und Aufenthaltsbereiche/Freizeit. Diese Flächen sind bislang nur teilweise erschlossen.*
- *Ungeordnete Gemengelage Bäderstraße/Bahnhofstraße/Am Bahnhof mit Potenzial für Nachverdichtung und baulichen Arrondierungen an den Quartiersrändern.*
- *Teilweise brachgefallene und untergenutzte Flächen im Bereich des Bahnhofs. Störende bauliche Anlagen. Unattraktive Ansichten. Drohende Aufgabe des Bahnbetriebes. Bei ei-*



ner Neuordnung dieses Bereiches ist gegebenenfalls eine Verlagerung der dort ansässigen Tischlerei notwendig.

- Untergenutzte Flächen im Süden der Bäderstraße (Bäderstraße 18) mit Potenzial für (wohn)bauliche Nachverdichtungen.
- Gestalterische und bauliche Defizite in der Katharinenpassage. Freiflächenangebote werden daher nicht angenommen. Geringe funktionale Anbindung an den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie an der Eutiner Straße.

3.2.2 Ortsbild

Die ortstypische, aber überwiegend einfache historische Architektur, besonders in den Nebenstraßen, spiegelt sich im Ortsbild wider (siehe Kapitel 3.2.1). Das entspricht der städtebaulichen „Zurückhaltung“ einer ländlichen Gemeinde mit begonnener Verstädterung. Trotzdem sind im Ortszentrum ältere Gebäude mit positiver Wirkung im Ortsbild vorhanden.



Prägende Gebäude in der Bäderstraße



und in der Bahnhofstraße

Insbesondere entlang der beiden Hauptverkehrsachsen Bäderstraße und Eutiner Straße sind in den vermutlich 70er bis 80er Jahren ortsbildbeeinträchtigende und untypische Vorbauten in gewerblich genutzten Erdgeschossen oder Anbauten an die Hauptgebäude entstanden, die die ansonsten harmonische bauliche Gestaltung der Gebäude zum Teil empfindlich stören. Diese baulichen Maßnahmen dienen vor allem zur Vergrößerung der Ladenflächen und zum Einbau großer Schaufenster.



Vorbauten in der Bäderstraße





Teilweise sind durch die „Anbauten“ barrierefreie Eingänge ermöglicht worden. Auffällig sind weiterhin einige ungenutzte Raumkanten, die den privaten Bereich nicht eindeutig vom öffentlichen trennen.

Der städtebaulich dominante Kreuzungsbereich zwischen Bäder- und Eutiner Straße wird von neuzeitlichen Gebäuden bestimmt, die das Ortsbild nicht nur wegen der baulichen Größe, sondern auch wegen der Nutzungen prägen.



Rathaus in der Kreuzung von Eutiner- und Bäderstraße Modernes Wohngebäude am Ende der Bäderstraße

Zusammenfassung der Defizite/Handlungsbedarfe:

- *Zeitlich zurückliegende bauliche Veränderungen in gewerblich genutzten Erdgeschossen, mit teils erheblichen konstruktiven und gestalterischen Eingriffen in die Gebäude und mit negativen Einflüssen auf das Ortsbild. Viele dieser Veränderungen lassen sich nur mit einem erheblichen baulichen und finanziellen Aufwand wieder zurückbauen.*
- *Teilweise ortsuntypische Überbauung von Grundstücken mit Anbauten an die Hauptgebäude zur Erweiterung der gewerblichen (und wohnlichen) Nutzung.*
- *Uneindeutige Abgrenzung von privaten und öffentlichen Räumen.*

3.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in dessen Nahbereich befinden sich gemäß der aktuellen Denkmalinventarisierung folgende Denkmale:

- Eutiner Straße 6 (Pastorat)
- Kirchengebäude der St.-Katharinen-Kirche einschließlich Kirchhof und Grabmale bis 1870
- Lindenreihe in der Eutiner Straße
- Sachgesamtheit Kirche St.-Katharinen-Kirche

Für die Denkmalliste vorgesehen:

- Ehrenmal für die Gefallenen beider Weltkriege, Kirchhof
- Eiche mit Gedenkstein für Kaiser Wilhelm I
- Denkmal Herzog N.F.P. von Oldenburg auf dem Kirchengelände
- Bäderstraße 15, Wohn- und Geschäftshaus
- Bäderstraße 23/25, Instenhaus „Fieffhusenkate“



Es können sich weitere Denkmale im Untersuchungsgebiet befinden, da die Denkmalliste nicht abschließend ist.

3.2.4 Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 87 Gebäude in überwiegend kleinstädtischen und heterogenen Bebauungsstrukturen. Die Gebäude sind meist zweigeschossig und traufständig errichtet. Vorwiegendes Baumaterial ist roter Backstein, welcher in verschiedensten Varianten und zu jeder Bauphase der Ortsentwicklung verbaut wurde. Davon abweichend finden sich einzelne weiß oder hell verputzte Gebäude im Untersuchungsgebiet.



Sichtmauerwerk ...



und Putzfassade

Durch Neubebauungen und Veränderungen mit Auflösung der bauzeitlichen Architektur in den Erdgeschossen und Abweichungen von Baufluchten haben sich Ortsbild und -typik verändert, teilweise negativ (siehe Kapitel 3.2.2).



Ortsuntypische bauliche Arrondierungen ...



und Ersatzbauten

Ebenso haben die Neubauten der 70er und 80er Jahre das Ortsbild und die Wohndichte in den nordwestlichen Bereichen der „Ortsmitte“ beeinflusst. Positiv sind hier jedoch die Effekte auf die Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum, die kurzen Wege zu Einkauf und Dienstleistungen, Freizeit und Kultur zu bewerten. Höchstes Gebäude ist ein fünfgeschossiger



Wohnblock in der Hohenkrogstraße 5-7. Das Objekt verfügt über zwei Fahrstühle, wodurch die Wohnungen auch für mobilitätseingeschränkte Personengruppen erreichbar sind.



Wohnbauliche Verdichtungen in der Hohenkrogstraße und im Wiesenkrog

In den westlichen und östlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes dominieren kleinteilige Strukturen mit Einfamilienhäusern aus dem letzten Jahrhundert und aus der Gegenwart.



Einzelbebauung in der Fr.-August-Straße ... und Am Bahnhof

Für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand bestimmter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für mögliche Handlungsbedarfe nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von Innen wurde nicht durchgeführt. Es wurden drei Bewertungskategorien unterschieden:

- guter baulicher Zustand – kein Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf
- mittlerer/mäßiger baulicher Zustand – mittlerer Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf, Maßnahmen erforderlich
- schlechter baulicher Zustand – hoher Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf, Maßnahmen erforderlich



Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen in Augenschein genommen und insbesondere:

- der Zustand der Fassaden
- der Zustand des Daches und der Dachaufbauten (Verwitterungsgrad der Dacheindeckungen, Patina, Setzungen und Verformungen, Zustand der Dachentwässerung, Fehlstellen in der Eindeckung, fehlende bzw. defekte Verblechungen und weitere Schäden)
- Fenster und Türen (Zustand und Gestalt der Hauseingangstüren, Alter der Bauelemente, mangelhafte Gliederung und Materialien der Fenster, energetischer Zustand der Fenster, Fensterverkleidungen und weitere Schäden)

bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden.

Guter baulicher Zustand:

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

Mittlerer und mäßiger baulicher Zustand:

- Fassade: Mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und –risse, leichte Patinierung/Rissbildung im Mauerwerk, fehlende Verkleidungen, leichte Feuchtigkeitsschäden
- Dach: Mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand

In diese Kategorie fallen auch alle energetischen Defizite wie unzureichende Dämmung der Außenhülle, nicht mehr zeitgemäße Erzeugung von Wärme und Warmwasser und die kaum vorhandene Nutzung regenerativer Energieträger.

Schlechter baulicher Zustand:

- Fassade: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden
- Dach: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung
- Fenster/Türen: Abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft
- Leerstand: partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand.



Nach Auswertung der Bestandsaufnahme zeigt sich folgendes Ergebnis:

- für ca. 70 Gebäude (entspricht 80 %) besteht kein akuter Handlungsbedarf;



Kein Modernisierungsbedarf (Bahnhofstraße)



und in der Friedrich-August-Straße

- ca. 18 Gebäude (entspricht 25 %) befinden sich in einem mittleren Zustand



Modernisierungsbedarf in der Eutiner Straße ...

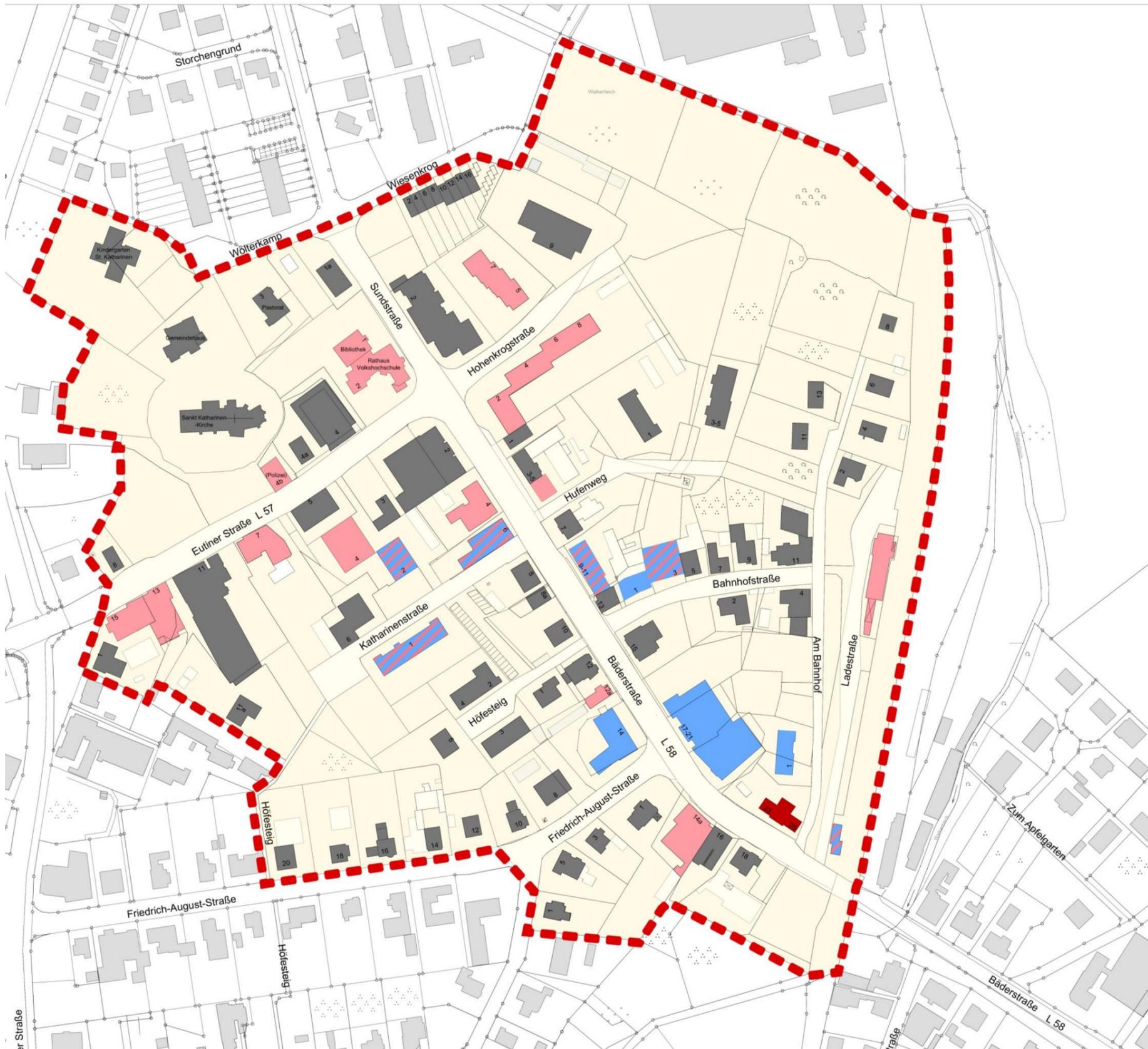


und in der Bäderstraße

- ein Gebäude weist einen schlechten baulichen Zustand auf.



erheblicher Modernisierungsbedarf Bäderstraße 23-25



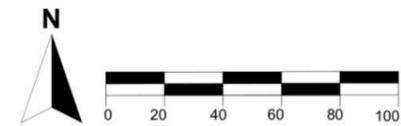
Plan - Bestandsaufnahme Gebäude

Modernisierungsbedarf/Leerstand



Gebäudezustand

-  Modernisierungsbedarf/mittlerer Zustand
-  teilweise Leerstand
-  Leerstand/Modernisierungsbedarf /mittlerer Zustand
-  Modernisierungsbedarf /schlechter Zustand



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Lensahn "Ortsmitte"

Plan 03: Bestandsaufnahme Gebäude
Maßstab: M 1:750
Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG MBH
24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 81020
www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

ploh PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0431 - 809097-0
www.ploh.de info@ploh.de

Abbildung 16, Bestandsaufnahme Gebäude im Untersuchungsgebiet, Plan 3



Zusammenfassung der Defizite/Handlungsbedarfe:

- *Etwa 80 % der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand, der keine Förderbedarfe durch die Gemeinde generiert.*
- *Die restlichen Gebäude weisen partielle und in wenigen Fällen erhebliche bauliche Schäden auf, die mittels Förderung behoben werden sollen.*
- *Es besteht ein flächendeckender energetischer Modernisierungsbedarf.*
- *Es besteht ein flächendeckender Bedarf für die Herstellung von Barrierefreiheit.*

3.2.5 Zusammenfassende Bewertung Städtebau und Gebäudesubstanz

Die städtebaulichen und baulichen Defizite verteilen sich nicht flächendeckend über das Untersuchungsgebiet. Unternutzungen von Flächen konzentrieren sich auf die östlichen und südlichen Strukturen (siehe Kapitel 3.2.1). Hier sind Neuordnungen durch Abbruch störender baulicher Anlagen und Neuparzellierung von Grundstücken, Neubau von Gebäuden und die Nachverwertung von Flächen für Aufenthalt und Freizeit möglich. Dazu gehört der ungeordnete und untergenutzte Bereich Bäderstraße-Bahnhofstraße-Bahnhof und dem südlich davon gelegenen Grundstück Bäderstraße 18. Für die Umsetzung der Verwertungspotenziale müssen teilweise Nutzungszuordnungen (u.a. Bedarfsanpassung des Parkplatzes des Nahversorgers Penny) verändert werden. Weiterhin sind die vorhandenen Straßen Am Bahnhof und Hufenweg zur Erschließung der Flächen zu erweitern. Gemäß den im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschriebenen Bedarfen werden Wohnungen für ältere Zielgruppen und Aufenthalts- und Freizeitbereiche für Jugendliche favorisiert.

Die Siedlungsarrondierung auf den heute noch aktiven Bahnflächen wird wegen der Zeiträume bis zur Verfügbarkeit der Flächen zwar planerisch-konzeptionell vorbereitet werden können, eine Umsetzung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird vermutlich nicht möglich sein. Unabhängig davon ist eine ganzheitliche Entwicklung des Bahnhofsbereichs, vor allem östlich der Bahngleise (außerhalb des Untersuchungsgebietes) mit Anschluss an dort vorhandene Siedlungsstrukturen sinnvoll. Damit wird die derzeit vorhandene Barrierewirkung der Gleise beseitigt. Die Gespräche mit der DB über eine eventuell vorzeitige Aufgabe von Flächen und Freigabe für eine Nachverwertung müssen fortgesetzt werden.

Der angestrebte Rückbau der in der Vergangenheit erfolgten baulichen Überformungen der Erdgeschosszonen in Gebäuden der Bäderstraße und Eutiner Straße dient der gestalterischen Aufwertung der „Ortsmitte“. Wegen der erheblichen Eingriffe in bestehende bauliche Strukturen bzw. in den öffentlichen und privaten Raum können diese Maßnahmen nur im Zusammenhang mit umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt werden; als Einzelmaßnahme sind sie wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Gebäude mit baulichen Schäden sollen modernisiert und instandgesetzt werden. Aufgrund der Methodik der Bestandsaufnahme konnten bauliche Mängel im Innern der Gebäude nicht bewertet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass u.a. flächendeckende Bedarfe bei der energetischen Ertüchtigung des Bestandes, bei der Herstellung von Barrierefreiheit sowie im allgemeinen Modernisierungsstand bestehen und daher weitere Gebäude als derzeit bekannt modernisiert werden müssen. Das betrifft vor allem die Geschosswohnungsbauten mit fehlenden Aufzügen und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen, Wohnungszuschnitten und Ausstattungen, aber auch zahlreiche andere Gebäude.



3.3 Nutzungs- und Eigentümerstruktur

3.3.1 Nutzungsschwerpunkte

Innerhalb des Untersuchungsgebietes zeichnen sich drei Funktionsbereiche ab, in denen sich bestimmte Nutzungen konzentrieren:

- Gemeinbedarfsnutzungen um die St. Katharinen-Kirche und deren weiteres Umfeld (Wolterkamp, Sundstraße, Eutiner Straße, Lübecker Straße) mit diversen sozialen, kulturellen und kirchlichen Nutzungen (u.a. Gemeindehaus, Kindergarten, Pastorat, Rathaus, VHS, Bibliothek, Polizei und weitere)
- Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe entlang der Bäckerstraße/Eutiner Straße. In diesem Bereich befindet sich der überwiegende Teil aller Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in der „Ortsmitte“.
- Reine Wohnnutzung in heterogenen Bauweisen und Wohnformen. Die Riegelbebauung wird in Richtung Süden durch kleinparzellierte private, teilweise hochverdichtete Bebauungen abgelöst.

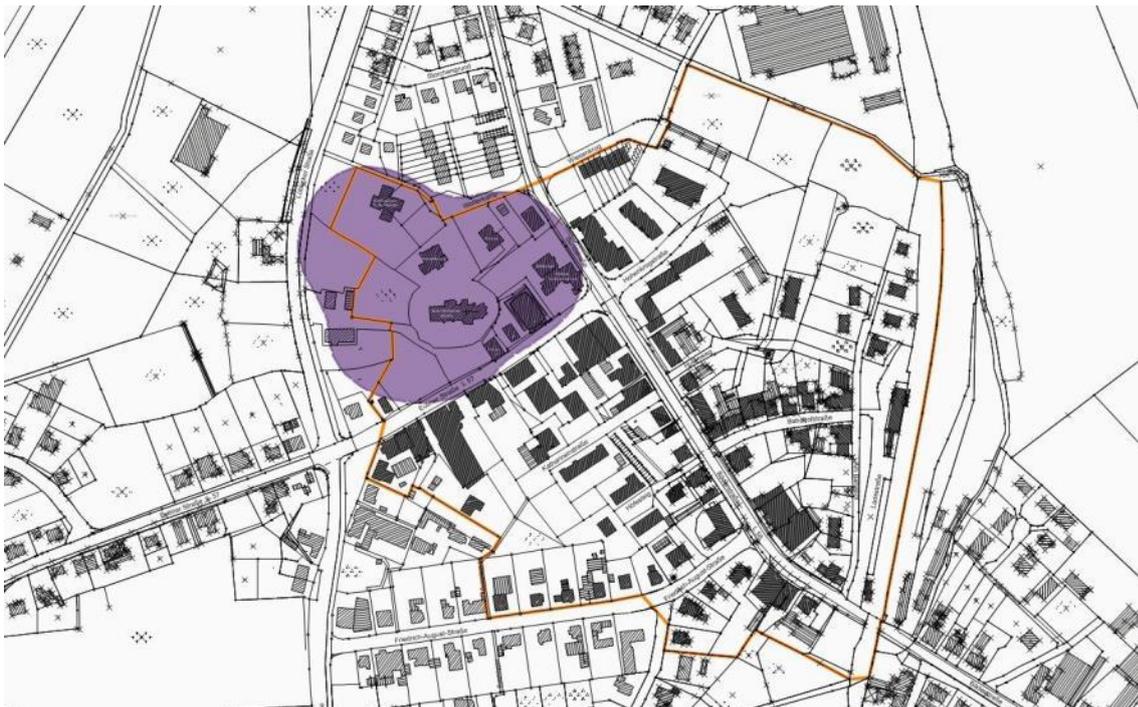


Abbildung 17, Verortung Nutzungsschwerpunkt Gemeinbedarf

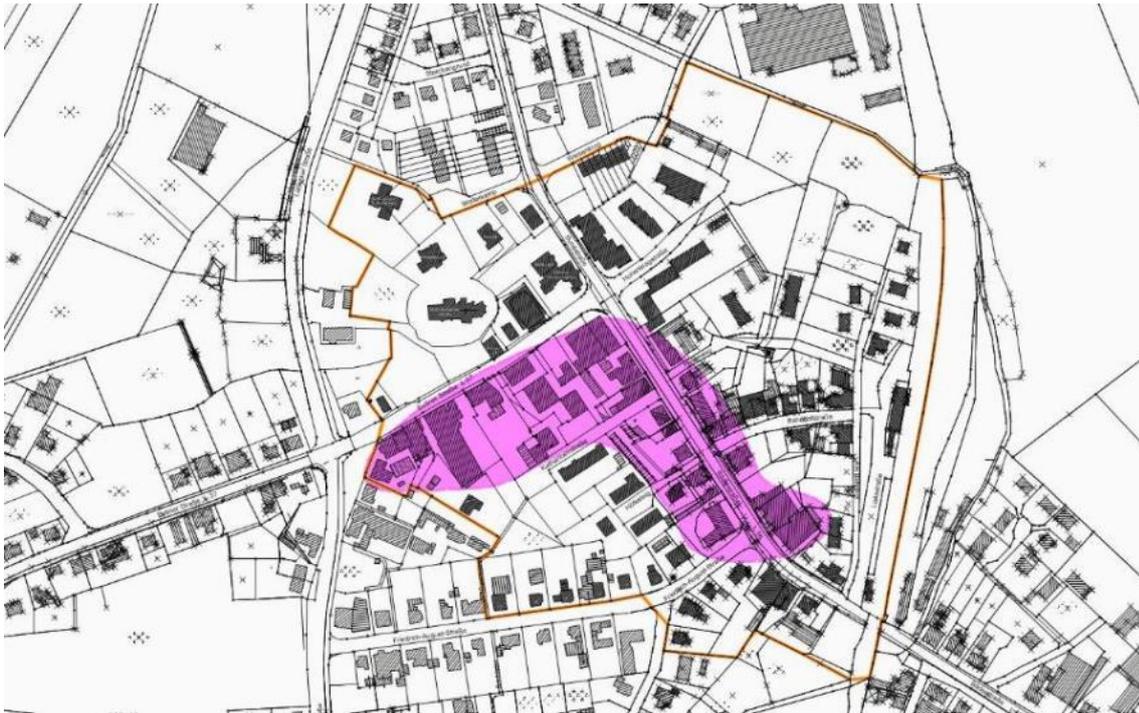


Abbildung 18, Funktionsbereich Gewerbe und Dienstleistungen

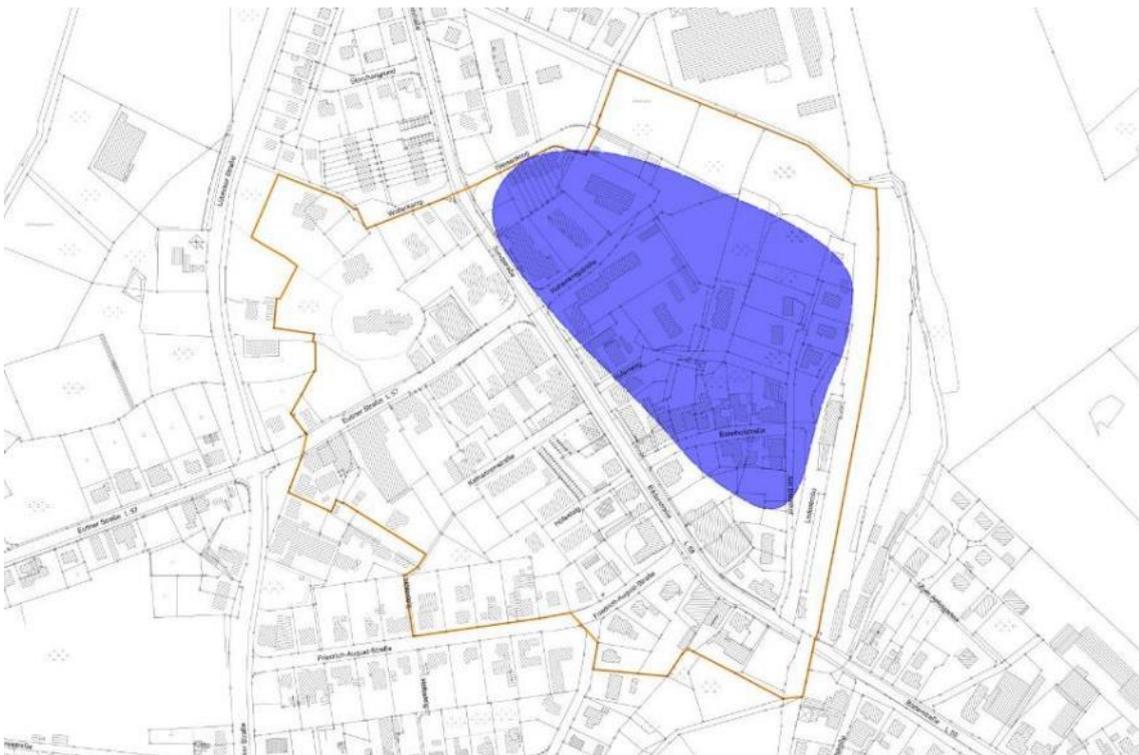


Abbildung 19, Funktionsbereich Wohnen



3.3.2 Wohnnutzungen

Im Untersuchungsgebiet dienen von den insgesamt ca. 296 Nutzungseinheiten 221 dem Wohnen (ca. 75 %). Der hohe Anteil u.a. ist auf die Geschosswohnbauten in der Wiesenkrogstraße zurückzuführen; 57 % aller Wohneinheiten befinden sich in den 10 größeren Gebäuden im Hufeweg, in der Hohenkrogstraße und in der Katharinenstraße. Entlang der Hauptachsen Bäderstraße/Eutiner Straße liegen die Wohnungseinheiten zumeist in den Obergeschossen.

Über 20 % der Bevölkerung in Lensahn ist 65 Jahre alt oder älter. Mit dem Alter gehen veränderte Wohnansprüche, u.a. an die Barrierefreiheit/-armut einher. Hier ist neben den privaten Immobilieneigentümern auch die Gemeinde gefragt, ihre öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen der wachsenden Nachfrage durch Senioren und mobilitätseingeschränkten Hochbetagten barrierearm anzupassen. Gleichzeitig soll ausreichend seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. von den Kommunen gefördert werden, z.B. durch Flächenbereitstellung und entsprechende Planungen, um ein bedarfsgerechtes Wohnen für Ältere zu ermöglichen.

Senioren wünschen ein Altern in den eigenen vier Wänden, was dem Pflegegrundsatz „ambulant vor stationär“ entspricht. Sollten Wohnwechsel dennoch erforderlich werden, besteht der Wunsch im angestammten Wohnquartier zu verbleiben. Aus diesem Grund werden bauliche Anpassungen im Wohnungsbestand und -umfeld in einigen Bereichen der „Ortsmitte“ durch Modernisierung und Neubau erforderlich, um den Umzug von Senioren aus dem Zentrum zu vermeiden. Schwerpunkt einer altersgerechten Modernisierung ist die Herstellung von Barrierefreiheit in allen Wohnbereichen und im Wohnumfeld.

Wenn ein Verbleiben im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung im Alter nicht möglich ist, bieten alternative Wohnformen für Senioren die Möglichkeit eines selbstbestimmten Alterns im gewohnten Umfeld. Der Umzug in ein stationäres Heim kann so verhindert werden. Zu unterscheiden sind betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngruppen und Mehrgenerationenwohnen. Für diese Wohnformen können im Untersuchungsgebiet Flächen ausgemacht werden, u.a. im Bereich Bäderstraße-Bahnhofstraße/Am Bahnhof sowie auf großen Grundstücken als bauliche Verdichtung. Denn für den ansteigenden Anteil älterer Menschen gibt es im Amtsgebiet nur eine Einrichtung für das betreute Wohnen (AWO). Dort müssen Interessenten laut Anbieter mit Wartezeiten von ein bis drei Jahren rechnen. Es bestehen demnach eine nicht erfüllte Nachfrage und damit ein Handlungsbedarf.

3.3.3 Dienstleistungen

Neben dem Wohnen sind diverse Dienstleistungsbetriebsstätten im Untersuchungsgebiet vorhanden. Diese befinden sich sowohl in den beiden Hauptverkehrsstraßen als auch in einigen Nebenstraßen und sind somit im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt. Das Angebot der insgesamt 32 Dienstleister im Untersuchungsgebiet umfasst Arztpraxen, mehrere Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, einen Anwalt, Notar, Vereins- und Parteibüros, Post, Friseure, ein Bestattungsinstitut, eine Fahrschule und eine Weiterbildungs- und Beratungsstelle. Die angebotenen Dienstleistungen des Finanz- und Versicherungswesens sowie der Juristenbranche und des Gesundheitswesens besitzen eine überörtliche Reichweite. Ihre Anwesenheit ist für die Ausübung der Versorgungsfunktion auch zukünftig von hoher Relevanz.



3.3.4 Einzelhandel

Von den 37 gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen dient ein Drittel hauptsächlich dem Vertrieb von Lebensmitteln, die sich auf die Bäderstraße und Eutiner Straße konzentrieren. Vereinzelt Einrichtungen liegen auch in der Friedrich-August-Straße, Hohenkrogstraße und Bahnhofstraße. Folgende Einzelhandels assortimente, einige davon in inhabergeführten Fachgeschäften, sind im Untersuchungsgebiet vorhanden:

- Lebensmittel
- Apotheken, Optiker, Drogerie
- Uhren, Edelsteine
- Elektrogeräte, Fernseher, Elektrofachgeschäft
- weitere Sortimente wie Kfz-Handel/Reparatur, Kiosk, Textilwaren, Fahrradgeschäft, Bücher, Kerzen, Blumen.

