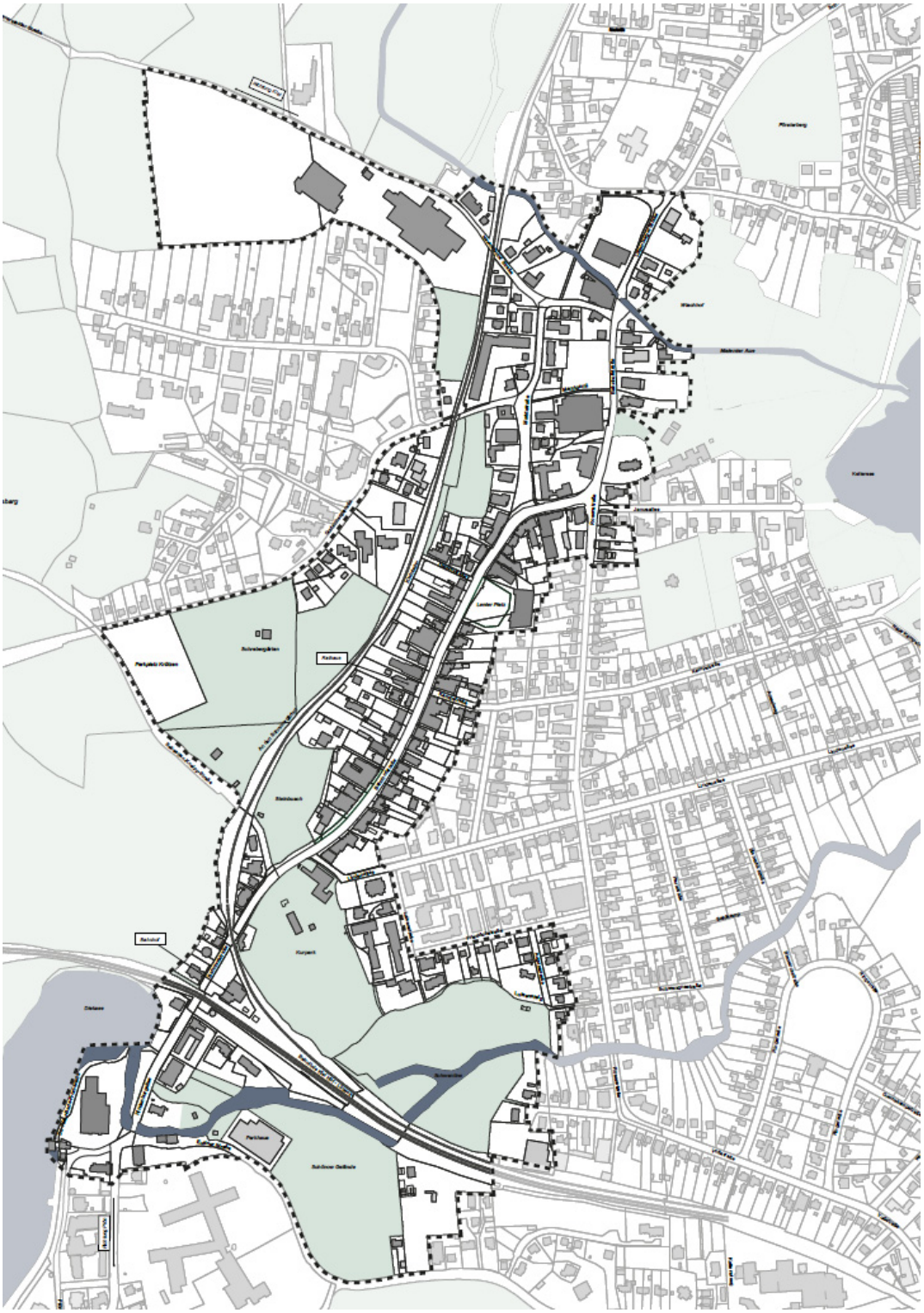
November 2019

Gemeinde Malente - Zentrum

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK)



Auftraggeber

Gemeinde Malente
Bahnhofstraße 31
23714 Bad Malente-Gremsmühlen
www.malente.de

Ansprechpartner
Birgit Boller
T +49 4523 9920-22
birgit.boller@gemeinde-malente.landsh.de.

Auftragnehmer

BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.big-staedtebau.de

Ansprechpartner
Andreas Kiefer
T +49 40 3410678-33
a.kiefer@big-bau.de

EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
www.ebp.de

Ansprechpartner
Stephan Kathke
T +49 30 120 86 82 0
stephan.kathke@ebp.de

Fördermittelgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Inhalt

1. Anlass und Aufgabe 6

1.1. Formale Voraussetzung 7
1.1.1. Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 7

2. Vorgehensweise und Methode 9

2.1. Berichtsgliederung 9
2.2. Prozessorganisation und Partizipation 10

3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext 12

3.1. Formelle Planungsinstrumente 12
3.2. Informelle Planungen 14
3.3. Planungsrechtliche Situation 15
3.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur 17
3.5. Wirtschaftsstandort 21

4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes „Zentrum Malente“ 22

4.1. Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation 22
4.2. Gebäude- und Flächenbestand 23
4.2.1. Gebäudenutzungen 26
4.2.2. Gebäudealter 27
4.2.3. Denkmalschutz und erhaltenswerte Gebäudesubstanz 27
4.2.4. Leerstand 28
4.2.5. Brachflächen und Baulücken 28
4.2.6. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach § 177 BauGB 29
4.2.7. Eigentumsverhältnisse 31
4.2.8. Investitionsbereitschaft der Eigentümerschaft 31
4.2.9. Wohnen 31
4.3. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe 32
4.4. Gastronomie und Tourismus 33
4.5. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur 34
4.5.1. Bildungseinrichtungen 35
4.5.2. Kinderbetreuung 37
4.5.3. Kultur- und Freizeitangebote 37
4.5.4. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen 39
4.5.5. Soziale Einrichtungen und Netzwerke 40

4.6. Grün- und Freiraumstruktur 42
4.7. Verkehr und Mobilität 45
4.7.1. Straßen und Wegenetz 45
4.7.2. Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV) 46
4.7.3. Motorisierter Individualverkehr 47
4.7.4. Zustand und Ausstattung Verkehrsflächen 47
4.7.5. Barrierefreiheit 49
4.7.6. Alternative Mobilität 49
4.8. Technische Infrastruktur 50
4.8.1. Kommunikationseinrichtungen 50
4.8.2. Ver- und Entsorgungsanlagen 51
4.9. Klimafolgeanpassung und Umweltschutz 52
4.10. Zusammenfassende Bewertung 54
4.10.1. Stärken, Chancen und Potenziale 54
4.10.2. Missstände, Mängel und Konflikte 55

5. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) 57

5.1. Leitbild und Entwicklungsziele 57
5.2. Rahmenentwicklungskonzept 58
5.2.1. Ortsstruktur und Baukultur 60
5.2.2. Aufwertung des öffentlichen Raumes 61
5.2.3. Stadtverträgliche Mobilität 62
5.2.4. Soziale Kohäsion 63
5.2.5. Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit 64
5.2.6. Partnerschaftliche Zusammenarbeit 64
5.2.7. Maßnahmenübersicht 66
5.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht 85
5.4. Monitoring 89

