STADT BAD SCHWARTAU
Heimat für Generationen

complan
Kommunalberatung

Bad Schwartau - Innenstadt

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

Entwurf 07b| 30. Januar 2023

Bundesministerium des Innern und für Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

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

Auftraggeberin:	Stadt Bad Schwartau Die Bürgermeisterin Markt 15 23611 Bad Schwartau
Ansprechpartner:	Thomas Sablowski *thomas.sablowski@bad-schwartau.de*
Auftragnehmerin:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 info@complangmbh.de
Ansprechpartner/innen:	Beate Bahr *beate.bahr@complangmbh.de* André Tomczak *andre.tomczak@complangmbh.de*
Stand:	Entwurf 07b, 30.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1 | Anlass und Ziel 5
2 | Methodisches Vorgehen / Ablauf 6
3 | Rahmenbedingungen 9

3.1 Lage und Anbindung der Stadt 9
3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 10
3.3 Historische Entwicklung 12
3.4 Bevölkerung / Statistik 17
3.5 Wirtschaftliche Entwicklung 21
3.6 Vorliegende Planungen und Konzepte 25
3.7 Aktuelle Entwicklungen 38

4 | Bestandsanalyse 42

4.1 Städtebauliche Struktur und Gebietsfunktionen 42
4.2 Gebäudebestand und Nutzungen 61
4.3 Öffentlicher Raum, Stadtgrün und Erholungsräume 81
4.4 Mobilität und Verkehr 103
4.5 Nutzer/innen und Interessengruppen 109

5 | Zusammenfassende Bewertung 112

5.1 Stärken und Potenziale 112
5.2 Schwächen und Risiken 116

6 | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 120

6.1 Leitbild der kommenden Entwicklung 120
6.2 Entwicklungsziele 121
6.3 Räumliches Leitbild 124

7 | Umsetzungskonzept 125

7.1 Maßnahmenübersicht 125
7.2 B 1 Maßnahmen der Vorbereitung 126
7.3 B 2 Maßnahmen der Durchführung 131
7.4 B 3 Maßnahmen der Abwicklung 144
7.5 Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung 147
7.6 Kostenübersicht 148
7.7 Finanzierungsübersicht 150
7.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht 151
7.9 Monitoring 151

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung 152

8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände im Gebiet 153
8.2 Vorliegen einer städtebaulichen Zielsetzung – integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 157
8.3 Durchführbarkeit 158

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

9 | Verzeichnisse 169
Anlagen 174

1 | Anlass und Ziel

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

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

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

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

2 | Methodisches Vorgehen / Ablauf

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

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

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

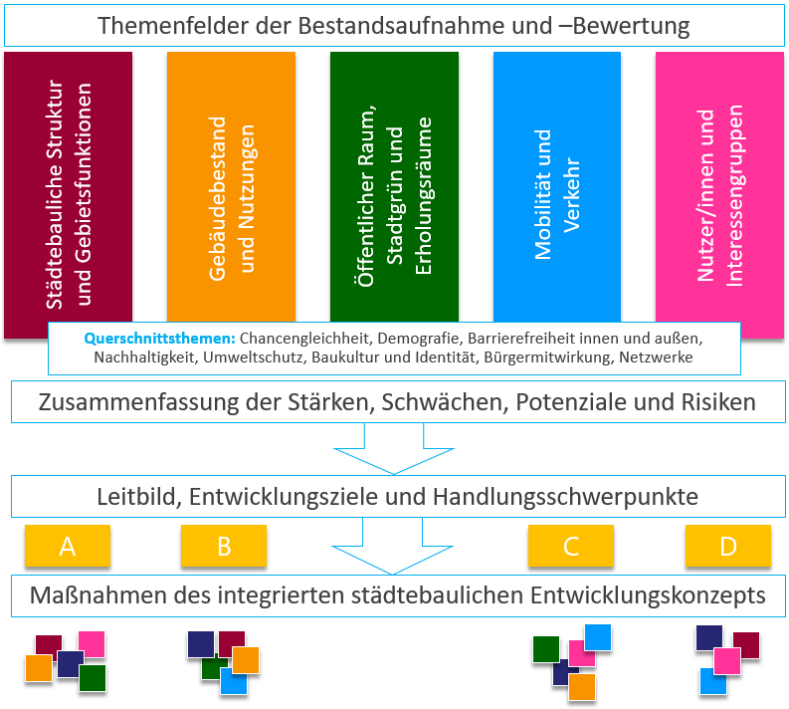


Abb. 1: Themen und Schritte bei der Erstellung von VU mit ISEK
Quelle: complan Kommunalberatung

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

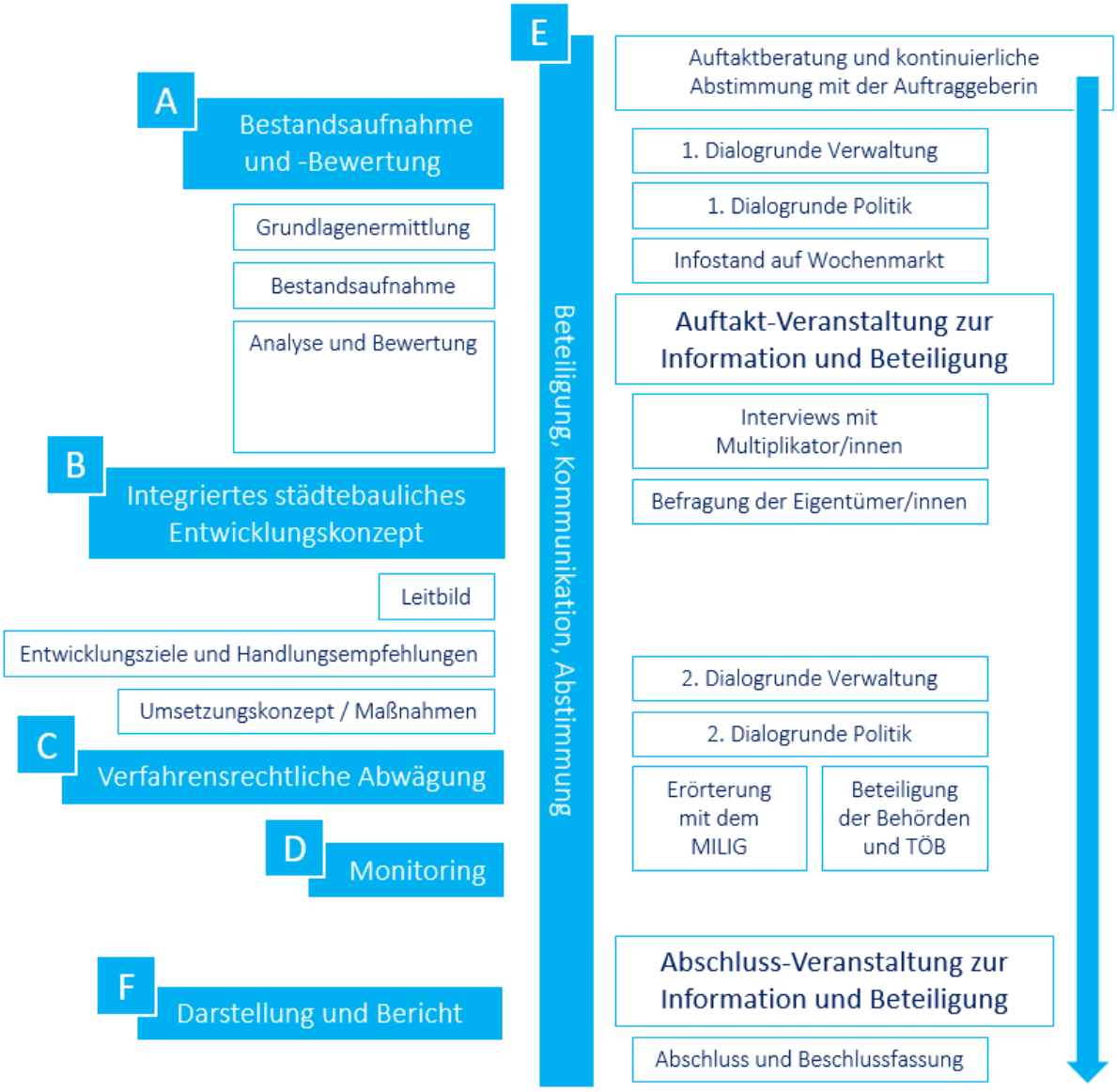


Abb. 2: Verknüpfungen zwischen Beteiligungs- und Kommunikationsformaten mit den Prozessschritten von VU und ISEK im Gesamtprozess
Quelle: complan Kommunalberatung

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

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

Interviewpartner:

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

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

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

Im Anschluss an eine erneute Beteiligung der Politik im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am XX.XX.2023 erfolgte parallel zu einer förmlichen Beteiligung der zumindest potenziell von der Planung berührten Behörden und Träger/innen öffentlicher Belange auch eine Erörterung des Berichtsentwurfs mit dem MIKWS, Referat Städtebauförderung.

Eine öffentliche Abschlussveranstaltung informierte am XX.XX.2023 über die Inhalte von VU und ISEK und bot neben einem Ausblick auf praktische, rechtliche und organisatorische Fragen der kommenden Sanierungsmaßnahmen auch eine Aussicht auf kommende Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung im beginnenden Prozess.

Die Durchführung der VU mit ISEK wurde mit der Billigung des Entwurfes durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau vom XX.XX.2023 sowie durch ihren Satzungsbeschluss zur Festlegung des Programmgebiets *Innenstadt Bad Schwartau* am XX.XX.2023 abgeschlossen.

3 | Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Anbindung der Stadt

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

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

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

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

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

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Historische Entwicklung

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

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

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

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

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

[1] Vgl. Stadt Bad Schwartau: Chronik. *BVB Verlagsgesellschaft mbH, 2012*, S.7
[2] Vgl. ebenda, S.7
[3] Vgl. ebenda, S.7

Durch die ländliche Lage in unmittelbarer Reichweite der Hansestadt Lübeck entwickelte Schwartau sich Ende des 19. Jahrhunderts schnell zu einem Luftkurort, in dem die Gäste sich von der Luftverschmutzung in der zunehmend industrialisierten Stadt erholten. Mit der Anbindung Lübecks und Schwartaus an die Bahnstrecke Kiel – Eutin – Holstein (1873) wurde der Flecken zudem als Wohnvorort für Lübecker/innen interessant; hier, in Kaltenhof und in Cleverbrück entstanden Villenkolonien. Schwartau war zu dieser Zeit im Norden, Osten und Süden noch von Laubwäldern umgeben, zählte etwa 4.000 Einwohner/innen und bestand vor allem aus einer vom Tremskamp bis zum Riesebusch reichenden Durchgangsstraße in Nord-Süd-Richtung. Um 1900 wurde Schwartau auch mit einer Schifffahrtslinie erreichbar, 1912 eröffnete die elektrische Straßenbahn Lübeck-Schwartau. Neben dem 1910 eröffneten Amtsgericht[4] bestand am Markt zu dieser Zeit bereits ein kleines Rathaus. Auf dem Markt selbst wurde viermal im Jahr ein regional bedeutsamer, dreitägiger Markt abgehalten. Eine Mädchen- und eine Knabenvolksschule sowie eine private Töchterschule bestanden im Ort.

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

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

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

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

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

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

[4] Vgl. ebenda, S.9

[5] Vgl. ebenda, S.13

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

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

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

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

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

Historische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

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

---

[6] Vgl. ebenda, S.15 und 31f.

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

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

Schwartauer Werke

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

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

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

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

Kurbetrieb, Kurpark und Gesundheitswesen

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

[9] Vgl. ebenda, S.21ff.