Der Großteil des Marktangebotes mit Schwerpunkt Lebensmittel (12 Geschäfte) versorgt den Ort Lensahn und sein Umfeld. Drei von insgesamt sechs größeren Einzelhandelsmärkten in Lensahn liegen in der „Ortsmitte“ (Edeka, Penny) bzw. grenzen unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an (Lidl). Die Anzahl von sechs Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung mit Lebensmitteln entspricht dem Versorgungscharakter des Unterzentrums Lensahn im zentralörtlichen Nahbereich.

Die Außendarstellung der Einzelhandelsbetriebe und Fachgeschäfte ist zweckgemäß, teilweise veraltet und in Einzelfällen nicht repräsentativ. Dies liegt unter anderem an den in 3.2.2 beschriebenen vorgebauten Schaufensterfassaden und -gestaltungen sowie der uneinheitlich gestalteten Werbung. Einige gewerbliche Einrichtungen bedürfen der Sanierung aufgrund des schlechten baulichen Zustandes.

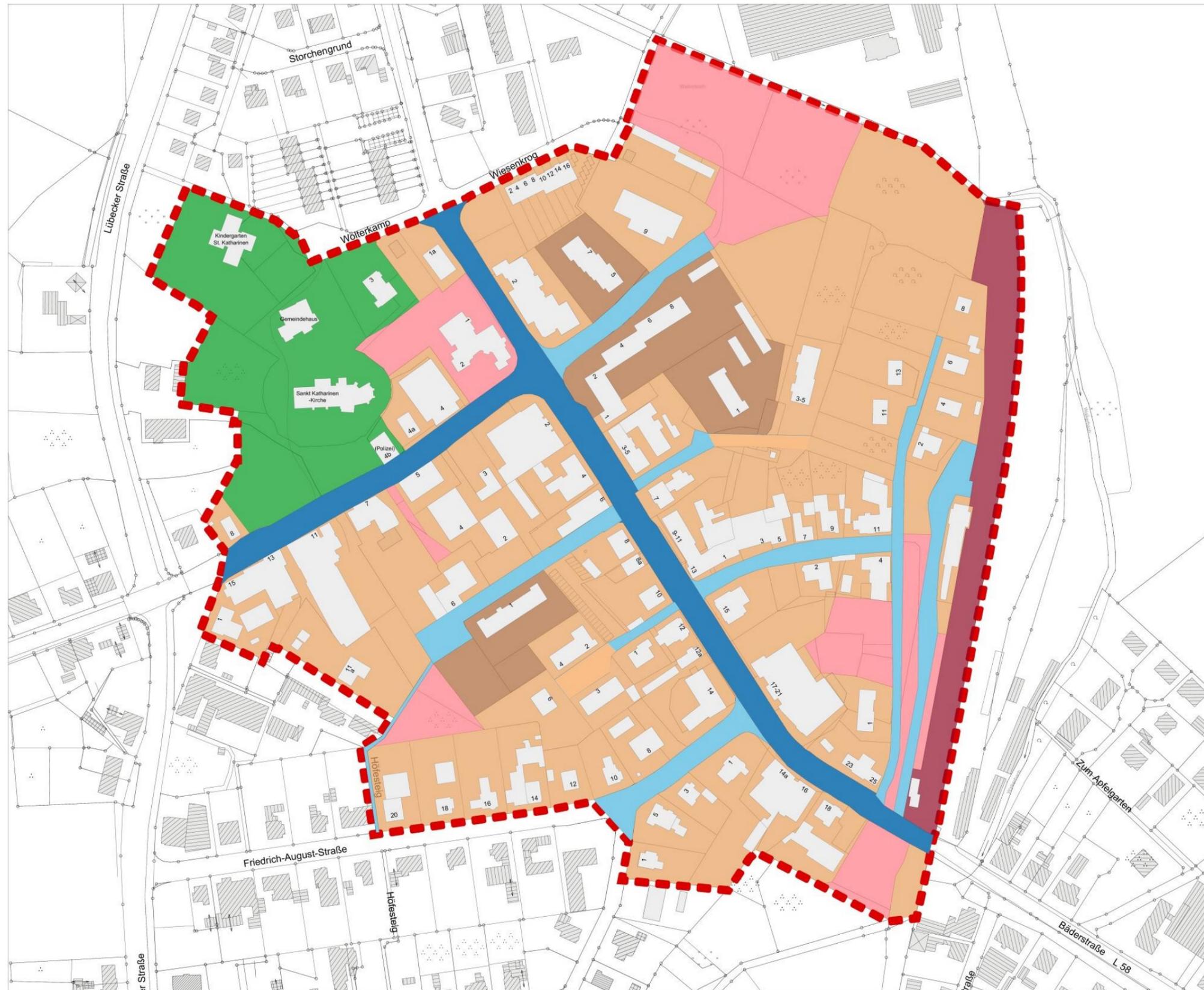
Freitags von 8.00 – 14.00 Uhr findet auf dem Kirchplatz ein Wochenmarkt mit Lebensmittelangeboten statt.

3.3.5 Eigentümerstruktur

Im Gebiet überwiegt das private Eigentum. Die Geschosswohnbauten im nordöstlichen Bereich sind im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein.

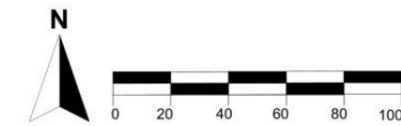
Die untergenutzten Grünflächen im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lensahn.

Die Bahnanlagen mit Bahnsteig und Gleisanlagen sind Eigentum der Deutschen Bahn AG. Aus rechtlichen Gründen wird das bis voraussichtlich nach 2025 der Fall sein. Eine frühere Verfügbarkeit für Nachverwertungen im Interesse der Gemeinde ist nicht wahrscheinlich. Teilflächen im Bahngelände sind privatisiert worden (ehemaliges Lager) bzw. gehören der Gemeinde (Ladestraße).



Plan- Eigentumsverteilung

-  Untersuchungsgebiet
-  private Wohnungsbaugesellschaften
-  restliche private Eigentümer
-  Kirchgemeinde
-  Gemeinde Lehsahn
-  Bahnfläche DB
-  Straßen Land S-H
-  Straßen im Eigentum der Gemeinde Lehsahn



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept Lehsahn "Ortsmitte"

Plan 05: **Eigentumsverteilung**
 Maßstab: M 1:750
 Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG MBH
 24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 809020
 www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

PIOH PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 23611 Bad Schwartau Tremkamp 24 tel. 0451 - 809097-0
 www.ploh.de info@ploh.de

Abbildung 20, Plan Eigentumsverteilung, Plan 5
 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



3.3.6 Mieten und Bodenwerte

Der Struktur des Eigentums folgend (siehe Kap 3.3.5) überwiegt im Untersuchungsgebiet das Wohnen im eigenen Gebäude bzw. die Mischung mit der privaten Vermietung. Der „klassische“ Mietsektor konzentriert sich auf die Gebäudebestände in der Katharinenstraße sowie nördlich und südlich der Hohenkrogstraße. Die Mieten liegen mit 5-6 €/m² in einem moderaten Bereich.

Die Bodenwerte betragen für wohnlich nutzbare Flächen (überwiegend Einfamilienhäuser) 70 €/m² im gesamten Untersuchungsgebiet. Östlich der Bahn sinken die Werte auf 50 €/m² (außerhalb Untersuchungsgebiet). Der Grundstücksmarkt wird als wenig dynamisch bewertet; die Bodenwerte haben sich in den zurückliegenden Jahren nur wenig verändert.

3.3.7 Leerstand

Die Leerstandsquote bei der Wohnnutzung liegt bei ca. 3% und damit vergleichsweise niedrig, was als Indiz für eine gute Nachfrage gewertet werden kann. Mit einer Quote von ca. 5% liegt der Leerstand in den Geschosswohnbauten in den nördlichen Bereichen nur unwesentlich über dem Gesamtdurchschnitt. Gründe dafür sind u.a.:

- kein hoher Sanierungsstau
- vergleichsweise moderate Mieten (alte Mietverträge)
- gepflegtes Wohnumfeld
- gute Anbindung an das Zentrum

Von höherer Bedeutung ist der Leerstand bei den gewerblichen Einrichtungen; diese betragen etwa 12 %; von den 69 ermittelten gewerblichen Nutzungen (diverse Dienstleistungen, Einzelhandel) standen zum Zeitpunkt der Erhebung 8 leer, meist entlang der Bäderstraße. Die Leerstände sind durch Modernisierungsstau, nicht mehr zeitgemäße Ladenflächen, teilweise Umbauten, Geschäftsaufgaben wegen fehlender Ertragskraft (Konkurrenz Online Shopping) zu begründen. Das Objekt Bäderstraße 9-11 weist dabei die meisten Leerstände aus und ist in einem nur mittelmäßigen baulichen Zustand. Vereinzelt Leerstände sind in der Ladestraße, Am Bahnhof und der Bahnhofsstraße vorhanden.

3.3.8 Zusammenfassende Bewertung Nutzungs- und Eigentümerstruktur

Die Wohnnutzung ist für die „Ortsmitte“ von Lensahn von besonderer Bedeutung. Auf wenige Wohnblöcke verteilt sich ein Großteil der Wohnungen. Die Bewohner können von den kurzen Wegen und dem bezogen auf die Ortsgröße auskömmlichen und wohnungsnahen Nahversorgungsangebot profitieren. Die Auslastung der Wohneinheiten ist hoch.

Ein Zubau von Wohneinheiten auf den Frei- und Brachflächen kann die Nachfrage, insbesondere für bestimmte Zielgruppen (Ältere mit und ohne Betreuungsangebot), befördern. Eine Zunahme von Einwohnern im Zentrum stärkt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Bestand vorhandener und die Ansiedlungen neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Die „Ortsmitte“ ist das funktionale Zentrum der Gemeinde, hier konzentriert sich der Großteil der Versorgungsstruktur der Gemeinde. Dem Einzelhandel und den Dienstleistungen stehen



zwar „Konkurrenzangebote“ an zentrumsperipheren Lagen gegenüber, jedoch ziehen diese keinen erheblichen Teil der Kaufkraft aus dem Zentrum ab.

Gemäß eigener Erhebungen sind im Untersuchungsgebiet annähernd gleich viele Dienstleistungsangebote wie Einzelhandels- und Gewerbeeinheiten gezählt worden. Das Sortimentsangebot entspricht dem einer ländlichen Gemeinde. Als „Magneten“ fungieren die Nahversorger, die in Mittel- und Oberzentren anzutreffenden Filialisten sind in einem ländlichen Zentralort eher unüblich. Es gibt daher nur zwei Geschäfte, die Textilwaren anbieten (Textildiscount). Neben den größeren Einzelhandels- und den Lebensmittelgeschäften sind vor allem kleine inhabergeführte Fachgeschäfte anzutreffen.

Die Anzahl der Dienstleistungen und ihr Einzugsbereich untermauern die zentrale Funktion und Bedeutung von Lensahn in der Region bzw. als Unterzentrum. Die Gemeinde Lensahn verfügt für ca. 5.000 Einwohner im Ort über eine ausreichend breite Handels- und Gewerbestruktur im Ortszentrum. Durch eine Modernisierung der Geschäftsauslagen und einer Attraktivierung des öffentlichen Raumes könnten die Leerstandspotenziale besser aktiviert werden.

3.4 Grün- und Freiräume und Verkehr

3.4.1 Grün- und Freiraumstrukturen

Die Freiraumstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes wird vorrangig von den das Ortsbild prägenden Grün- und Freiflächen rund um die St.-Katharinen-Kirche und den nordöstlich gelegenen großen Grünbereichen geprägt. Letztere haben eine eher geringe Wirkung im Zentrum, bieten trotzdem Aufenthalts- und Freiraumpotenziale, die durch den nördlich verlaufenden Walkerbach verstärkt werden. Eingefasst wird diese Freifläche durch große Gehölzstrukturen entlang des Baches. Insbesondere im Osten, wo sich eine Waldfläche befindet, die dem Schutz des Waldgebietes unterliegt.

Die teilweise offenen Grünflächen und die kleine geschützte Waldfläche könnten zukünftig für Nachverdichtungen entwickelt werden. Jedoch liegen die Flächen in privater Hand und werden durch Lärmquellen im Norden durch die HaGe Nord AG und im Osten durch die Bahnstrecke umsäumt, wodurch eine Entwicklung erschwert wird. Eine Planung und Umsetzung gelingt zudem nur unter Beteiligung und Zustimmung der entsprechenden Naturschutzbehörden und -institutionen sowie bei Zustimmung voraussichtlich nur unter Einbindung von Ausgleichsmaßnahmen.

Im Norden des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen befindet sich ein Spielplatz, der aufgrund seiner schlechten Ausstattung kaum angenommen wird und noch Entwicklungspotenzial bei der Aufenthaltsqualität besitzt.



Plan - Freiraumstruktur

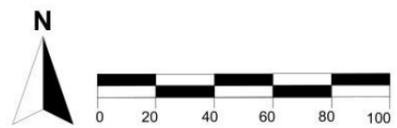
Untersuchungsgebiet

Freiflächen

- öffentliche Grünfläche
- öffentlich genutzte Freifläche
- private Grün- und Freiflächen
- versiegelte Flächen
- unbefestigte Flächen
- Parkraum für ruhenden Verkehr

Grünstruktur

- Stadtbildprägende Grünstrukturen
- Einzelbäume
- geschütztes Waldgebiet



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
 Lensahn "Ortsmitte"

Plan 06: Freiraumstruktur
 Maßstab: M 1:750
 Stand: 13.03.2018

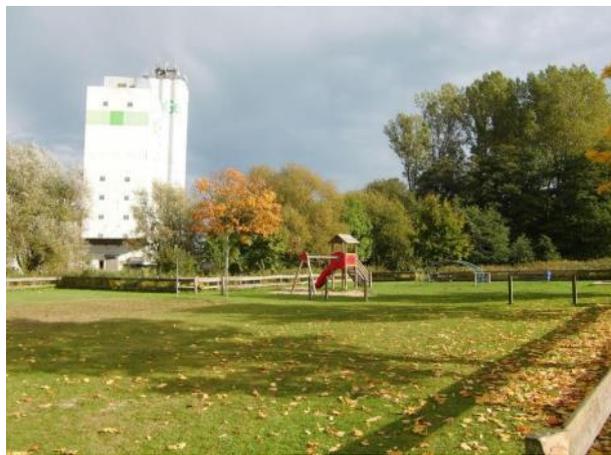
GOS. GESELLSCHAFT FÜR
 STADTENTWICKLUNG
 UND STADTERNEUERUNG MBH
 24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 80020
 www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

PLOH PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0451 - 809097-0
 www.ploh.de info@ploh.de

Abbildung 21, Freiraumstruktur, Plan 6
 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



Eine weitere, aber zurückhaltendere öffentliche Grünfläche befindet sich zwischen der fußläufigen Verbindung Höfesteig und dem Wendebereich der Katharinenstraße. Hier liegt ein öffentlicher Spielplatz im Blockinnenbereich zwischen Eutiner Straße, Bäderstraße und Friedrich-August-Straße. Der Spielplatz befindet sich in einem schlechten Zustand und wird den Anforderungen an Nutzung und Zielgruppe nicht mehr gerecht.



Grünfläche an der Katharinenkirche mit Gemeindehaus Spielplatz im Nordosten des Gebietes

Das Grün zwischen der Ladestraße und der Straße „Am Bahnhof“ hat den Charakter von Begleitgrün und stellt durch die hochwachsenden Gehölze und die topografische Erhöhung eine Barriere zwischen Bahnhof und den westlichen Brachflächen dar.



Ungeordneter Grünbereich am Bahnhof (Ladestraße) und Spielplatz im Bereich der Katharinenpassage

Im Zentrum befinden sich drei weitere öffentliche Frei- und Grünflächen. Das sind der südlich der Kirche gelegene Platz, der als Markt bezeichnet wird, die Außenflächen des Rathauses und der Bibliothek sowie die Katharinenpassage.

Der von geschützten Großbäumen gesäumte „Markt“ wird multifunktional für Parken und den Wochenmarkt genutzt; außerdem werden die Bänke von Jugendlichen als Aufenthaltsbereich genutzt, was teilweise zu Nutzungskonflikten mit anderen Nutzergruppen führt.



Die Anlagen um das Rathaus und die Bibliothek werden wegen ihrer geringen Ausstattung (zentrale Sitzbank, Büsche und eine Skulptur) und der Funktion der Gebäude nur wenig genutzt.



Kirchplatz (Markt)

und Teil der Katharinenpassage

Die Katharinenpassage, die eigentliche „Mitte“ von Lensahn, verbindet mit einem gepflasterten Fußweg und kleinen begrünzten Aufenthaltsbereichen die Eutiner mit der Katharinen- und Bäderstraße.

Wie auch in der Eigentumskarte ersichtlich befindet sich die Katharinenpassage nicht gänzlich im Eigentum der Gemeinde Lensahn. Es werden derzeit Wegerechte gewährt. Um eine einheitliche Gestaltung und Aufwertung zu erreichen sind hier Grundstücksbereinigungen, also Ankäufe durch die Gemeinde erforderlich.

Die Passage soll als sektorenübergreifender Kommunikationsraum und zentraler Platz und Aufenthaltsbereich fungieren; in der Eutiner Straße konzentrieren sich die hohen Kundenfrequenzierungen (Markt, Nahversorger, diverse Dienstleistungen, gastronomische Angebote, Parkplätze). Die Geschäfte und weitere Angebote sind teilweise auch in die Katharinenpassage (nach hinten) mit Außensitzen und Kundenzugängen orientiert. Dieser verbindenden Aufgabe wird die Passage wegen ihres „Hinterhofcharmes“, des ungeeigneten baulichen und gestalterischen Zustandes nicht gerecht. Die Beläge sind veraltet und uneinheitlich in Material und Gestaltung, die kleinen Aufenthaltsbereiche und deren Möblierung sind anspruchslos konzipiert und bieten keine geeigneten Rückzugsoptionen vom öffentlichen Raum. Der Bereich wird daher von Bewohnern und Passanten nicht angenommen und nicht als „Mitte“ wahrgenommen. Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wird der Katharinenpassage eine wichtige Bedeutung für Aufenthalt, Entspannung und als Treffpunkt nach Einkauf zugesprochen. Die Passage muss ein Ort der Kommunikation werden, nicht nur eine fußläufige „Abkürzung“ zwischen zwei Straßen. Sie soll weiterhin die unterschiedlichen Angebote wie Einkaufen, Gastronomie und Dienstleistungen rückwärtig erschließen und deren Nutzung und Auslastung unterstützen. Die Katharinenpassage soll der zentrale Erlebnisort der „Ortsmitte“ werden.

In den Beteiligungsverfahren zum Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde insbesondere von älteren Einwohnern angeregt, die Katharinenpassage so herzurichten, dass die Aufenthaltsbereiche für Jugendliche und Ältere getrennt werden. Der Aufenthalt der Jugendlichen auf dem Markt wird gerade von Älteren als störend empfunden; den Jugendlichen fehlt je-



doch eine Alternative in der „Ortsmitte“, zumal die Katharinenpassage eher zum Bereich für die Bewohner jenseits der jugendlichen Altersgruppen entwickelt werden soll.

Die Katharinenpassage ist weiterhin für die Anwohner die direkte Wegebeziehung zum Markt/Wochenmarkt. Die Barriere durch die Eutiner Straße soll durch bauliche und/oder funktionale Maßnahmen gemindert werden.

Zusammenfassung der Defizite/Handlungsbedarfe:

- *Aufwertung der öffentlichen Spiel- und Freizeitbereiche im Nordosten des Untersuchungsgebietes*
- *Erneuerung des Spielplatzes am Ende der Katharinenstraße*
- *Neugestaltung des Begleitgrüns an der Ladestraße im Rahmen von deren Umbau*
- *Aufwertung des Marktplatzes als Aufenthaltsbereich,*
- *Bauliche, gestalterische und funktionale Aufwertung der Katharinenpassage einschließlich Verbesserung des Übergangs zum Markt*

3.4.2 Private Grün- und Freiflächen

Die privaten Grünflächen im Untersuchungsgebiet lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

- private Hausgärten und
- private Grünflächen bei den Mehrfamilienhäusern (Hohenkrogstraße und Hufenweg).

Letztere zeichnen sich durch gepflegte weitläufige Rasenflächen aus. Weitere größere private Freiflächen sind am Höfesteig vorhanden.

Der Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grünflächen ist fließend. Im Gegensatz dazu sind die privaten Hausgärten klar durch Einfriedungen unterschiedlicher Bauweise und –gestaltung abgegrenzt und oft durch einen Bestand an Gehölzen und Pflanzen gekennzeichnet. Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich die privaten Hausgärten vor allem in den Bereichen mit Einzelhausbebauung entlang der Friedrich-August-Straße, am Ende der Straße Am Bahnhof sowie im Bereich der Reihenhausbauung an der Straße Wiesenkrog.



Frei- und Grünbereiche im Hufenweg

und vor Einfamilienhäusern Am Bahnhof



Größere Stellplatzanlagen befinden sich bei den Nahversorgern; hinzu kommen Flächen bei den Garagen im Bereich Hohenkrogstraße. Die Stellplätze sind teilweise untergenutzt.



Privatstellplatz Hufeweg



Privatstellplatz Katharinenstraße

3.4.3 Brachflächen

Neben den in den vorherigen Kapiteln bereits benannten untergenutzten und brachliegenden Grundstücken, gibt es weitere Freiflächen, vor allem derzeit untergenutzte private und öffentliche Grünflächen, die für eine bauliche Verwertung geeignet sind, u.a. Am Bahnhof, am Ende des Hufenweges oder Hinterliegerflächen in der Bäderstraße.

Diese Flächen sind teilweise erschlossen bzw. lassen sich über die Straßen Am Bahnhof und Hufenweg erschließen und sind damit für die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser aktivierbar. Die Neuordnung der Flächen sowie Erweiterung der Erschließung als Voraussetzung für die Neuverwertung soll im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgen, die Errichtung der Gebäude wird Privaten überlassen.



Untergenutzte Frei-/Grünflächen im Hufenweg



und in weiteren Bereichen (rosa Textur)

Zusammenfassung der Defizite/Handlungsbedarfe:

- *Nachverwertung untergenutzter Flächen in den nordöstlichen Teilen des Untersuchungsgebietes und Am Bahnhof für (wohn)bauliche Erweiterungen. Der Abbruch des Speichers erfolgte bereits als vorgezogene Ordnungsmaßnahme. Für die Entwicklung dieser Fläche ist wahrscheinlich ein B-Plan erforderlich.*



3.4.4 Baumbestand und Artenschutz

Außer in den im Kapitel 3.4.2 beschriebenen Grünstrukturen sowie entlang des Walkerbaches und um die Kirche sind weiterhin der alleenartige Großbaumbestand in der Bäderstraße und der geschützte Lindenbestand in der Eutiner Straße zu nennen. Der straßenbegleitende Großbaumbestand ist zu erhalten und entsprechend zu pflegen.



Baumbestand Bäderstraße

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind weitere Bäume als ortsbildprägend einzustufen (u.a. die rückwärtigen Grundstücke in der Eutiner Straße und Lübecker Str. sowie Friedrich-August-Straße).

Bei einer weiteren Planung in Bezug auf bauliche Verdichtung in der Ortsmitte wäre die Beseitigung ortsbildprägender Bäume als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und vorab die Vermeidbarkeit zu prüfen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).

Sollte im Rahmen der künftigen Planungen eine Beseitigung von Bäumen und größeren Gehölzbeständen unvermeidbar sein oder Gebäudeabrisse erforderlich werden, ist ggf. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die jeweilige Planung erforderlich, da ggf. Brutplätze von Vögeln, Lebensräume für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien u. Insekten betroffen sind.

3.4.5 Straßen- und Wegenetz,

Das Straßennetz verfügt über eine klare Hierarchie:

- die Landesstraßen L57 Eutiner Straße und Landesstraße L58 Bäderstraße
- Kreisstraße K59 Lübecker Straße, die den Ortskern westlich umläuft
- alle anderen Straßen sind Gemeindestraßen
- östlich der Ortslage Lensahn verläuft die A1/E47

Von Bedeutung ist noch die Friedrich-August-Straße im Süden des Untersuchungsgebietes, die die Lübecker Straße K59 mit der Bäderstraße L58 verbindet. Von der Bäderstraße führen außerdem die Nebenstraßen Bahnhofsstraße und Am Bahnhof ab, die ineinander übergehen. Nördlich des Untersuchungsgebiets liegt der Brunskruger Weg, der von der Sundstraße an die Bahnanlagen heranführt. Die Anliegerstraßen Hohenkrogstraße, Hufenweg, Katharinenstraße und Höfesteig sind Sackgassen, die von der Bäderstraße (L58) gen Nordosten



und Südwesten abgehen. Die Ladestraße, ebenfalls eine Sackgasse, dient als Erschließung des Bahngeländes und verläuft parallel zum Bahnsteig und –gleis. Die Straße Am Bahnhof endet in einer als Sackgasse gekennzeichneten Anliegerstraße.

Nur die kurzen und vergleichsweise schmalen Anliegerstraßen Hufeweg, Höfesteig und der nördliche Bereich der Ladestraße verfügen nicht über Fußwege. Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet sind mit Fußwegen ausgestattet, diese aber teilweise in unterschiedlichen Zuständen. Insbesondere in der Bahnhofsstraße, Fr.-August-Straße und der Badestraße gibt es Bereiche mit verschlissenen, erneuerungsbedürftigen Oberflächen und unterschiedlichen Oberflächenmaterialien. In der Bahnhofsstraße ist der Fußweg teilweise unbefestigt.

Es gibt mehrere gekennzeichnete Fußgängerüberwege und Lichtsignalanlagen mit separaten Bedarfsregelungen für Fußgänger.

Der öffentliche Raum in der gesamten Ortsmitte weist insbesondere in den Anliegerstraßen, wie bspw. beim Zugang zur Katharinenpassage oder bei kleineren Gefällen im Straßenraum, die für gehbehinderte Menschen ein Problem darstellen, Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Es besteht ein flächendeckender Handlungsbedarf zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut in der gesamten verkehrlichen Infrastruktur. Es gibt oft nur unzureichende Bordsteinabsenkungen, kaum Querungshilfen oder Möglichkeiten für das Abstellen von Gehhilfen und Krankenfahrrädern. Auch für Personen mit eingeschränkter Sehfähigkeit sind Probleme erkennbar.

unzureichende Barrierefreiheiten oder fehlende Querungshilfen:



Katharinenstraße, Höfesteig



Bäderstraße



Eutiner Straße



Katharinenstraße, Bäderstraße

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine ausgewiesenen Radwege. Die Bäderstraße wird im Südosten von einem beschränkten Bahnübergang unterbrochen.

Der Zustand der beiden Hauptstraßen kann als gut bewertet werden, gravierende bauliche und funktionale Defizite sind bis auf die Barrierewirkung der Eutiner Straße zwischen Katharinenpassage und Kirchplatz (Markt) nicht erkennbar. Die technische Ausstattung und verkehrliche Belastbarkeit entsprechen dem Status der Landesstraßen. Anders verhält es sich mit den Straßen, die die Gebiete und Quartiere jenseits der Eutiner Straße und Bäderstraße erschließen. Teile der Friedrich-August-Straße, der Bahnhofstraße, der Ladestraße und Am Bahnhof befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.



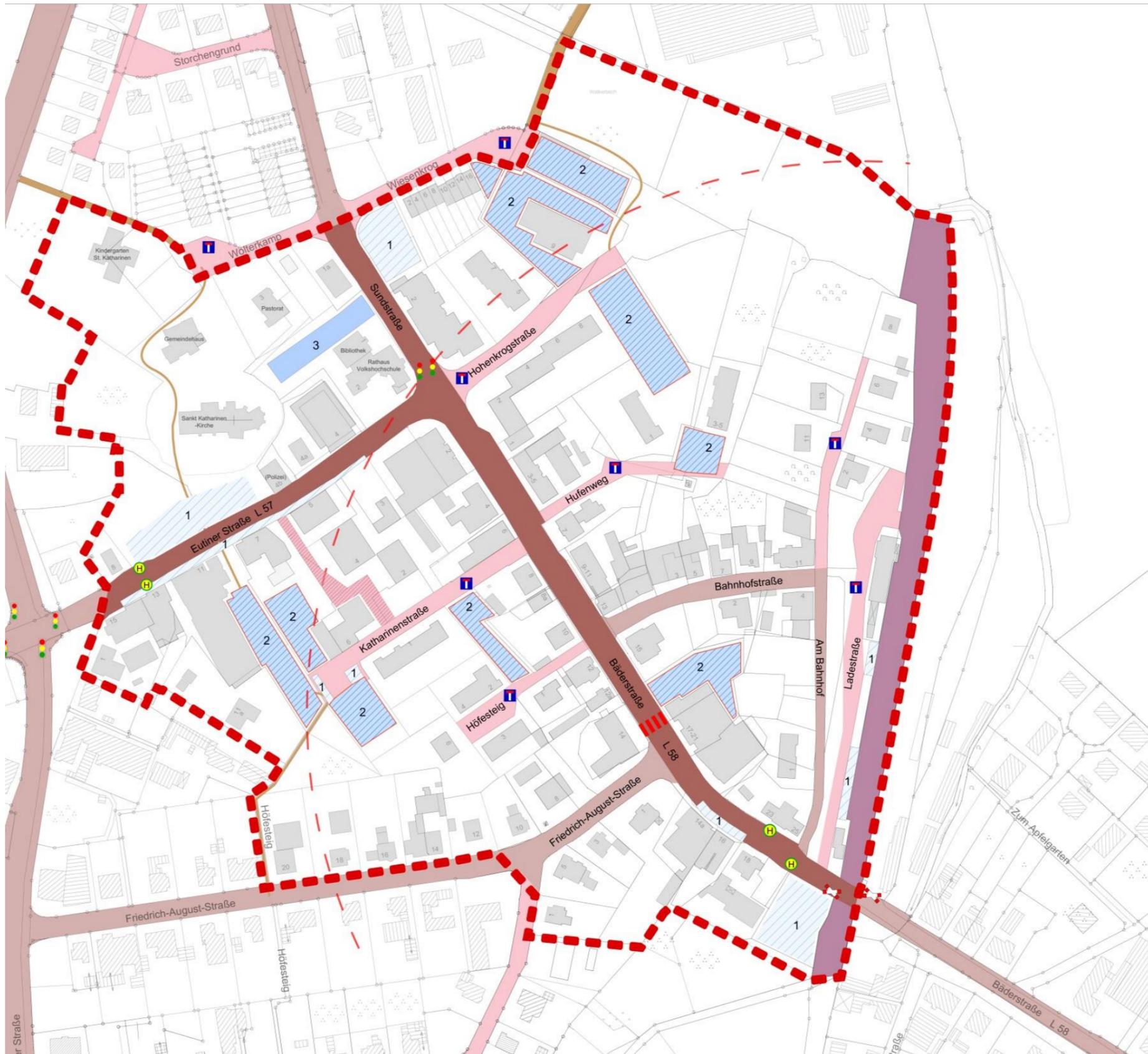
Schlechter Zustand der Ladestraße ohne Fußwege und mit unzureichend gesicherter Böschung



Nicht befestigter Fußweg vor gewerblichen Nutzungen mit Kundenfrequenz in der Bahnhofstraße

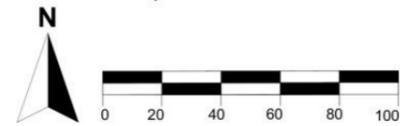
Auch besteht mit Blick auf die Wohnnutzungen und die künftigen Anforderungen an Begehbarkeit, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit Handlungsbedarf.