6. Verfahrensrechtliche Abwägung 90

6.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB 90
6.2. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens 90
6.3. Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange 92
6.3.1. Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren 92
6.3.2. Abwägung anderer Instrumente 93
6.3.3. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 93
6.4. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung 94
6.5. Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 94
6.6. Durchführbarkeit 95
6.7. Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen 95

6.8. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 96
6.9. Gesamtabwägung 96
6.10. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung 96
6.11. Empfehlung 96

Planverzeichnis 97
Anlagenverzeichnis 97

1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Malente ist bereits im Jahr 2015 mit einem umfassenden Stadtentwicklungsprozess gestartet. In diesem Jahr wurde sie als eine von acht Modellkommunen im Forschungsfeld experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesumweltministeriums zum Thema „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“ ausgewählt. Daraus resultierte ein umfassender Prozess der Auseinandersetzung unter dem Titel „Unser Malente 2030!!“. In diesem Zusammenhang wurde von 2016 bis 2018 ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erarbeitet, welches als strategischer Rahmen der kommunalen Entwicklung dienen soll.

Die Gemeinde Malente hat mit dieser Art der Auseinandersetzung bereits bewiesen, dass sie sich den Herausforderungen struktureller und demographischer Veränderungen bewusst ist und sich ihnen mit einer eigens entwickelten Strategie aktiv stellen will.

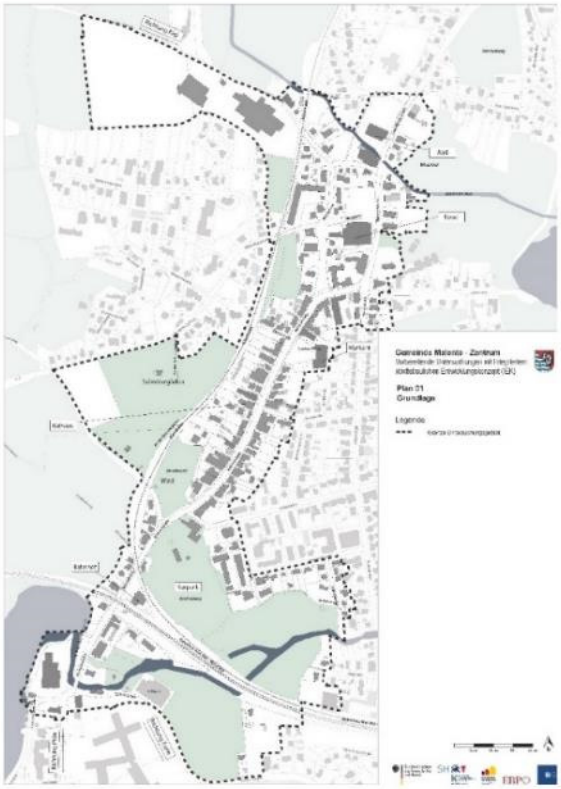


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Programmaufnahme 2017

Um diesen Stadtentwicklungsprozess nachhaltig zu unterstützen, vertiefende Analysen durchzuführen und bauliche Maßnahmen umsetzen zu können, bewarb sich die Gemeinde 2017 um Aufnahme in die Städtebauförderung. Die offensichtlichen Missstände im Ortskern, mit den funktionalen Mängeln des Versorgungszentrums, den gestalterischen und städtebaulichen Defiziten im öffentlichen Raum (insbesondere entlang der zentralen Bahnhofstraße) sowie der unzureichenden verkehrlichen Situation insbesondere am Bahnhof, waren Anlass und Schwerpunkte des Antrages zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren".

Schließlich wurde die Gemeinde Malente im Jahr 2017 vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein (MILI) mit dem Untersuchungsgebiet „Zentrum Malente“ neu in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung sind für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen und gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) aufzustellen. Der vorliegende Gesamtbericht umfasst somit die vorbereitenden Untersuchungen samt dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Zentrum Malente“.

1.1. Formale Voraussetzung

1.1.1. Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde aufgelegt, um Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen, die meist auf Leerstand zurückzuführen sind, zu bekämpfen. Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen insbesondere Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen, auch von kleineren Gemeinden wie Malente. Ein Stadt- oder Ortsteilzentrum prägt unter anderem den sozialen Zusammenhalt, die ökonomische Tragfähigkeit und die kulturelle Innovation einer Kommune, da es ein Identifikationsort und ein Kristallisationspunkt für die Gesellschaft ist. Anspruch des Förderprogramms ist es, die Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und gemäß der sich ändernden Anforderungen weiter zu entwickeln. Demzufolge sind die wichtigsten Ziele:

- Belebung der Zentren durch Attraktivierung der Aufenthaltsorte
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion sowie der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen
- Sozialer Zusammenhalt
- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen und Herstellen von Barrierefreiheit
- Stärkung und Pflege der stadtbaukulturellen Qualitäten
- Schaffung guter Anbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel
- Räumliche Vielfalt

Zur Erreichung der Ziele ist der Einsatz von Fördermitteln insbesondere in den Bereichen Aufwertung von öffentlichen (Frei-)Räumen, Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Beseitigung von Leerständen, Wiederbelebung minder genutzter Gebäude und Zwischennutzungen vorgesehen. Die Programmvorbereitung und -umsetzung erfordert einen integrierten Ansatz. Eine zentrale Rolle spielt zudem die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerschaft und weiterer relevanter Akteure.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen in der Regel erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein

Die förderrechtlichen Vorgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ergeben sich insbesondere aus den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015). Gemäß A 5.6.2 Nr. 4 der StBauFR SH 2015 sind in dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept die Ergebnisse eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Programmspezifische und formale Voraussetzung für den weiteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind demnach VU samt IEK sowie ein solches Einzelhandelskonzept. Mit der Durchführung des Einzelhandelskonzeptes wurde das Büro Stadt + Handel City- Beckmann u. Föhrer Stadtplaner PartGmbB aus Dortmund/Hamburg beauftragt, welches parallel zur VU das Gutachten zwischen Dezember 2018 bis August 2019 erstellte.

Beschluss der Politik

Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 14.12.2017 für das Gebiet „Zentrum Malente“ vorbereitende Untersuchungen einzuleiten und hat hierfür ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 21.12.2017 öffentlich und am 03.01.2018 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich sowie auf der kommunalen Internetseite bekannt gegeben.