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

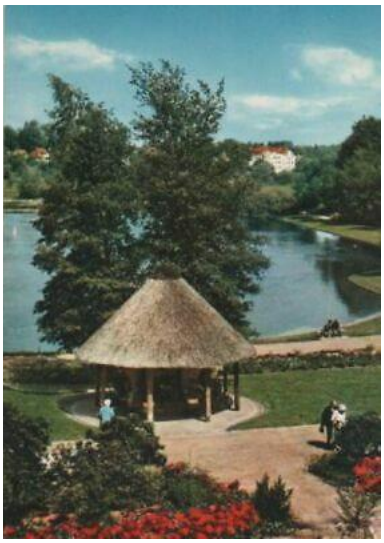


Abb. 12: Der Kurpark auf einer historischen Ansichtskarte, Blick von Süden.
Quelle: www.picclickimg.com

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

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

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

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

[10] Vgl. ebenda, S.13
[11] Vgl. ebenda, S.21
[12] Vgl. ebenda, S. 21

Jüngere Entwicklungen

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

3.4 Bevölkerung / Statistik

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

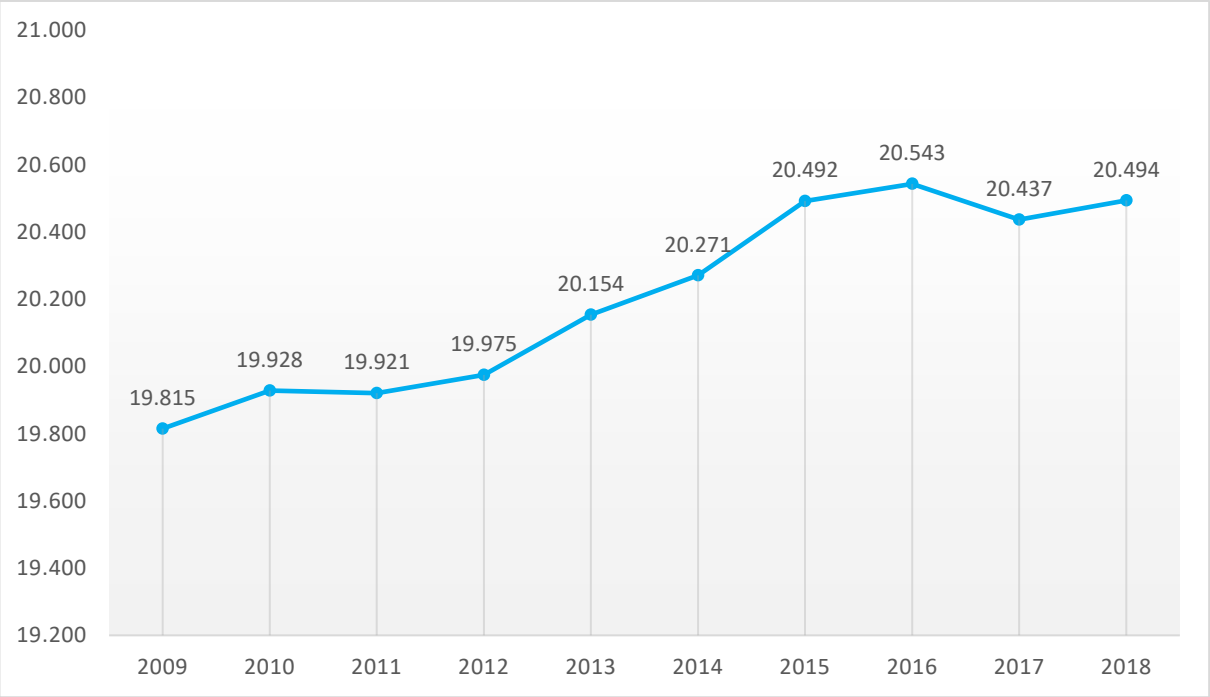


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in Bad Schwartau 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

[13] Vgl. ebenda, S. 25 und 33

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

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

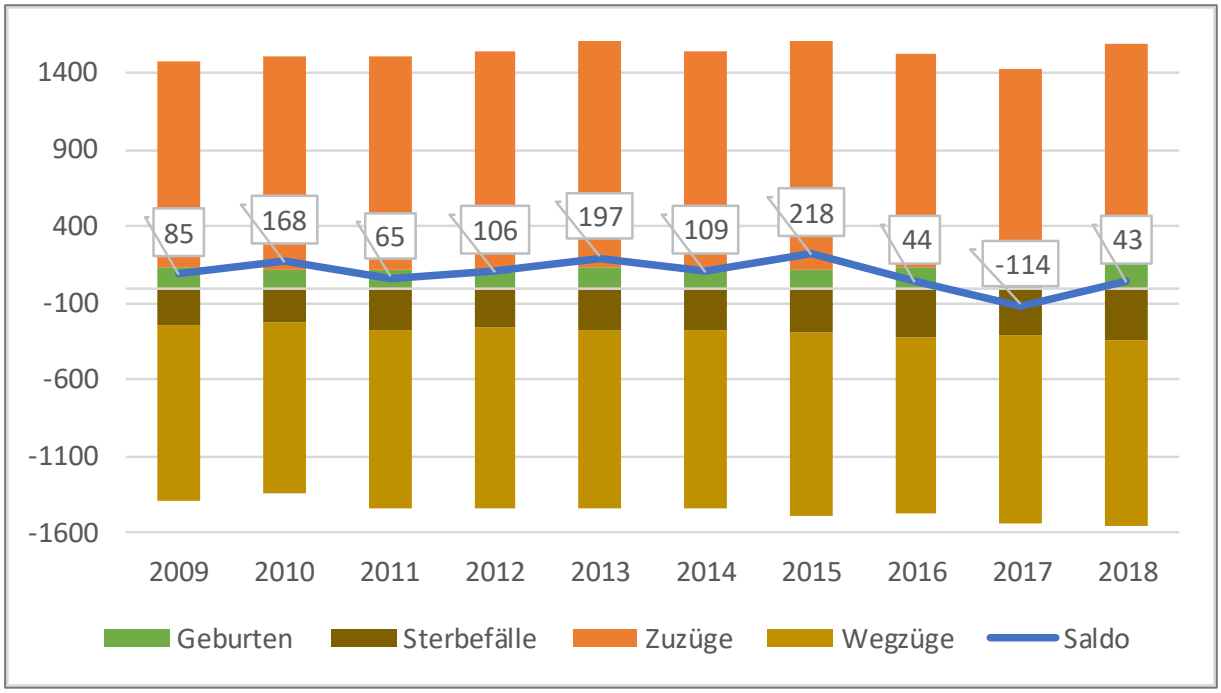


Abb. 15: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

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

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

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

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

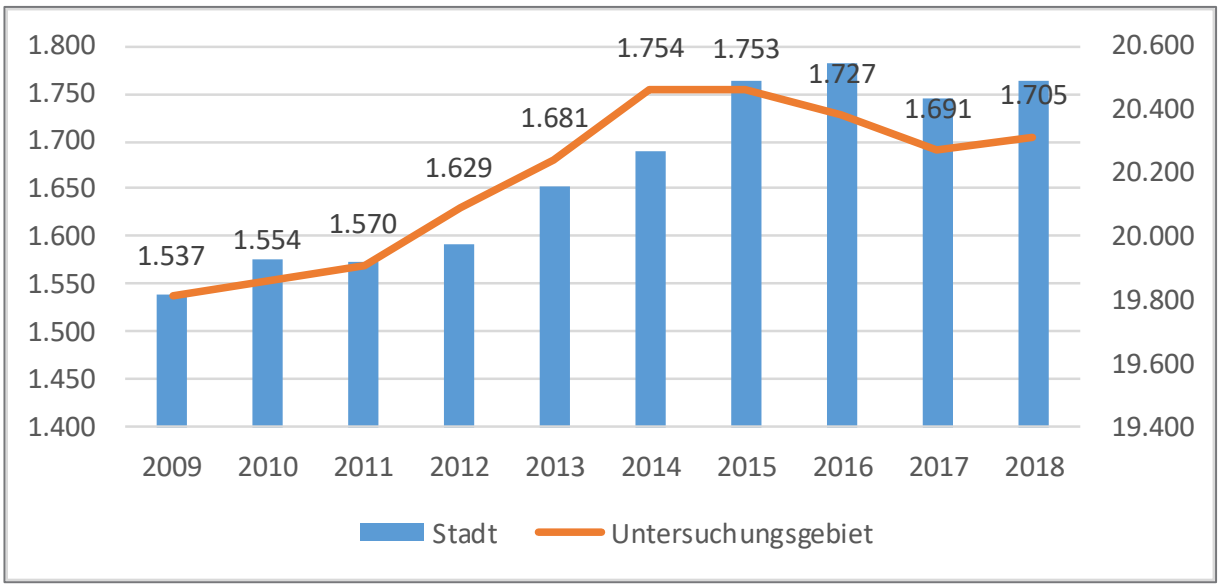


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Bad Schwartau

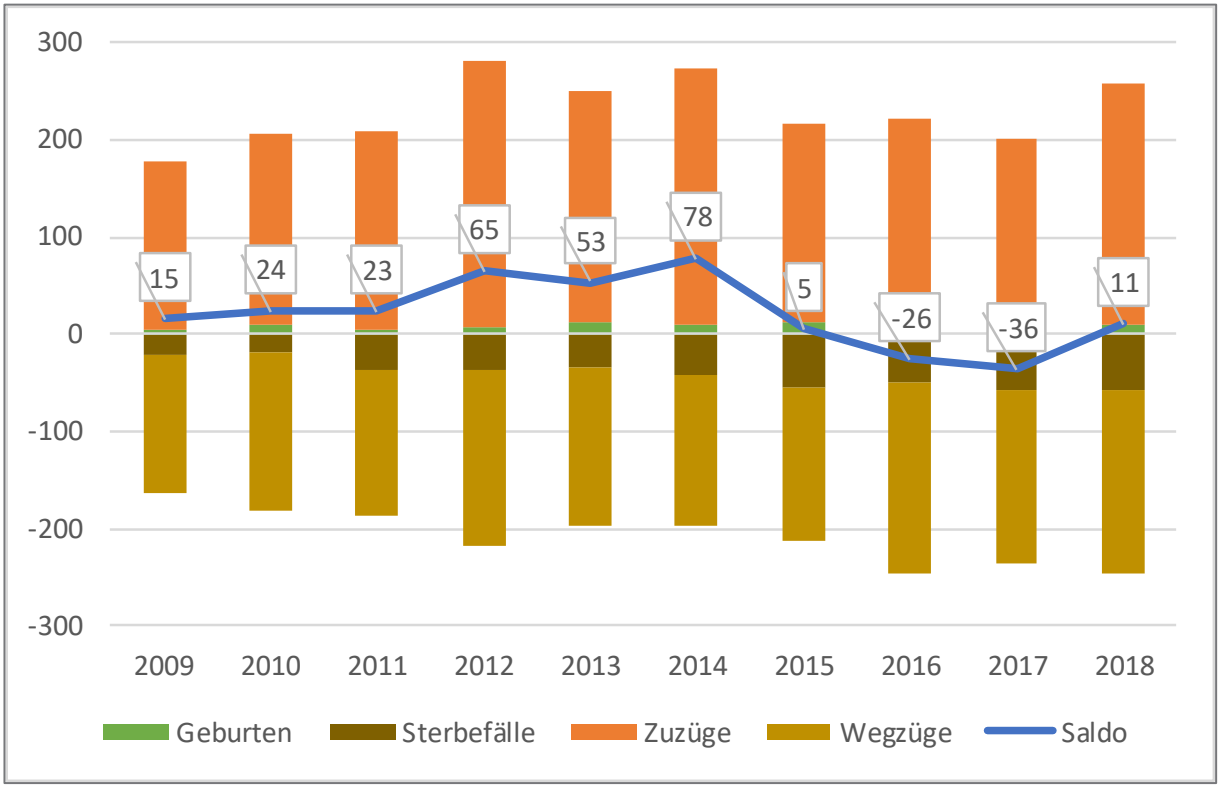


Abb. 17: Saldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen im Untersuchungsgebiet 2009-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