Wie bereits in vorgehenden Kapiteln erwähnt, muss für die Nutzung der baulichen Potenziale im Nordosten des Untersuchungsgebietes die Straße Am Bahnhof entsprechend erweitert werden. Der bisher nur unzureichend über unbefestigte Wege erschlossene Bereich kann andernfalls nicht für die wohnbauliche Entwicklung in der „Ortsmitte“ genutzt werden. Die Herstellung der Erschließung ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme.



Plan - Verkehrssituation

- Untersuchungsgebiet
- Straßenhierarchie**
 - Hauptstraße
 - Nebenstraße
 - Anliegerstraße
 - Fußgängerzone
 - unbefestigte Wege
 - Bahnanlagen
- ruhender Verkehr**
 - öffentlicher Parkraum
 - private Stellplatzflächen
 - Stellflächen Verwaltung
- Verkehrslenkung / ÖPNV**
 - Sackgasse
 - Ampelanlage
 - Zebrastrassen
 - ÖPNV Haltestellen
 - Bahnübergang
- Sonstiges**
 - Darstellung 300 m Luftlinie vom Bahnhof zum Rathaus entspricht etwa 4-5 Minuten Gehzeit



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
 Lensahn "Ortsmitte"

Plan 07: **Verkehrssituation**
 Maßstab: M 1:750
 Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR
 STADTENTWICKLUNG
 UND STADTERNEUERUNG MBH
 24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 8020
 www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

PIOH PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
 23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0431 - 809097-0
 www.ploh.de info@ploh.de

Abbildung 22, Plan Verkehrssituation, Plan 7 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



3.4.6 Park- und Stellplätze

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine ausreichende Anzahl von öffentlichen und privaten Parkplätzen. Am Bahnhof befindet sich ein sogenannter Park&Ride-Parkplatz, sowie südlich und nördlich des Bahnhaltepunktes weitere öffentliche Parkplätze. In direkter Nähe zum Bahnhof befindet sich in der Bäderstraße, noch vor der Einmündung in die Friedrich-August-Straße, ein weiterer Parkplatz. Darüber hinaus liegen an der Eutiner Straße L57 im Bereich des Marktplatzes und an der Sundstraße/Ecke Wiesenkrog öffentliche Parkflächen. Gegenüber der großen Parkfläche an der Eutiner Straße befindet sich zusätzlich ein öffentlicher Parkstreifen. An den meisten Straßen ist straßenrandbegleitendes Parken zulässig, teils mit beschränkter Dauer.

Darüber hinaus werden die privaten Stellplatzflächen zwischen Höfesteig und Katharinenstraße sowie am Ende der Katharinenstraße liegend auch öffentlich genutzt. Teilweise wird auf privaten Grundstücken wie am Hufenweg oder an der Bäderstraße für Kurzbesorgungen geparkt, da die Flächen von örtlichen Einzelhändlern gezielt freigehalten werden.



Straßenrandbegleitendes Parken und Parknischen vor Öffentlich genutzter Parkraum am Marktplatz / Kirche den Einzelhändlern

Private Stellplatzflächen gibt es:

- weiter nördlich an der Bäderstraße liegt der Parkplatz des Marktes „Penny“
- östlich der Bäderstraße liegend findet sich eine Parkfläche am Ende des Hufenwegs
- an der Hohenkrogstraße liegt ein Anwohnerstellplatz einschließlich Garagen
- am Wiesenkrog gibt es Anwohnerstellplätze und weitere große Stellflächen sowie einige Garagen des hier gelegenen Sozialkaufhauses
- im Bereich des Edeka-Marktes.

Einrichtungsbezogene Stellplätze befinden sich an der Sundstraße nahe des Rathauses, der Volkshochschule und der Bibliothek.

3.4.7 Öffentlicher Personennahverkehr und innerörtlicher Verkehr

Der Bahnhof im Osten des Untersuchungsgebietes liegt ca. 300 m vom Zentrum entfernt. Die fußläufige Zuwegung von der höher gelegenen Bahnhofsstraße/Am Bahnhof zur Ladestraße und damit zum Bahnhof ist wegen der Böschung nicht mehr möglich, sondern erfolgt



ausschließlich von Süden über die Ladestraße (Sackgasse). Die Bahnverbindungen werden durch die Deutsche Bahn betrieben:

- Die Anbindung nach Norden an Puttgarden a.F. erfolgt über die Regionalbahn. Die Verbindung besteht ganztägig alle zwei Stunden von ~8:00 bis ~0:00 Uhr und hat Zwischenhalte u.a. in Oldenburg i.H. und Großenbrode.
- Nach Süden erfolgt die Bahnverbindung über die Ostseebäder Sierksdorf, Haffkrug, Scharbeutz, Timmendorfer Strand nach Bad Schwartau und Lübeck. Von dort aus sind alle weiteren Reiseziele zu erreichen.

Weiterhin gibt es mehrere Bushaltestellen im Gebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld, darunter zwei in Nähe der Ladestraße (Bahnhof). Die Ortschaft Lensahn ist an das ÖPNV-Netz durch folgende Buslinien angebunden:

- 4310 Kiel – Lütjenburg - Oldenburg i.H.
- 5508 Eutin – Schönwalde - Oldenburg i.H.
- 5600 Grömitz – Lensahn - Oldenburg i.H.
- 5601 Dahme – Kellenhusen – Grömitz – Oldenburg i. H.
- 5804 Neustadt i.H. – Lensahn – Oldenburg i.H. – Heiligenhafen

Die Buslinien fahren meist von Montag bis Freitag, im Halb- bzw. Stundentakt mit größeren Pausen dazwischen. In den Schulferien werden teilweise Sammeltaxis eingesetzt. Außerdem gibt es innerhalb Lensahns ein Anrufsammeltaxi (Rufbus), das zu bestimmten Zeiten auch Oldenburg i.H. anfährt.

3.4.8 Zusammenfassende Bewertung Grün- und Freiräume und Verkehr

Die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume weisen, wie im Kapitel 3.4.1 dargestellt, unterschiedliche Defizite auf; das betrifft auch die beiden Spielplätze im Nordosten und am Ende der Katharinenstraße. Die Mängel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Spielplätze im Nordosten und am Ende der Katharinenstraße:* schlechte Erreichbarkeit über teils unbefestigte Wege, teils abseitige Lage mit eingeschränkter Sozialraumkontrolle, fehlende Anbindung an die „Ortsmitte“, unzureichende und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Gestaltung, keine Aufenthaltsqualität, wegen der Ausstattung Nutzungsbeschränkung auf Kleinkinder;
- *Katharinenpassage:* schlechte Aufenthaltsqualität, geringe Frequentierung und Annahme als Aufenthalts- und Ruhebereich durch Bewohner und Passanten; Barriere Eutiner Straße – dadurch eingeschränkte Beziehung zum Markt/Wochenmarkt, keine Differenzierung für unterschiedliche Nutzergruppen (Jugendliche und Ältere) vorhanden – dadurch bestehen Konfliktpotenziale, gestalterische und funktionale Aufwertung erforderlich. Die Aufwertung der Passage ist ein Schlüsselprojekt aus dem Zukunftsprojekt Daseinsvorsorge.
- *Grünbereich im Nordosten:* bisher Wahrnehmung als Wildwuchs, Potenziale als Aufenthalts- und Freizeitflächen (u.a. für Jugendliche).
- *Ladestraße:* Trennung/Barriere zur Bahnhofstraße und Am Bahnhof durch die Böschung mit ausgewachsenem Wildwuchs, keine Aufenthaltsqualität, fehlende Funktion.
- *Barrierefreiheit:* Es besteht ein flächendeckender Handlungsbedarf zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut in der gesamten Ortsmitte.



Die privaten Grün- und Freiräume, das ist in den meisten Fällen das Wohnumfeld der Wohngebäude, sind in einem guten Zustand. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

Das Gebiet ist ausreichend mit Stellplätzen für Wohnen und Einkaufen versorgt.

Es gibt mehrere brachliegende Freiflächen, die für neue Verwertungen entwickelt werden sollen. Konkret sind das die Fläche des ehemaligen Speicherstandortes und die Fläche Am Bahnhof 9. Als Nutzung ist das Wohnen zu priorisieren; bei gleichzeitiger Herstellung einer Wegebeziehung zwischen Hufeweg und Am Bahnhof (Herstellung Erschließungsstraße).

Die konkreten Entwicklungspotenziale sollen im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung detailliert auf ihre Umsetzbarkeit und Vermarktung geprüft werden.

Die Straßen

- Friedrich-August-Straße
- Bahnhofstraße und
- Am Bahnhof
- Ladestraße

weisen Mängel im Zustand und Ausstattung auf. Die Fußwege sind in einigen Abschnitten in einem schlechten Zustand, zum Teil auch nicht befestigt. Gleiches trifft für die Fahrbahnen zu, die durch Verschleiß/Alterung in einem schlechten Zustand sind. Wegen des technisch schlechten Zustandes können sie ihre Funktion als uneingeschränkt nutzbare Anlieger- und quartiersverbindende verkehrliche Erschließung nicht erfüllen. Die unbefestigten Fußwege in der Bahnhofsstraße beeinträchtigen dort den Zugang zu den Geschäften und Dienstleistern. Sie sind auf keinen Fall für ältere Bewohner begehbar, bei schlechter Witterung für Niemanden. In diesem Zustand sind die Fußwege auch nicht für Warenauslagen und Werbung geeignet.

Die Gemeinde ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Handlungsbedarfe bestehen nicht. Niederflurtechnik wird bereits seit längerer Zeit im ÖPNV eingesetzt.

3.5 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur

Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge sind die Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur sowie die entsprechenden Akteursstrukturen umfassend erfasst und bewertet. Auf eine Wiederholung von Details soll in diesem Bericht verzichtet werden - es wird auf den Bericht des Zukunftskonzeptes verwiesen.⁵

Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wird überwiegend auf die strukturellen Defizite der gemeindlichen Infrastruktur sowie auf die in bestimmten Sektoren unzureichenden räumlichen Angebote eingegangen. Die baulichen Zustände werden dagegen nicht beschrieben. Darauf und auf die räumlichen Bedarfe wird im Folgenden näher eingegangen. Dabei werden nur die Einrichtungen betrachtet, die sich im Untersuchungsgebiet befinden bzw. einen unmittelbaren Bezug zu diesem haben:

⁵ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, GEWOS GmbH, 2015, Auszug (vollständige Übersicht dort)



Bildungsangebote	<ul style="list-style-type: none"> ■ Volkshochschule Lensahn e.V., Eutiner Straße 2 ■ Lernzentrum Lübeck GmbH, Hohenkrogstraße 1 ■ Bücherei, Sundstraße 1
Pflegeeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ nicht im Gebiet vorhanden
Kindergärten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Evangelischer Kindergarten St. Katharinen, Wolterkamp 1 ■ drei weitere Kinderbetreuungseinrichtungen außerhalb des Untersuchungsgebietes
Kultur	<ul style="list-style-type: none"> ■ nicht im Gebiet vorhanden ■ vereinzelte Veranstaltungen in der Gemeindebücherei
Sport- und Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kreissportverband Ostholstein e.V., Eutiner Straße 4 ■ zwei Spielplätze in der Katharinenstraße und am Ende des Hufenweges (Nordosten des Untersuchungsgebietes)
Ärztliche Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> ■ mehrere Ärzte, Praxen und Apotheken ■ lokale Schwerpunkte in der Bäderstraße und in der Eutiner Straße, aber auch in anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes
Beratung und Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Drogenberatungshilfe, Schuldnerberatungsstelle (an zwei Tagen der Woche im Rathaus)
Soziale Wohnungsangebote	<ul style="list-style-type: none"> ■ die Anforderungen an altengerechtes Wohnen werden nur teilweise in den großen Mehrfamilienhäusern in der Wiesenkrogstraße und im Hufenweg erfüllt ■ das Mietniveau in der Gemeinde ist relativ niedrig
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehrere Lebensmittelmärkte, Drogerien, Bäckereien, Schlachtereien, diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, Tankstelle ■ lokale Schwerpunkte in der Bäder- und in der Eutiner Straße
Einrichtungen der Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Polizei, Lübecker Str. 19
Öffentliche Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rathaus ■ weitere private und öffentliche Dienstleistungen werden dort angeboten



Nach Aussagen der AG-Teilnehmer im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge gibt es derzeit keinen öffentlichen Treffpunkt für Senioren an einem zentralen Platz in Lensahn. Im öffentlichen Raum in zentraler Lage wäre eine entsprechende Einrichtung wünschenswert. Hierfür eignet sich u.a. zukünftig die Katharinenpassage, die also bei einer Sanierung die Errichtung eines öffentlichen Treffpunktes für Senioren berücksichtigen sollte.

Als Begegnungsstätte für Senioren fungiert einzig das AWO-Haus am Mühlenteich außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Insgesamt sind Projekte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie barrierefreie Zugänge im öffentlichen Raum, in öffentlichen Gebäuden und zentralen Institutionen zu verfolgen.

Grundsätzlich fehlen in der „Ortsmitte“ geeignete Räumlichkeiten für Treffpunkte bestimmter Gruppen und deren Aktivitäten:

- Bürgertreff für die Ausübung ehrenamtlichen Engagements und Vereinsräume
- Öffentlicher Treffpunkt für Senioren⁶
- Öffentlicher Treffpunkt für Jugendliche⁷

Die aktuell vorhandenen Gebäude/Räumlichkeiten, z.B. in Kirche oder Rathaus, sind ausgelastet und verfügen nicht über ausreichend Kapazitäten oder die Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum fehlen.

3.5.1 Rathaus/Bücherei/Polizei/VHS

Das *Rathaus* entspricht in seinen Funktionsabläufen, in seinen räumlichen Angeboten, Ausstattungen und in seinem baulichen Zustand nicht den heutigen Ansprüchen an ein modernes Bürgerzentrum und einen zentralen Verwaltungssitz. Im Bestand verfügt das Rathaus über nur wenige räumliche Ressourcen für seine Aufgaben als Bürgerzentrum. U.a. für Vereine, Bürgeraktivitäten, Ehrenamt und weitere Angebote. Es ist daher beabsichtigt, Teile des Rathauses zu modernisieren und gemäß heutigen und künftigen Erfordernissen an eine moderne Verwaltung umzubauen. Hinzu kommen energetische Defizite.

⁶ Konzept Daseinsvorsorge Kap. 5.3

⁷ Konzept Daseinsvorsorge Kap. 5.1



Rathaus



Gemeindebücherei

Im Zuge des Umbaus ist zu prüfen, ob ein Teil der dann umgebauten Räume mehrfach genutzt werden kann, z.B. die Beratungsräume für Vereine und kleine Veranstaltungen.

Für den Betrieb der *VHS* fehlen zweckbestimmte und ausreichend große räumliche Angebote. Teilweise erfolgt der Unterricht in Kellerräumen des Rathauses, die nicht barrierefrei erreicht werden können. Damit werden auch die inhaltlichen Angebote der *VHS* in der Gemeinde und in deren Umland erheblich eingeschränkt. Es besteht ein dringender quantitativer und qualitativer Bedarf an der Bereitstellung von Räumen.

Ein Neubau in zentraler Lage könnte den Bedarf an modernen Räumlichkeiten für die gemeinnützigen Zwecke decken.

Die hinter dem Rathaus befindliche *Bücherei* ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und für die Zusammenarbeit mit den Schulen und diverse künstlerische oder kulturelle Veranstaltungen nur noch eingeschränkt geeignet. Eine Modernisierung des Bestandes hat sich als unwirtschaftlich erwiesen. Hinzu kommen energetische Mängel, die im Bestand nicht mehr behoben werden können.

Es ist daher sinnvoll einen Neubau zu errichten, der dann nicht nur bedarfs- und nutzergerichte Räumlichkeiten für die Bücherei bereitstellt, sondern auch ein multifunktional nutzbares Raumprogramm für kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Angebote in zentraler Lage der Ortsmitte von Lensahn vorsieht. Es wird erwartet, dass bei einem Neubau mit multifunktionaler Nutzung die Auslastung und Nutzungseffizienz des Gebäudes steigen, Synergien entstehen und so eine effiziente Bewirtschaftung einer gemeinnützigen Einrichtung gewährleistet wird. Dazu ist auch die Errichtung als Niedrigenergie- bzw. Passivhaus anzustreben.

Der Bedarf an einem Gebäude für mehrfache gemeinnützige Nutzungen mit vergleichsweise großen Besucherzahlen und effizienten, barrierefreien und energetisch optimierten Strukturen lässt sich nur über einen Neubau realisieren.



3.5.2 Kinderbetreuung und Schulen

Der im Gebiet liegende evangelische Kindergarten ist modernisiert und zeigt augenscheinlich keinen Handlungsbedarf. Die Angebote in den insgesamt vier Kitas in der Gemeinde werden als ausreichend eingeschätzt.

Gleiches gilt für die Schulen im Ort (Grund- und Gemeinschaftsschule mit Ganztagschule, Waldorfschule, Berufsschule und Jugendaufbauwerk). Die Einrichtungen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

3.5.3 gesundheitliche Infrastruktur

Die Gebäude, räumlichen Angebote und Einrichtungen der gesundheitlichen Infrastruktur sind in einem baulichen Zustand ohne erkennbare Missstände. Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge beschriebenen Problemlagen sind eher struktureller, nicht baulicher Natur. Die ausreichende Versorgung mit Ärzten wird aber u.a. über die Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung S-H geregelt. So könnte dem Mangel an medizinischer Versorgung durch Bereitschaftsdienste, Arzthäuser oder durch sogenannte Gemeindepraxen entgegengewirkt werden. Problematisch ist im Amtsgebiet auch die Erreichbarkeit der hausärztlichen sowie fachärztlichen Versorgung. Hier sind alternative Bedienformen zu entwickeln, die die Angebotslücke schließen. Auch fehlt ein Pflegebedarfsplan auf Kreisebene oder Abstimmungsrunden auf Amts- und Kreisebene um über Bedarfe oder Nachfolgeregelungen zu diskutieren.

3.5.4 Beratungsangebote für Jugendliche

Ebenfalls aus dem Zukunftskonzept entnommen, besteht für einen Teil der Jugendlichen der dringende Bedarf einer Drogenberatung und –prävention. So wird von Bewohnern beobachtet, dass ganz offen auf dem Markt (von Jugendlichen) Drogen konsumiert werden. Es hat sich herausgestellt, dass die lokale Drogenberatungsstelle des Drogenhilfe Lichtblick e.V. von Eltern der Jugendlichen nur unzureichend in Anspruch genommen wird. Es wird daher empfohlen, die derzeit provisorisch im Rathaus ansässige Beratungsstelle in geeignetere und nicht an die Öffnungszeiten des Rathauses gebundene Räume unterzubringen. Vorgeschlagen wird die Integration in den geplanten Neubau der Bücherei. Eine entsprechende verbindliche Prüfung muss im Rahmen der Aufstellung des Raumprogramms erfolgen.

3.5.5 Jugendtreffpunkte

Der Jugend in Lensahn fehlt ein öffentlicher Treffpunkt. Es gibt auch keine den Ansprüchen von jugendlichen Menschen entsprechende Freizeiteinrichtung (in Eigenorganisation). Das unzureichende Angebot in einem Container ohne sanitäre Einrichtungen und ohne technische Versorgung wurde eingestellt.

Gleichzeitig ist der Kirchplatz/Marktplatz ein beliebter Treffpunkt bei Jugendlichen geworden (Gedenkstein, Sitzbank), der jedoch in der Wahrnehmung durch Bewohner als ungeeignet angesehen wird. Es bestehen Konflikte mit anderen Nutzergruppen. Insbesondere Ältere meiden in den späteren Tageszeiten den Bereich. Eine Öffnung des Marktplatzes zur Katharinenpassage sowie eine gezielte Aufwertung in diesem Bereich könnte die „Okkupation“ durch einzelne Bevölkerungsgruppen unterbinden. Bei der Aufwertung der Katharinenpassa-



ge ist die räumlich-funktionale Differenzierung der Aufenthaltsbereiche für einzelne Nutzergruppen zu beachten, um bestehende Konflikte künftig zu vermeiden.

Es ist demnach (gemäß Zukunftskonzept Daseinsvorsorge) wünschenswert ein Raumangebot („Jugendclub“) mit Sanitäranlage und permanenter Stromversorgung zur Verfügung zu stellen. Eine Unterbringung einer entsprechenden Einrichtung in den Neubau (siehe 3.5.1) hat den Vorteil, dass neben der technischen Infrastruktur (u.a. Internet, Medien, Bücher) eine soziale Kontrolle durch die Mitarbeiter und Besucher der anderen gemeinnützigen Einrichtungen in diesem Gebäude besteht. Als Handlungsempfehlung im Konzept Daseinsvorsorge wird zusätzlich empfohlen, die Einrichtung eines Jugendtreffs mit der Beauftragung eines Jugendpflegers zu verbinden. Bei der Planung und Entwicklung des Jugendclubs sind die zukünftigen Außenbereiche des Jugendclubs zu beachten und entsprechend zu gestalten.

Es ist festzustellen, dass im öffentlichen Raum der Ortsmitte keine echten Aneignungs- bzw. Aufenthaltsbereiche für Jugendliche existieren. Neben der Entwicklung eines Raumangebotes („Jugendclub“) sind also bei Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Raum die Belange der Jugendlichen zu berücksichtigen. Da bei einer gemeinsamen Nutzung eines Aufenthaltsbereiches im öffentlichen Raum durch die verschiedenen Ziel- und Nutzergruppen (Ältere und Jugendliche) Konflikte entstehen können, sind die spezifischen Aufenthaltsbereiche voneinander zu trennen. In diesem Zusammenhang bietet es sich mitunter an, die freie Grünfläche am Spielplatz Wiesenkrog für die Raumannsprüche insbesondere von Jugendlichen zu entwickeln.

3.5.6 Altersgerechte Wohnformen

Die Angebote für das altersgerechte Wohnen, insbesondere barrierefreie sind in der „Ortsmitte“ unzureichend. Auf die Nutzung von verfügbaren Potenzialflächen wurde bereits in den vorherigen Kapiteln hingewiesen.

3.5.7 Akteursanalyse und Kommunikationsforen

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

In Lensahn werden verschiedene kulturelle, soziale, sportliche und weitere Angebote in 17 Vereinen organisiert.⁸ Das aktuelle Engagement und die Aktivität sind für eine Gemeinde dieser Größe gut, jedoch verbesserungsfähig. Die gute Beteiligung bei den bisher im Rahmen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge oder der vorbereitenden Untersuchungen stattgefundenen Veranstaltungen (z.B. Informationsveranstaltung) zeigt auch das Interesse der Bürger an ihrer Gemeinde und an einem kulturellen und sozialen Engagement.

⁸ Ausführliche Darstellungen im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, GEWOS mbH, 2015



Wirtschaftliche Kooperationsverbände o.ä. bzw. Zweckvereinigungen bspw. für Tourismus oder lokalen Quartieren sind nicht vorhanden. Auch fehlt es an Interessenvertretungen für die Senioren.

Im Folgenden werden Akteure bzw. Interessenvertreter neben den öffentlichen Institutionen aufgelistet, deren Mitarbeit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung in Betracht kommen könnte bzw. bei denen eine unmittelbare Betroffenheit durch das Städtebauförderprogramm in der „Ortsmitte“ angenommen werden kann:

- Verein zur Förderung der Jugendarbeit in Ostholstein e.V.
- Förderverein für Arbeit + Ausbildung e.V.
- Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Lensahn
- Verein zur Förderung der Pädagogik Rudolf Steiners e.V. Ostholstein
- Förderverein Kirchenmusik Lensahn e.V.
- Verein der Freunde + Förderer des evangelischen Kindergarten St. Katharinen
- Freiwillige Feuerwehren des Amtes Lensahn
- DLRG Lensahn e. V.
- Förderverein fairytale e.V.
- Förderverein Pfadfindergelände Lensahn e.V.
- Kleingartenverein Lensahn
- Landfrauenverein Lensahn
- Sozialverband Deutschland e.V. Ortsverband Lensahn
- Landwirtschaftsmuseum Prienfeldhof Lensahn e.V.
- Förderverein Landwirtschaftliches Heimatmuseum e.V.
- Volkshochschule

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge hat eine tiefgehende Analyse der sozialen Infrastruktur im Hinblick auf Angebote, Auslastungen und Bedarfe vorgenommen. Auf einige in diesem Zusammenhang betrachtete Schwerpunkte wurde in den vorherigen Kapiteln eingegangen.

3.5.8 Zusammenfassende Bewertung gemeindliche Infrastruktur

Die infrastrukturelle Ausstattung von Lensahn, insbesondere in der „Ortsmitte“, entspricht nur teilweise der eines Unterzentrums. Defizite bestehen in der Bereitstellung räumlicher Kapazitäten für bestimmte soziale Angebote (Jugendarbeit und –beratung, öffentlicher Treffpunkt für Senioren und Jugendliche) sowie für das bürgerschaftliche Engagement (Vereine, Ehrenamt, Bürgertreffpunkt). Die dafür notwendigen räumlichen Kapazitäten sind entweder nicht vorhanden bzw. die vorhandenen ausgelastet. Dadurch können bestimmte Angebote wie Bürger- und Seniorentreff außer in der kirchlichen Arbeit gar nicht angeboten werden. Die räumlichen Defizite behindern auch die Vernetzung von Initiativen und Angeboten, wie im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge empfohlen.

Die im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge geforderten Vernetzungen von Ehrenamt, Sport, Jugend, Senioren, ärztlicher Versorgung, Pflegekräften, Pflegeangeboten, Feuerwehren sowie Veranstaltungsangebote und soziale und kirchliche Vereinstätigkeiten benötigen Räumlichkeiten bzw. Koordinierungsstellen. Als Schlüsselprojekt zur Lösung soll der Neubau der Bücherei als *multifunktionales Bürger- und Dienstleistungszentrum* entwickelt werden. Ob



und wie bei der Modernisierung/Umbau des Rathauses weitere Raumangebote bereitgestellt werden können, muss bei der Erarbeitung des Raumprogrammes geprüft werden.

Grundsätzlich ist der Standort Rathaus/Bücherei in der zentralen Lage und wegen seiner Wahrnehmung der zentralen öffentlichen Funktion für die unterschiedlichen Belange der öffentlichen, sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur geeignet. Die Forderungen aus den Beteiligungsverfahren nach mehr Raumangeboten für die Aktivitäten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge müssen durch den Neubau der Bücherei mindestens überwiegend erfüllt werden. Es wird empfohlen, den konkreten Raumbedarf, die multifunktionale Nutzung und die Vereinbarung mit der eigentlichen Nutzung Bücherei in einer Studie untersuchen zu lassen. Ziel ist die Formulierung einer genauen Aufgabenstellung für die eigentliche Planung und die frühzeitige Darstellung der Finanzierung und Förderung des Projektes. Die Auslobung eines Architektenwettbewerbes für den Neubau der Bücherei wird ausdrücklich empfohlen.

Mit dem Projekt wird das Ziel verfolgt, in der „Ortsmitte“ ein „Bürgerzentrum“ mit vielfältigen Angeboten von öffentlichen, sozialen, freizeitbezogenen, kulturellen und weiteren Dienstleistungen für alle Zielgruppen mit Wirkungen über die „Ortsmitte“ hinaus zu etablieren.

3.6 Soziodemografie, Bevölkerungsstruktur, Sozioökonomie

Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde die zurückliegende demografische Entwicklung, darauf bezogene Prognosen und die möglichen Folgen ausführlich dargestellt. Für entsprechende tiefere Aussagen wird auf das Zukunftskonzept verwiesen.

Die folgenden Aussagen beschränken sich daher auf Aktualisierungen und Bezüge zu den Untersuchungen in der „Ortsmitte“ und auf die sich daraus ergebenden Entwicklungsziele.

3.6.1 Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung.