Mit Beschluss vom 25.10.2018wurde das Untersuchungsgebiet im Westen im Bereich des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschlands e.V. (CJD) geringfügig erweitert und zusätzliche vorbereitende Untersuchungen für den Erweiterungsbereich eingeleitet. Der Beschluss inklusive Abgrenzung wurde 02.11.2018 durch Veröffentlichung im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

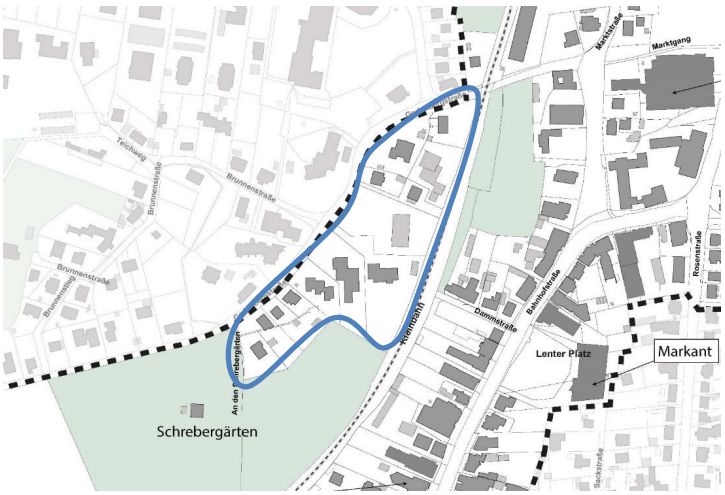


Abbildung 2: Erweiterung des Untersuchungsgebietes „Zentrum Malente“

2. Vorgehensweise und Methode

2.1. Berichtsgliederung

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Entsprechend gliedert sich der Bericht in die folgenden klassischen Bearbeitungsbausteine.

Zunächst wird der Untersuchungsraum „Zentrum Malente“ mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungen detailliert vorgestellt.

Darauf folgt die Bestandsanalyse mit einer genauen Beschreibung der städtebaulichen und stadträumlichen Situation. Dabei werden unter anderem eine gebäudescharfe Darstellung des Städtebaus, eine vertiefte Erörterung der Nutzungs- Freiraum- und Infrastrukturen, der Verkehrssituation sowie der Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur, der gesellschaftlichen Situation und der Umweltbelange vorgenommen.

Das Ergebnis der abschließenden Gesamtanalyse in Kapitel 4.10. ist eine zusammenfassende Bewertung der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Stärken, Chancen und Potenziale sowie Missstände, Mängel und Konflikte im Untersuchungsgebiet „Zentrum Malente“ dar.

Das darauf aufbauende IEK beinhaltet ein Leitbild mit Leitlinien und strategischen Entwicklungszielen, die zur Behebung der Mängel und Missstände umgesetzt werden sollen (Kapitel 5.1). Im Rahmenentwicklungskonzept werden die Zielsetzungen und abgeleiteten Maßnahmen im Zusammenhang nach thematischen Schwerpunkten erläutert (Kapitel 5.2). Nachfolgend werden diese im Kapitel Maßnahmenübersicht (Kapitel 5.2.7) anhand von Steckbriefen dargestellt. Abschließend folgt die veranschlagte Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 5.3) und das Monitoring (Kapitel 5.4), welches Aussagen und Indikatoren zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dargestellt.

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und abgeleiteten Maßnahmen des IEK wird in Kapitel 6, Verfahrensrechtliche Abwägung, der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung und Wahl der Verfahrensart sowie die Abgrenzung des Fördergebietes.

2.2. Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Malente ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet.

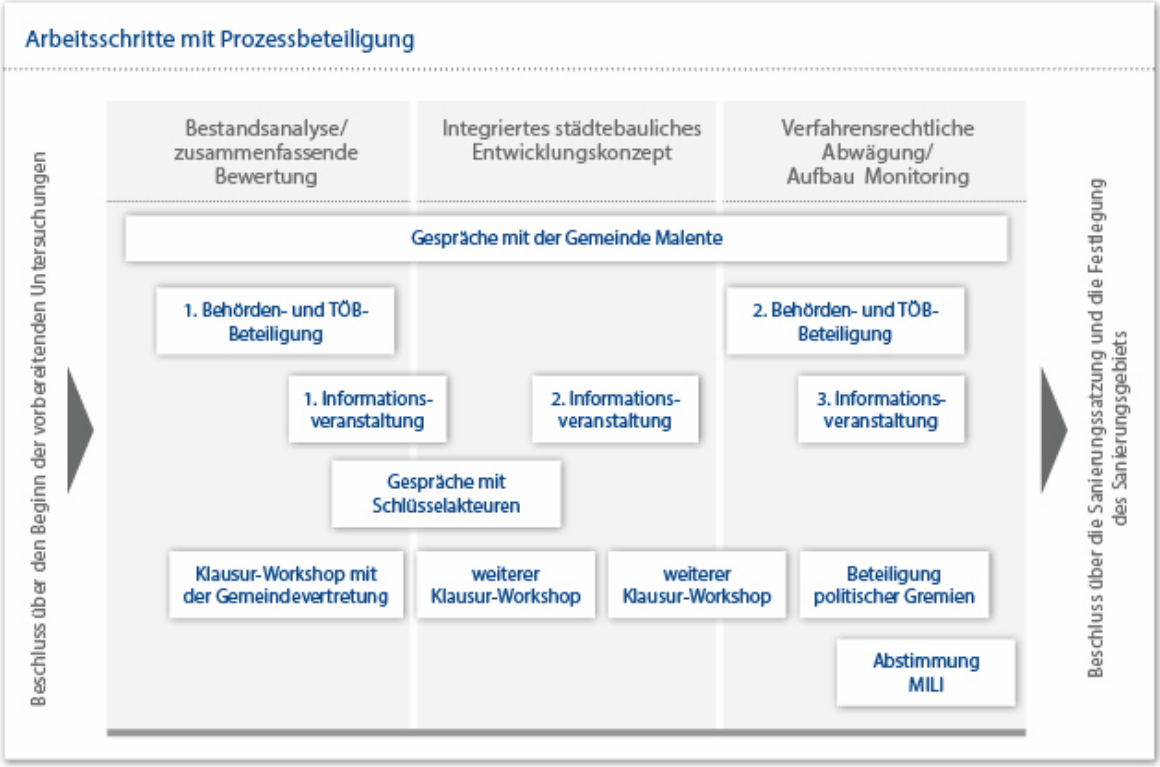


Abbildung 3: Prozessbeteiligung

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte anhand von Vor-Ort-Begehungen, Sichtung von Planunterlagen und Analyse der vorliegenden Gutachten und Daten zum Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurden Einzelgespräche mit Schlüsselakteuren und Akteursgruppen geführt. Dabei ging es zum einen um die Erfassung der akteursspezifischen Sichtweisen und Bedarfe und zum anderen um die Eruierung der Mitwirkungsbereitschaft im anschließenden Verfahren.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu Beginn (Juli/August 2018) und ein weiteres Mal nach Vorliegen des Maßnahmenkonzeptes Ende 2019 durchgeführt. Dabei wurde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept informiert und um Stellungnahme sowie um fachspezifische Auskünfte über das Untersuchungsgebiet gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen und Auskünfte wurden bei der Erstellung des Berichts berücksichtigt. Eine Übersicht der Stellungnahmen ist diesem Bericht als Anlage 3 beigefügt.