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

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

Altersstruktur

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

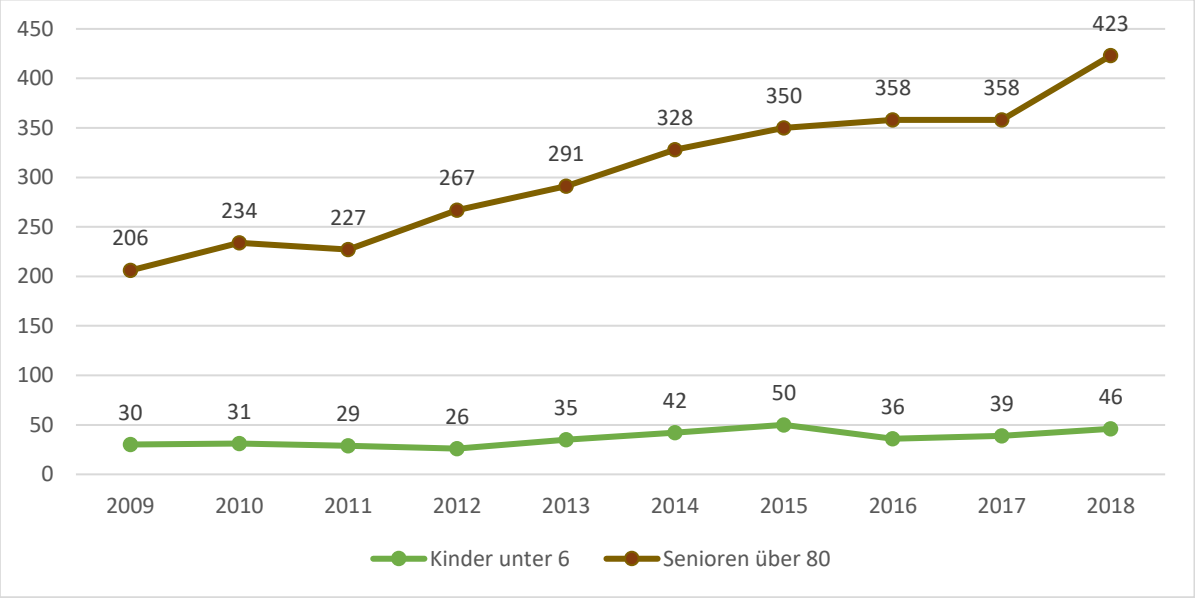


Abb. 18: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren und der Senior/innen über 80 Jahre im Untersuchungsgebiet, 2009-2018
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlagen des Einwohnermeldeamts der Stadt Bad Schwartau

Bevölkerungsvorausschätzung

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

Fazit zur Bevölkerungsentwicklung

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

3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

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

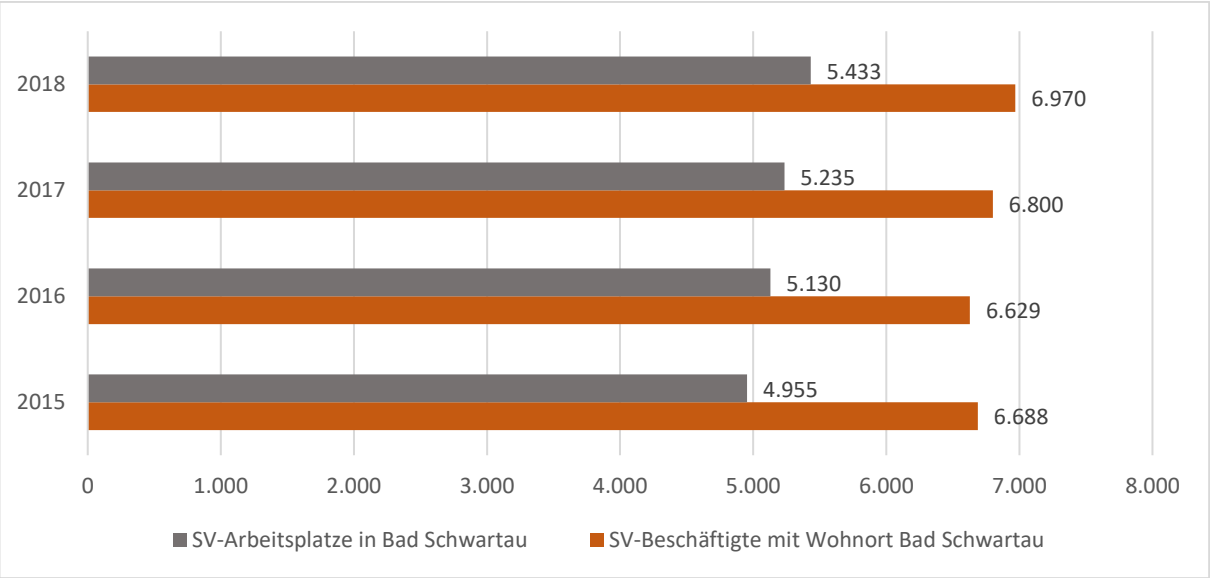


Abb. 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Bad Schwartau 2015-2018.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Bundesagentur für Arbeit

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

[15] Grundlage der Daten: Bundesagentur für Arbeit

Die Schwartauer Werke heute

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

Kurklinik- und Gesundheitsstandort Bad Schwartau

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

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

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

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

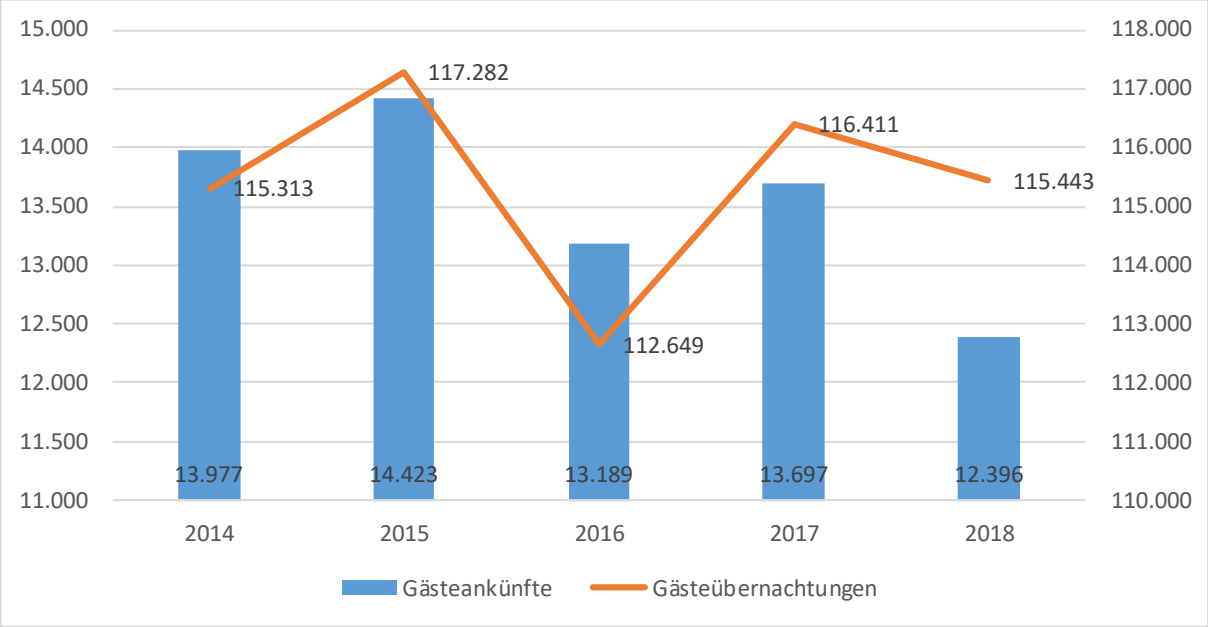


Abb. 20: Gästeübernachtungen – Ankünfte 2014-2018
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Einkaufslage Innenstadt

Mit den Einkaufslagen in der Innenstadt verfügt Bad Schwartau über eine Anziehungskraft, die über die zentralörtliche Funktion als Stadtrandkern hinausgeht. Das Versorgungsangebot mit Waren für den kurzfristigen Bedarf ist umfassend, vielfältig und in der Innenstadt konzentriert. Auch das Angebot mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs ist überwiegend gegeben, stellt sich jedoch für die verschiedenen Warengruppen unterschiedlich dar: Für einige Warengruppen (u.a. Bekleidung, Bücher, Schuhe, Schmuck) sind Kaufkraftzuflüsse, für andere Warengruppen (u.a. Baumarktsortimente, Elektronikartikel, Hobbybedarf, Möbel) sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen[16]. Die Kaufkraft pro Einwohner/in liegt in Bad Schwartau rund zehn Prozentpunkte über dem bundes- und landes-

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

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

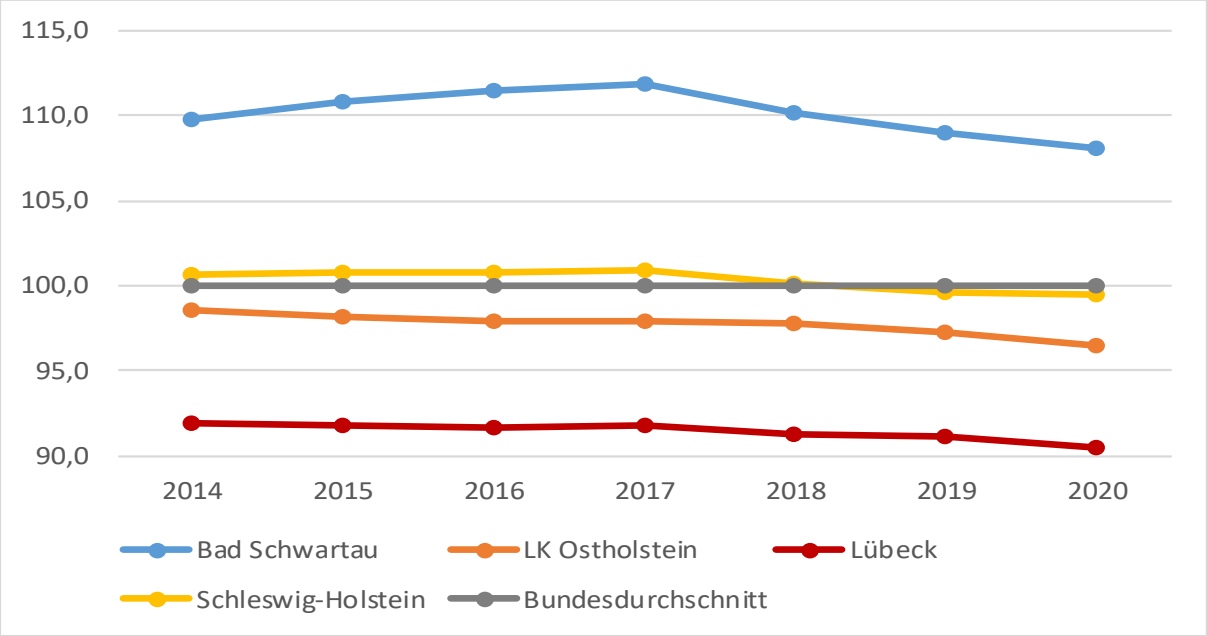


Abb. 21: Kaufkraftindex per Einwohner/in im Vergleich 2014-2020.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der GfK Kaufkraftstudie 2014-2020