Lensahn hatte Ende 2015 ca. 5.070 Einwohner. Bezogen auf das Vorjahr bedeutet das einen absoluten Zuwachs von 89 Personen. Begründung sind u.a. 144 in Lensahn aufgenommene Migranten. Tendenziell sinken die Einwohnerzahlen jedoch. Es gibt immer wieder Abweichungen von der Trendlinie in den Daten, die vermutlich auf die Fertigstellung und Belegung von besonderen Wohnformen (altersgerechte und betreute Wohnformen) zurückzuführen sind.

Zum Ende des Betrachtungszeitraums lebten 2.439 Männer und 2.631 Frauen in Lensahn. Der deutliche Zuwachs bei den männlichen Bewohnern ist ebenfalls auf die Migranten zurückzuführen. Tendenziell ist der leichte „Überschuss“ von Frauen über die Jahre konstant geblieben. Den größten Bevölkerungsanteil bildet die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen mit 1.576 Personen. Die kleinste Bevölkerungsgruppe der Gemeinde Lensahn bilden die 214 Einwohner bis zum sechsten Lebensjahr – mit weiter abnehmender Tendenz. Dagegen steigt die Zahl der älteren Bewohner an.

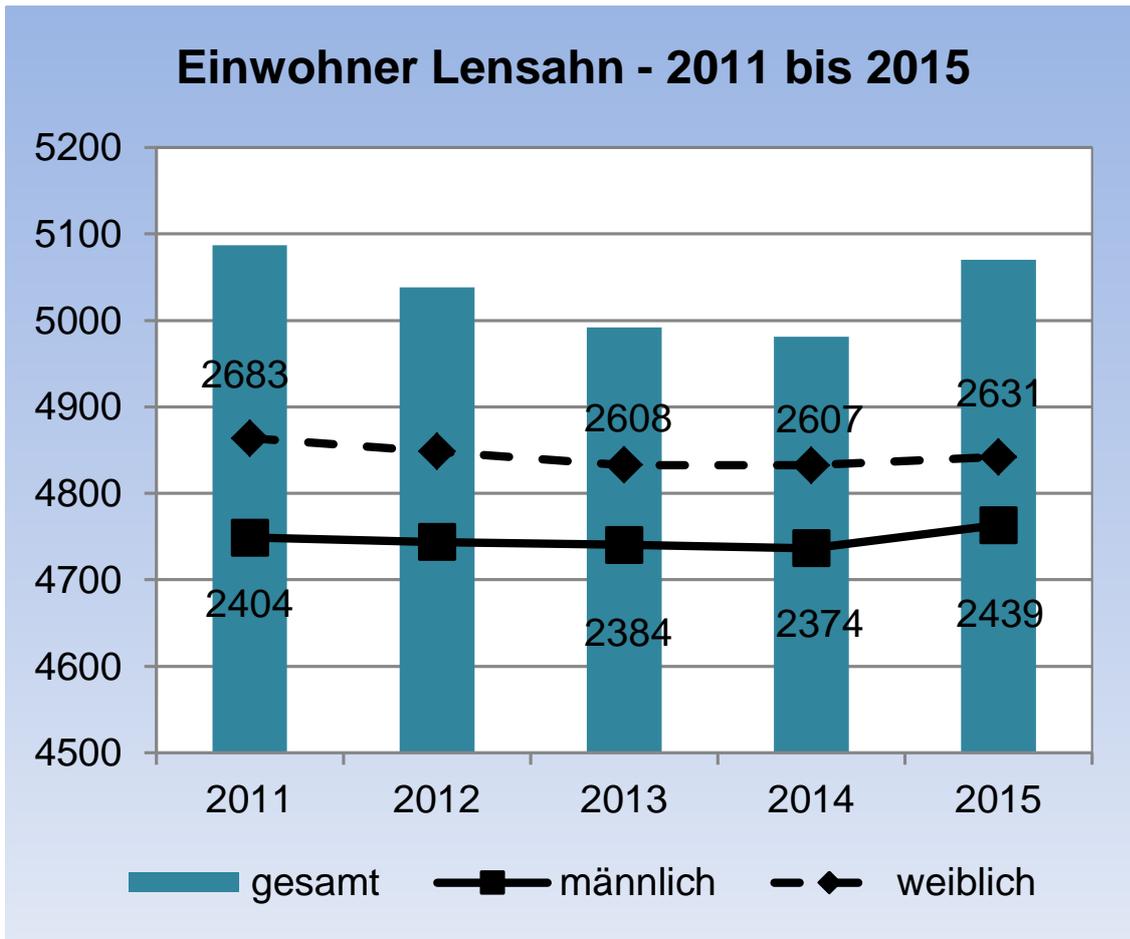


Abbildung 23, Einwohner Lensahn (Quelle: Gemeinde Lensahn)

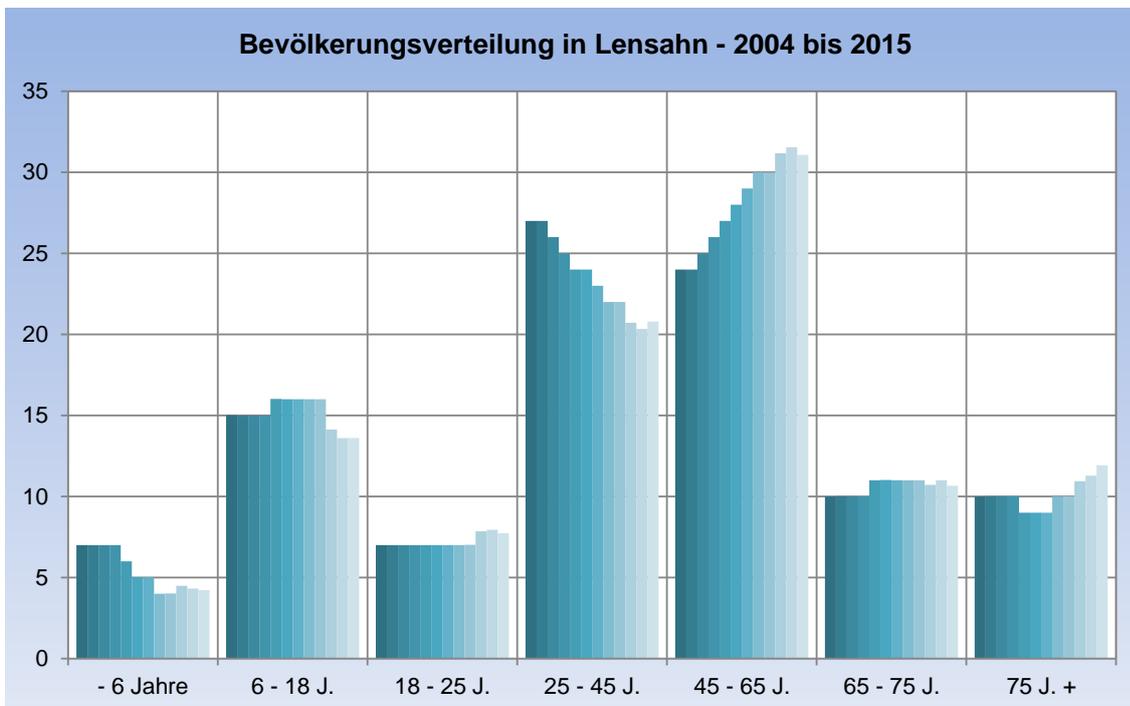


Abbildung 24, Bevölkerungsstruktur in % (Quelle: Gemeinde Lensahn)



3.6.2 Bevölkerungsbewegung

Der demographische Wandel mit einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo insbesondere in ländlichen Regionen spiegelt sich auch in Lensahn wider. Im Betrachtungszeitraum waren die Sterbefälle konstant höher als die Geburtenfälle. Die Anzahl der Lebendgeborenen hat sich im Zeitraum 2004 bis 2015 um mehr als die Hälfte reduziert.

Ausgehend vom 1. Betrachtungsjahr 2004 zeigt die Entwicklung der Zuzüge eine rückläufige Tendenz an, die in ihrer Ausprägung jedoch schwankt. Eine ähnliche rückläufige Tendenz kann auch bei den Wegzügen ausgemacht werden.

Die Zuwanderungsgewinne bestehen in den Bevölkerungsgruppen 6-18 Jahre und ab 30 Jahre aufwärts, wobei insbesondere die Altersgruppe der 65 Jährigen und älter den größten Anteil der Zuwanderer stellt. Es zeigt sich aber auch, dass Lensahn von Zuwanderung junger Familien mit Kindern zwischen 6 und unter 18 Jahren profitiert. Dies erklärt auch den Einwohnerzuwachs in dieser Bevölkerungsgruppe bei gleichzeitigem Rückgang der Lebendgeborenen (Zuzug von bereits geborenen Kindern).

Die Fortzugsraten der 18-25 Jährigen Altersgruppe (Kohorte der Bildungsabwanderer) sind vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels für ländliche Regionen als charakteristisch einzustufen.

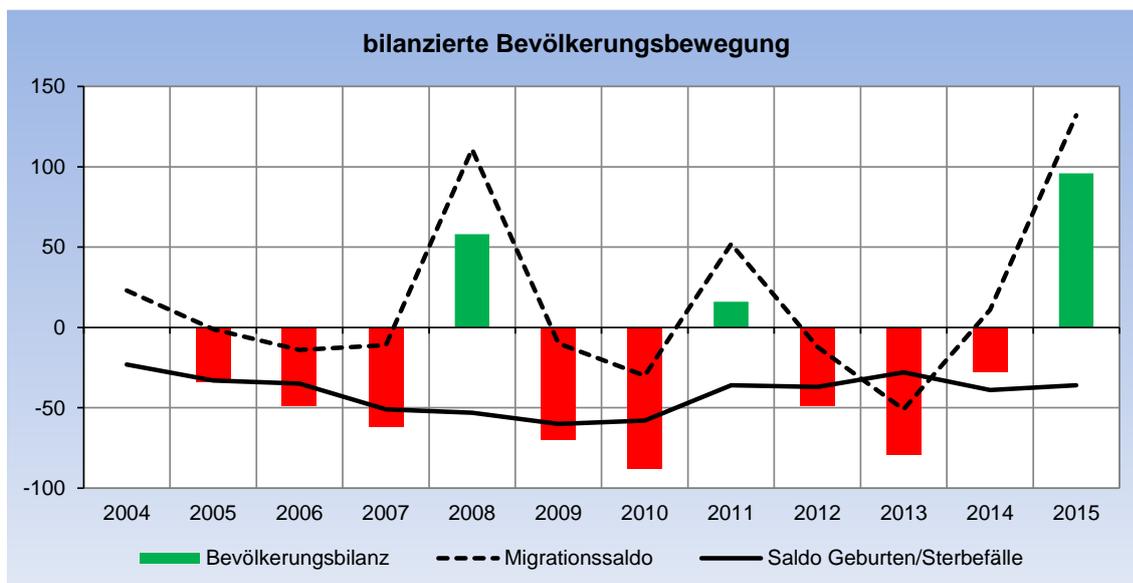


Abbildung 25, Bevölkerungsbilanz, Basis Volkszählung, (Quelle: Statistikamt Nord, 2014)

3.6.3 Bevölkerungsprognosen

Nach den kleinräumigen Bevölkerungsprognosen der GGR wird eine stetig sinkende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2025 wird die Einwohnerzahl von Lensahn auf unter 4.800 Einwohner sinken. Eine ähnliche Prognose wurde für die Umlandgemeinden gegeben. Die Wanderungsgewinne in der Region können den natürlichen Saldo nur abmildern, jedoch nicht mehr ausgleichen.



Die Prognose hat auch Angaben zur Bevölkerungsstruktur gemacht. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anteile der über 65-Jährigen bis ins Jahr 2025 auf 24% erhöhen wird, davon steigt insbesondere der Anteil der über 75-Jährigen weiter an. Bei gleichbleibendem Bevölkerungsanteil der 18-65-Jährigen sinkt der Anteil der jüngsten Bevölkerung von 20 auf 17%. Noch intensiver stellt sich die Entwicklung in den Umlandgemeinden dar, in der die Anteile der über 65-Jährigen auf 27% steigen und die Anteile der unter 18-Jährigen auf 15% absinken werden.

3.6.4 Sozioökonomie

Lensahn ist vorwiegend Auspendlerstandort, allerdings übersteigen die Auspendlerzahlen die der Einpendler nicht wesentlich. In den Jahren 2009 und 2010 stand das Pendlersaldo annähernd bei null. Lensahn ist damit ein wichtiger Arbeitsstandort im Amtsgebiet und in der Region. Als wesentliche Zielorte der Berufspendler gelten Oldenburg, Neustadt und Eutin.

Im Jahr 2013 waren in Lensahn insgesamt 223 Menschen erwerbslos. Tendenziell ist eine jährliche Reduzierung der absoluten Arbeitslosenzahlen erkennbar, was zum überwiegenden Teil auf die Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung (Ausscheiden aus dem Erwerbsleben) und auf die Zunahme von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zurückzuführen ist.

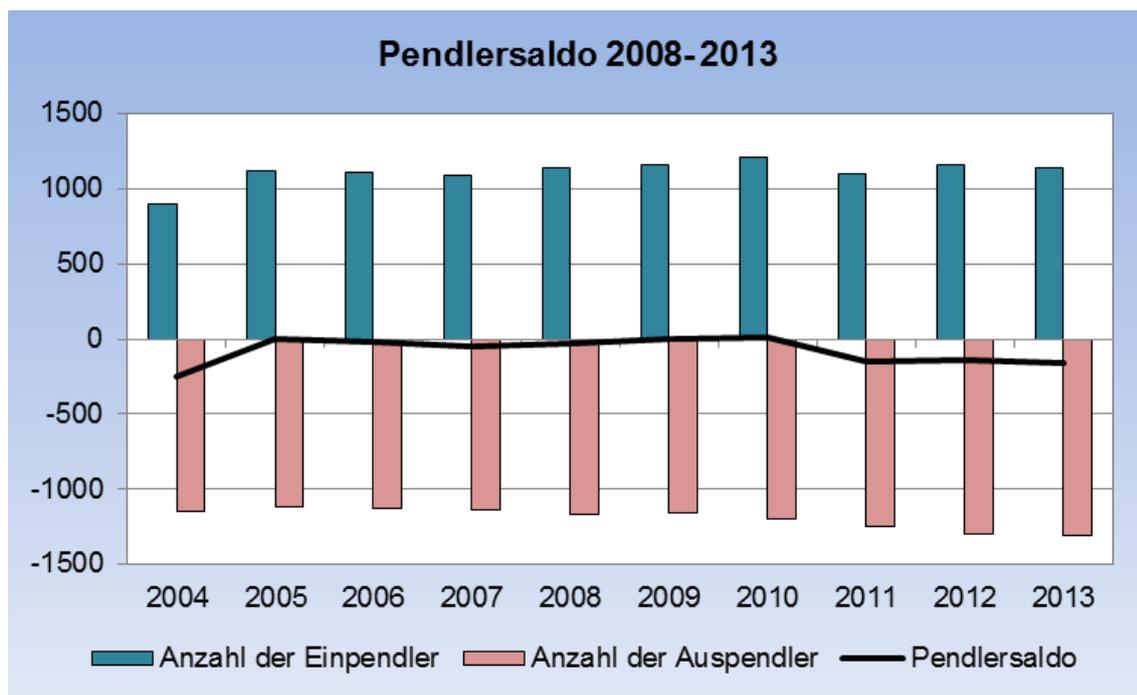


Abbildung 26, Pendlerbewegung, Lensahn (Quelle Statistik Arbeitsagentur)

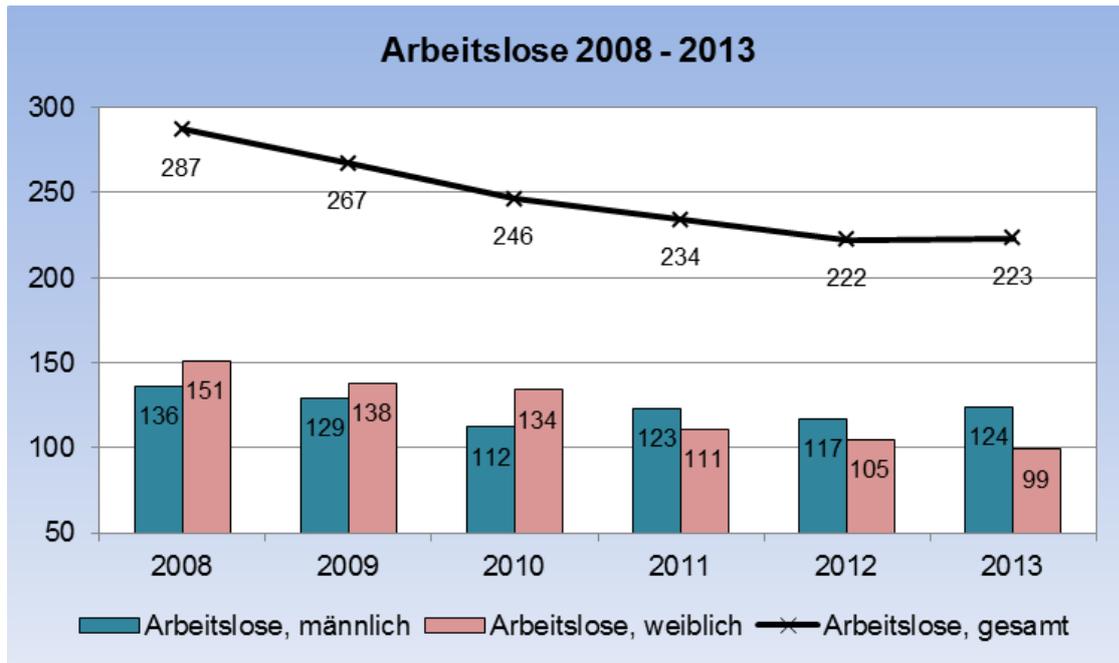


Abbildung 27, Arbeitslose, gesamt (Quelle Statistik Arbeitsagentur)

Im Zeitraum von 6 Jahren (2008 – 2013) hat sich die Anzahl der Sozialhilfeempfänger reduziert. Gegenüber 2008 hat die Anzahl der Bezieher kontinuierlich um ca. 25% abgenommen. Ausschlaggebend war die Abnahme der weiblichen Sozialhilfeempfänger.

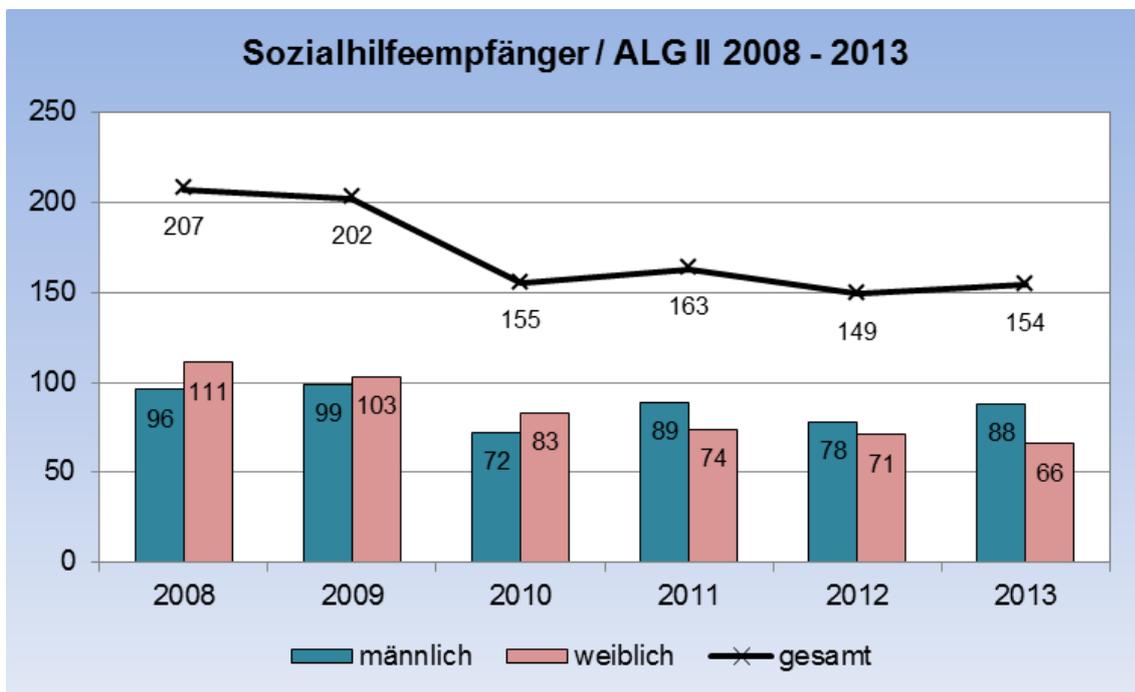


Abbildung 28, Sozialhilfeempfänger, gesamt (Quelle Statistik Arbeitsagentur)

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit gab es in der Gemeinde Lensahn 2013 1.740 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Beschäftigten im Wohnort Lensahn konsequent zugenommen hat, insbesondere seit 2010.

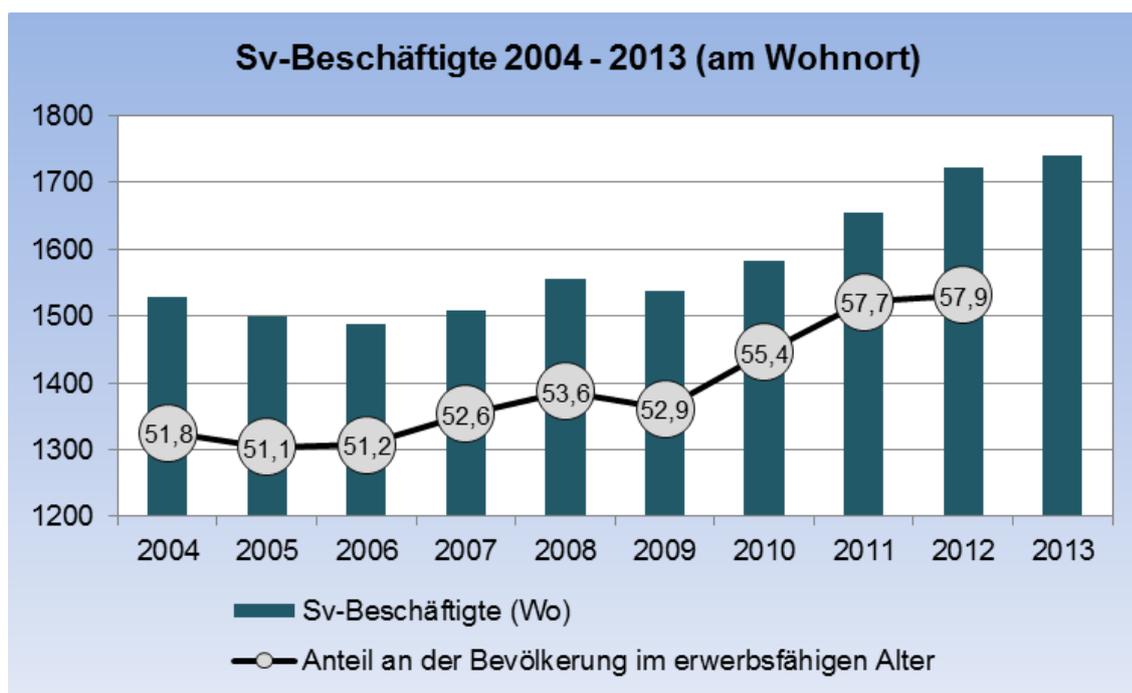


Abbildung 29, Sv-Beschäftigte am Wohnort (Quelle Statistik Arbeitsagentur)

3.6.5 Sicherung der Daseinsvorsorge und die demografische Entwicklung

Die Bedarfs-, Auslastungs- und Reichweitenermittlung der demografischen Entwicklungen finden sich im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wider. Dort sind auch die demographisch bedingten Handlungsbedarfe zur Sicherung der Daseinsvorsorge zusammengetragen.

Ein Teil der strukturellen Bedarfe und Maßnahmen, u.a. zur Verbesserung der Vernetzung und Kooperation von Vereinen, zum Erhalt der gesundheitsbezogenen Infrastruktur oder des ÖPNV gehören nicht zu den Förderschwerpunkten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Nur teilweise werden daraus Investitionen generiert, z.B. für die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Vereinsarbeit oder Koordinierungsstellen. Wie bereits erörtert, soll der Neubau der Bücherei als Bürgerzentrum dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

3.6.6 Zusammenfassende Bewertung Soziodemografie und Folgen für die „Ortsmitte“

Insgesamt betrachtet können partielle Wanderungsgewinne die Einwohnerverluste nicht ausgleichen. Die in 2015 verzeichneten Zuwächse wegen der Aufnahme von Flüchtlingen lassen keine verlässliche Prognose zu, weil deren dauerhafter Aufenthaltsstatus unsicher ist. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass wegen der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Residenzpflicht) ein Teil der Flüchtlinge in Lensahn angekommen ist. Das wird Impulse für den Wohnungsmarkt und die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur zur Folge haben. Auf die Flächenpotenziale für Wohnbauprojekte im Bereich zwischen Bäderstraße-Am Bahnhof-Bahnhofstraße sowie in den nordöstlichen Grünflächen wurde bereits verwiesen.

Die Reduzierung der Einwohnerzahlen und die sich ändernde Bevölkerungszusammensetzung/-struktur von Lensahn (und Umland) ändern die Nachfrage der Dienstleistungsangebote und Infrastruktur sowie beim Wohnen. Die Nachfrage wird von einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung geprägt.



Die damit zusammenhängende Verkleinerung der Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigenden Wohnflächen wird den Wohnungsmarkt zusätzlich befördern. Wegen der moderaten Mieten von derzeit ca. 5,00 – 6,00 EUR/m² sind positive Effekte auf die Nachfrage zu erwarten. Eine nachfragebedingte Erhöhung der Mieten ist nicht zu erwarten. Der Einzelhandel muss seine Sortimente, der Wohnungsmarkt seine Ausstattung an diese Entwicklung anpassen.

Daneben sind nach Auswertung der demographischen Datenanalyse junge Familien eine Zuwandergruppe. Diese Nachfrage wird in Zukunft den Wohnungsmarkt in Lensahn deutlicher prägen, weil diese Gruppe auch Eigentumsbildung generiert.

Insgesamt wird die Wohnungsnachfrage in der „Ortsmitte“ mit den demografisch bedingten Änderungen (u.a. Barrierefreiheit) auf dem heutigen Niveau verbleiben.

3.7 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel

Die wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet ist für den Erhalt und die Ertüchtigung sich selbst tragender Strukturen und für die Investitionsfähigkeit von hoher Bedeutung. Die Zahl der Unternehmen und der Branchenmix im Untersuchungsgebiet wurde bereits in den Kapiteln 3.3.3 und 3.3.4 vorgestellt.

Zusammenfassend kann die Angebotsstruktur in der „Ortsmitte“ wie folgt klassifiziert werden:

- periodischer Bedarf: Lebensmittel
- aperiodischer Bedarf: Kfz-Handel/Reparatur, Fahrradgeschäft, Uhren und Edelsteine, Kiosk, Textilwaren, Bücherladen, Kerzen, Optik, Elektrogeräte, Sanitätshaus
- Nahversorgung: Blumenladen, Kiosk, Drogerie, Lebensmittel, Apotheke,
- Finanz-/Versicherungsdienstleistungen



Einzelhandel in der Eutiner Straße



und Dienstleistungen in der Bäderstraße

Der überwiegende Teil der vorgenannten Angebote ist zentrenrelevant und in der „Ortsmitte“ gelegen und ist damit wichtiger Katalysator für Sicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen im Zentrum.



Bei den meisten Einzelhandelsfachgeschäften kann angenommen werden, dass der Einzugsbereich den Nahbereich der Gemeinde Lensahn und das Umland umfasst. Erweiterte Angebote, insbesondere Mode, Sportartikel und Fachmärkte oder Musikalien, sind in Neustadt, Oldenburg, Eutin oder Bad Schwartau verfügbar.

Außerhalb der „Ortsmitte“ befindet sich ein Gewerbegebiet mit diversen Gewerbetreibenden und weiteren Nahversorgern.

Der Kaufkraftindex im Kreis Ostholstein liegt nach Angaben der IHK S-H bei 96,5. Da Lensahn außerhalb eines Verdichtungsraumes oder der Stadt-Umland-Bereiche liegt, ist zu vermuten, dass der Index in Lensahn nicht über diesem Wert liegen wird. In Urlaubsregionen steigt der Index in der Saison gewöhnlich an, was jedoch durch die geringe Nachfrage außerhalb der Saison wieder ausgeglichen wird.

Die Unternehmen in Lensahn verteilen sich auf diverse handwerkliche und kleine produzierende Gewerbeeinrichtungen, Einrichtungen aus der Tourismusbranche, Gesundheitswesen, Einzelhandelseinrichtungen sowie das Dienstleistungsgewerbe (Finanz-, Versicherungs-, Immobilienbranche). Größtenteils handelt es sich um kleine und mittlere Unternehmen. Größter Arbeitgeber in Lensahn ist die Firma Codan, die derzeit rund 480 Mitarbeiter im Bereich der Medizinbranche bzw. Gesundheitswesen beschäftigt.

Zusammenfassende Bewertung Wirtschaft und Einzelhandel

Bei vielen Geschäften der „Ortsmitte“ bestehen gestalterische und funktionale Defizite, u.a. nicht vorhandene Barrierefreiheit, den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechende Verkaufsflächen, fehlende moderne Ausstattung, aber auch ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau der Gebäude. Wie bereits im Kapitel 3.2 beschrieben, sind viele Erdgeschosse in den zurückliegenden Jahrzehnten durch Vorbauten überformt worden, um Verkaufsfläche, Warenauslage und Barrierefreiheit zu verbessern. Ein flächendeckender Rückbau dieser Vorbauten ist nicht Ziel der Gesamtmaßnahme und kann höchstens im Rahmen einer umfassenden Modernisierung „repariert“ werden. Dabei muss jedoch der Verlust an Verkaufsfläche ausgeglichen werden. Es konnte in den vorbereitenden Untersuchungen nicht festgestellt werden, dass diese Vorbauten und andere bauliche Veränderungen an den Gebäuden negative Effekte auf die Funktion der Geschäfte hatten – eher im Gegenteil.