Zur Information und Beteiligung der Betroffenen und interessierten Öffentlichkeit fand am 07. November 2018 in Malente eine erste Informations- und Diskussionsveranstaltung statt. Die Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet, Personen von Pachtflächen und weitere von der Sanierung Betroffene wurden über eine persönliche Einladung per Briefeinwurf informiert. In dem Schreiben wurden sie zudem um eine Selbstauskunft via Fragebogen gebeten, um nähere Informationen zum Zustand der Immobilien undanahnag zur Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft zu erhalten, die über eine äußere Inaugenscheinnahme nicht zu ermitteln sind. Neben den persönlichen Einladungen wurde über eine ortsübliche Bekanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger, einem E-Mail-Verteiler aus dem Zukunftsprozess, Plakate im Gebiet sowie über mehrfache Pressemitteilungen in

Printmedien und auf der kommunalen Internetseite zur Infoveranstaltung eingeladen. In dieser Veranstaltung wurde die Vorgehensweise bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des IEK erläutert sowie erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme präsentiert. Darüber hinaus wurde die Veranstaltung dazu genutzt, um zusätzliche Informationen zum Untersuchungsraum, wie Mängel, Anmerkungen und Ideen aus Sicht der Teilnehmenden abzufragen. Bei einer zweiten öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung am 05.02.2020 stand die Vorstellung des abgestimmten Entwurfs des Abschlussberichtes zur VU und dem IEK im Mittelpunkt. Darüber hinaus wurden die Teilnehmenden umfassend über die Auswirkungen der Sanierung informiert. Diese Veranstaltung richtete sich erneut an alle von der Sanierung Betroffenen, wie Eigentümerschaft, Mietparteien und Personen mit Pachtflächen, sowie an die interessierte Öffentlichkeit. Die Einladung erfolgte über ein persönliches Anschreiben an alle Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet, sowie die kommunale Internetseite und Pressemitteilungen. Die Dokumentationen über beide Veranstaltungen sind dem Anhang (Anlage 2) beigefügt.

Die Ergebnisse der Beteiligung und Bestandsanalyse wurden am 08.04.2019 im Rahmen eines Klausur-Workshops mit der Gemeindevertretung weiter konkretisiert. Ziel war es, die bis dahin vorliegenden Ideen und Anmerkungen richtungsweisend einzuordnen und die Grundlagen für die Ziel- und Maßnahmenentwicklung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erörtern.

Die politischen Gremien wurden zum Abschluss der Bestandsanalyse und zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes beteiligt. Das Entwicklungskonzept wurde zuvor mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein abgestimmt. Darüber hinaus wurde das Ministerium nach Vorlage des Entwurfs zum Gesamtbericht von VU und IEK und vor dem finalen politischen Beschluss ein zweites Mal beteiligt.

Der dargestellte Beteiligungsprozess zu VU und IEK, der über das geforderte Maß gemäß BauGB hinausgeht, trägt maßgeblich zu einer konsensfähigen Entwicklungsstrategie für das Sanierungsgebiet „Zentrum Malente“ bei. Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Akteursgruppen erörtert und abgewogen werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser umfassenden Beteiligung die entwickelten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen auf eine breite Akzeptanz stoßen, dadurch Umsetzungen im weiteren Verfahren beschleunigt werden und insgesamt die Investitionsbereitschaft erhöht wird.

Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Rückmeldungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, insbesondere der Informationsveranstaltungen und aus dem Rücklauf der Fragebögen, lassen auf eine grundsätzlich positive Einstellung der Betroffenen zu den angestrebten Maßnahmen und der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen dem Sanierungsprozess ebenfalls positiv gegenüber. Deren einzelne Anregungen und Hinweise sind in den Ergebnisbericht eingeflossen.

3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

Räumliche Lage

Die Großgemeinde Malente, bestehend aus dem Zentralort Bad Malente-Gremsmühlen mit den beiden Ortsteilen Rachut und Neversfelde und den neun Dörfern Benz, Kreuzfeld, Krummsee, Malkwitz, Neukirchen, Nüchel, Sieversdorf, Söhren und Timmdorf, liegt zwischen den Oberzentren Kiel und Lübeck sowie in weiterer Entfernung nordöstlich der Metropole Hamburg. Malente gehört zum Kreis Ostholstein mit der Kreisstadt Eutin, welche sich rund neun Kilometer südlich befindet. Damit gehört Malente auch zur Metropolregion Hamburg.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 69 Quadratkilometern. Davon wird über die Hälfte bzw. 35 Quadratkilometer der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Etwa 22 % sind hingegen Wald- und 14 % Wasserflächen. Lediglich 6,8 % bzw. knapp fünf Quadratkilometer des Gebietes sind Siedlungsflächen. Eine Besonderheit ist, dass fast das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ liegt.

Das Siedlungsgebiet des Zentralorts Bad Malente-Gremsmühlen liegt zwischen dem Dieksee und dem Kellersee, eingebettet und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zu Wasser, Wäldern und Landwirtschaftsflächen. Die Dörfer und Ortsteile liegen entweder an den Ufern der beiden großen oder kleineren Seen oder mitten in der Landschaft. Mit rund 15 Quadratkilometer Waldfläche, was etwa 22 % des Gemeindegebietes entspricht, weist Malente einen Waldanteil auf, der doppelt so hoch ist wie der Landesdurchschnitt mit rund 11 %.

3.1. Formelle Planungsinstrumente

In der Gemeinde Malente liegen formelle Planungen vor, welche im Folgenden erläutert werden.

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 4. Oktober 2010 [Amtsbl. Schl.-H. S. 1262])
- Regionalplan Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost, 2004
- Landschaftsrahmenplan, für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003
- FNP Gemeinde Malente, 2005 (Zeithorizont ca. 15 Jahre, Fortschreibung in den kommenden Jahren notwendig)

Landesentwicklungsplan (LEP), 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins gibt mit seinen Zielen und Grundsätzen den Rahmen für die zukünftige Raumentwicklung vor. In seinem Zentrale-Orte-System legt er ein normiertes, flächendeckendes und hierarchisches System von Orten fest, die komplexe Funktionen für ihr Umland erfüllen. Die Gemeinde Malente mit dem Zentralort Bad Malente-Gremsmühlen ist im Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Malente ist dem Mittelzentrum Eutin zugeordnet und neben den Gemeinden Bosau, Süsel und Kasseedorf Bestandteil eines ausgewiesenen Stadt-Umland-Bereiches im ländlichen Raum. Dementsprechend nimmt Malente wichtige Aufgaben für den Nahbereich sowie Versorgungsaufgaben im eigenen Gemeindegebiet wahr. Im Landesentwicklungsplan ist Malente darüber hinaus als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung charakterisiert. Dementsprechend soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie

zur Saisonverlängerung haben dabei Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes bzw. dem Bau neuer Anlagen. Zusätzliche Kapazitäten sind nichtsdestotrotz denkbar, sofern sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Kennzeichnend für Schwerpunkträume des Tourismus und der Erholung sollen Kultur- und Einkaufsangebote sowie eine gute verkehrliche Anbindung sein.