Pendlerverflechtungen

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

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

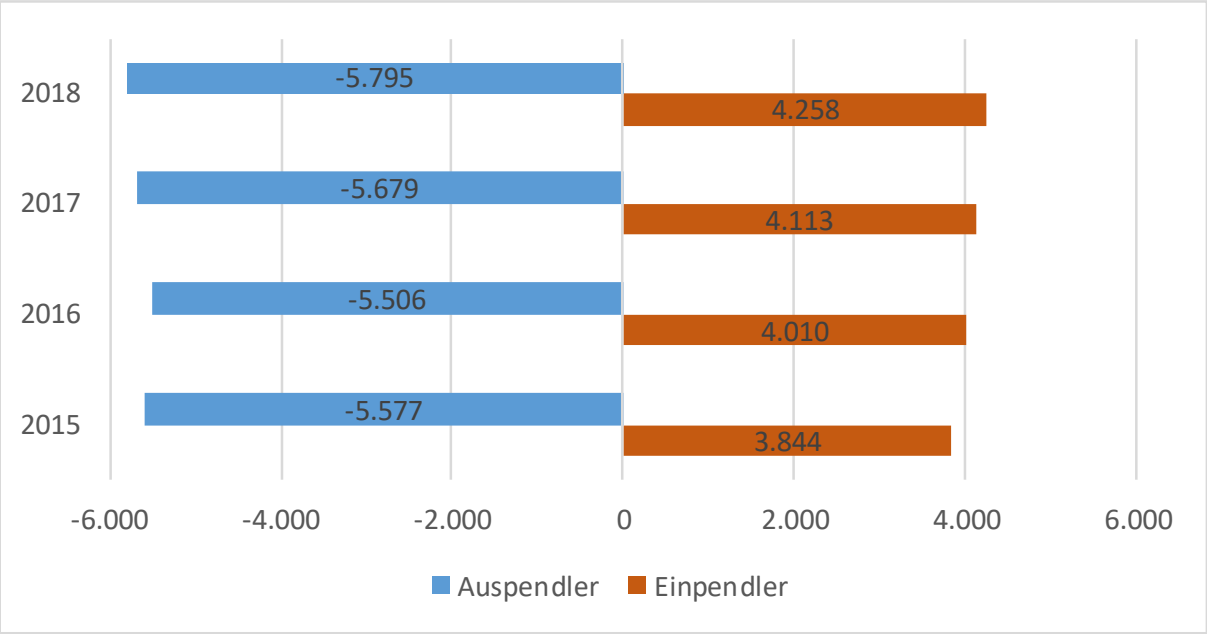


Abb. 22: Ein- und auspendelnde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von/nach Bad Schwartau.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Daten-Grundlage der Bundesagentur für Arbeit

Fazit zur wirtschaftlichen Entwicklung

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

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

3.6 Vorliegende Planungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan 2010 (in Fortschreibung)

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

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

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

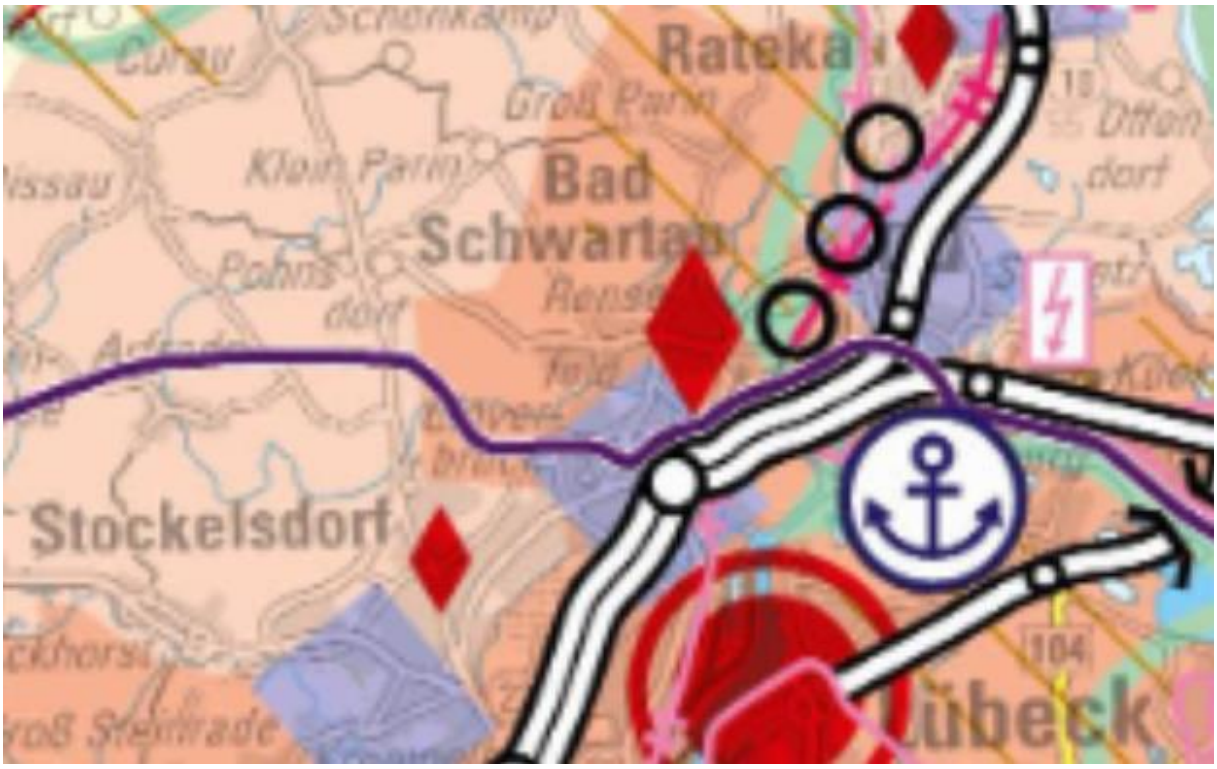


Abb. 23: Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010.
Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, 2020.

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

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

Regionalplan 2004

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

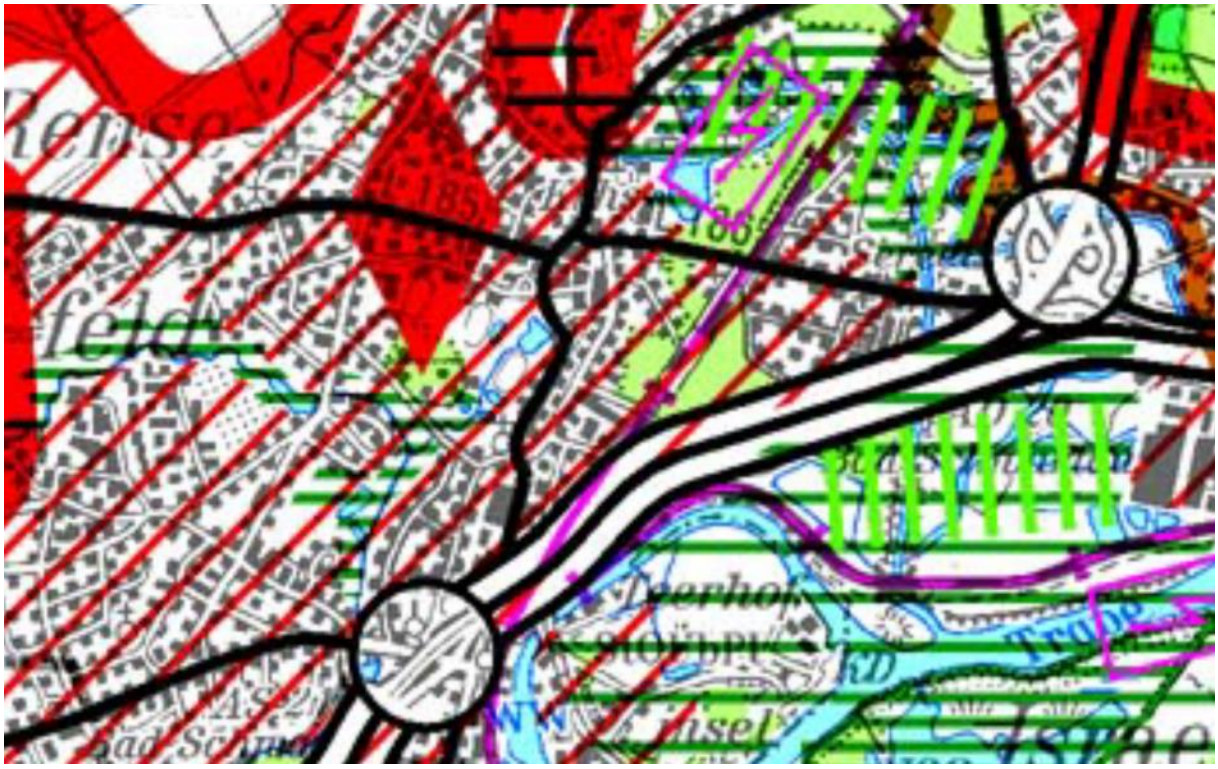


Abb. 24: Darstellung der Stadt Bad Schwartau im Regionalplan des Planungsraums II (Ausschnitt).
Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2005

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Handlungsbedarfe werden im Regionalplan benannt:

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

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

[18] Vgl. ebenda, S. 54

Flächennutzungsplan (2003, mit Änderungen)