Der partielle und fluktuierende gewerbliche Leerstand ist im Ortsbild, besonders in der Bäderstraße und in der Eutiner Straße nur gezielt wahrnehmbar. Während der Bestandsaufnahme wurden an zwei leer stehenden Ladengeschäften Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Leerstand in den zentralen Bereichen der beiden Hauptstraßen kann ohne Einwirken der Gemeinde beseitigt werden, hier besteht eine verhaltene Nachfrage. Ohnehin konzentriert sich die absolute Zahl der Leerstände (8 !) auf bestimmte Bereiche, u.a. in der Straße Am Bahnhof und in der Ladestraße. Hier besteht die Gefahr eines strukturellen Leerstandes, weil abseitig des eigentlichen Zentrums, nicht gut erschlossen (siehe Kapitel 3.4.5) und die Gebäude wenig ansprechend sind. Hier kann im Rahmen der Gesamtmaßnahme durch Modernisierung/Umbau eine Aktivierung der Leerstände erreicht werden; nicht mehr als aktivierbar eingeschätzte Leerstände in der Ladestraße und in der Bahnhofstraße können zu Wohnen bzw. bewohnerbezogenen Dienstleistungen (z.B. Pflege, Senioren) umgenutzt werden. Ist das aus baulichen Gründen nicht möglich, muss das Gebäude abgebrochen und das Grundstück für eine Neubebauung hergerichtet werden.



Das Versorgungsangebot mit Einzelhandel und Dienstleistungen ist für das Unterzentrum Lensahn ausreichend. Allerdings wird ein Handlungsbedarf in der Anpassung von Sortimenten für die älter werdende Bevölkerung und die Reaktion auf ein geändertes Einkaufsverhalten Jüngerer (online-Einkäufe) gesehen.

3.8 Umwelt und Klimaschutz

3.8.1 Energieversorgung

Die „Ortsmitte“ ist an sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Wichtigster Energieträger für die Wärmeversorgung in den Gebäuden ist Erdgas. Der lokale Versorger, der Zweckverband Ostholstein bietet zusätzlich eine Versorgung mit Bio-Erdgas an.

In Einzelfällen werden bi- oder monovalent Biomasse (Holz) bzw. solarthermische Anlagen für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser eingesetzt. Weitere regenerative Anlagen waren im Rahmen der Bestandsaufnahme im Gebiet nicht erkennbar.

Außerhalb der bebauten Gemeinde sind mehrere Windparks errichtet worden. Wegen der Anzahl und Größe der Windenergieanlagen wird eingeschätzt, dass die auf die Gemeinde bezogenen Potenziale der erneuerbaren Energien im Bereich Wind voll genutzt werden. Inwieweit nach Auslaufen der geförderten Einspeisezeiträume eine Direktversorgung mit Strom technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, kann vor dem Hintergrund der sich wiederholt ändernden Rechtslage heute nicht vorhergesagt werden.

3.8.2 Entwässerung

Die Entwässerung der Haushaltsabwässer erfolgt zentral über ein Entwässerungssystem und Aufbereitung in einer Kläranlage. Dezentrale Entsorgungen sind in der „Ortsmitte“ nicht vorhanden. Das von Grundstücken anfallende Regenwasser kann wegen der baulichen Strukturen teilweise auf den Grundstücken versickert werden. Das Niederschlagswasser von Straßen und anderen Grundstücken wird in Regenwasserrückhaltebecken aufgenommen. Damit wird ein wichtiger Beitrag für den Wasserkreislauf geleistet; außerdem gelten Regenrückhaltebecken trotz ihrer künstlichen Anlage als Kleinbiotope in Siedlungsstrukturen

3.8.3 Straßenbeleuchtung

Im Gemeindegebiet wird bereits seit einigen Jahren die Straßenbeleuchtung auf stromeinsparende LED-Leuchtmittel umgestellt. 80 % der Straßenbeleuchtung sind bereits umgestellt, die Anlagen in der „Ortsmitte“ folgen in den nächsten Jahren.

Neben den Energieverbräuchen in den gemeindlichen Gebäuden ist die Straßenbeleuchtung der größte Verbraucher. Mit der Umstellung auf LED wird so nicht nur ein Beitrag zur Reduzierung von schädlichen Emissionen geleistet, sondern auch die finanziellen Aufwendungen für Energiekosten verringert.



3.8.4 Gebäudeenergieeffizienz

Die Untersuchung des Gebäudebestandes kommt zu dem Ergebnis, dass in der „Ortsmitte“ ein flächendeckender Bedarf an einer energetischen Ertüchtigung besteht. Das betrifft besonders Verbesserungen des baulichen Wärmeschutzes. Der Erneuerungsbedarf von Wärmeerzeugungsanlagen wird rechtlich vorgegeben und durch die Schornsteinfeger überwacht.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen soll gleichzeitig die Energieeffizienz durch Verbesserung der Gebäudedämmung und/oder durch moderne Wärmeerzeugungsanlagen, wenn möglich mit Einsatz erneuerbarer Energieträger, optimiert werden. Bei den im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei Gewährung von Fördermitteln, wird die Einhaltung oder wenn möglich die Unterschreitung der Vorgaben der EnEV zwingend vereinbart.

3.8.5 Immissionen und Emissionen

Die Gemeinde und die „Ortsmitte“ sind von den Belastungen der beiden Ortsdurchfahrten der Landesstraßen und den Zu- und Abfahrten auf die A1 direkt betroffen. Im Bereich der Bäderstraße wurden im Rahmen der Lärmkartierung im Jahr 2012 Werte zwischen 70-75 dB festgestellt. Diese Werte nehmen im Bereich der Wohnbebauungen auf 60-65 dB leicht ab und sind grenzwertig. Gemäß der 16. BImSchV liegen die Grenzwerte tagsüber bei 64 dB.

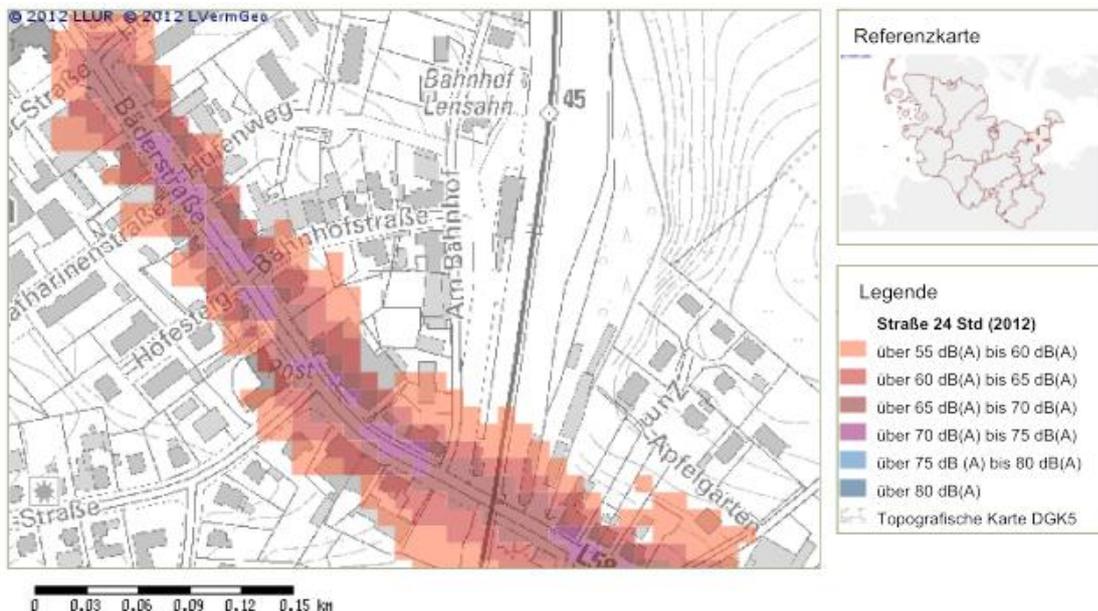


Abbildung 30, Lärmkartierung 2012, 24h, www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas

Gleiches gilt für die Kartierungen nachts. Gemäß der 16. BImSchV liegen die Grenzwerte bei 54 dB. Im Bereich der Wohnbebauung an der Bäderstraße wurden Werte zwischen 50-55 dB ermittelt.

Hinzu kommen die Belastungen aus Rückstaus bei Schrankenschließungen der Bahnstrecke. Abhilfe ist in diesem Punkt erst nach Verlagerung der Bahnstrecke außerhalb der „Ortsmitte“ zu erwarten.



3.8.6 Altlasten

Die Anzahl der Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen wird als gering eingestuft. Verursachende historische und aktuelle Industrieansiedlungen sind nicht bekannt. Eine Überprüfung hat im Bedarfsfall bei der Vorbereitung von Einzelmaßnahmen stattzufinden, u.a. bei der Bebauung der Freifläche ehemaliger Speicher „Am Bahnhof“.

3.8.7 Zusammenfassende Bewertung Umwelt und Klimaschutz

Ein Klimaschutzkonzept liegt für die Gemeinde Lensahn nicht vor. Trotzdem werden bereits seit mehreren Jahren Maßnahmen zum Schutz des Klimas und der Umwelt geplant und umgesetzt. Schwerpunkte sind mehrere Windparks im Gemeindegebiet bzw. in der Nachbarschaft, die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchtmittel oder die Regenentwässerung in geschlossenen Kreisläufen.

Nachholbedarf besteht bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und beim Einsatz von regenerativen Energieträgern für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser. Bei den im Rahmen der Gesamtmaßnahme geplanten Modernisierungsmaßnahmen sind energetische Aspekte zu berücksichtigen.

Bei den gemeindlichen Investitionen, wie dem Neubau der Bücherei, kann als Pilotprojekt aufgezeigt werden, wie in öffentlichen Gebäuden durch Bauweise, Materialeinsatz sowie moderne Gebäudetechnik, Energie und Kosten eingespart werden können.

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Grünflächen, teilweise mit Großbaumbestand, die nicht nur dem Aufenthalt und der Freizeit dienen, sondern wichtige regulierende Aufgaben für den Wasserhaushalt und den Luftaustausch haben und weiterhin Biotope für zahlreiche Kleintierarten sind. Dazu zählen auch das Straßenbegleitgrün und der Baumbestand am Kirchplatz.



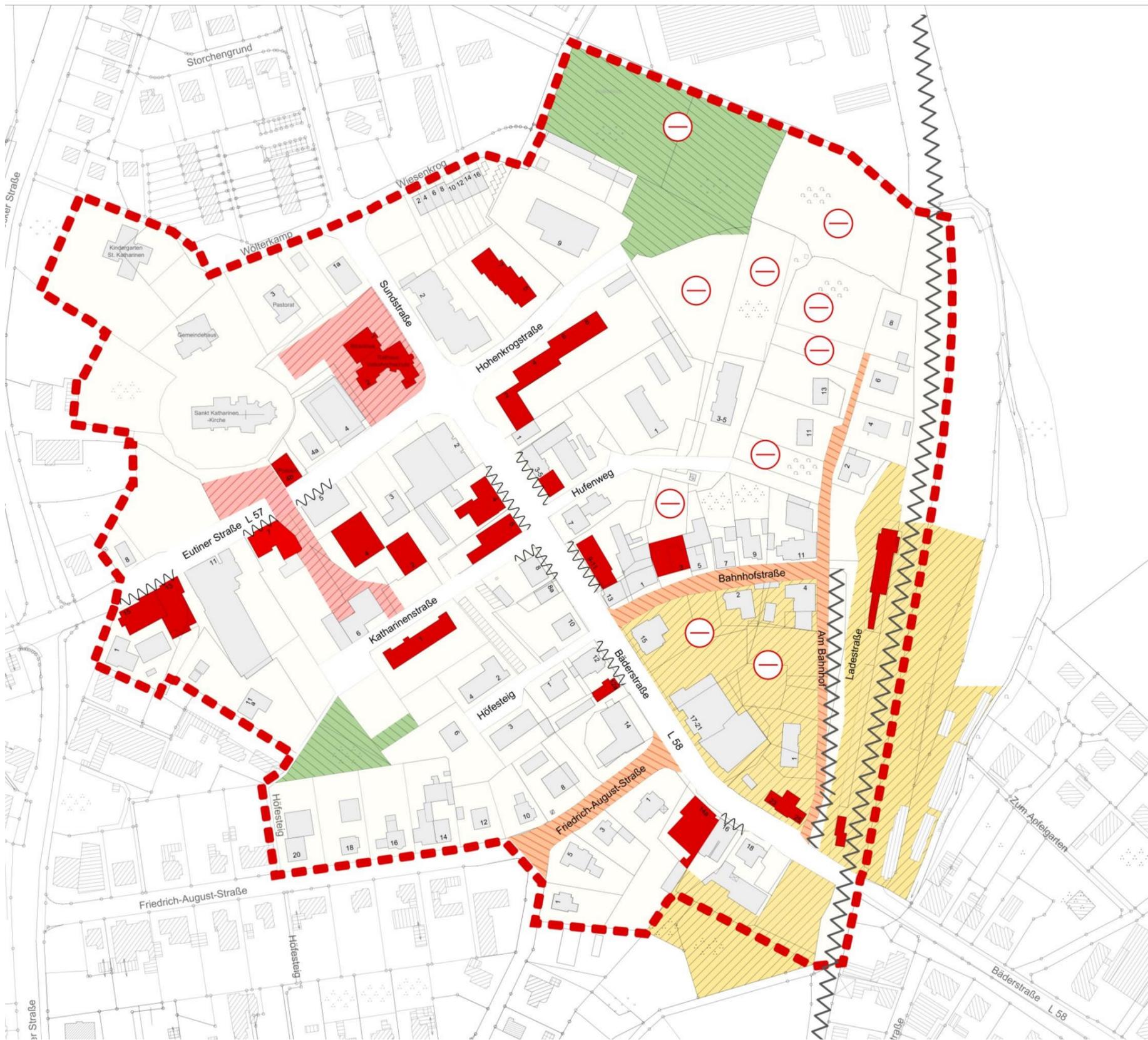
4. Gesamtbewertung der Potenziale und Schwächen für die Entwicklung.

4.1 Zusammenfassung der Defizite

Die in der Bestandsaufnahme und -analyse festgestellten Mängel, städtebaulichen Missstände und Defizite gemäß § 136 BauGB sind im Plan „Defizite“ zusammengefasst. Die Darstellung der Defizite umfasst auch solche, die im Rahmen der Bestandsuntersuchung festgestellt, aber

- nicht mit Städtebauförderungsmitteln, sondern mit anderen Finanzierungsmitteln und/oder Rechtsinstrumenten beseitigt und
- die aus objektiven Gründen nicht im vorgesehen Zeitraum der städtebaulichen Gesamtmaßnahme behoben werden können.

Neben den städtebaulichen und baulichen Defiziten sind im Untersuchungsgebiet außerdem funktionale und strukturelle Mängel festgestellt worden (siehe Kapitel 3), besonders in den Bereichen Rathaus/Bücherei und Katharinenpassage. Für die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind hinreichend Potenziale im Untersuchungsgebiet vorhanden, um mit den finanziellen, rechtlichen und instrumentellen Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Städtebaurechts eine sich nach wenigen Jahren selbsttragende Stabilisierung und qualitative Entwicklung in Gang zu setzen.



Plan - Defizite

Untersuchungsgebiet

Defizite - Städtebau/Stadtbild/Raumbildung

Neuordnungsbedarf

ortsuntypische Vorbauten

Barrierewirkung durch Bahnanlagen und Böschungen

Defizite - Gebäude

bauliche Mängel einschließlich fehlender Barrierefreiheit

Defizite - Straßen, Wege, Plätze

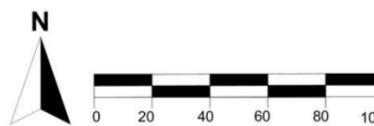
fehlende Aufenthaltsqualität Gestaltungsmängel

mangelhafter Straßenzustand

Defizite - Grün- und Freiflächen

un- oder untergenutzte Grundstücke

bauliche und gestalterische Mängel in Spiel- und Aufenthaltsbereiche



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Lensahn "Ortsmitte"

Plan 08: Defizite
Maßstab: M 1:750
Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG MBH
24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 8020
www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

plöh PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
23161 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0431 - 80997-0
www.plöh.de info@plöh.de

Abbildung 31, Übersicht Defizite, Plan 8 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



4.2 Städtebauliche Strukturen und Stadtbild.

Neben den untergenutzten Flächen im Nordosten des Untersuchungsgebietes und im Bahnbereich sind keine weiteren gravierenden und erheblich störende Defizite im Gebiet vorhanden. Die uneinheitlich gestalteten und nicht mehr zeitgemäßen Fassadengestaltungen, Beleuchtungen, Stadtmöblierungen, Schaufenster und Pavillonbauten sowie die uneinheitlichen Baufluchten sind ein allgemeiner und entlang der Bäderstraße und Eutiner Straße verbreiteter Missstand im öffentlichen Erscheinungsbild. Die Gemengelage im Bahnhofsumfeld ist als Defizit erkannt und soll im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entwickelt werden.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gewachsene Strukturen mit geringen städtebaulichen und gestalterischen Störungen ■ beginnende Verstädterung der Gemeinde mit hoher Wohndichte im Zentrum ■ alle zentrenrelevanten Einrichtungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur konzentrieren sich entlang von zwei Straßen ■ harmonische gestalterische Beziehungen zwischen Bebauung und öffentlichem Raum in den beiden Hauptstraßen ■ Bebauungs- und Verdichtungspotenziale in den östlichen und nördlichen Bereichen der „Ortsmitte“ (einschließlich Bahnflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende „ideelle Mitte“ im Ort ■ wenige das Ortsbild positiv prägende Gebäude ■ „Abfallen“ der städtebaulichen Qualitäten und Ordnung jenseits der Hauptstraßen <ul style="list-style-type: none"> ○ Ungeordnete Flächen am Bahnhof ○ Ungestaltete Räume im Bahnhofsvorfeld ■ ungeordnete Gemengelage im Quartier zwischen der südlichen Bäderstraße, Am Bahnhof und der Bahnhofstraße und südlich der Bäderstraße ■ erheblicher Missstand durch den leer stehenden ehemaligen Speicher in der Straßen Am Bahnhof (bereits abgebrochen) ■ ältere Umbauten in den Erdgeschossen zwecks Einbau oder Erweiterung von ■ Geschäften mit geringen gestalterischen Ansprüchen ■ Barrierewirkung der Bahnanlagen ■ verfallende Bahngelände wirken störend im Ortsbild und für ankommende Bahnreisende ■ ungenutzte Flächen im Hufenweg ■ untergenutzte Flächen im Norden und Osten des Gebietes
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwertung der Katharinenpassage als funktionale und gestalterische Mitte ■ Ordnung der Gemengelage zwischen Bäderstraße/Am Bahnhof/Bahnhofstraße, Nutzung für bauliche Arrondierungen und Neubau unter Einbeziehung der untergenutzten Flächen südlich davon, Aufstellung eines B-Plans unter Berücksichtigung der Anforderungen der TöB (Verlagerung der Tischlerei ggf. erforderlich) ■ gestalterische Aufwertung von Gebäuden in der Eutiner Straße und Bäderstraße ■ Entwicklung der untergenutzten Flächen zu Wohnen und/oder Mischnutzungen, u.a. im Nordosten des Untersuchungsgebietes ■ Entwicklung der Bahnflächen nach deren Aufgabe für Wohnen und Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen (östlich des Untersuchungsgebietes) ■ Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude (in Gemengelagen und Bahnbereich), In 	



diesem Zusammenhang ggf. Verlagerung der Tischlerei erforderlich

4.3 Gebäudebestand

Der Handlungsbedarf bei der Modernisierung und Instandsetzung wird auf ca. 20% aller untersuchten Gebäude geschätzt. Hiervon sind besonders die großen Mehrfamilienhäuser betroffen. Weiterhin besteht ein Bedarf an Wohnraum für Ältere und Alleinstehende. Die Umsetzung des Bedarfs muss durch die Gemeinde gesteuert werden (Angebotsplanungen). Gerade für die Zielgruppe der Älteren ist das Wohnen im Zentrum von Lensahn von hoher Bedeutung (kurze Wege zu Dienstleistungen, Einkaufen, Erlebnis ...). Die steigende Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen kann derzeit im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt werden.

Es besteht im gesamten Gebiet der Bedarf für die energetische Modernisierung der Gebäude und die Herstellung von Barrierefreiheit.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ überwiegender Teil der Gebäude in einem guten bis mäßigen konstruktiven baulichen Zustand ■ moderater Leerstand ■ breite Mischung der Wohnformen ■ moderate Immobilienpreise, Mieten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ gestalterische Mängel an Gebäuden ■ kaum barrierefreie Wohnungen vorhanden ■ nicht ausreichende Wohnangebote für Nachfrage ältere Gruppen in „Ortsmitte“ ■ kaum bzw. nicht erkennbare energetische Modernisierungen
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes ■ Herstellung von Barrierefreiheit ■ Wohnangebote für ältere nachfragende Gruppen durch Neubau in den Potenzialflächen 	

4.4 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ nur geringe Nutzungskonflikte im Gebiet vorhanden (außer Bahnbereich) ■ relativ eindeutige Definition von Nutzungsbereichen in der „Ortsmitte“ ■ Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen entspricht der eines ländlichen Zentralorts bzw. einer (kleinen) Kleinstadt ■ potenzielle Investoren für nachfrageorientierte Wohnungsneubauten im Ort aktiv ■ hohe Eigentumsbindung ■ heterogene Eigentümerstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bahnflächen wegen bahnrrechtlicher Rahmenbedingungen nur schwer entwickelbar ■ demografisch bedingter Anpassungsbedarf des Einzelhandels ■ Leerstand in gewerblichen Nutzungen ■ vermutlich geringe Investitionskraft der Eigentümer
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Verhandlungen mit der Bahn über die Entwicklung und Nachverwertung der Flächen nach Verlagerung der Gleise und des Bahnsteigs ■ Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Zwischennutzungen einrichten 	



4.5 Grün- und Freiräume. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsbereiche

Die Grün- und Freiräume im Untersuchungsgebiet sind in ihrer Qualität, Nutzung und Ausstattung differenziert. So kann der parkähnliche und von Großbäumen bestandene Kirchenplatz als attraktiver und erlebbarer Grünraum angesehen werden. Die der unteren Forstbehörde unterstellten und von Wildwuchs geprägten Bereiche im Nordosten des Untersuchungsgebietes sind in privater Hand, kaum erschlossen und ungeordnet und werden damit von den Bewohnern nicht angenommen. Zusätzlich erfährt der Bereich Lärmemissionen von der Bahnstrecke im Osten und dem Landwirtschaftsbetrieb der Raiffeisen HaGe Lensahn im Norden. Das Grün im Bahnbereich ist verwildert und bildet eine Barriere zu den angrenzenden Wohnbereichen. Die beiden Spielplätze im Gebiet sind wegen des schlechten Zustandes und der nicht zeitgemäßen Ausstattung kaum noch frequentiert.

Die Katharinenpassage weist deutlich sichtbare bauliche, funktionale und gestalterische Mängel auf, u.a. eine unattraktive Möblierung, fehlende Beleuchtung, geringe Ausstattung, fehlende Aufenthaltsqualität und in der Folge geringe Inanspruchnahme durch Bewohner und Passanten. Die verbindende zentrale Funktion der Passage wird kaum wahrgenommen. Zudem fehlt die Beziehung zum Kirchplatz (Markt). Letzterer verfügt über eine nur unzureichende funktionale Gestaltung und kann nicht von allen Einwohnern genutzt werden. Auf die Nutzungskonflikte wegen des Aufenthalts jugendlicher Gruppen wurde bereits hingewiesen, weil der Markt häufig von Jugendlichen frequentiert und das von anderen Bewohnergruppen als störend empfunden wird.

Insgesamt ist der öffentliche Raum kaum barrierefrei und bietet wenige Möglichkeiten für Verweilen und Kommunikation.



Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ parkähnlicher Freiraum um die Kirche ■ hoher Anteil von Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Bereich ■ Aufenthaltsbereich in der Katharinenpassage vorhanden ■ mehrere wohnungsnaher Spielplätze im Gebiet vorhanden ■ entwickelbare Flächenpotenziale für wohnbauliche Erweiterungen und/oder Mischnutzungen verfügbar ■ Entwicklungspotenzial geschützte, verwilderte Waldfläche im Nordosten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ bis auf das Umfeld der Kirche sind die Grünbereiche unterentwickelt, untergenutzt und teils „verwildert“ ■ geschützte aber verwilderte Waldfläche im Nordosten ■ Abfallen“ der Freiraumqualitäten jenseits der Hauptstraßen <ul style="list-style-type: none"> ○ Ungeordnete Grünflächen am Bahnhof ○ Ungestaltete Räume Bahnhofsvorfeld ■ ungeordnete Gemengelage im Quartier ■ Spielplätze sind in einem schlechten bzw. nicht mehr zeitgemäßen Zustand ■ Fehlende Aufenthaltsqualität in der Katharinenpassage; wird als Aufenthaltsbereich und „Mitte“ nicht angenommen ■ fehlende Beziehung zwischen Katharinenpassage und Kirchplatz/Markt ■ Abgrenzung von Nutzungsbereichen zwischen den Altersgruppen erforderlich ■ kaum Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vorhanden ■ nur wenig Möblierung vorhanden ■ Lärmemissionen insbesondere durch die das Untersuchungsgebiet tangierende Bahnstrecke und der Raiffeisen HaGe Lensahn im Norden
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ funktionale und gestalterische Aufwertung der Katharinenpassage mit Anbindung an den Kirchplatz/Markt mit Möglichkeiten der Mehrfachnutzung ■ Aufwertung der Spielplätze für die gewünschten Zielgruppen ■ Herstellung von Aufenthaltsbereichen für Jugendliche ■ Prüfung der Verwertungspotenziale untergenutzter Grün- und Brachflächen im öffentlichen und privaten Bereich. Erschließung dieser Flächen für neue Nutzungen/Bedarfe ■ Verhandlungen mit der Bahn über die Entwicklung und Nachverwertung der Flächen 	

4.6 Verkehr

Lensahn ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Straße und Bahn) und an den ÖPNV angebunden. Die „Ortsmitte“ liegt günstig an zwei verkehrlichen Hauptachsen mit guten Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die verkehrlichen Belastungen aus den beiden Ortsdurchfahrten der Landesstraßen beeinträchtigen die Wohnqualität geringfügig.

Die meisten Straßen sind in einem guten bis mäßigen Zustand, sie werden ihren Funktionen weitgehend gerecht. Davon ausgenommen sind die Bahnhofstraße, die Friedrich-August-Straße und die Straße Am Bahnhof. Sie weisen erhebliche bauliche und funktionale Mängel



auf bzw. sind diese wegen des schlechten Zustandes kaum nutzbar. In der Bahnhofstraße ist der Fußweg abschnittsweise unbefestigt. Im Untersuchungsgebiet besteht kein ausgewiesenes Radwegenetz.

Zwischen den Wohnbereichen Am Bahnhof und dem Bahnbereich gibt es keine Wegeverbindungen; die verwilderte Böschung ist eine Barriere. Für die Verwertung der Flächenbrachen im Nordosten des Gebietes fehlt eine verkehrliche Erschließung (Verlängerung der Straße Am Bahnhof).

Das Angebot an Park- und Stellplätzen ist ausreichend, bei Auslastung jedoch nicht immer zielnah verfügbar. Teilweise werden Flächen vor Gebäuden als Parkraum für ruhenden Verkehr genutzt.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ■ gute Verfügbarkeit und Erreichbarkeit des ÖPNV ■ verzweigtes innerörtliches Straßennetz mit eindeutigen Hierarchien ■ gute Erschließung des Gebietes und der Grundstücke ■ ausreichendes Angebot an Park- und Stellplätze ■ überwiegend guter bis mäßiger baulicher Zustand der Straßen und Fußwege 	<ul style="list-style-type: none"> ■ in der Hauptgeschäftszeiten hohe Verkehrsdichte in Hauptstraßen ■ kaum barrierefreie Verkehrsanlagen ■ zu wenige Querungshilfen über die beiden Hauptstraßen ■ keine ausgewiesenen Bereiche für Radfahrer ■ wenige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder ■ unzureichende Erschließung der nordöstlichen Flächenpotenziale ■ mäßiger bis schlechter Zustand einiger Straßen ■ teilweise nicht befestigte oder unzureichend gestaltete Gehwege
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierung und Aufwertung der Straße Am Bahnhof, der Ladestraße und der Bahnhofstraße einschließlich Herstellung von Gehwegen (in der Bahnhofstraße) ■ teilweise Erneuerung der Friedrich-August-Straße einschließlich Erneuerung der Gehwege ■ Erschließung der Flächenpotenziale im nordöstlichen Bereich der Gebietes ■ Herstellung von Barrierefreiheit in den verkehrlichen Anlagen (Bordabsenkungen u.ä.) 	

4.7 Gemeindliche Infrastruktur

Lensahn ist gut mit den für die Gemeindegröße üblichen infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet. Gravierende Unterversorgungen sind noch nicht vorhanden, sind aber für die Zukunft vor dem Hintergrund der prognostizierbaren demografischen Entwicklung absehbar. Es kommt daher primär darauf an, die Qualität der Versorgung zu sichern, auch bei zu erwartenden quantitativen Verlusten.

Die Gemeinde verfügt über differenzierte Vereinsstrukturen und ehrenamtliche Aktivitäten. Bei abnehmenden Einwohner- und Mitgliederzahlen besteht ein Bedarf der Konzentration und Zusammenlegung.