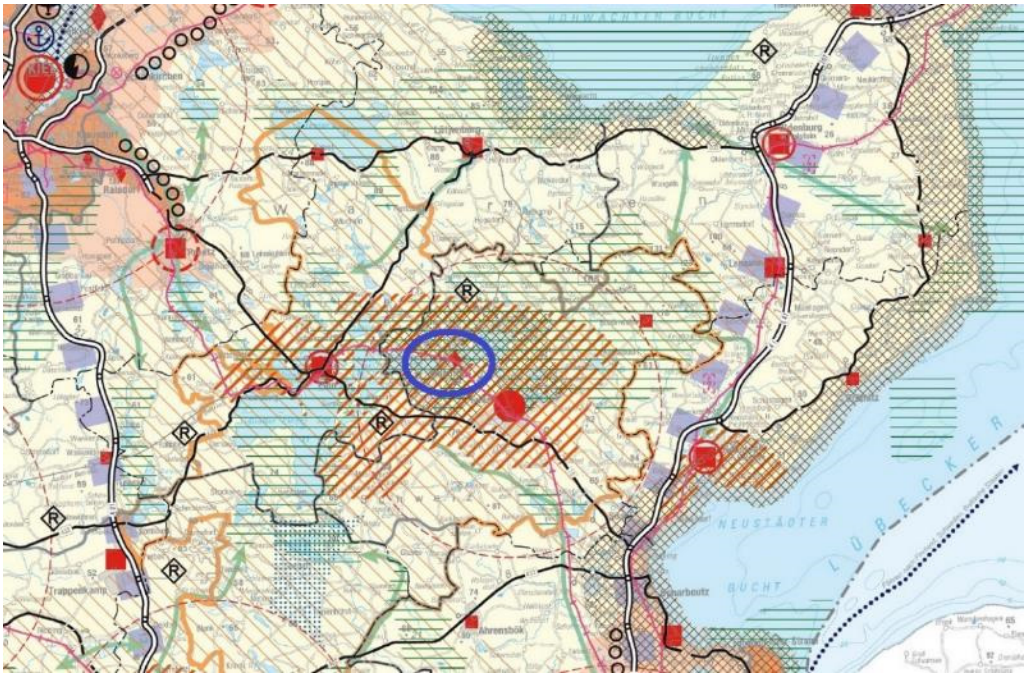


Abbildung 4: Landesentwicklungsplan

Regionalplan Schleswig-Holstein Ost, 2004

Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung.

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Entsprechend der Anfang 2014 neu eingeteilten Planungsräume wird es zukünftig aber nur noch drei anstatt bislang fünf Regionalpläne geben. Bisher war der Kreis Ostholstein, einschließlich Malente, dem Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost zugeordnet. Mit der Umstrukturierung gehört der Kreis zukünftig dem Planungsraum III an.

Landschaftsrahmenplan, 2003

Das Untersuchungsgebiet grenzt an erhaltenswerte Naturräume des Landschaftsschutzgebietes Holsteinische Schweiz an. Die Seen Dieksee und Kellersee sowie die zum Großteil von Wäldern eingenommen Randlagen stehen unter Schutz. Die landschaftliche Situation hat zu Siedlungsschwerpunkten in Malente sowie einer entsprechenden Konzentration von Erholungssuchenden und Touristen geführt. Hierdurch entsteht ein großer Erholungsdruck auf die Seen und die sie umgebenden Wälder. Die Schwentine zwischen Eutin und Malente ist eine wichtige regionale Wasser- und Grünverbindung und steht ebenfalls unter Landschaftsschutz. Des Weiteren ist Malente ein Heilklimatischer Kurort sowie Kneippheilbad.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes Malente. Die Gemeinde nimmt damit ihr grundgesetzlich festgeschriebenes Recht auf eigene Planungshoheit wahr. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Abstimmung und Koordination der Flächen- und Raumansprüche für Naturschutz- und Siedlungsflächen, für Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Sport und Tourismus im Interesse einer ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 1970 mit 50 Änderungsverfahren entsprach nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Die Gemeindevertretung leitete eine Neuaufstellung ein und hat diesen am 24. November 2005 beschlossen. Im Untersuchungsgebiet wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 2. Änderung (Bereich Lenter Platz und Umgebung) angepasst.

Für das Untersuchungsgebiet sind die wesentlichen Nutzungen gemäß der Neuaufstellung von 2005 zum Zeitpunkt der Durchführung der VU wie folgt festgelegt:

- Bahnhofstraße und Marktstraße größtenteils als gemischte Bauflächen und teilweise Wohnflächen
- Seifen-Sievers-Platz als Parkplatz
- Lärmschutzvorkehrungen entlang der Bahnhofstraße, als örtliche Hauptverkehrsstraße
- Intermar auf Sondergebiet der Erholung und Kur ausgewiesen
- Kurpark als Grünfläche

3.2. Informelle Planungen

Die informellen Planungen sind konsens- und akzeptanzorientiert und sollen Entwicklungen befördern. In Malente liegen eine Reihe von informellen Planungen in Form von Konzepten, Strategien und Programmen vor. Die für das Untersuchungsgebiet wichtigen Konzepte werden im Folgenden kurz beschrieben. Alle weiteren informellen Planungen sind aufgelistet.

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK)

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept ist als strategischer Rahmen der kommunalen Entwicklung zu verstehen. Mit der Erstellung des IGEK wurde 2016 begonnen und am 26.09.2018 wurde dieses einstimmig von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Strategie „Unser Malente 2030!“ ist querschnittsorientiert, die gegenüber der bisherigen Gemeinde- bzw. Stadtentwicklungspolitik eine inhaltliche und methodische Neuorientierung ermöglicht. Durch das methodische Vorgehen auf Basis von Analyse, Zielen und den dazugehörigen Leitprojekten wird der prozesshafte Charakter der Malenter Gemeindeentwicklung untermauert. Das vorliegende integrierte Gemeindeentwicklungskonzept bildet letztlich eine Arbeitsgrundlage für alle gemeindeentwicklungsrelevanten Prozesse und Maßnahmen. Dabei ist das IGEK nur ein Baustein des Gesamtprozesses „Unser Malente 2030!“, der auch weitere gesamtstädtische Vorgänge und Projekte miteinschließt. Die Strategie dient als zentrales Steuerungsinstrument und als Leitprogramm für alle Entwicklungsvorhaben der Gemeinde. Darüber hinaus wird sie sowohl gegenüber dem Land als Fördergrundlage dienen, als auch gemeindeintern als politischer Wegweiser. Die Strategie zeigt die Statusbestimmung, leitet strategische Leitlinien und Entwicklungsziele ab und formuliert die zentralen Vorhaben der Gemeindeentwicklung. Mit dem vorgesehenen Beschluss durch die Gemeindevertretung erlangt die Strategie „Unser Malente 2030!“ die erforderliche Verbindlichkeit bzgl. der Leitlinien, Ziele und Leitprojekte.

Weitere Planungen, Gutachten und Konzepte

- Einzelhandelskonzept, 2019
- Verkehrskonzept, 2020
- Tourismusentwicklungskonzept Holsteinische Schweiz, 2018
- Kreisschulentwicklungsplan allgemeinbildende Schulen 4. Fortschreibung, 2016/17 – 2035/36
- ExWoSt „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“, 2015
- Aktionsplan Inklusion „Ostholstein, erlebbar für alle“, 2014
- Integrierte Entwicklungsstrategie für die LAG AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e.V., 2014
- Raumordnungsbericht des Landes Schleswig-Holstein,2014
- Strategischer Handlungsrahmen der Metropolregion Hamburg, 2013
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Malente, 2013 (Zeithorizont ca. 10 Jahre, Projekte zum Teil in Umsetzung)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Bad Malente-Gremsmühlen, 2013
- Nachhaltigkeitsbericht Ostholstein, 2000
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999
- Masterplan Daseinsvorsorge (AktivRegion)