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

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

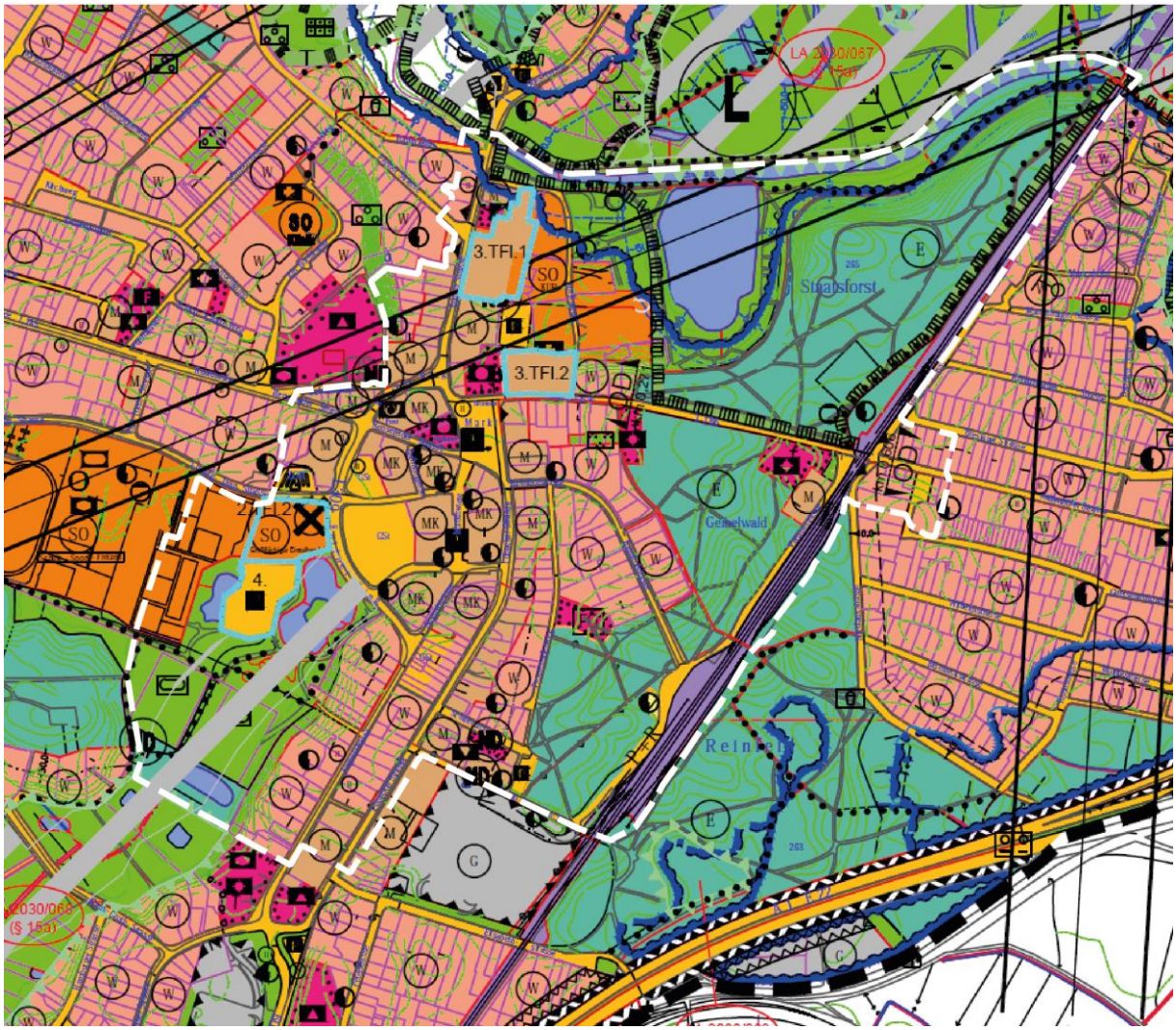


Abb. 25: Darstellung der Innenstadt im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau.
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau

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

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

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

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

Bebauungspläne und weitere Satzungen

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

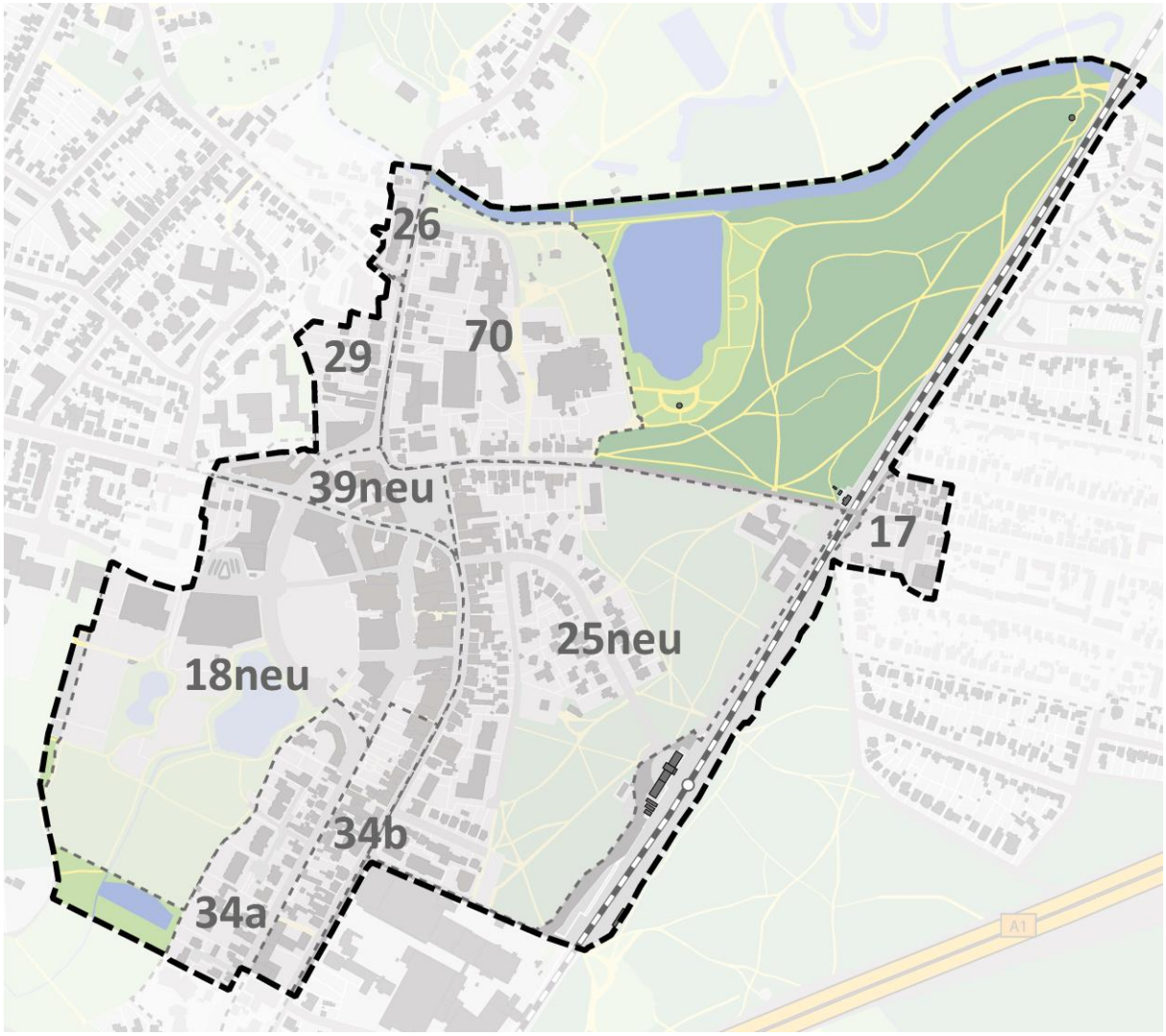


Abb. 26 Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Daten- und Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Bebauungsplan Nr. 17

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

Bebauungsplan Nr. 18neu

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

Bebauungsplan Nr. 25neu

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

Bebauungsplan Nr. 26

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

Bebauungsplan Nr. 29

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

Bebauungsplan Nr. 34a

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

Bebauungsplan Nr. 34b

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

Bebauungsplan Nr. 39neu

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

Bebauungsplan Nr. 70

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

Gestaltungs- und Werbesatzung (2006)

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

Die im Sommer 2006 erlassene Satzung trifft differenzierte Vorgaben für die bauliche Gestaltung sowie die Anlage von Werbeanlagen im Innenstadtbereich. Für den historisch gewachsenen Straßenzug beiderseits der Lübecker Straße bis zum Markt werden Regelungen zur Baukörpergliederung, zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung, zu Fenstern und Schaufenstern sowie zu Markisen und Kragdächern bei Neu-, Um- und Anbauten getroffen. Für den gesamten Bereich wird die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt.

Allgemein werden Werbeanlagen als *Parallelwerbeanlagen* (Buchstaben parallel zur Außenwand), als senkrecht zur Außenwand stehende *Ausleger* und als *Namens- und Betriebsschilder* zugelassen. Mit der Formulierung besonderer Zulässigkeitsmerkmale werden in § 11 der Satzung Ausnahmen und Abweichungen von den voranstehenden Regelungen formuliert.

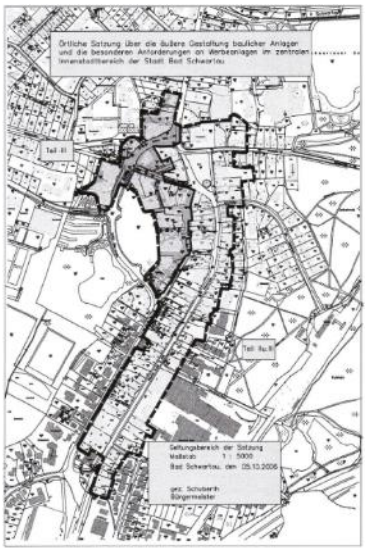


Abb. 27: Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung.
Quelle: Stadt Bad Schwartau

Informelle Planungen und Konzepte

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

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

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

Abb. 28: Darstellung des Innenstadtprofils.
Quelle: Stadt Bad Schwartau/EWS group

Abb. 29: Abgrenzung des zentralen Ver sorgungsbereichs „Hauptzentrum Innen stadt“.
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Bad Schwartau, CIMA, 2011, S.37 bzw. 19.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2012)

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

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

Verkehrsentwicklungsplan (VEP, 2017)

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

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

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

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

Nachverdichtungsstudie für Flächen im Innenstadtbereich (2017/18)

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

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

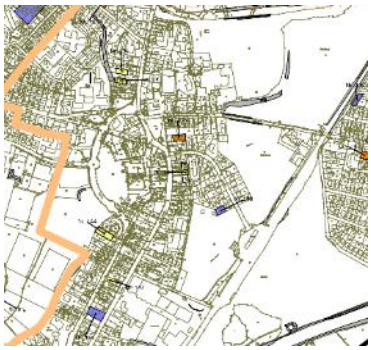


Abb. 30 Ausschnitt des Übersichtsplans der Nachverdichtungsstudie.
Quelle: Stadt Bad Schwartau, 2018

Lärmaktionsplan zur Umsetzung der dritten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie (2019)

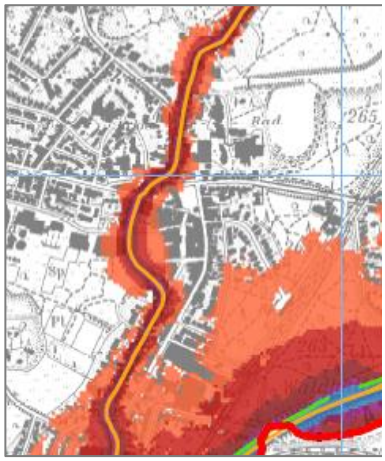


Abb. 31 Lärmbelastungen tasgüber.
Quelle: Lärmaktionsplan, 2019

- > 75 dB(A)
- > 70 - 75 dB(A)
- > 65 - 70 dB(A)
- > 60 - 65 dB(A)
- > 55 - 60 dB(A)