Für das ausgeprägte bürgerliche Engagement fehlen besonders in der „Ortsmitte“ räumliche Kapazitäten, die zudem multifunktional nutzbar sind. Rathaus und Bücherei sowie kirchliche Einrichtungen können diese Bedarfe im derzeitigen Zustand nicht erfüllen. Rathaus und Bücherei sind zudem weder baulich noch funktional an die Nachfrage angepasst. Ungünstige Funktionsabläufe in den Grundrissstrukturen und Raumaufteilungen, bauliche und funktionale Defizite, energetische Missstände, allgemeine Modernisierungsbedarfe, fehlende Möglichkeiten der Mehrfachnutzung und dadurch Überbeanspruchung der Räume sind für die zukünftige Bedarfe und Aufgaben als Bürgertreff und öffentliches Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum der Gemeinde nicht geeignet. Weiterhin sind die Außenbereiche um die Bücherei und das Rathauses kaum nutzbar. Da alternative Gebäude im Ortszentrum nicht vorhanden sind, soll die Bücherei abgebrochen und durch einen größeren und räumlich leistungsfähigeren Neubau ersetzt werden. Im noch aufzustellenden multifunktionalen Raumprogramm sind neben der Bücherei weitere Nutzungen für Vereine, VHS, Jugend, Beratungsangebote und weitere Dienstleistungen zu berücksichtigen. Die Außenbereiche sollen in das Konzept einbezogen werden.

Wegen der unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse bestimmter Altersgruppen besteht die Notwendigkeit einer teilweise räumlichen Trennung (u.a. Ältere und Jugendliche). Es besteht dringender Bedarf für die Herstellung eines Treffpunktes und Raumangebotes für Jugendliche. Der Standort ist noch zu prüfen.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ (noch) ausreichende infrastrukturelle Angebote in der Gemeinde und in „Ortsmitte“ ■ breites und differenziertes Vereinsleben ■ Raumpotenziale im Rathaus und Bücherei herstellbar ■ Aktivierungspotenziale von Leerständen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ zu wenige Angebote für Jugendliche ■ fehlender öffentlicher Treffpunkt für Senioren ■ unzureichende Raumkapazitäten ■ schlechter baulicher Zustand der Bücherei ■ keine Mehrfachnutzung von Räumen im Rathaus möglich ■ unzureichende Jugendberatung
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Umbau und Modernisierung des Rathauses zu einem öffentlichen Dienstleistungszentrum unter Berücksichtigung teilweiser Mehrfachnutzung für Nutzungen im sozialen und Bildungsbereich einschließlich Gestaltung und Nutzbarmachung der Außenflächen ■ Abbruch und Neubau der Bücherei als Multifunktionsgebäude ■ Treffpunkt für Jugendliche mit entsprechendem Außenbereich ■ Öffentlicher Treffpunkt für Senioren (bspw. Katharinenpassage) ■ Einrichtung einer Suchtberatung ■ Sicherung und Ausbau der infrastrukturellen Angebote und des Vereinslebens 	



4.8 Demografische Entwicklung

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ moderate Wanderungsgewinne durch Zuzug von Familien mit Kindern und Familien ohne Kinder (Altersgruppe ab 45) ■ hoher Konsum der wachsenden Altersgruppe der 45-65jährigen mit meist stabilen Einkommen ■ Zunahme der Gesamteinwohner durch Migranten mit sich daraus entwickelnden Bedarfen Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen ■ Zunahme der kulturellen Vielfalt durch Flüchtlinge mit neuen Angeboten in der gemeindlichen Infrastruktur ■ breite soziale Mischung der Bewohner ■ steigende Zahl der Haushalte fördert die Nachfrage mit Impulsen für den Wohnungsneubau bzw. die Aufwertung des Bestandes ■ tendenzieller Rückgang der Erwerbslosen und Transferleistungsempfänger ■ Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ■ aktuell noch konstant hohe Einkommen älterer Altersgruppen ■ Gemeinschaftssinn der Bewohner 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abnahme der jüngeren Altersgruppen (insb. in der Familiengründungsphase) ■ geringer Anteil von Kindern hat negative Folgen auf die Inanspruchnahme von Betreuungs- und Bildungsangeboten ■ sich potenzierende demografische Zukunftseffekte wegen der abnehmenden jüngeren Altersgruppen ■ abnehmende jüngere Altersgruppen gefährden den Bestand von Vereinen und des Ehrenamtes ■ nicht ganz ausgewogene Geschlechterproportionen (mehr Frauen als Männer) ■ abnehmende Einwohnerzahlen beeinflussen die Zulassungen für Ärzte und deren Wirtschaftlichkeit negativ ■ abnehmende Einwohnerzahlen haben negative Einflüsse auf die Schlüsselzuweisungen an die Gemeinde ■ nur geringe Effekte aus der wachsenden Altersgruppe der 45-65jährigen auf den Wohnungsmarkt ■ Tendenz des Zuzugs von Bewohnern mit geringen Einkommen ■ künftig schwache Einkommen schränken Mieterhöhungspotenziale ein ■ künftig ansteigende ältere Altersgruppen bergen die Gefahr der Altersarmut ■ geringe Steuerungsmöglichkeiten auf den Zuzug und damit auf Änderungen der Einwohnerzusammensetzung
<p>Handlungs- und Maßnahmenerefordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anpassung aller infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen an bereits eingetretene und künftige qualitative Änderungen der Einwohnerzusammensetzung ■ Wohnangebote für jüngere Altersgruppen (Familien mit Kindern) bereitstellen ■ nachfragegerechte Wohnangebote für Ältere ■ Maßnahmen zur Bindung jüngerer Altersgruppen an den Ort 	



4.9 Einzelhandel und Wirtschaft

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ ortsüblich ausreichendes und differenziertes Angebot in Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen ■ tendenzieller Rückgang der Erwerbslosen und Transferleistungsempfänger ■ Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ■ Einzelhandel und soziale Dienstleistungen bieten Potenziale für die Beschäftigung von Frauen ■ gewerbliche Leerstände bieten Potenziale für neue Aktivitäten und nachfrageorientierte Dienstleistungen ■ überwiegend inhabergeführte Geschäfte, die Sortimente und Angebot selbst steuern können 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anpassungsbedarf der Sortimente des Einzelhandels und der Dienstleistungen an die demografischen Änderungen ■ Abwanderung junger Menschen verringert die Verfügbarkeit von Arbeitskräften, insbesondere für die künftigen Bedarfe in der sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastruktur ■ partielle Abhängigkeit von einem großen lokalen Arbeitgeber mit mehreren hundert Beschäftigten ■ inhabergeführte Geschäfte bergen die Gefahr der Geschäftsaufgabe mit zunehmender Alterung der Inhaber (und ohne Nachfolge)
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Beobachtung von Nachfrage und Angebot ■ Modernisierung von Ladengeschäften einschließlich Barrierefreiheit ■ Sicherung der vorhandenen Beschäftigungsmöglichkeiten 	

4.10 Umwelt und Klimaschutz

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und Grünbereichen ■ geringer Versiegelungsgrad der meisten Grundstücke ■ Nutzung regenerativer Energie mittels WEA im Gemeindegebiet ■ begonnene Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchtmittel ■ Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf ■ Anschluss an den ÖPNV (Verringerung des MIV) ■ kurze Wege in der „Ortsmitte“ zwischen Wohnen, Einkaufen und Freizeit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lärmemissionen wegen der OD der beiden Landesstraßen ■ bisher kaum erkennbare energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes ■ kaum Nutzung regenerativer Energieträger für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung erkennbar
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ energetische Modernisierung des Gebäudebestandes (Pilotprojekt Neubau Bücherei) ■ Fortsetzung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED 	



4.11 Image der „Ortsmitte“

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wahrnehmung der „Ortsmitte“ als ideale Mitte der Gemeinde und des Umlandes ■ sämtliche Angebote in Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur sind in der „Ortsmitte“ konzentriert ■ aktives Vereinsleben, besonders im Sport 	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe städtebauliche und funktionale Attraktivität der „Ortsmitte“ ■ die Zunahme älterer Einwohnergruppen darf nicht zu einer Stigmatisierung der „Ortsmitte“ führen (Angebote müssen alle Zielgruppen ansprechen) ■ geringe touristische Attraktivität mit geringen Effekten auf die Kaufkraftkennziffer mit den entsprechenden Folgen für den Einzelhandel
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwertung der funktionalen Mitte „Katharinenpassage“ ■ Aufwertung der „Ortsmitte“ für alle Bewohnergruppen; gegebenenfalls räumliche und funktionale Differenzierung der Angebote (Jugendliche und Ältere) ■ Verbesserung der Vermarktung von Lensahn in den entwicklungsrelevanten Themen 	



INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5. Entwicklungsziele und Handlungsfelder

5.1 Leitziele

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge definiert keine ausdrücklichen Leitziele/-bilder. Es wird eine Zukunftsvision beschrieben, nach der die Aufgabe der Gemeinde Lensahn darin besteht, „den Bürgern jeder Altersgruppe eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen“.⁹ Die Schwerpunkte der künftigen Daseinsvorsorge werden in folgenden Handlungsfeldern gesehen:

- Familienfreundlichkeit
- Medizinische Vorsorge und Pflege
- Wohnen für Ältere
- Bürgerschaftliches Engagement

Diesen Handlungsfeldern wird eine Vielzahl von Entwicklungszielen zugeordnet, die nur teilweise mit den überwiegend investiven Maßnahmen der Städtebauförderung erreicht werden können. Das bedeutet, dass die Städtebauförderung (nur) einen Anteil an der Umsetzung der Ziele aus dem Zukunftskonzept leisten kann und die Gemeinde mit ihren Aktiven darüber hinausgehende Maßnahmen vorbereiten und umsetzen muss.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortsmitte“ werden aus der Bestandsanalyse und aus dem Daseinsvorsorgekonzept folgende wesentliche Leitziele definiert:

- Sicherung der „Ortsmitte“ als Zentrum der Gemeinde und des Umlandes für Nahversorgung, Einkaufen und Dienstleistungen aller Art für die sich qualitativ ändernde Bevölkerungszusammensetzung
- Anpassung der Wohnungsangebotes an die sich ändernde Nachfrage
- Schaffung eines Dienstleistungs- und Bürgerzentrums für eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Angeboten zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Städtebauliche Hervorhebung der ideellen Mitte im Zentrum von Lensahn

5.2 Allgemeine Entwicklungsziele

Übergeordnetes Ziel ist die Behebung von vorhandenen städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Entwicklungsdefiziten in der „Ortsmitte“. Aus der Bestandsuntersuchung hat sich gezeigt, dass dafür noch ausreichende Potenziale und Ressourcen vorhanden sind, um den Erhalt der gemeindlichen Funktionen zu sichern bzw. qualitative Verbesserungen erreichen zu können. Die Entwicklungsziele konzentrieren sich auf einige wenige Handlungsfelder, in denen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele vorgeschlagen werden. Die Entwicklungsziele sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen waren Gegenstand mehrerer Beteiligungsverfahren. Vorschläge der Beteiligten und Betroffenen wurden in die Ziele und Maßnahmen aufgenommen.

⁹ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge; GEWOS mbH, 2015



Für einen zweckbestimmten und zielführenden Einsatz finanzieller Mittel sind folgende Entwicklungsschwerpunkte zu beachten:

- Profilierung und funktionale Stärkung der „Ortsmitte“ als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für die Gemeinde und das Amtsgebiet
- Ziel ist es, das Unterzentrum Lensahn in einem ländlich geprägten Umland als funktionales und gesellschaftliches Zentrum an künftige und sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Dazu sind für die mittel- und langfristige Tragfähigkeit von öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten sowie der Infrastruktur notwendige Anpassungen mithilfe von gezielten Maßnahmen vorzunehmen
- Vernetzung von Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten mit teilweiser Neuausrichtung von Strategien, Instrumenten und Standards durch Zusammenarbeit der Kommunen im Verflechtungsbereich Lensahn
- Einführung eines sogenannten Verfügungsfonds für kleinere, in sich abgeschlossene Projekte und öffentlichkeitswirksame Aktionen ohne Folgekosten, die dem Maßnahmengebiet zugutekommen (Entsprechend den Programmgrundsätzen der Städtebauförderung müsste dabei mindestens die Hälfte der Mittel des Verfügungsfonds aus Mitteln der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften oder sonstigen Mitteln Dritter finanziert werden.) Der Fonds soll die Zusammenarbeit der Akteure vor Ort und den nachbargemeinden stärken. Auf diese Weise können die im Prozess der Bearbeitung des Zukunftskonzeptes entstandenen Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen erhalten und verstetigt werden.
- Erhalt einer sicheren, weitgehend selbsttragenden, kosteneffizienten und sozialverträglichen öffentlichen Daseinsvorsorge durch Bereitstellung geeigneter und langfristig verfügbarer Raumangebote sowie durch Konzentration und Koordinierung der Angebote
- Der Neubau der Bücherei mit multifunktionaler Nutzung zu einem Dienstleistungs- und Bürgerzentrum. Bereitstellung von Raumkapazitäten für soziale Angebote und gesellschaftliches Engagement. Zu diesem Zweck sind diverse Dienstleistungsangebote zu bündeln
- Sicherung und Verbesserung der öffentlichen Räume durch gestalterische Aufwertung und Funktionserweiterung von Plätzen und Freiräumen, die Optimierung verkehrlicher Übergänge oder der Schaffung von Aneignungsräumen für Jung und Alt (öffentliche Aufenthaltsbereiche). Schwerpunkte sind die zentralen Bereiche um den Markt, die Katharinenpassage und das „Bürgerzentrum“
- Barrierearme Sanierung und Aufwertung des öffentlichen und Verkehrsraumes
- Umbau und Aufwertung der Spielplätze; bei Umsetzung zu prüfen, ob verschiedene Altersgruppen (Kinder und Ältere) bedient werden können.
- Stärkung des Wohnens in der „Ortsmitte“ durch Modernisierung und Neubau unter Nutzung verfügbarer Flächenpotenziale im Gebiet. Dabei sind die Anforderungen an das Wohnungsangebot (barrierefrei bzw. barrierearm) und spezieller nachfragender Gruppen (Ältere und Familien mit Kindern) zu berücksichtigen.
- Nachhaltige Vermarktbarkeit der Gebäude (Wohnungen und Geschäfte) durch deren bauliche und funktionale Anpassung und Modernisierung (einschließlich barrierearmer/-freier Umbau für Ältere)

Vordergründiges Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die umfassende Stärkung des Zentrums „Ortsmitte“ von Lensahn, um insbesondere die Infrastruktur, soziale Angebote und gesellschaftliches Engagement zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Der Neubau des alten Rathauses zu einem „Bürgerzentrum“, die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und barriere-



freien Räumen sowie die Aufwertung des Ortsbildes sollen die Bedeutung der „Ortsmitte“ als Zentrum für Lensahn und das Umland festigen.

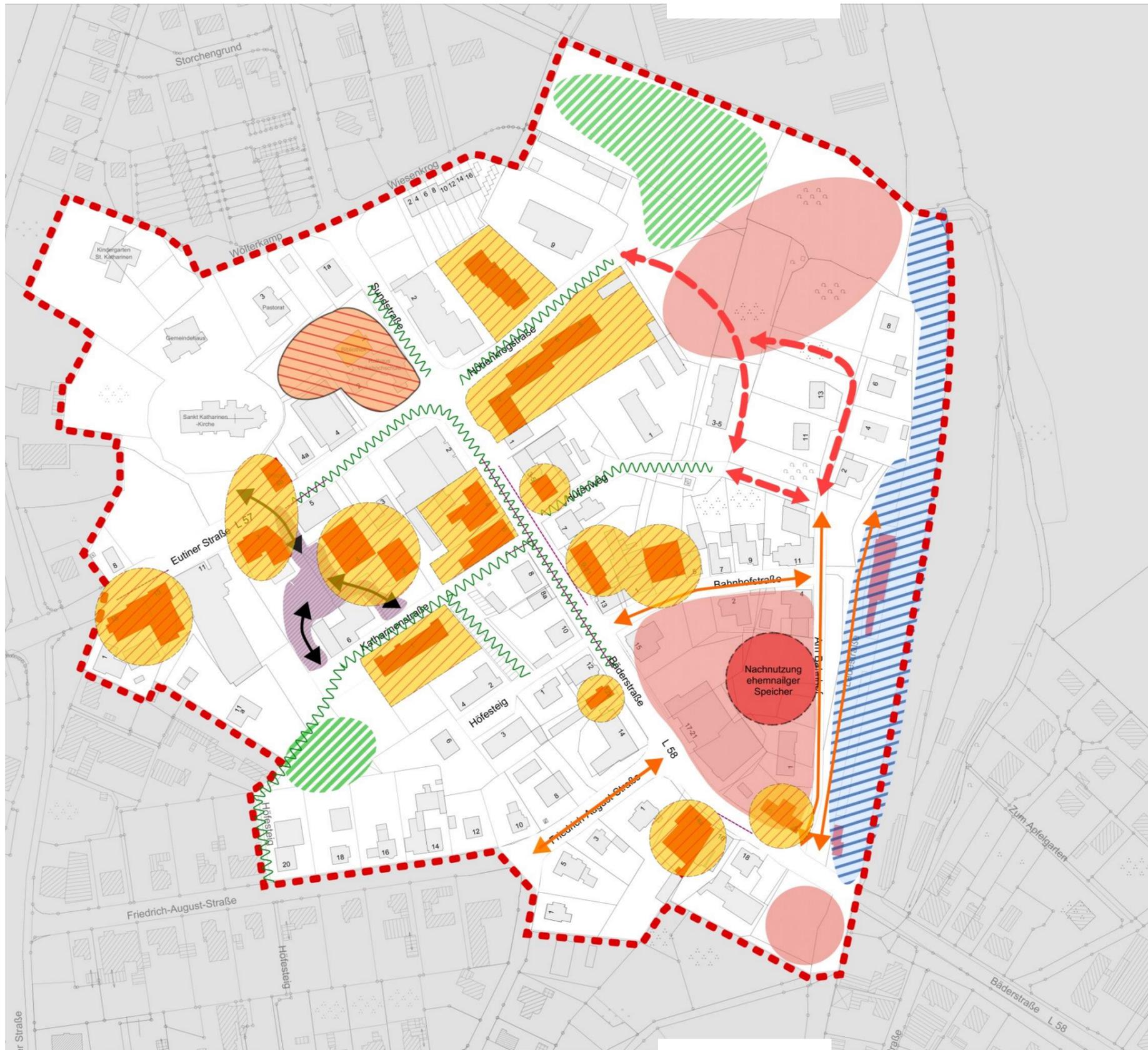
5.3 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte / Kosten und Finanzierung

Während in der VU die Schwerpunkte bei der Bestandsaufnahme inklusive Beschreibung, Erläuterung und Bewertung von Defiziten und Entwicklungshemmnissen im Untersuchungsgebiet lagen und daraus erste Handlungsempfehlungen abgeleitet werden konnten, soll das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Entwicklungsziele festlegen und Handlungsfelder sowie konkrete Maßnahmen zu deren Umsetzung definieren.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen teilen sich gemäß den Handlungsfeldern der Programmkomponente „Kleine Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ in investive und nichtinvestive, die den Erhaltungs- und Erneuerungsprozess begleiten und lenken. Die skizzierten Maßnahmen sind dazu geeignet, nicht nur neue Impulse für die Stärkung der „Ortsmitte“ zu geben, sondern positive Effekte über das Untersuchungsgebiet hinaus und Synergien mit Projekten der Gesamtgemeinde und des Amtes zu generieren. Unter anderem wird dadurch zu einer Imageaufwertung im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ beigetragen.

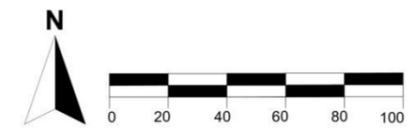
Dabei ist im Interesse von Wirksamkeit und Nachhaltigkeit bedeutend, dass die Maßnahmen nicht einzeln, sondern als sektorenübergreifende integrierte Aufgabenfelder einer Gesamtmaßnahme vorbereitet und umgesetzt werden. Das schließt ein, dass einzelne Vorhaben mehreren Handlungsfeldern zugeordnet werden können.

Die Maßnahmen sind nicht in Prioritäten gegliedert. Wegen der „überschaubaren“ Anzahl an Maßnahmen und der Einschätzung, dass alle Maßnahmen für die Erreichung der Ziele wichtig sind, wurde auf eine Hierarchie der Maßnahmen verzichtet. Einzige Ausnahmen sind das Rathaus und die Bücherei, die bereits in der Programmanmeldung als Schlüsselprojekte angezeigt wurden.



Plan Entwicklungsziele

-  Untersuchungsgebiet
-  Entwicklungsschwerpunkt Bücherei
Umbau zum Bürgerzentrum
-  Entwicklungsschwerpunkt ehemaliger Speicher
-  Entwicklungsschwerpunkt Katharinenpassage
Herstellung Aufenthaltsbereich
Aufwertung untergenutzter öffentlicher Raum
-  Verbesserung Anbindung zwischen Katharinenpassage und Markt
-  Herstellung Barrierefreiheit
-  Anpassung und Wiederherstellung Ortsbild
(u.a. Rückbau von räumlichen Überformung)
-  Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof
Nachnutzung für Wohnbauflächen nach Aufgabe der Bahnnutzung
-  Nachverdichtung von Grundstücken bzw. Aktivierung von untergenutzten Flächen für Herstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen
-  Gebäudebestand - Modernisierung & Instandsetzung / Anpassung an demographischer Wandel (Barrierefreiheit, Anpassung Grundrisse)
-  Aufwertung untergenutzter Spiel- und Aufenthaltsbereiche
-  Herstellung neue Erschließung
Verbindung Hohenkrogstraße/Hufenweg/ Bahnhofstraße/Am Bahnhof
-  Aufwertung vorhandener Erschließung
-  Funktionale Vernetzung



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Lensahn "Ortsmitte"

Plan 09: **Entwicklungsziele**
Maßstab: M 1:750
Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG MBH
24103 Kiel Lange Reihe 22-24 tel. 0431-81020
www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

plöh PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0451-809097-0
www.plöh.de info@plöh.de

Abbildung 32: Entwicklungsziele, Plan 09 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



Plan Maßnahmenplan

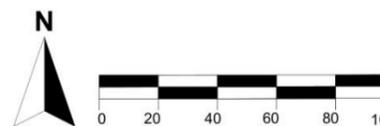
"Zukunftsgestaltung
Daseinsvorsorge"

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch baulicher Anlagen einschließlich Speicher (Maßnahme Nr.10)
- Aufwertung Katharinenpassage
- Aufwertung Spielplätze Katharinenstraße / Wiesenkrog
- Herstellung Aufenthaltsbereiche für Jugendliche (Vorschlag - Standort noch nicht festgelegt)
- Sanierung und Aufwertung von Straßen
- Neubau und Erweiterung der Straße Am Bahnhof sowie neue Verbindung zu Hohenkrogstr. und Hufenweg
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit

Baumaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäude
- Neubau Bücherei und Freiraumgestaltung
- Umbau und Modernisierung Rathaus



Vorbereitende Untersuchung und gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Lensahn "Ortsmitte"

Plan 10: **Maßnahmenplan**
Maßstab: M 1:750
Stand: 13.03.2018

GOS. GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG MBH
24103 Kiel Lange Reihe 22 - 24 tel. 0431 - 80020
www.gos-gsom.de kiel@gos-gsom.de

plöh PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
23610 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0431 - 809097-0
www.plöh.de info@plöh.de

Abbildung 33: Maßnahmenplan, Plan 10 (Quelle: Gemeinde Lensahn, eigene Bearbeitung)



5.3.1 Maßnahmen der Vorbereitung (B 1 StBauFR SH 2015)

Hierzu gehören insbesondere die für die Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Konzepte und Gutachten. Teilweise betrachten diese Konzepte wegen der Wechselwirkungen in und mit der Gemeinde und dem Amt einen Untersuchungsraum über die „Ortsmitte“ hinaus. Das ist beabsichtigt und notwendig, da die „Ortsmitte“ zentraler Ort für Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit ist, aber diese Angebote nicht nur für die Bewohner des Zentrums, sondern für die gesamte Gemeinde und das Umland sind.

1	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge
Kurzbeschreibung	Das Konzept ist die Grundlage für die Feststellung von Handlungsbedarfen zur Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Gemeinde und im Amtsbereich. Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen wurden in einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit Akteuren und Betroffenen erörtert. Die Bearbeitung des Konzeptes ist abgeschlossen und wurde von der Gemeinde als Grundlage für das weitere Handeln beschlossen. Soweit die Handlungsfelder und Maßnahmen der Programmstrategie „Kleinere Städte und Gemeinden“ entsprechen, wurden sie in den Maßnahmenplan der Städtebauförderung übernommen.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	72.005,40 €
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (B 1.2)

2	Vorbereitende Untersuchungen
Kurzbeschreibung	Die vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage für die Feststellung von städtebaulichen, baulichen, strukturellen und funktionalen Missständen und Defiziten sowie für die Identifikation von Entwicklungshemmnissen. Damit sind sie Grundlage für die Feststellung eines Handlungsbedarfs und Begründung für den Förderbedarf, weil die Finanzierung der Beseitigung der Missstände und Mängel nicht mehr allein von der Gemeinde realisiert werden kann. Außerdem sind die vorbereitenden Untersuchungen rechtliche Grundlage und formale Begründung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Da die vorbereitenden Untersuchungen parallel zur Bearbeitung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge durchgeführt wurden, sind die Beteiligungsverfahren entsprechend aufeinander abgestimmt und für beide Planungsverfahren durchgeführt worden.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	24.894,80 €
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (B 1.1)

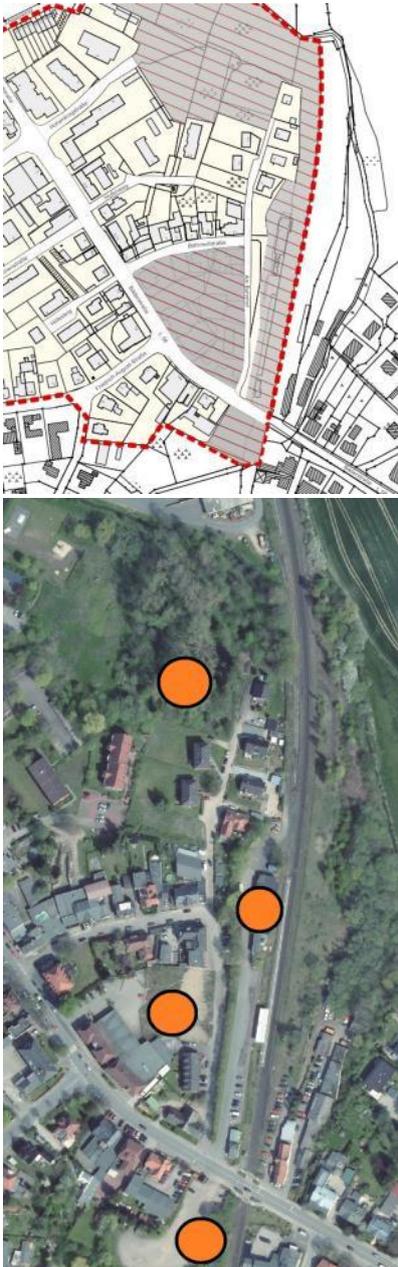


3	Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Kurzbeschreibung	Das integrierte (gebietsbezogene) Entwicklungskonzept fasst die allgemeinen und strategischen Entwicklungsziele, die Handlungsfelder der städtebaulichen Erneuerung und deren Maßnahmen zusammen, die sich aus der Bestandsuntersuchung ergeben. Bestandteil des Entwicklungskonzeptes sind mehrere Beteiligungsverfahren, die sich an den thematischen Erfordernissen aus der Bestandsuntersuchung ergeben. Die Ziele und Maßnahmen sind mit den Betroffenen und den für die Umsetzung geeigneten Akteuren abzustimmen. Das ISEK formuliert darüber hinaus die wesentliche Inhalte und Aufgabenstellungen für Detailplanungen und weitergehende Konzepte.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	6.322,47 €
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (B 1.1)

4	Konzept Barrierefreiheit
Kurzbeschreibung	Budget für die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes über Barrierefreiheit mit Bezug auf die zentralen Straßen und öffentlichen Räume in der Ortsmitte von Lensahn. Die Ausgaben für kleinteilige Anpassungen öffentlicher Erschließungsanlagen auf der Grundlage eines gebietsbezogenen Konzeptes zum Abbau von Barrieren sind nach vorheriger Zustimmung des MIB zuwendungsfähig, auch wenn keine wesentliche Änderung der einzelnen Erschließungsanlagen erfolgt. (Umsetzung des Konzeptes siehe Maßnahme 15)
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	25.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (B 1.1)

5	Abbruchmaßnahmen, Freilegung von Grundstücken
Kurzbeschreibung	Der ehemalige Speicher im Bahnbereich wurde bereits im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme als vorgezogene Maßnahme ersatzlos abgebrochen. Die entsprechenden förderrechtlichen Zustimmungen dafür liegen vor.
Träger der Maßnahme	Gemeinde und Eigentümer
Kosten	265.816,70 € (Abbruch ehemaliger Speicher)
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 1.1)



6	Bereichskonzept Neuordnung. B-Plan Speicher
<p>Kurzbeschreibung</p> 	<p>Die nordöstlichen Potenzialflächen und die Teilbereiche zwischen der südlichen Bäderstraße, der Straße Am Bahnhof und der Bahnhofsstraße, die südliche Bäderstraße und der Bahnbereich sind ungeordnete Gemengelagen mit unter- und ungenutzten Flächen. Die realisierbaren Neuordnungs- und Entwicklungspotenziale sollen in einem Bereichskonzept bewertet werden. Ziel sind konzeptionelle Grundlagen für die Entwicklung und Bereitstellung von Flächenpotenzialen in der „Ortsmitte“ und der Anstoß nachfragegerechter Investitionen.</p> <p>Weiterhin ist das Konzept Grundlage für Gespräche mit den betroffenen Eigentümern, ob und wie sie an der Umsetzung mitwirken können. Nicht zuletzt stellt das Konzept die städtebauliche Idee für eine verbindliche Bauleitplanung (soweit erforderlich). Da die Entwicklung des Teilbereichs von der Gemeinde (nur) vorbereitet und aktiv gesteuert wird, die Gemeinde bis auf die Herstellung der Erschließung aber nicht selbst investiv tätig wird, sollen die Bauleitplanung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages an den Investor übertragen werden.</p> <p>Auf die Anforderungen der TöB u.a. Bauhöhenbeschränkungen, den Waldschutz im Nordosten sowie auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers bei Wohnbebauungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen zu prüfen, wird hier hingewiesen</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	50.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (B 1.1)



7	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Die im Rahmen der Bearbeitung des Zukunftskonzeptes aufgebauten und etablierten Kommunikationsstrukturen können an die Städtebauförderung angepasst, fortgeführt und verstetigt werden. (U.a. printmedien, Website der Gemeinde www.lensahn.de,,...)</p> <p>Die Beteiligung der Bewohner, der Interessenvertreter und Akteure des Einzelhandels, von Kultur und den infrastrukturellen Einrichtungen gehört zu den strategischen Maßnahmen. Ohne direkte Beteiligung ist eine unzureichende Akzeptanz und Mitwirkung an der Umsetzung der Sanierung wahrscheinlich. Hierzu zählt die Beteiligung und Einbindung der Bewohner bei der Erarbeitung der Planungskonzepte und bei der Vorbereitung von investiven öffentlichen Maßnahmen. Übliche Beteiligungsformate sind Informationsveranstaltungen sowie Planungs- und Mitmachwerkstätten.</p> <p>Es ist bekannt, dass nicht immer alle Bewohner erreicht werden können. Daher hat die sogenannte aufsuchende Beteiligung eine besondere Bedeutung, z.B. die Befragung von Passanten, Geschäftsinhabern und –betreibern, Akteuren der sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastruktur, der Nachbargemeinden. Eine besondere Zielgruppe sind junge Konsumenten, die in ländlichen Strukturen ihre Interessen nicht ausreichend vertreten sehen. Im Rahmen gezielter Beteiligung u.a. über die Schulen oder auch über soziale Netzwerke können deren Bedarfe und Vorstellungen zur Entwicklung der „Ortsmitte“ ermittelt werden.</p> <p>Im Interesse an einer Fortentwicklung der „Ortsmitte“ ist es sinnvoll, wenn sich die Gruppen regelmäßig über Projektsachstände und über die Beteiligungsformate austauschen. Dadurch können Doppel- und Parallelstrukturen und daraus resultierende mögliche Missverständnisse und Fehlinterpretationen vermieden werden.</p> <p>Wichtig bei allen Beteiligungsformen wird es sein, dass die Vorstellungen und Hinweise der Bewohner ernst genommen werden.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Gemeinde Lensahn</p>
<p>Kosten</p>	<p>40.000 €</p>
<p>Zuordnung</p>	<p>Maßnahme der Vorbereitung (B 1.1)</p>



5.3.2 Maßnahmen der Durchführung (B 2 StBauFR SH 2015)

Die Katharinenpassage, der Markt, das Umfeld des Rathauses und der Bücherei sind nicht einfach nur Verkehrsanlagen oder strukturbildende Bestandteile des Zentrums von Lensahn, sondern wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung. Für Einzelhandel, Dienstleistungen und deren Kunden sind sie zudem Repräsentationsräume mit Signal- und Wahrnehmungseffekten. Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums hat außerdem identitätsstiftende Effekte. Das spiegelte sich in den Beteiligungsverfahren und den Vorschlägen der Bewohner wider. Der zweckmäßig gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens in der „Ortsmitte“ beeinflussen. Synergien und Überschneidungen mit Maßnahmen in den anderen Handlungsfeldern sind beabsichtigt.