3.3. Planungsrechtliche Situation

Im Untersuchungsgebiet „Zentrum Malente“ gelten die Bebauungspläne 41, 44, 51 d, 57, 60, 90 und ggf. eingetragenen Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 gilt für das ehemalige Seifen-Sievers Gelände (Mischgebiet), welches in der zweiten Reihe zwischen Marktstraße / Bahnhofstraße, Godenbergstraße und Dammstraße liegt. Der B-Plan 44 gilt für die vorhandene Wohnbebauung sowie das Christliche Jugenddorf (CJD) Bildungszentrum. Im Bebauungsplan 51 d mit 1. Änderung (Sondergebiet) sind Festsetzungen für den Bootssteg am Dieksee im Bereich Intermar und Café Colonial (Hindenburgallee) festgelegt. Der B-Plan 57 mit 1. Änderung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Frischemarkt Bahnhofstraße 61-65. Im Bereich Lenter Platz und Umgebung gilt der Bebauungsplan 60, 1. Änderung entlang der nördlichen Bahnhofstraße und der Rosenstraße. Die 2. Änderung gilt entlang der nördlichen Bahnhofstraß (Lenter Platz) (Mischgebiet). Das Gelände von Pein (Pein`sches Gelände) umfasst den B-Plan Nr. 90 und setzt dieses als Allgemeines Wohngebiet fest. Das Gelände hat eine schmale Zuwegung zur Bahnhofstraße.

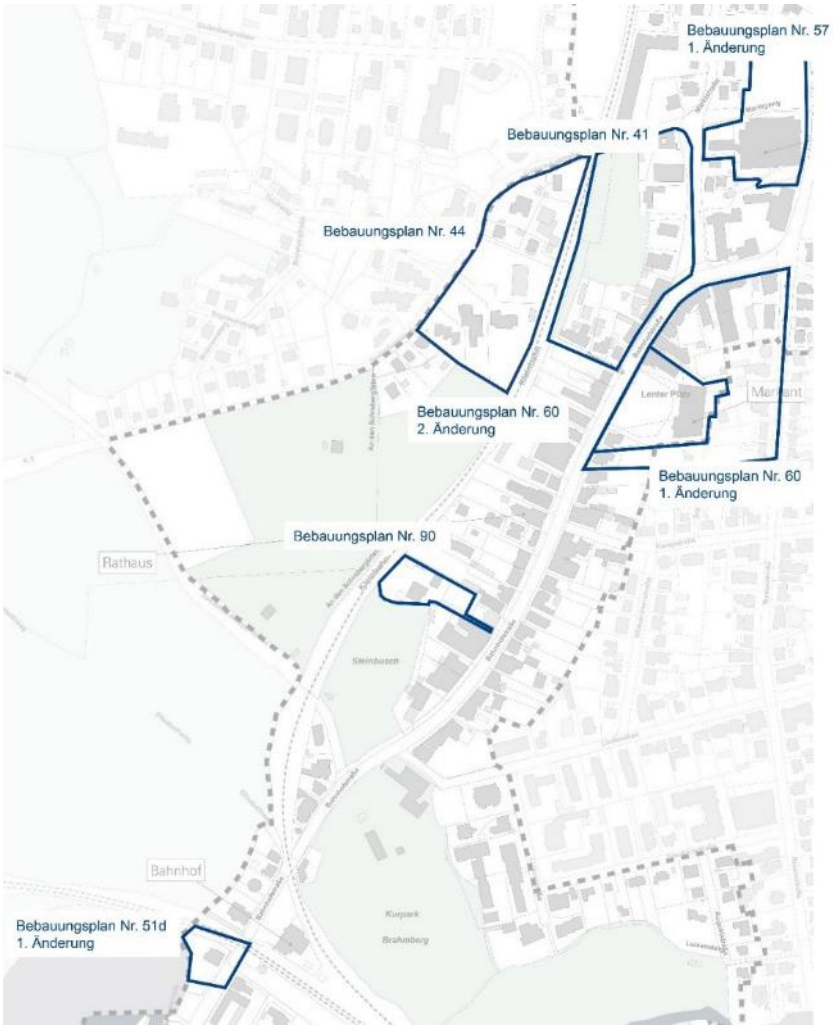


Abbildung 5: Übersicht der geltenden Bebauungspläne (Daten der Gemeinde Malente, Darstellung BIG Städtebau)

Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen

Die Gemeinde Malente hat keine Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen oder Gestaltungssatzungen erlassen.

3.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Zahlen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der sozialen Lage liegen für Malente nur als gesamtstädtische Statistiken vor. Es können keine Aussagen nur zum Untersuchungsgebiet „Zentrum Malente“ hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und – struktur getätigt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum steht die Gemeinde Malente im Kreis Ostholstein aufgrund des demografischen Wandels vor zentralen Herausforderungen. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt mögliche Entwicklungen des Wohn- und Einzelhandelsstandortes der Gemeinde Malente auf und ist somit für die Entwicklung eines Maßnahmenplanes im Sinne der Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von besonderer Bedeutung. Zur besseren Bewertung der örtlichen Entwicklung werden Daten des Kreises herangezogen.

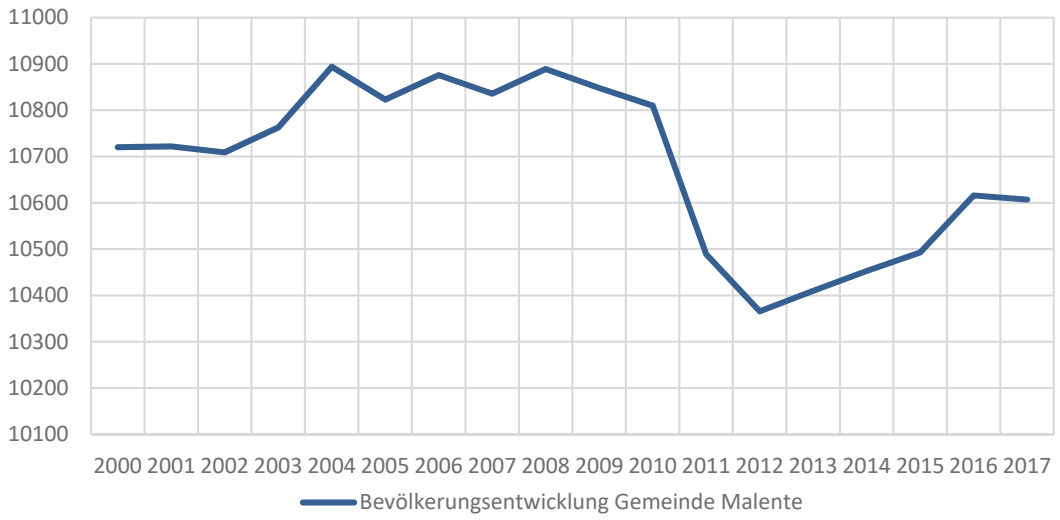


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Malente (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