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

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

3.7 Aktuelle Entwicklungen

Feste Fehmarnbelt-Querung

Beschreibung und Sachstand des Vorhabens

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

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

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

Wirkungen auf Bad Schwartau und Positionierung der Stadt

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

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

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

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

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

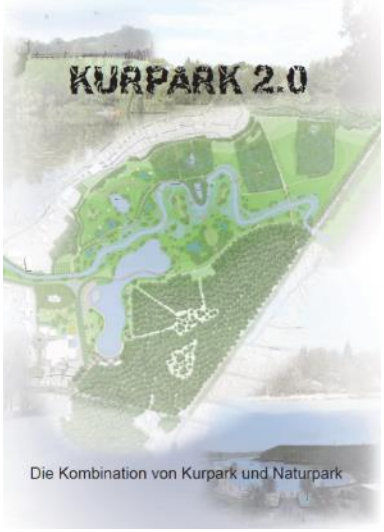


Abb. 33 :Deckblatt der Masterthese von 2013
Quelle: Momme Christian Schmidt

Vorüberlegungen zum Kurpark inkl. Parkeingängen

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

Schließung des Stadtmuseums und Absichten

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

Leerstand und Erwerb des Amtsgerichts

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

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

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

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

Modernisierung der Fußgängerzone

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

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

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

4 | Bestandsanalyse

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

4.1 Städtebauliche Struktur und Gebietsfunktionen

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

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

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

Die städtebauliche Struktur im Überblick

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

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

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

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

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

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

Bestandsanalyse
Städtebauliche Struktur und Stadtbild

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebietsfunktionen

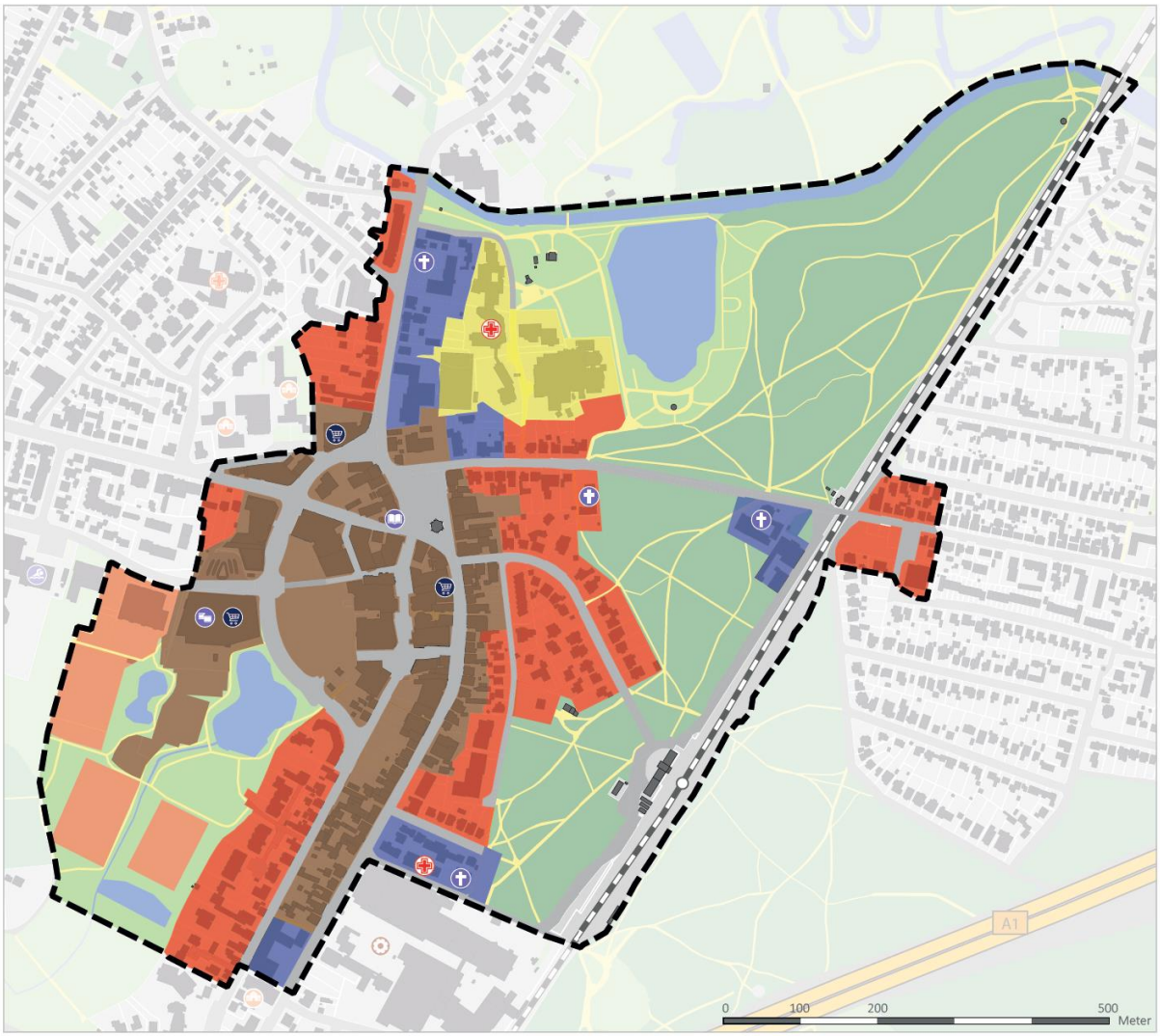


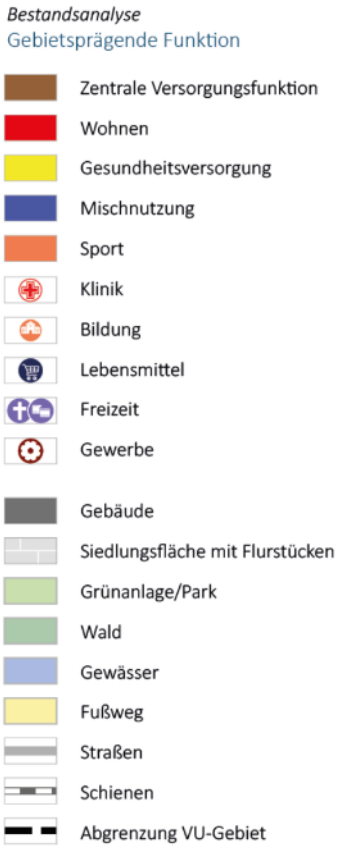
Abb. 44: Analyseplan zur Darstellung gebietsprägender Funktionen (Plan in Größe A3 im Anhang des Berichts, Legende auf der Folgeseite).
Quelle: complan Kommunalberatung auf Plangrundlage der Stadt Bad Schwartau

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

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

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

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



Teilräumlich differenzierte Betrachtung

Städtebaulich-funktionales Zentrum / die Einkaufs-Innenstadt

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

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

Fußgängerzone *Markttwiete*

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

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

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

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

Nördliche Lübecker Straße

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

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

Funktionen der Innenstadt

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

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

Funktionale Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordöstlicher Teil – Kurkliniken und Kurpark, Eutiner Straße und Geibelstraße

Städtebauliche Struktur des Bereichs

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

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

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

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

Abb. 55: Südlich des Schwartauer Sees steigt das Gelände zum Mönchkamp und zur Geibelstraße hin an.
Foto: complan Kommunalberatung

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

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

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

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

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

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

Jenseits der Wohnbebauung an der Eutiner und der Geibelstraße ist die Bebauungsstruktur maßgeblich von den Klinikgebäuden bestimmt: diese gruppieren sich mitsamt der Holstein-Therme um ein in zwei Ebenen angelegtes, zentrales Rondell (s. Abb. 58 und Abb. 59). Dieses funktioniert als Drehscheibe zwischen den Klinikgebäuden, der Therme und dem Kurpark sowie der Verbindung von der Geibelstraße. Der Bereich ist vom Kontrast der eher grob gekörnten Klinikgebäude und des Schwimmbads mit den Freianlagen des Kurparks und dem hinter dem Schwartauer See ansteigenden Mönchkamp geprägt. Während der Schwartauer See seine künstliche Anlage nicht ohne weiteres erkennen lässt, trägt der ihn umgebende Kurpark den Charakter eines romantischen Landschaftsgartens, der vom dahinter ansteigenden Staatsforst *Mönchkamp* gerahmt wird.

Auf Höhe des Markts sticht das ehemalige Amtsgericht als repräsentativer, solitärer Baukörper mit Stilelementen der Neorenaissance heraus, aber auch das nordöstlich davon verortete Parkhaus, die Kliniken und die Therme stellen vergleichsweise großflächige Sonderbauten dar.

Gebietsfunktion

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

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

Der Bereich des Kurparks mit der Konzertmuschel und dem Schwartauer See dient ganz der Naherholung, der Bewegung und dem Naturerlebnis der Kurgäste im Besonderen, aber auch der Bewohner/innen der Stadt und ihrer weiteren Gäste im Allgemeinen. Der Wald *Mönchkamp*, die Auwiesen der Alten Schwartau und das *Kuhholz* (s.u., Grünbereiche im Osten) stehen mit dem Kurpark in enger Verbindung und dienen als seine natürliche Erweiterung. Zugleich beginnen Rundwege des *Nordic Walking Park* im Kurpark; eine Übersichtstafel gegenüber der Konzertmuschel (s. Abb. 61) informiert hierzu. Im Bereich des Alten Badesteigs verbindet die *Liebesbrücke* über die Schwartau – ein Trauungsort des Standesamts der Stadt Bad Schwartau – den Kurpark mit den naturnahen Auwiesen der Alten Schwartau, der hier verorteten Minigolfanlage und dem dahinterliegenden Naherholungsgebiet Riesebusch (Abb. 62).

Insbesondere der Mangel durchgehend befestigter Wege wirkt im Bereich des Kurparks – nicht zuletzt mit Blick auf den hohen Anteil älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen an den Nutzenden – als Funktionsschwäche. Wege werden hier nach Niederschlägen teilweise unbegehbar, die Wechsel von befestigten auf unbefestigte Abschnitte erfolgen teils unvermittelt (Abb. 63).

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

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

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

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

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

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

Östlicher Teil – Erholungswälder, Bahnhof, Bahnhofstraße und Kaltenhöfer Straße

Städtebauliche Struktur

Abb. 65: Weg entlang der Gleise im Mönch-Kamp.
Foto: complan Kommunalberatung

Abb. 66: Blick in die Auwiesen der Alten Schwartau.
Foto: complan Kommunalberatung

Abb. 67: Blick durch die Bahnhofstraße auf den Bahnhof.
Foto: complan Kommunalberatung

Abb. 68: westliche Bahnhofstraße, Blick von Südosten.
Foto: complan Kommunalberatung

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebietsfunktionen

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

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

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

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

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

Südlicher Teil – Lübecker Straße, Auguststraße und Promenadenweg

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

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

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

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

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

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

Westlicher Teil – Bürgerpark, P1-Einkaufszentrum und ZOB

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

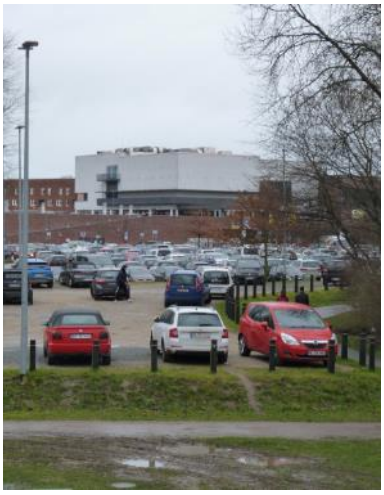


Abb. 78: Bürger parken statt Bürgerpark. Der Parkplatz des P1-Centers von Süden her gesehen.
Foto: complan Kommunalberatung

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

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

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

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

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

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

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

Abb. 84: Gewerbebauten auf der Westseite des Eutiner Rings.
Foto: complan Kommunalberatung