8	Grunderwerb
Kurzbeschreibung	Für die Neuordnung und gegebenenfalls Erschließung der Wohnbaupotenzialflächen im Nordosten des Gebietes und im südlich davon anschließenden Innenbereich ist Grunderwerb erforderlich. Der Grunderwerb erfolgt zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert nach gutachterlicher Ermittlung. Der Grunderwerb ist unter bestimmten Voraussetzungen (B 2.1.1 Abs. 2 und 3 der StBauFr SH) zuwendungsfähig. Für die Umsetzung des Projektes Katharinenpassage muss ein kleines Grundstück erworben werden, das zwar öffentlich genutzt, aber formal nicht gewidmet ist. Der Erwerb dieser Fläche wird aus kommunalen Mitteln finanziert.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	150.000 €, davon 40.000 € kommunale Mittel für Grunderwerbe im Bereich Katharinenpassage
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.1)

9	Umzug von Betrieben
Kurzbeschreibung	Die am Ende der Ladestraße ansässige Tischlerei soll im Interesse der Neuordnung und Entwicklung dieses Bereichs an einen Ersatzstandort umzuziehen. Die Zuwendungsfähigkeit der Kosten setzt voraus, dass dieser Bereich zum einem Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gehört.
Träger der Maßnahme	Gemeinde
Kosten	30.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.3)



10	Freilegung von Grundstücken
Kurzbeschreibung	Der ehemalige Speicher im Bahnbereich wurde bereits im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme ersatzlos abgebrochen. Für die Neuordnung und Entwicklung der Potenzialflächen im Nordosten, im Bahnbereich und im Innenbereich zwischen der Straße Am Bahnhof und Bahnhofstraße sind weitere Grundstücke von baulichen Anlagen und Bewuchs zu beräumen.
Träger der Maßnahme	Gemeinde und Eigentümer
Kosten	150.000 € (Abbruch baulicher Anlagen und Beräumung)
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.4)

11	Freilegung von Grundstücken – Abbruch Bücherei (Sundstr. 1)
Kurzbeschreibung	Das bestehende Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass der bauliche Bestand der Bücherei nicht mehr mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand saniert werden kann. Schon allein die Umsetzung der EnEV ist wegen der Bauweise des Bestandes nicht möglich. Größe und Aufteilung der verfügbaren Nutzflächen, Funktionsabläufe im Gebäude, nicht vorhandene Separierung von Räumen und weitere bauliche und funktionale Mängel lassen die beabsichtigte Mehrfachnutzung des Gebäudes nicht zu. Der Abbruch Neubau ist daher alternativlos.
Träger der Maßnahme	Gemeinde
Kosten	265.816,70 € (Abbruch ehemaliger Speicher) 150.000 € (Abbruch baulicher Anlagen und Beräumung)
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.4)



12	Herstellung und Änderung der Katharinenpassage
Kurzbeschreibung	<p>Das Fehlen einer historisch gewachsenen Mitte und die Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben den Innenbereich zwischen der Eutiner Straße und Bäderstraße einschließlich der quartiersquerenden Wegebeziehung Katharinenpassage zum lokalen und funktionalen Zentrum des Ortes gemacht. Es ist dabei jedoch nicht gelungen, diesen Innenbereich zur „ideellen Mitte“ zu machen. Es fehlt an Aufenthaltsqualität, es gibt keine Ruhe- und Rückzugszonen und keine definierten Übergänge zwischen den Parkflächen des Nahversorgers westlich und den gastronomischen Einrichtungen und dem Einzelhandel östlich der Katharinenpassage. Derzeit ist die Katharinenpassage einfach eine Wegebeziehung/Abkürzung innerhalb des Zentrums. Zudem werden die funktionalen Beziehungen zwischen der Katharinenpassage und dem Markt (Kirchplatz) nur unzureichend berücksichtigt. In den Beteiligungsverfahren wurde deutlich, dass dieser Ort von den Bewohnern nicht als der zentrale Platz wahrgenommen und die Aufwertung der Katharinenpassage als Schwerpunktvorhaben der Ortsentwicklung gesehen wird. In weiteren Beteiligungen muss ermittelt werden, was die Bewohner konkret vermissen und wie sie sich diesen Bereich künftig funktional und gestalterisch vorstellen. Auf dieser Grundlage sollen Nutzung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit sowie Barrierefreiheit durch bauliche Maßnahmen verbessert bzw. hergestellt werden.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	<p>330.000 € davon 41.250 € aus privaten Mitteln – ermittelt auf Grundlage der kommunalen Straßenausbaubeitragssatzung für zu berücksichtigende Grundstücke</p>
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)



13	Herstellung und Änderung der Spielplätze Katharinenstraße und Wiesenkrog
Kurzbeschreibung	Beide Spielplätze sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechen nicht den heutigen Erwartungen von Kindern und deren Eltern. Die Plätze sind daher kaum angenommenen bzw. nur schwach frequentiert. Die Spielplätze sollten so aufgewertet werden, dass sie nicht nur von Kindern, sondern ggf. auch von weiteren Altersgruppen genutzt werden können. Dabei sind Konflikte zu vermeiden. So könnte der Spielplatz Katharinenstraße für Kleinkinder und Ältere konzipiert werden. Das schließt also altersgerechte outdoor-Fitnessgeräte an dieser Stelle mit ein. Die Mehrfachnutzung bietet zudem Vorteile eines Aufenthalts außerhalb der Wohnung, der Begegnung und Kommunikation, der Freizeitgestaltung und der Sozialkontrolle. Letzteres kann dazu beitragen, Vandalismus und unterlassene Instandhaltung zu vermeiden.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	270.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)

14	Herstellung eines Aufenthaltsbereichs für Jugendliche
Kurzbeschreibung	Insbesondere die Nutzung des Marktes (Kirchplatz) durch Jugendliche wird von den Bewohnern als störend empfunden und schränkt die Inanspruchnahme durch alle anderen Gruppen erheblich ein. Da für Jugendliche in der „Ortsmitte“ aber keine separierten Aneignungsräume im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen und „Konflikte“ zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen bei der Nutzung des öffentlichen Raumes bestehen, soll ein weiterer Aufenthaltsbereich eher abseits aber dennoch zentral in der Ortsmitte als Aufenthaltsbereich und Aneignungsraum im öffentlichen Raum entwickelt werden. Dieser darf andererseits aber nicht komplett der sozialen Kontrolle entzogen werden. Ein genauer Standort kann noch nicht lokalisiert werden und soll in gesonderten Beteiligungsverfahren ermittelt werden. Jedoch bietet sich die angrenzende Freifläche im Außenbereich des Neubaus der Bücherei oder bspw. in den untergenutzten Grünflächen angrenzend zum Spielplatz Wiesenkrog im Nordosten des Gebietes an (letzteren Vorschlag im Maßnahmenplan verortet). Größe und Ausstattung sind aus der Beteiligung zu ermitteln.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	100.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)



15	Herstellung und Änderung von Straßen
Kurzbeschreibung	Nach den Ergebnissen der Bestandserfassung sind in den Straßen Am Bahnhof, in der Bahnhofstraße, in der Ladestraße und in der Fr.-August-Straße teils erhebliche bauliche und funktionale Defizite vorhanden. Es bestehen unzureichende Qualitäten bei den Fußwegen, teilweise sind diese unbefestigt. Die Fahrbahnen sind in einem schlechten Zustand, die Hochborde sind nicht barrierefrei.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	1.340.000 € (davon 98.000 EUR kommunale Kosten für Aufwendungen in der Fr.-August-Straße, insbesondere für die Fortführung der Modernisierung der Fußwege außerhalb des zukünftigen Gebietes der Gesamtmaßnahme)
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)

16	Herstellung einer Verlängerung bei der Straße Am Bahnhof und Verbindungen zu Hohenkrogstraße und Hufenweg (neue Erschließungsanlage)
Kurzbeschreibung	<p>Die Straße endet für Fahrzeuge als Sackgasse und ist daher für die Erschließung der Potenzialflächen im nördlichen Bereich des Maßnahmengebietes nicht geeignet. Die Straße soll baulich so erweitert werden, dass sie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ die nördlichen Bereiche des Maßnahmengebietes erschließt und damit die Entwicklung der Potenzialflächen überhaupt erst ermöglicht und ■ durch eine Anbindung an die Hohenkrogstraße und an den Hufenweg deren Sackgassensituation aufheben. Das Wie der Straßenführung muss in der Planung geprüft werden. <p>Für die Entwicklung und Herstellung der Erschließungsanlage sind die Ergebnisse aus dem Bereichskonzept gemäß Punkt 4 des Maßnahmenkonzeptes einzubinden.</p> <p>Die Ausgaben für die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen sind nur nach vorheriger Zustimmung durch das MIB förderfähig. Die neue Anlage muss Bestandteil eines Sanierungsgebietes durch Satzung gemäß §142 BauGB im umfassenden Verfahren sein.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	420.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)



17	Herstellung von Barrierefreiheiten in der Ortsmitte – Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
Kurzbeschreibung	Umsetzung von Maßnahmen des Barrierefreiheitskonzeptes im zukünftigen Sanierungsgebiet. Herstellung von Barrierefreiheiten im öffentlichen Raum, innerhalb von bestehenden Wegebeziehungen und Straßen. Ausgaben für kleinteilige Anpassungen öffentlicher Erschließungsanlagen auf der Grundlage eines gebietsbezogenen Konzeptes (Maßnahme 5) zum Abbau von Barrieren sind nach vorheriger Zustimmung des MIB zuwendungsfähig, auch wenn keine wesentliche Änderung der einzelnen Erschließungsanlagen erfolgt.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	150.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.1.6)



5.3.3 Baumaßnahmen (B 2.2 StBauFR SH 2015)

Die Anpassung der Einrichtungen der sozialen, freizeit-, gesundheits- und bildungsbezogenen, der kulturellen Infrastruktur sowie der öffentlichen Dienstleistungen an sich verändernde demografische, wirtschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen ist der Förderschwerpunkt im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“. Der Erhalt und die Festigung dieser infrastrukturellen Einrichtungen hat wesentliche Bedeutung für den Bestand des Gemeinwesens.

Aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Demografie, Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kommt dem Thema Wohnen in der Programmstrategie „Kleinere Städte und Gemeinden“ aber auch eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Ohne besondere Wohnungsangebote für ältere Zielgruppen in der Gemeinde werden die aufgrund der Alterung ohnehin bereits bestehenden Probleme weiter wachsen. Themen wie Barrierefreiheit (Wohnen im Alter), familiengerechte Grundrisse und ein nutzbares Wohnumfeld sind in diesem Zusammenhang genauso zu beachten.

18	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Kurzbeschreibung	<p>Hierunter fallen die ca. 25 % Gebäude mit mittleren und schweren baulichen Schäden im gesamten Untersuchungsgebiet. Der genaue Modernisierungsbedarf konnte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht genau festgestellt und muss in gebäudebezogenen Modernisierungsgutachten genau ermittelt werden. In diesen Gutachten werden die Schäden im Detail, die Kosten und der Förderbedarf festgestellt. Die Beauftragung einer Modernisierungsuntersuchung durch den Eigentümer ist an die in Aussichtstellung bzw. Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bei einer baulichen Anlage eines Dritten erforderlich.</p> <p>Ziel einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden ist die Beseitigung der vorliegenden Mängel und Missstände.</p> <p>Handlungsschwerpunkte sind die Gebäude in der Eutiner Straße und in der Bäderstraße sowie die großen Mehrfamilienhäuser in der Hohenkrogstraße und in der Katharinenstraße. Vorrang sollen die Maßnahmen zur Beseitigung der Anpassung an demografisch bedingte Bedarfe dienen.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	3.100.000 €
Förderung	Maßnahme der Durchführung (B 2.2.1)



19	Neubau von nachfrageorientierten Wohnformen
Kurzbeschreibung	<p>Auf den Potenzialflächen in den nördlichen und östlichen Bereichen sollen neue Wohngebäude errichtet werden. Größe, Gestaltung und Bauweise werden im Konzept Maßnahme 4 vorgeschlagen. Wie bei den Maßnahmen zur Modernisierung des Bestandes sollen die Gebäude für alle Altersgruppen geeignet sein, aber vorrangig die derzeit bestehende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen erfüllen. Lokale Schwerpunkte sind aber die Potenzialflächen Am Bahnhof, in der Bahnhofstraße und in der südlichen Bäderstraße. Soweit im Rahmen der vorbereitenden Planung und Standortuntersuchungen als notwendig festgestellt, sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich. (Bahnstrecke und HaGe Nord AG).</p>
Träger der Maßnahme	Investoren
Kosten	3.000.000 €
Zuordnung	private Mittel und Wohnraumförderung



20	Neubau der Bücherei mit integriertem Planungswettbewerb
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p><u>Planungswettbewerb:</u> Flächenbedarf, Raumprogramm, der Freiraum hinter dem Rathaus und das Umfeld der Bücherei, Architektur und Gestaltung der Außenflächen soll in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt werden. Dabei sind die lokalen Gegebenheiten und die angestrebte Mehrfachnutzung von räumlichen Kapazitäten zu berücksichtigen. Bei der Formulierung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb müssen die Bedarfe für die unterschiedlichen Nutzer erfasst und auf Umsetzbarkeit in einem Raumkonzept bewertet werden. Ausdrückliches Ziel des Wettbewerbs ist die Ermittlung, ob und wie der Neubau mit den Forderungen nach einer multifunktionalen Nutzung umgehen kann. Wegen der geänderten Vergaberegeln muss der Wettbewerb nach der VgV ausgelobt werden. Die höheren Kosten des Planungswettbewerbes sind durch die hohe Zahl an Lösungs- und Umsetzungsvorschlägen gerechtfertigt. Die Betreuung des Wettbewerbes soll wegen des komplexen Vergaberechtes nach der VgV in Verbindung mit RPW 2013 an ein Fachbüro vergeben werden.</p> <p><u>Neubau:</u> Nach Durchführung des Abbruchs der bestehenden Bücherei (Maßnahmenr. 10) soll der Neubau auf Grundlage der Ergebnisse des Planungswettbewerbes realisiert werden. Als Nutzungen sind nach bisher vorliegenden Erkenntnissen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindebücherei mit Lese- und Veranstaltungssaal; letzterer wird für kulturelle Veranstaltungen und Aktionen von Vereinen und Bürgern genutzt werden können ▪ Außenstelle der VHS ▪ soziale Dienste (u.a. Drogen- und Schuldnerberatung) ▪ Räume für Vereine und Interessengruppen ▪ Seniorenarbeit ▪ Räume für die Jugendarbeit (soweit keine räumlichen Alternativen in der Ortsmitte gefunden werden können)
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Gemeinde Lensahn</p>
<p>Kosten</p>	<p>80.000 € Planungswettbewerb 2.600.000 €</p>
<p>Zuordnung</p>	<p>Maßnahme der Durchführung (B 2.2.5)</p>



21	Modernisierung und Teilumbau des Rathauses
Kurzbeschreibung	Das Rathaus entspricht als Verwaltungssitz nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es bestehen erhebliche bauliche, funktionale und energetische Mängel. Sollten nicht alle Nutzungen im Neubau der Bücherei untergebracht werden können, soll die sozialen und weiteren infrastrukturellen Bedarfe mit eher kleinen Flächenbedarfen im Rathaus integriert werden.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	1.800.000 €
Zuordnung	Gemeinde und gegebenenfalls weitere Förderungen

22	Jugendklub
Kurzbeschreibung	<p>Im Rahmen der Bearbeitung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge hat sich gezeigt, dass in Lensahn und Umland ein erheblicher Bedarf an Räumen für Jugendliche besteht. Derzeit ist kein (geschlossenes) Raumangebot vorhanden, so dass die Jugendlichen u.a. auf Außenbereiche wie dem Marktplatz ausweichen.</p> <p>Derzeit steht noch kein Standort fest. Eine Integration in den Neubau der Bücherei muss bei der Aufstellung des Raumprogramms und unter Einbindung der Jugendlichen geprüft werden. Wahrscheinlicher ist jedoch die Nutzung eines anderen bestehenden Gebäudes oder die Errichtung eines Neubaus an einem noch nicht ermittelten Ort.</p> <p>Lage und Ausstattung sollen gewähren, dass eine weitgehend eigenorganisierte Beschäftigung der Jugendlichen ohne aufwendige Betreuung möglich wird. Das schließt eine Lage abseits einer sozialen Kontrolle aus.</p> <p>Bei der Planung und Entwicklung des Jugendclubs sind die zukünftigen Außenbereiche des Jugendclubs zu beachten und entsprechend zu gestalten.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	250.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.2.5)



5.3.4 sonstige Maßnahmen der Durchführung (B 2.3 StBauFR SH 2015)

23	Verfügungsfonds
Kurzbeschreibung	<p>Einrichten eines Verfügungsfonds zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen.</p> <p>Mindestens die Hälfte der Mittel des Verfügungsfonds ist aus Mitteln der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften oder sonstigen Dritten zu finanzieren. Der weitere Anteil aus Städtebauförderungsmitteln des Verfügungsfonds ist ausschließlich für Investitionen und investitions-vorbereitende Maßnahmen zu verwenden.</p> <p>Ziel des Fonds ist also Einsatz für kleinere, in sich abgeschlossene investitions- und investitionsvorbereitenden Maßnahmen und öffentlichkeitswirksame Aktionen ohne Folgekosten, die dem Maßnahmengbiet zugutekommen.</p> <p>Die Entscheidung über die Verwendung der Mittel erfolgt durch ein lokales Gremium, welches sich überwiegend aus Bewohnern und Vertretern von Akteuren/Interessensgruppen aus dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammensetzt. Grundlage für die Umsetzung des Fonds ist eine von der Gemeinde entwickelte und mit dem MIB abzustimmende Richtlinie, in welcher die Vergabegrundsätze verbindlich geregelt werden.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	60.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.3.4) Städtebauförderung anteilig

24	Bewirtschaftung gemeindeeigener Grundstücke (Bewirtschaftungsverluste)
Kurzbeschreibung	<p>Verluste, die sich aus der Bewirtschaftung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens ergeben, sind zuwendungsfähig.</p> <p>Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um noch mit Städtebauförderungsmitteln zu erwerbende Flächen im. Dazu zählen die potenziell zu entwickelnden Flächen im Nordosten des Untersuchungsgebietes.</p>
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	20.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (B 2.3.3)



3.3.5 Maßnahmen der Abwicklung (B 3 StBauFR SH 2015)

In diesem Kapitel werden gemäß B 3 der StBauFR SH 2015 Maßnahmen zur Steuerung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst. Deren Leistungsumfang und –inhalte orientieren sich an den in diesem Konzept vorgeschlagenen Handlungsfeldern und Einzelmaßnahmen. Ausgaben nach B.3 der Richtlinie sind bis zu einer Höhe von 50% förderfähig.

25	Betreuung Ausschreibung Sanierungsträger
Kurzbeschreibung	Zur Beratung der Gemeinde und zur Betreuung des rechtlich aufwendigen Vergabeverfahrens eines Sanierungsträgers wird die Beauftragung eines externen Büros empfohlen.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	10.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (B 3.4.) Städtebauförderung 50 %

26	Sanierungsträger
Kurzbeschreibung	<p>Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Gemeinde und der Akteure setzt die Gemeinde einen Sanierungsträger ein. Inhalt und Umfang der Beratung hängen von der Aufgabenstellung ab und von den Leistungen, die mit den personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde selbst erbracht werden können. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme. Koordinierung der Akteure ■ Beratung in rechtlichen, finanziellen, planerischen und Förderfragen ■ Begleitung von Fachplanungen und Konzepten ■ Fortschreibung des Maßnahmenplans ■ Förderrechtliche Abwicklung der Gesamtmaßnahme ■ Beratung von Eigentümern und Investoren ■ Verträge und Vereinbarungen ■ Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation. ■ Einwerbung von Komplementärfinanzierungen und –förderungen
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	550.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (B 3.1.) Städtebauförderung 50 %



27	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlungen
Kurzbeschreibung	Wenn der zuständige Gutachterausschuss die Wertermittlung nachweislich nicht innerhalb eines erforderlichen Zeitraums erbringen kann, ist die Einschaltung eines privaten Sachverständigen anteilig förderfähig.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	8.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (B 3.3) Städtebauförderung 50%

28	Öffentlichkeitsarbeit
Kurzbeschreibung	Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zur Dokumentation und Information der Gesamtmaßnahme, z.B. Broschüre zur Information über das Ergebnis der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
Träger der Maßnahme	Gemeinde Lensahn
Kosten	20.000 €
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (B 3.5) Städtebauförderung 50%



5.3.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die beabsichtigte Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in Lensahn „Ortsmitte“ ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB i.V.m. A 5.3 StBauFR SH 2015 aufzustellen und fortzuschreiben. Sie ist Planungs- und Steuerungsinstrument und gibt Auskunft über die gesicherte Finanzierung und damit über die zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme und dient der Koordination der Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger.

Einnahmen	
Ausgleichsbeträge:	100.000 €
Grundstückserlöse	180.000 €
Summe Einnahmen	280.000 €
Ausgaben Städtebauförderung	
Ausgaben (geplante Städtebauförderungsmittel)	7.438.789 €
Abzug Einnahmen	-280.000 €
Förderbedarf Städtebauförderung	7.158.789 €
davon 1/3 Anteil Gemeinde Lensahn	2.386.263 €
davon 2/3 Bund und Land	4.772.526 €
Ausgaben Gemeinde Lensahn	
zusätzlicher Gemeindeanteil	2.298.250 €
kommunaler Eigenanteil Gemeinde Lensahn	2.386.263 €
Summe Ausgaben Gemeinde Lensahn	4.684.513 €
Gesamtkosten (Nebenrechnung)	
Ausgaben Privater / Dritter	5.235.000 €
Ausgaben Bund/Land StBauFm	4.772.526 €
Ausgaben Gemeinde Lensahn	4.684.513 €
Ausgaben gedeckt durch Einnahmen	280.000 €
Summe Einnahmen	14.972.039 €

Die Ausgaben für die Einzelmaßnahmen ergeben sich aus dem integrierten Entwicklungskonzept, Sie sind nach Kostenkennwerten und Erfahrungswerten grob geschätzt worden. Detaillierte Ermittlungen, z.B. für bauliche Maßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum sind erst im Rahmen der Modernisierungsuntersuchungen und konkreter Objektplanungen möglich.

Einnahmen ergeben sich durch die Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern innerhalb des im umfassenden Sanierungsverfahren förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, Grundstückserlöse sowie durch KAG Beiträge bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im geplanten Maßnahmengebiet. Es handelt sich um Schätzungen, welche sich im Zuge der weiteren Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ändern bzw. konkretisieren können.

Die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme betragen rd. **15 Mio. €**, der Förderbedarf aus Bundes- und Landesmitteln wird auf rd. **4,8 Mio. €** geschätzt.



Lfd. Nr.	Ausgabeart gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen Lensahn "Ortsmitte" (Angaben über Einsatz von Städtebauförderungsmitteln vorbehaltlich von Abstimmungen und Einzelzustimmungen durch das MIB)	Gesamtkosten	davon Finanzierung		Städtebauförderung incl. kommunalem EA	
				Private und Dritte	davon Stadt zusätzlicher EA		
Maßnahmen der Vorbereitung (gemäß B1 der StBauFR S-H 2015)			484.039 €	20.000 €	0 €	464.039 €	Anmerkungen
1	B 1.2	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	72.005 €			72.005 €	
2	B 1.1	Vorbereitende Untersuchungen	24.895 €			24.895 €	
3	B 1.1	Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept	6.322 €			6.322 €	
4	B 1.1	Barrierefreiheitskonzept	25.000 €			25.000 €	
5	B 1.1.	Abbruch des Speichers (vorgezogene Maßnahme)	265.817 €	20.000 €		245.817 €	
6	B 1.1	Bereichskonzept Neuordnung, B-Plan Speicher	50.000 €			50.000 €	
7	B 1.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	40.000 €			40.000 €	
Maßnahmen der Durchführung (gemäß B2 der StBauFR S-H 2015) Ordnungsmaßnahmen B2.1			2.990.000 €	15.000 €	204.250 €	2.770.750 €	
8	B 2.1.1 Erwerb	Grunderwerb	150.000 €		40.000 €	110.000 €	40.000 € - Grunderwerb in der Katharinenpassage (hier vereinfachtes Verfahren)
9	B 2.1.3	Umzug von Betrieben (Tischlerei Ladestraße)	30.000 €	15.000 €		15.000 €	
10	B 2.1.4	Abbruch baulicher Anlagen im Nordosten	150.000 €			150.000 €	
11	B 2.1.4	Abbruch der Bücherei (Sundstr. 1)	50.000 €		25.000 €	25.000 €	50% Förderung im vereinfachten Verfahren
12	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Katharinenpassage	330.000 €		41.250 €	288.750 €	städtischer Anteil nicht förderfähig bzw. umlagefähig; Einnahmen über Ausbaubetragsatzung für Grundstücke an der Katharinenpassage (vereinfachtes Verfahren) möglich.
13	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Spielplätze Katharinenstraße und Wiesenrog	270.000 €			270.000 €	
14	B 2.1.6	Herstellung eines Aufenthaltsbereichs für Jugendliche	100.000 €			100.000 €	
15	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Bahnhofstraße	220.000 €			220.000 €	
15	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Straße Am Bahnhof	460.000 €			460.000 €	
15	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Friedrich-August-Straße	140.000 €		98.000 €	42.000 €	kommunale Kosten i.H.v. 98 TEUR nicht förderfähig, da Ausgaben außerhalb des Sanierungsgebietes
15	B 2.1.6	Herstellung und Änderung der Ladestraße	520.000 €			520.000 €	
16	B 2.1.6	Herstellung einer Verlängerung bei der Straße Am Bahnhof und Verbindungen zu Hohenkrogstraße und Hufenweg	420.000 €			420.000 €	
17	B 2.1.6	Herstellen von Barrierefreiheiten - Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit	150.000 €			150.000 €	
Baumaßnahmen (gemäß B2.2 - B 2.3.5 der StBauFR S-H 2015)			10.910.000 €	5.200.000 €	1.800.000 €	3.910.000 €	
18	B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung Bestandsgebäude	3.100.000 €	2.170.000 €		930.000 €	
19		Neubau bedarfsgerechter Wohnformen (u.a. Am Bahnhof, Innenbereich Speicher)	3.000.000 €	3.000.000 €			
20	B 2.2.5	Neubau Bücherei mit integriertem Planungswettbewerb	2.680.000 €			2.680.000 €	
21		Umbau und Modernisierung Rathaus	1.800.000 €		1.800.000 €		
22	B 2.2.5	Errichtung Jugendklub	250.000 €			250.000 €	
23	B 2.3.4	Verfügungsfonds	60.000 €	30.000 €		30.000 €	
24	B 2.3.3	Bewirtschaftung gemeindeeigener Grundstücke (Bewirtschaftungsverluste)	20.000 €			20.000 €	Schätzung der Bewirtschaftungsverluste für einen Zeitraum von 10 Jahren der Gesamtmaßnahme
Maßnahmen der Abwicklung (gemäß B3 der StBauFR SH 2015)			588.000 €	0 €	294.000 €	294.000 €	
25	B 3.4	Betreuung Vergabeverfahren Sanierungsträgerleistungen	10.000 €		5.000 €	5.000 €	
26	B 3.1	Sanierungsträger	550.000 €		275.000 €	275.000 €	
27	B 3.3	private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlungen	8.000 €		4.000 €	4.000 €	
28	B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung Bewohner und lokaler Akteure/Planungswerkstätten	20.000 €		10.000 €	10.000 €	
Ausgaben (Gesamtkosten)			14.972.039 €	5.235.000 €	2.298.250 €	7.438.789 €	

Finanzierung		Einnahmen	
	Ausgleichsbeträge:	100.000 €	Schätzung für Einnahmen im Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren
	Grundstückserlöse	180.000 €	Schätzung u.a. für ehemaliger Speicherstandort & Bäderstr. 20
	Summe Einnahmen	280.000 €	
Ausgaben Städtebauförderung			
	Ausgaben (geplante Städtebauförderungsmittel)	7.438.789 €	
	Abzug Einnahmen	-280.000 €	
	Förderbedarf Städtebauförderung	7.158.789 €	
	davon 1/3 Anteil Gemeinde Lensahn	2.386.263 €	
	davon 2/3 Bund und Land	4.772.526 €	
Ausgaben Gemeinde Lensahn			
	zusätzlicher Gemeindeanteil	2.298.250 €	
	kommunaler Eigenanteil Gemeinde Lensahn	2.386.263 €	
	Summe Ausgaben Gemeinde Lensahn	4.684.513 €	
Gesamtkosten (Nebenrechnung)			
	Ausgaben Privater / Dritter	5.235.000 €	
	Ausgaben Bund/Land StBauFm	4.772.526 €	
	Ausgaben Gemeinde Lensahn	4.684.513 €	
	Ausgaben gedeckt durch Einnahmen	280.000 €	
	Summe Einnahmen	14.972.039 €	

Abbildung 34, Kosten- und Finanzierungsübersicht



6. Verfahrensrechtliche Empfehlungen nach dem BauGB

6.1 Grundsätze und Verfahrenswahl

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Ein Sanierungsgebiet wird per Satzung förmlich festgelegt. Um eine Notwendigkeit zur Anwendung des Sanierungsrechts festzustellen, werden als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im zuvor beschlossenen Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, muss das Fördergebiet per Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Dabei ist der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festzulegen und das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der Zügigkeit der Durchführung. Der Nachweis erfolgt über eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB). Sind die Voraussetzungen für die Festlegung als Sanierungsgebiet nicht gegeben, kann die räumliche Abgrenzung durch Beschluss der Gemeinde über das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgen (aßnahmengebiet).