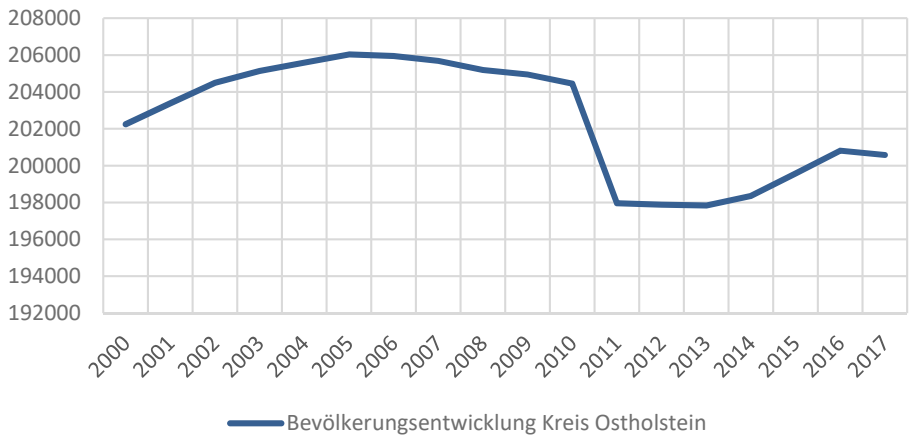


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Ostholstein (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

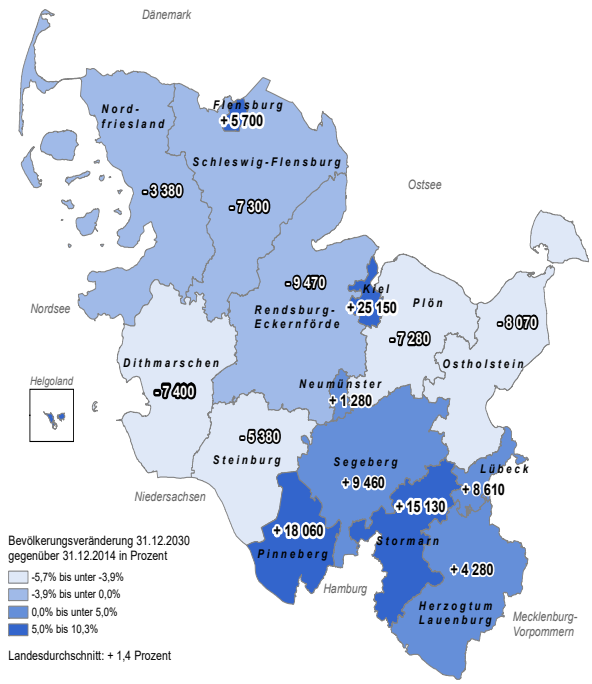


Abbildung 8: Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016 (Darstellung: Statistisches Amt f. HH und SH)

Ein leicht negativer Trend in den letzten Jahren zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Malente. Trotz des leichten Bevölkerungszuwachses in vereinzelten Jahren überwiegt der insgesamt leichte Bevölkerungsrückgang. Der starke Rückgang der Bevölkerung im Jahre 2011 ist auf den deutschlandweit durchgeführten Zensus zurück zu führen. Ab 2012 stabilisiert sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch und es ist ein stabiles Wachstum von 127 Einwohnern bis zum Jahr 2015 zu verzeichnen. Der eigentliche Negativtrend zeigt sich erst wieder ab dem Jahr 2016, an dem die Bevölkerungszahl leicht abnimmt.

Die Bevölkerungsentwicklung des gesamten Kreises zeigt eine ähnliche Entwicklung. Auch hier schrumpft die Bevölkerung insgesamt in den zurückliegenden Jahren. Dies entspricht der Prognose über die Bevölkerungsveränderung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein über den Kreis, welche einen Bevölkerungsrückgang von -5,7 % bis unter -3,9 % prognostiziert. Somit gehört die Gemeinde Malente sowie der Kreis zu den am stärksten schrumpfenden Regionen in Schleswig-Holstein. Vergleicht man den Kreis jedoch

mit der Gemeinde Malente, lässt sich deren annähernd stabile Bevölkerungszahlen positiv bewerten. Obwohl Malente im Vergleich zum zugehörigen Kreis eine deutlich geringere Bevölkerungsabnahme verschreibt, ist sie jedoch im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein, welches ein leichtes Wachstum von etwa ein % gewinnt, tendenziell eine schrumpfende und somit besonders vom demografischen Wandel betroffene Gemeinde.

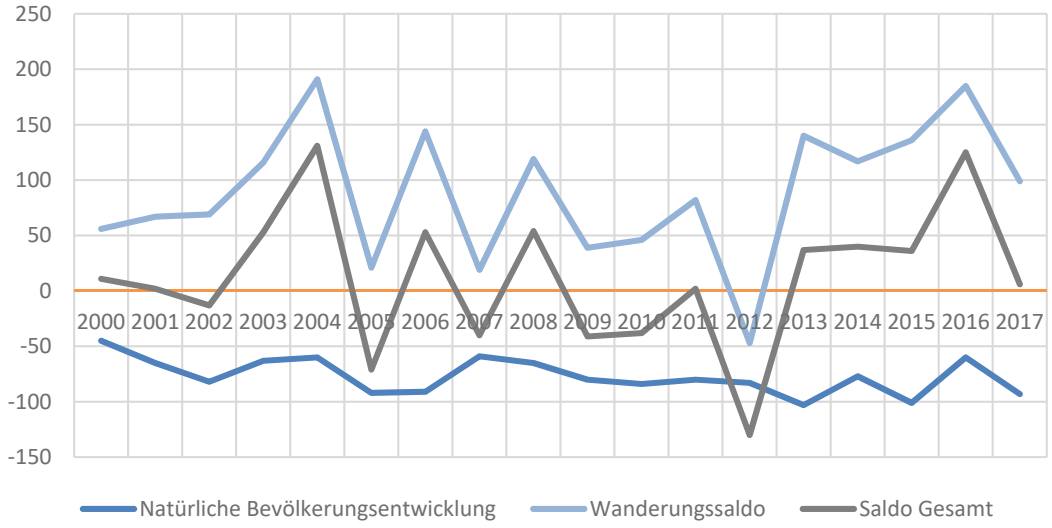


Abbildung 9: Bevölkerungssaldo (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Sie wird zum einen von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche den Saldo der Geburten und Sterbefälle beschreibt, zum anderen durch die Zu- und Abwanderungen, also dem Wanderungssaldo bestimmt. In der Abb. 10 ist dargestellt, wie sich diese zwei Komponenten in Malente verhalten, ebenso ist der aus beiden Salden gebildete Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung abzulesen.

Dabei fällt auf, dass der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre in erster Linie durch die hohen Wanderungsgewinne erreicht werden konnte. Demgegenüber ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren stabil abnehmend und beläuft sich auf ein Minus von durchschnittlich knapp einhundert Personen pro Jahr.