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

SWOT-Analyse zu Stadtstruktur und Gebietsfunktion	
Stärken	**Schwächen**
≡ Zentral gelegene und kompakte Innenstadt, mit kurzen Wegen und leichter Orientierung ≡ Regionale und überregionale Versorgungsfunktionen um das Zentrum (Schulen, Kliniken, Sporteinrichtungen, Naherholung) ≡ Innenstadt ist von Fußgängerzone und differenziertem Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheitsangeboten geprägt ≡ Einkaufsinnenstadt um Markttwiete und Marktplatz: offen, transparent, einladend ≡ Grünbereiche im Gebiet (Wälder, Kur- und Bürgerpark mit Schwartauer See und Großem Parksee sowie Schwartau-Auen, Riesebusch und Moorwischpark nebenan)	≡ Hauptverkehrsachsen als stadträumliche Barrieren mit Gestaltungsdefiziten – v.a. L309 ≡ Rand- und Übergangsbereiche abseits der Markttwiete mit stadträumlichen Defiziten (Auguststraße, Eutiner Ring, Eutiner Straße) ≡ Bürgerpark ohne freiraumplanerische Qualität, weitestgehend durch Parkplatz überlagert ≡ Anbindung und Ausstattung von Bahnhof und ZOB mangelhaft ≡ kaum Angebote für Kinder im Gebiet ≡ Anbindung, Sichtbarkeit und Ausstattung des Kurparks mangelhaft ≡ Zentralparkplatz sowie Tankstelle und Autohaus Eutiner Straße nicht passend zum Status als Klinik- und Gesundheitsstadt
Potenziale	**Risiken**
≡ Stärkung durch Innenentwicklung und Nachverdichtung ≡ Achse miteinander verbundener Freiräume (Bürgerpark, Zentralparkplatz, Markt, Kurpark)	≡ Schwächung von EZH und Dienstleistungen sowie Kurbetrieb durch Corona-Krise ≡ Schwächung des Kurstatus/ des Images als Gesundheitsstadt durch fehlende Freiraumqualitäten

4.2 Gebäudebestand und Nutzungen

Gebäudebestand

Überblick

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

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

Abb. 85: Georgskapelle an der Eutiner Straße.
Foto: complan Kommunalberatung

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

Abb. 86: Villenarchitektur der Jahrhundertwende in der Bahnhofstraße.
Foto: complan Kommunalberatung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denkmale im Gebiet

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

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

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

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

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

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

Abb. 97: Königswegpassage und Glockengang an der Markttwiete.
Foto: complan Kommunalberatung

Abb. 98: Ehemaliges Stadtmuseums bzw. Alfred-Baumann-Bad (unten) im virtuellen Luftbild
Quelle: maps.google.com

Städtebaulich prägende Gebäude und Raumkanten

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

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

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

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

- Tankstelle und Autohaus an der Eutiner Straße: Gewerbebauten mit weitestgehend versiegelten Grundstücken und Nutzungen, die gebietsfremd erscheinen und das Erscheinungsbild des Innenstadt-Eingangs beeinträchtigen
- Rückseiten der Klindwort-Apotheken an der nördlichen Auguststraße: die drei baulich zusammengefassten Gebäude sind Kulturdenkmal und werten die Lübecker Straße mit ihren kleinteiligen historischen Fassaden auf. Jedoch entwerten die für die 90'er Jahre zeittypische Gestaltung der rückwärtigen Fassaden und der gläserne Passagengang zur Auguststraße hin im Zusammenspiel mit den ungestalteten Freiflächen den gesamten Bereich
- Die Gewerbebauten in der Lübecker Straße 66 sind durch die markanten Backsteinfassaden prägend, weisen jedoch Leerstand und Sanierungsbedarfe auf. An der Auguststraße wirkt das Gelände durch eine straßenbegleitende Mauer und Anbauten abweisend.

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

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

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

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Im Rahmen der Bestandsaufnahme dieser VU erfolgte eine objektegenaue äußere Inaugenscheinnahme und Bewertung des Bauzustands aller Hauptgebäude im Untersuchungsbereich (vgl. 66Abb. 101). Hierbei wurden die einzelnen Gebäude je nach dem augenscheinlichen Zustand der äußeren Bauteile (insb. Dach, Dachaufbauten und Entwässerung, Außenwände und Sockel, Fenster und Türen sowie Treppenanlagen) folgenden Kategorien zugeordnet:

- *kein Sanierungsbedarf*: Neubau / neuwertig / neu modernisiert
- *geringer Sanierungsbedarf*: geringe Bauschäden, die bei unterlassender Instandhaltung geeignet sind, zu größeren Schäden zu führen sowie ästhetische Anpassungsbedarfe
- *mittlerer Sanierungsbedarf*: Schäden an mehreren Bauteilen oder teils bereits gravierende Bauschäden, die den Substanzerhalt bei Untätigkeit gefährden

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

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

Abb. 101: Verortung des Sanierungsstands und der Denkmale der Hauptgebäude im Untersuchungsbereich, Legende auf der vorherigen Seite. Gesamtplan im Anhang in A3.
Foto: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Energetischer Erneuerungsbedarf

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

energetischen Zustand dar. Weitere Grundlagen zur Bewertung des energetischen Erneuerungsbedarfs im Gebiet lieferte die Befragung der Eigentümer/innen von Immobilien im Gebiet per Fragebogen (vgl. ANLAGE 3 Dokumentation der Eigentümerbefragung). Von insgesamt 672 angeschriebenen Eigentümern haben 253 den Fragenbögen ausgefüllt. Damit liegt die Rücklaufquote bei knapp 38 %.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich der energetische Erneuerungsbedarf im Untersuchungsgebiet sich nicht als gravierend darstellt. Vielmehr zeugt die überwiegende Mehrzahl der Gebäude von kontinuierlicher Modernisierung und Instandsetzung.

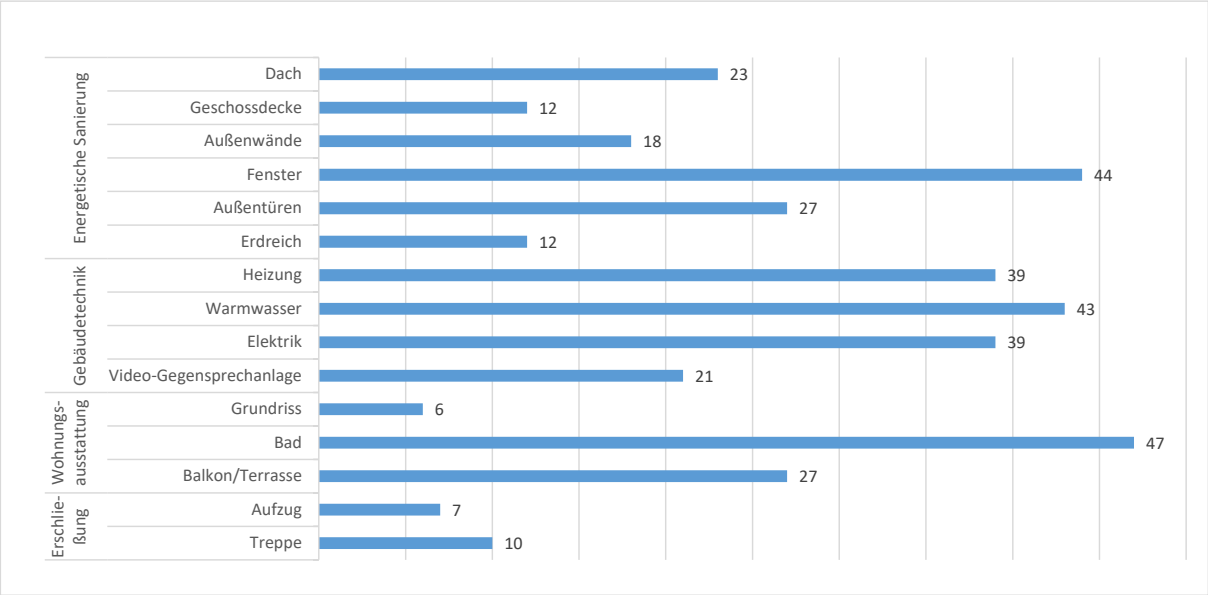


Abb. 102: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Welche Bauteile wurden in den letzten 10 Jahren modernisiert?
Quelle: complan Kommunalberatung

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

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

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

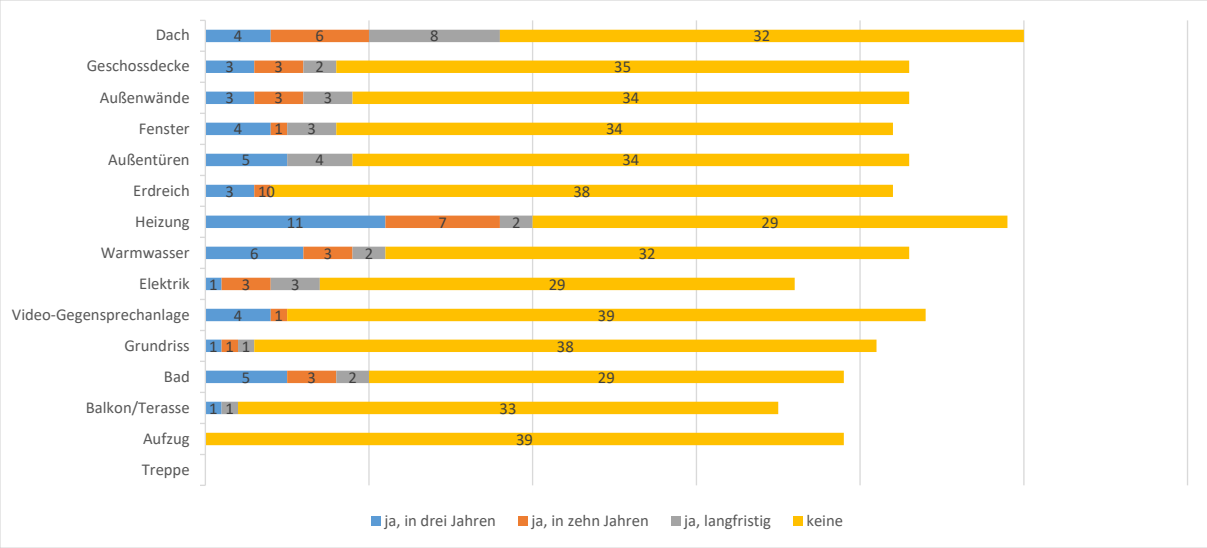


Abb. 103: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Sind Modernisierungsmaßnahmen geplant?
Quelle: complan Kommunalberatung

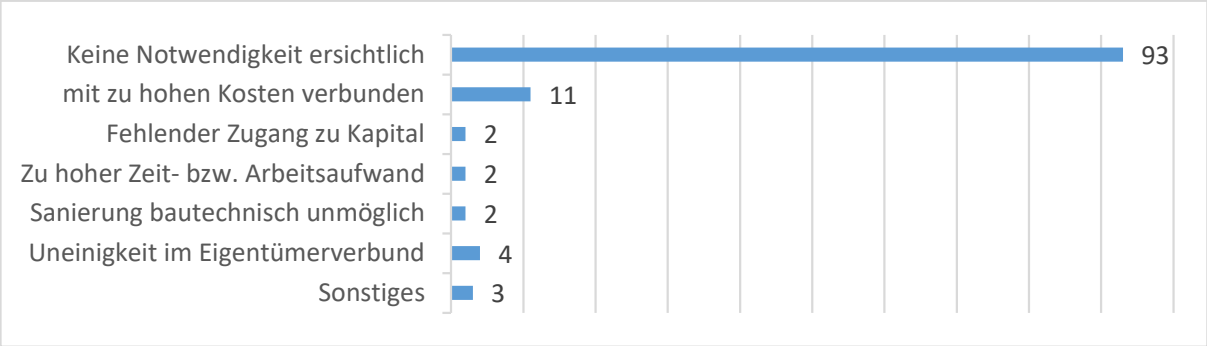


Abb. 104: Ergebnisse der Befragung der Eigentümer/innen: Gründe, weshalb keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden oder geplant sind.
Quelle: complan Kommunalberatung