Wesentliche Kriterien für die generelle Entscheidung zum Sanierungsverfahren sind

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

Wie im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen beschrieben, weist das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ Defizite und Entwicklungshemmnisse auf. Diese sind gemäß BauGB in Funktions- und Substanzschwächen zu differenzieren.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich einträchtigt wird. Dabei sind zu u.a. berücksichtigen:

- die Notwendigkeit der Sicherung und Anpassung der infrastrukturellen Ausstattung wegen der bereits eingetretenen und absehbaren Folgen des demografischen Wandels in der Gemeinde und im Umland



- die nicht den Anforderungen des demografischen Wandels und den Vorstellungen der Bewohner entsprechende Gestaltung, Funktion und Ausstattung öffentlicher Räume (u.a. Spielplätze, Katharinenpassage)
- untergenutzte, brachliegende bzw. nicht ausreichend erschlossene Flächen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele aktiviert werden können (u.a. Bahnflächen, Am Bahnhof und weitere)

Eine wesentliche Funktionsschwäche im Untersuchungsgebiet besteht darin, dass aufgrund des Strukturwandels und den damit einhergehenden signifikanten Änderungen die sozialen Aufgaben und Angebote der Infrastruktur sowie die Versorgungsfunktionen der „Ortsmitte“ gefährdet sind und diese ihre Funktion nicht mehr ausreichend erfüllen kann. Bereits jetzt stoßen die Angebots- und Versorgungsstrukturen an ihre Grenzen bzw. können aktuelle Bedarfe nicht mehr gedeckt werden. Das betrifft insbesondere Wohnangebote für ältere nachfragende Gruppen, die Defizite in den räumlichen Kapazitäten für soziale und weitere Angebote in der „Ortsmitte“ und die Missstände im öffentlichen Raum. Weitere Funktionsschwächen bestehen u.a. in den fehlenden Aufenthalts- und Verweilqualitäten sowie fehlenden Barrierefreiheiten im gesamten Untersuchungsgebiet.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind zu berücksichtigen:

- der Zustand und die Ausstattung vieler Gebäude und Wohnungen entspricht nicht der veränderten Nachfrage und künftigen Bedarfen
- der bauliche und funktionale Zustand öffentlicher Gebäude ist schlecht und nicht auf die künftigen Bedarfe ausgerichtet (u.a. Bücherei)
- viele Gebäude (unterschiedlicher Nutzungen) und Wohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar; das trifft auch für weite Teile des öffentlichen Raums zu
- bebaute und unbebaute Flächen sind nach Art, Maß und Zustand nicht ausreichend genutzt (u.a. Bereich Am Bahnhof)
- es bestehen Defizite im Zustand, Ausbau und in der Gestaltung vorhandene Erschließungsanlagen und Freiräume
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, zu dessen Umsetzung unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten sind. Die Gemeinde hat dabei das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zunächst zu überprüfen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme tatsächlich angewendet werden muss, um die Entwicklungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

In Betracht kommt hierbei zunächst das Allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung.



Für die Beseitigung der besonderen Problemlage im Bereich der Potenzial- und Entwicklungsflächen im Nordosten des Untersuchungsgebietes, im Bahnbereich und im Innenbereich der Straße Am Bahnhof und der Bahnhofstraße ist es allein nicht ausreichend Baurecht zu schaffen. Als alleiniges Durchführungsinstrument ist der verbindliche Bauleitplan für diesen Bereich der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der geplanten städtebaulichen Gesamtmaßnahme ungeeignet, da er lediglich die rechtsverbindliche (planerische) Grundlage für die Umsetzung der Zielsetzung schafft.

Die Umsetzung der Entwicklungs- und Sanierungsziele erfordert weitere flankierende Maßnahmen, damit die für die Erreichung dieser Ziele notwendigen privaten Investitionen getätigt werden. Hierfür ist eine umfangreiche Neuordnung der Grundstücke im Rahmen einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung durch die Gemeinde erforderlich. Dazu gehören die notwendigen Grundstückszwischenerwerbe zum sanierungsunbeeinflussten Kaufpreis, die Freiräumung und anschließende Neuordnung der Grundstücke sowie in Teilbereichen die erstmalige Erschließung der Grundstücke durch die Gemeinde, um diese als Baugrundstücke an Kaufinteressenten veräußern zu können.

Wie die Abwägung der verschiedenen Belange belegt, können die in den vorbereitenden Untersuchungen erfassten Missstände und Mängel nicht allein durch die Anwendung des allgemeinen Städtebaurechts beseitigt werden. Insbesondere für die Entwicklung der beschriebenen Potenzialflächen in den Bereichen Bahn und Am Bahnhof, den hier erforderlichen Neuordnungsmaßnahmen, Grundstücksverkehren und Erschließungsmaßnahmen ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Ordnungs- und Baumaßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden.

Unter Berücksichtigung der Mängel und Defizite und der daraus abgeleiteten Maßnahmen wird daher die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren für den o.g. östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes notwendig, (siehe Plan Vorschlag Abgrenzung Maßnahmen- und Sanierungsgebiet). Für diesen Bereich sind zudem Bodenwertsteigerungen, insbesondere durch die erstmalige Herstellung und Änderung bestehender öffentlicher Erschließungsanlagen und durch die damit verbundene Option der höherwertigeren Nutzung der betroffenen Grundstücke zu vermuten. Allein die Vermutung der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung ist Anlass für die Festlegung der Sanierung im umfassenden Verfahren.



Die bundes- und landesrechtlichen Vorgaben im Förderrecht gestatten eine differenzierte Betrachtung der Problemlagen in einem Untersuchungsgebiet und in der Folge eine unterschiedliche Anwendung des besonderen Städtebaurechtes.

In den sich westlich an das zukünftige Sanierungsgebiet anschließenden Bereichen der „Ortsmitte“ sind die Maßnahmen auf bestehende baulichen Anlagen bzw. auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur fokussiert. Solche Maßnahmen führen nicht zwangsläufig zu Bodenwertsteigerungen. In den verschiedenen Methoden zur Ermittlung von Bodenwertsteigerungen sind dafür keine bzw. keine auf die „Ortsmitte“ passenden Kriterien vorhanden (wie z.B. Verbesserung der Erschließung der Grundstücke, Erhöhung der Auslastung der Grundstücksgröße, Steigerung von Kundenfrequenzierungen oder eine höherwertigere Nutzung der Grundstücke). Es lassen sich folglich keine Bodenwertsteigerungen in den zentralen Bereichen des Fördergebietes „Ortsmitte“ vermuten.

Zusammengefasst wird daher eine räumliche Abgrenzung des Gebietes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gemäß A 2.2 (3) Ziffer 6 der StBauFR S-H 2015 vorgeschlagen, in der die städtebauliche Gesamtmaßnahme sowohl im Rahmen eines satzungsfreies Maßnahmengebietes als auch im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Es ist möglich und zweckmäßig, die Gesamtmaßnahme auf diese Weise durchzuführen, um die beschriebenen Mängel und Missstände mit einem angemessenen instrumentellen, rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aufwand zu beheben. Die Anwendung beider Verfahren im Gebiet der geplanten Gesamtmaßnahme ist das geeignete Mittel, die Funktion der Daseinsvorsorge, die Infrastruktur und Wohnfunktion in der „Ortsmitte“ mit seinen entwicklungsfähigen Strukturen langfristig zu sichern und damit die Lebensqualität in der Gemeinde und im Amt zu stärken.

Die räumliche Abgrenzung der beiden Gebiete wird in Kapitel 6.2 dargestellt.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB im umfassenden Verfahren erfordert die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes sind folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB)
- die Kaufpreisprüfung (§ 144 BauGB) , die dazu führt, dass ein Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert (§ 153 Abs. 2 BauGB) nicht genehmigt werden kann (§ 145 BauGB)
- die Vorschrift, dass der Ankauf eines Grundstücks durch die Gemeinde nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert erfolgen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass der Verkauf eines Grundstückes durch die Gemeinde nur zum Neuordnungswert zulässig ist (§ 153 Abs. 4 BauGB), Abschläge für die Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes sind zulässig
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder für Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz



- die so genannte „Bagatell Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB)
- die Verteilung von Überschüssen aus der Sanierungsmaßnahme auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 156a BauGB)

Neben den vorher beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

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

Die Festlegung des mittleren und westlichen Teilbereichs des Untersuchungsgebietes als Maßnahmengebiet hat zur Folge, dass statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB bzw. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz zur Anwendung kommt, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb bzw. -verkauf nicht stattfindet. Zudem verzichtet die Gemeinden auf die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB; zur Sicherung der baulichen Sanierungsziele ist die Anwendung der Rechtsinstrumente des § 144 BauGB nicht erforderlich, auf dessen Anwendung kann bei dem geplanten Maßnahmenumfang verzichtet werden. Das bedeutet u.a.:

- Wegfall des Genehmigungsvorbehalts bei der Veräußerung eines Grundstückes
- Wegfall des Genehmigungsvorbehalts für Grundstücksteilungen und von Miet- und Pachtverhältnissen
- es erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerkes ins Grundbuch

Die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlichen Grundstücke im Maßnahmengebiet befinden sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde. Eine Begrenzung der Bodenpreise zum Schutz der gemeindlichen Interessen bei möglichem Grunderwerb ist daher nicht erforderlich. Struktur und Zustand des Gebietes lassen aus der Funktionsstärkung und -erhaltung der „Ortsmitte“ sowie aus den Modernisierungen vorhandener Gebäude keine unkontrollierbaren bzw. wesentlichen Bodenpreissteigerungen erwarten. Der Grundstücksmarkt in Lensahn ist seit Jahren stabil, die Grundstückspreise sind angemessen moderat. Weder durch die Gesamtmaßnahme noch durch bekannte Entwicklungen im Gemeindegebiet sind wesentliche Änderungen der Grundstückspreise im vorgesehenen Maßnahmengebiet zu erwarten. Dies wird als Vorteil für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme gesehen, weil andernfalls negative Effekte auf die Investitionsbereitschaft und -fähigkeit entstehen können.

Mit Beschluss als Maßnahmengebiet nach A 2.2 der StBauFR S-H 2015 sind in diesem Teilgebiet keine zweckgebundenen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen zu erwarten. Die Gemeinde Lensahn geht davon aus, dass die Mittel der Privaten, die nachrangig zu gewähren-



den Zuwendungen aus der Städtebauförderung und weitere Förderquellen ausreichen, die wesentlichen baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen. Damit entfallen die Bestimmungen nach §§ 152 ff. BauGB.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in den östlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes nicht ausgeschlossen werden können, weil sie hier zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde. Aus diesem Grund ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme in dem östlichen Teilgebiet der „Ortsmitte“ im umfassenden Verfahren unter Anwendung der §§ 152 ff. BauGB und unter Anwendung des § 144 BauGB und in dem westlichen Teilgebiet der „Ortsmitte“ als Maßnahmenggebiet ohne Anwendung der §§ 144 ff. und §§ 152 ff. BauGB durchzuführen.

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

Die Beseitigung der strukturellen und funktionalen Defizite sowie der städtebaulichen und baulichen Missstände zur Sicherung und teilweisen Wiederherstellung der Funktionskraft der „Ortsmitte“ als kulturelles, soziales und wirtschaftliches Zentrum liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit.

6.2 Abgrenzung des Sanierungs- und Maßnahmenggebietes

Die Abgrenzung orientiert sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungs- und Maßnahmenggebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Finanzmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein.

Bei der Festlegung der Grenzen des Sanierungs- und Maßnahmenggebietes muss die Gemeinde die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in die künftigen Gebiete aufnehmen, die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durchführung der Gesamtmaßnahme durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.



Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungs- und Maßnahmengebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde festgelegten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Vor dem Hintergrund der beschriebenen funktionalen Defizite und städtebaulichen Missstände sowie der übergeordneten Zielsetzung, die „Ortsmitte“ für die Gemeinde und im Amt Lensahn zu stärken und zu entwickeln, ergibt sich der nachstehende Abgrenzungsvorschlag.

Das künftige Sanierungs- und Maßnahmengebiet wird die Grundstücke der Kirchengemeinde St. Katharinen im Nordwesten des Untersuchungsgebietes und mehrere Grundstücke an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes nicht mitaufnehmen. Auf diesen Grundstücken sind keine wesentlichen Mängel und Missstände festgestellt worden, die nach Norden anschließenden Grundstücke werden für die Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nicht benötigt.

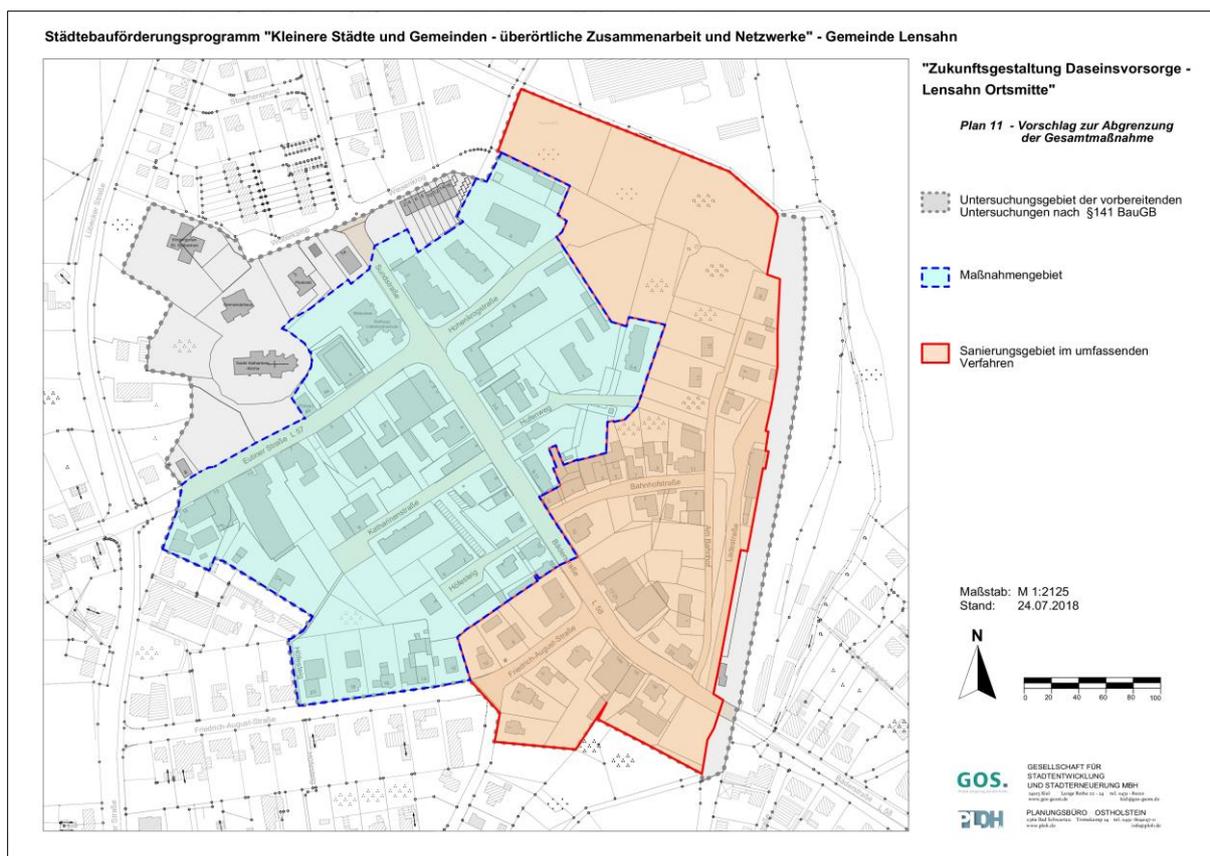


Abbildung 35, Vorschlag Abgrenzung Sanierungs- und Maßnahmensgebiet, Plan 11

Ansonsten folgenden die Grenzen des Sanierungs- und Maßnahmensgebietes der Grenze des Untersuchungsgebietes. Die Abgrenzung des Sanierungs- und Maßnahmensgebietes wird im Wesentlichen bestimmt durch:

- die Flächen im Norden des Untersuchungsgebietes, bei denen die Option einer höherwertigeren Nutzung besteht
- die Flächen, die durch eine umfangreiche Neuordnung oder Erweiterung der Hohenkrogstraße, des Hufenweges und der Straße Am Bahnhof besser als bisher und teilweise erstmalig erschlossen werden und
- die südlich der Bahnhofstraße und der Bäderstraße gelegenen Grundstücke, auf denen nach einer umfangreichen Neuordnung Optionen für bauliche Erweiterungen bestehen (u.a. auf dem Grundstück des ehemaligen Speichers).

Damit konzentriert sich der Fördermitteleinsatz auf den tatsächlichen Bedarf. Es wird davon ausgegangen, dass der vorgeschlagene Gebietsumriss zweckmäßig ist und die Umsetzung der Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände und Defizite sichert. Die Gesamtgröße der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird auf ca. 12 ha geschätzt. Ein größer gefasstes Gebiet ist für die Erreichung der Entwicklungsziele und die Sicherung der Daseinsvorsorge nicht erforderlich.



6.3 Zeitliche Umsetzung der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren für die Durchführung der Fördermaßnahme ausgegangen. Sollte absehbar sein, dass die wesentlichen Sanierungsziele in diesem Zeitraum nicht umgesetzt werden können, kann die Dauer in Abstimmung mit der Programmbehörde und nach Beschluss der Gemeindevertretung von Lensahn angemessen verlängert werden.

6.4 Sozialplan

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

Die sozialen Folgen der Sanierung sind gegenwärtig noch nicht beziffert oder konkretisierbar. Neben den beabsichtigten Maßnahmen im öffentlichen Bereich sollen Modernisierungsmaßnahmen u.a. an den großen Wohngebäuden (u.a. Katharinenstraße, Hohekrogstraße) zur Schaffung barrierefreier Wohneinheiteneinheiten durchgeführt werden. Die diesbezüglichen Mietverträge und die entsprechenden Laufzeiten der Verträge wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nicht geprüft. Die vorgeschlagenen Baumaßnahmen sollen ohne einen Wohnplatzwechsel erfolgen. Erfordern die Maßnahmen jedoch einen Auszug, ist davon auszugehen, dass diese unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen für Mietverhältnisse durchführbar sind bzw. ein ggf. notwendiger zeitweiser Auszug erfolgen kann, ohne dass das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben werden muss.

Sollten sich dennoch für Grundeigentümer, Wohnungsmieter und Mieter von gewerblichen Objekten sanierungsbedingte Nachteile ergeben, so wird die Gemeinde entsprechende Beratungsangebote unterbreiten und Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung dieser Auswirkungen entwickeln. Insgesamt werden jedoch derzeit keine nachteiligen Auswirkungen bzw. unzumutbaren materiellen Nachteile durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auf die Betroffenen erwartet. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher zurzeit nicht erforderlich.



6.5 Beteiligung von Betroffenen und TöB

Die Realisierung und der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängen in großem Maße von der Akzeptanz und der aktiven Mitarbeit der Betroffenen ab. Nach § 137 BauGB ist eine frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchzuführen. Gleichzeitig soll die Erörterung dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft aller Sanierungsbetroffenen anzuregen und sie für die städtebaulichen und stadtökonomischen Vorstellungen und Ziele zu gewinnen sowie die privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung mit den öffentlichen Belangen zu ermitteln. Durch die Erörterung erhält die Gemeinde Lensahn Material und Hinweise für die Abwägung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gem. § 136 Abs. 4 BauGB.

Die Beteiligung der Betroffenen und Interessierten wurde mit den Beteiligungsverfahren zum Zukunftskonzept Daseinsvorsorge koordiniert. In den entsprechenden Veranstaltungen wurden die festgestellten Defizite und Missstände, die erforderlichen Maßnahmen zu deren Beseitigung, die Maßnahmenschwerpunkte, die allgemeinen Entwicklungsziele, das geplante vereinfachte Sanierungsverfahren und der weitere inhaltliche und zeitliche Fortgang der Sanierung erörtert. Die Hinweise und Anregungen sind im vorliegenden Bericht eingearbeitet und spiegeln sich in den Entwicklungszielen und Maßnahmen wider. Das betrifft besonders Hinweise zu altersgerechten und barrierefreien/-armen Wohnformen, die Aufwertung der Katharinenpassage und Bereitstellung von Raumangeboten für die Aktivitäten der Daseinsvorsorge und des Ehrenamtes im Neubau der Bücherei.

Die Beteiligung wird im Verlauf der Gesamtmaßnahme fortgesetzt.

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

Das Verfahren zur Beteiligung der TöB wurde im Zeitraum vom 06.02.2017 – 03.04.2017 durchgeführt. Anschließend wurden die Stellungnahmen zusammengeführt und der Gemeinde Lensahn ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Nach Festlegung der Gemeinde über die Inhalte der Anmerkung der TöB war das Konzept anzupassen.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen der TöB sind in der Anlage dokumentiert und die zu berücksichtigenden Anmerkungen der TöB in das Konzept integriert.

6.6 Monitoring

Die Erhebung sozialräumlicher, städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Daten und deren indikatorengestützte Auswertung ist für die Prüfung der Aktualität der Entwicklungsziele und Maßnahmen unerlässlich. Die Auswertung der im Monitoring eruierten Daten verschafft Gewissheit über Erfolg oder Misserfolg der Programmumsetzung und ermöglicht eine dynamische Anpassung der Umsetzungsstrategie.



Neben statistischen Angaben sind weitere Informationen zum Stand der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie zu den erreichten Zielen und beabsichtigten Effekten zu erfassen und zu bewerten. Die Daten und deren Auswertungen sind sowohl für die Programmbehörde als auch für die Gemeinde Lensahn wichtige Instrumente, um die Wirkung der Maßnahmen, den Fördermitteleinsatz und die Umsetzung der Entwicklungsziele zu prüfen. Die Bewertung gibt wichtige Hinweise auf die mögliche Anpassung der Sanierungsziele und der Umsetzungsstrategie.

Das Monitoring und der Abgleich mit der gesamten kommunalen Entwicklung haben die

- auf Grundlage festgelegter Indikatoren periodische Beobachtung der räumlichen Entwicklung,
- Beeinflussung von Planungsentscheidungen und der Aufstellung von Maßnahmenplänen,
- Bewertung von Entwicklungsalternativen und -entscheidungen und
- Bewertung der erreichten Ziele der Lebensqualität in der „Ortsmitte“

zur Aufgabe.

Als geeignete Indikatoren haben sich bereits bei der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgestellt:

- soziodemografische Entwicklung
- Versorgungsgrad der sozialen und weiteren gemeindlichen Infrastruktur Einzelhandel, Dienstleistungen, Beschäftigung und Erwerbslosigkeit
- Wohnqualität und Wohnungswirtschaft

Darüber hinaus gibt es Indikatoren, deren Messung auf subjektiver Wahrnehmung beruhen und die aus den Daten nicht eindeutig bewertet werden können. Diese lassen sich am ehesten durch Befragungen oder aus der Bewohnerbeteiligung ermitteln. Im Wesentlichen geht es dabei um den Zufriedenheitsgrad mit den Folgen der Gebietsentwicklung.

Es wird empfohlen, Art und Umfang der Daten sowie deren Auswertung zu „automatisieren“, schon aus Vereinfachungsgründen zu den jährlichen Berichten zu den Programmanmeldungen.

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



Übersicht möglicher Indikatoren

Bevölkerung / Soziodemographie – Datenbeschaffung Amt Lensahn, Statistikamt Nord, Arbeitsagentur,

- nach Alterskohorten und Geschlecht
- Geburten- und Sterberate
- Zu-/Wegzüge, Migrationssalden, (nach Alterskohorten)
- Arbeitslosenzahl, Empfänger von Transferhilfe, ALGII, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Ein-/Auspendler, Pendlersaldo,
- Auszubildende

Bestandsentwicklung, Wohnungswirtschaft, öffentlicher Raum – Datenbeschaffung durch Begehung, Befragung

- Gebäudeeinheiten, Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, Leerstände, Sanierungszustand (bzw. Handlungsbedarfe)
- Zahl altersgerechter Wohneinheiten, Zahl und Art betreuter Wohnformen,
- Mieten, Bodenpreise
- Entwicklung des öffentlichen Raumes (Anzahl, Sanierungszustand)
- Entwicklung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Anzahl, Sanierungszustand)
- Qualität und Nutzung des öffentlichen Raumes / Spielplätze (Befragung)

Soziale und gemeindliche Infrastruktur – Datenbeschaffung durch Begehung, Befragung, Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein

- Zahl und Art der Vereine und der Bürgerengagements, Mitglieder bei Vereinen
- Anzahl von kulturellen Veranstaltungen und Bedarfen
- Anzahl der gemeinnützigen Infrastrukturausstattungen, Anzahl medizinischer Versorgung

Einzelhandel, Gewerbe – Datenbeschaffung durch Amt Lensahn, Begehung, Befragung,

- Gewerbe An-/Abmeldungen
- Anzahl der Betriebe
- Kundenentwicklung

Auswertung

Es wird empfohlen die Ergebnisse der Datensammlungen dahingehend zusammenfassen, dass vor allem

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



bewertet werden.

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

- sind die Entwicklungsziele und/oder der Maßnahmenplan noch aktuell oder müssen diese angepasst werden
- welche Effekte haben die Maßnahmen auf die Sicherung und den Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und somit auch auf soziodemografische Auswirkungen (Zu- oder Abnahme der Bewohner im Gebiet, demografische und soziale Zusammensetzung der Bewohner im Gebiet)
- zeigen die Instrumente zur Aktivierung der Mitwirkung der Bewohner und weiteren Akteure überhaupt eine Wirkung
- reicht der angezeigte Umfang der Finanzierung/Förderung aus, die Gesamtmaßnahme im geplanten Umsetzungszeitraum zu realisieren (Bewertung zum Umsetzungszeitraum der Gesamtmaßnahme)
- welche Effekte haben die umgesetzten Maßnahmen auf die städtebauliche, bauliche, verkehrliche, soziale und wirtschaftliche Situation in der „Ortsmitte“
- ist noch für alle Bereiche des Sanierungsgebietes die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erforderlich oder können Teilbereiche entlassen werden.

Der Zeitraum für die Fördermaßnahme wird mit 10 Jahren angesetzt. Aus diesem Grund wird empfohlen ein umfassendes Monitoring alle drei Jahre durchzuführen. Grundsätzlich ist aber die Erarbeitung an den Entwicklungen und Änderungen der Fördermaßnahme auszurichten.



Quellen

- Baugesetzbuch, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015
- Diverse Unterlagen der Gemeinde und des Amtes Lensahn
- Diverse Unterlagen des Landes und seiner Ministerien
- Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Lensahn und Umland, GEWOS, Hamburg, 2014
- Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein, 2015
- Statistik Arbeitsagentur Nord
- Statistikzentrale des Landes Schleswig-Holstein



Anlagen