Eigentumsverhältnisse

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

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

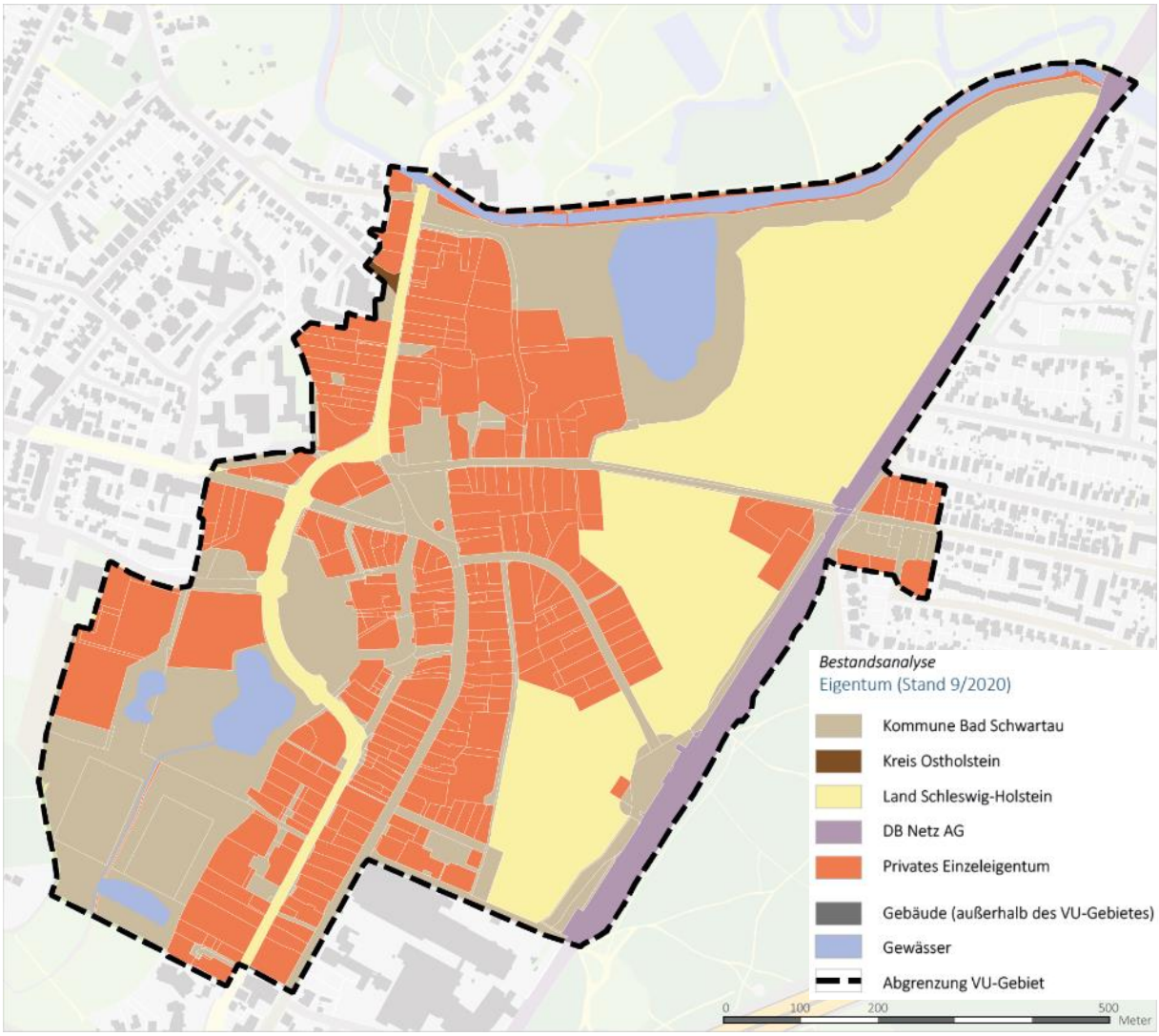


Abb. 105: Darstellung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsbereich.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Daten- und Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Gebäudenutzungen

Gebäude nach Nutzungsart

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

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

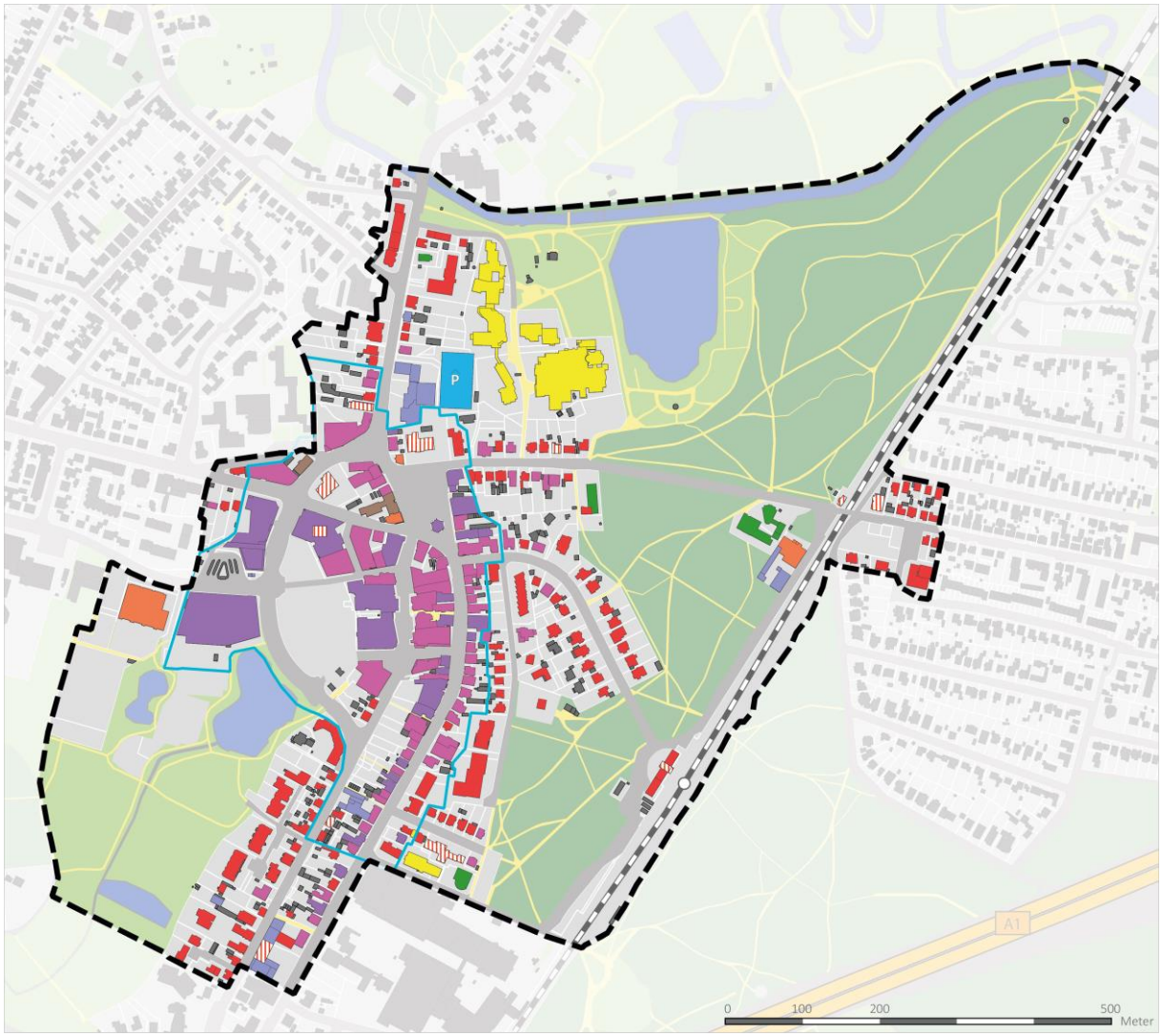


Abb. 106: Analyseplan zur Gebäudenutzung im Gebiet. Gesamtplan in Größe A3 im Anhang.
Quelle: complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Bad Schwartau

Bestandsanalyse
Gebäudenutzung

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

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

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

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

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

Erdgeschossnutzungen

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

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

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

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

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

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

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

Öffentliche Verwaltung und Daseinsfürsorge

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

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

Bildungsangebote

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

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

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

Angebote für Betreuung und Beratung, Austausch und Begegnung

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

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

- *Haus der Senioren*, Eutiner Straße 4b: Das Gebäude dient als Begegnungshaus für Senior/innen aus Bad Schwartau. Der Mangel einer barrierefreien Erschließung und einer behindertengerechten Toilette sowie der begrenzte Zuschnitt der Gemeinschaftsräume stehen der funktionalen Widmung des Hauses diametral entgegen und stellen Funktionsschwächen dar, die nicht *per se* im Bestand zu lösen sind. Sie werden zusätzlich durch eine problematische Erschließung mit einer PKW-Durchfahrt auf der Südseite verstärkt. Seiner Funktion als Begegnungsstätte wird das Haus mit Blick auf die besonderen Bedarfe seiner Adressatengruppe grundsätzlich nicht gerecht
- *Familienzentrum der Lebenshilfe Ostholstein e.V.*, direkt nebenan, Eutiner Straße 10: frühe Hilfen, Einsätze in den Familien, Sprechstunden, Eltern-Kind-Treffs, Vorträge, Kurse etc.

Abb. 110: Begegnungsstätte der AWO
Foto: complan Kommunalberatung

- Begegnungsstätte der AWO in der Auguststraße 34A
- Begegnungs- und Beratungsangebot *Knotenpunkt* der Adventgemeinde Bad Schwartau in der Eutiner Straße 3
- Als Ergänzung zu Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senior/innen (s.u., Wohnen und Wohnfunktion) sowie Pflegedienste (s.u., Gesundheits-, Kur- und Badewesen) bietet die *Villa Humanitas* in der Schillerstraße 3 eine Tagespflege für Demente

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

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

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

Kulturelle Einrichtungen, Kirchen und Veranstaltungsorte

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

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

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

Einrichtungen für Freizeit und Sport

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

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

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

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

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

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

Gastronomie und Gastgewerbe

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

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

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

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

Gesundheits-, Kur- und Badewesen

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

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

Wohnen und Wohnfunktion

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

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

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

Pflegeeinrichtungen

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

Leerstand

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

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

Fazit zur Gebäudenutzung

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

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

SWOT-Analyse zu Gebäudebestand und Nutzungen	
Stärken	**Schwächen**
≡ Bahnhof-, Lübecker und Geibelstraße mit denkmalgeschütztem Bestand ≡ Sanierungsstand der Gebäude überwiegend gut ≡ Hoher Anteil an barrierearmen Zugängen zu öffentlich zugänglichen Gebäuden ≡ Bei einigen Warengruppen hohe EZH-Zentralität ≡ Viele zentrenrelevante und ergänzende Funktionen (Bücherei, Sport, Ärzte) ≡ Ergänzung der öffentlichen Daseinsfürsorge durch private Träger für Beratung, Begegnung und Betreuung ≡ Nur punktueller Gewerbe-Leerstand ≡ Grundlagen für Zusammenarbeit der Handel- und Gewerbetreibenden, Marketing verstetigt	≡ Leerstand des stadtbildprägenden Amtsgerichts ≡ Teilleerstand im Bahnhofsgebäude ≡ Funktionsverlust auf dem Postgelände in zentraler Lage ≡ wenig Angebote für Kinder / Jugendliche ≡ allgemein fehlen Orte für private Feiern, Austausch und Begegnung ≡ Tankstelle und Autohaus als das Gebiet beeinträchtigende Funktionen
Potenziale	**Risiken**
≡ Nachnutzung des Amtsgerichts stärkt Identifikation und das Zentrum ≡ Ergänzung weiterer innerstädtischer Funktionen zur Belebung der Einkaufslage	≡ Schwächung des Einzelhandel und Zunahme von Leerstand durch Konkurrenz durch Versandhandel, verstärkt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

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

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