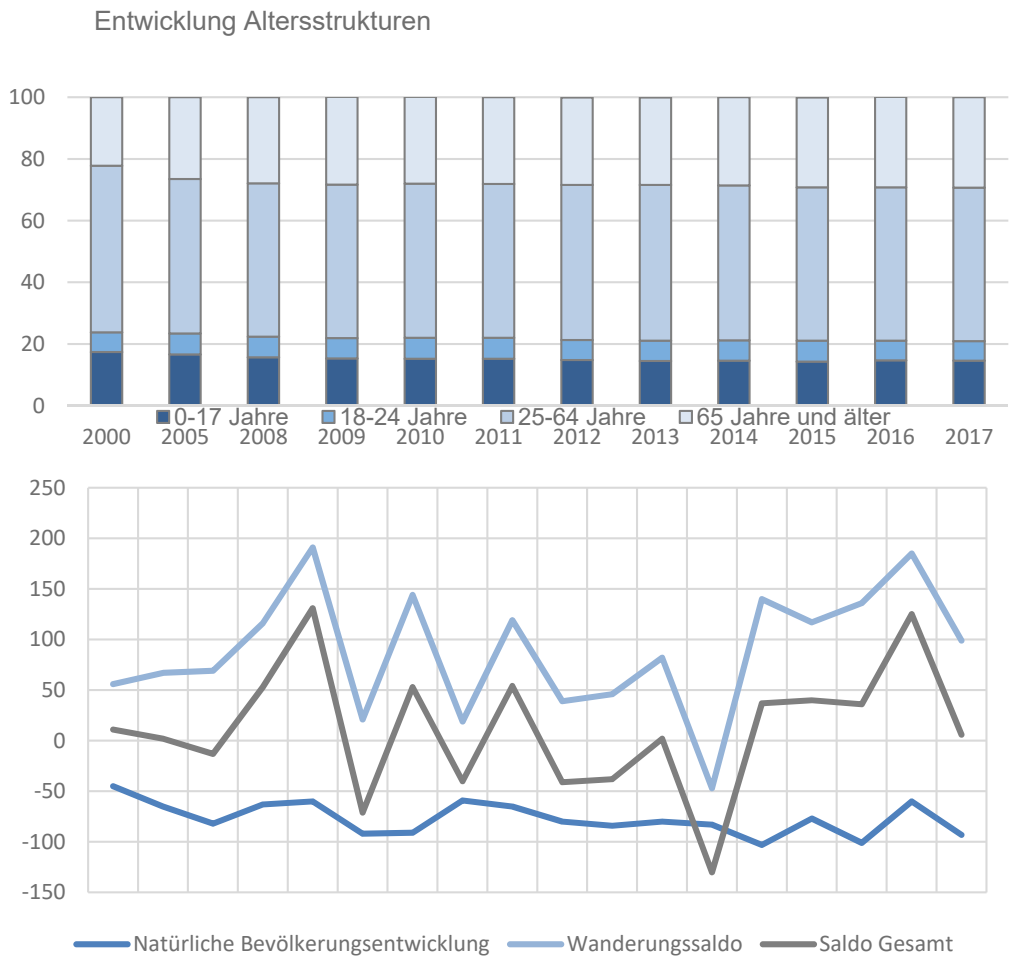


Abbildung 10: Entwicklung Altersstrukturen Malente (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

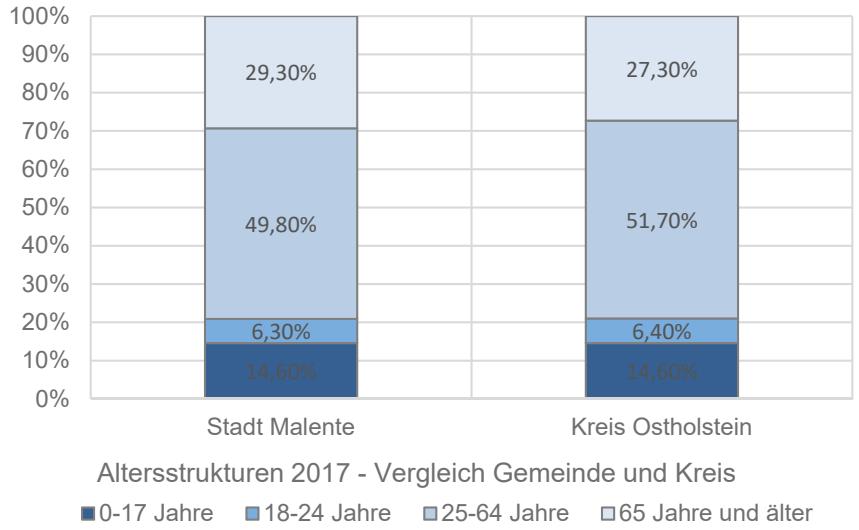


Abbildung 11: Altersstrukturen 2017 – Vergleich Gemeinde und Kreis (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

Die Altersstrukturen der Gemeinde der vergangenen Jahre spiegeln die Auswirkungen des demografischen Wandels wieder. Malente wird älter, d.h. die Altersgruppen insbesondere der Senioren aber auch der Personen im erwerbsfähigem Alter nimmt anteilig zu und gleichzeitig nimmt die Anzahl der jungen Bevölkerung konstant ab. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung mit dem Basisjahr 2012 werden für Malente bis 2030 die größten Bevölkerungsverluste im Bereich des Alters zwischen Schule und Beruf erwartet.

Beschäftigung und Einkommen – Soziale Lage

Im Jahr 2016 waren in der Gemeinde Malente insgesamt 2.656 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (23 %). Dies entspricht in etwa dem Wert von 2005 (2.673). Die relativ stabile Beschäftigungsentwicklung in Malente ist im Vergleich zum Kreis und Land allerdings eher unterdurchschnittlich. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigung erklärt sich auch durch die in Malente bereits sehr niedrige Arbeitslosigkeit. Mit rund 4,2 % liegt Malente weit unter der Bundesquote von 6,1 % und der Landesquote von 6,3 %. Allerdings verzeichnet Malente 2016 mit 482 Arbeitslosen einen Zuwachs von etwa zehn % gegenüber 2011. Insbesondere die Zahl Arbeitslose über 55 Jahren ist gestiegen, die Zahl junger Arbeitssuchenden (jünger als 25 Jahre) ist hingegen in etwa gleichgeblieben. Der Zuzug von Flüchtlingen der letzten Jahre hat bisher keine merklichen Auswirkungen auf die Arbeitslosenzahlen gehabt.

Die Bedeutung der Gesundheitsindustrie wird auch bei einem Blick auf die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach einzelnen Wirtschaftszweigen unterstrichen. Demnach ist jeder Dritte in der Gesundheitswirtschaft beschäftigt. Daneben ist ein weiterer großer Anteil im verarbeitenden Gewerbe tätig, wo die Beschäftigtenzahl allerdings von 2013 bis 2016 um etwa 40 % zurückgegangen ist, was im Besonderen auf eine Kündigungswelle beim Unternehmen Kendrion Kuhnke zurückzuführen ist. Der geringe Anteil beschäftigter Personen im Tourismus- und Gastgewerbe ist damit zu erklären, dass in der Branche oftmals Teilzeit- und Saisonkräfte zum Einsatz kommen und diese nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen. In der Branche sind demnach einige, wenn auch temporäre, Beschäftigungsverhältnisse zusätzlich zu berücksichtigen.

3.5. Wirtschaftsstandort

Die Wirtschaftsstruktur Malentes ist in erster Linie durch die Gesundheits- und die Tourismusindustrie geprägt. Doch auch kleinstadttypische Dienstleistungen und Gewerbe spielen eine Rolle. Mit Ausnahme des größeren Industriebetriebes Kendrion Kuhnke und der Mühlenbergklinik mit jeweils über 200 Beschäftigten vor Ort weisen fast alle Betriebe und Unternehmen in der Kommune eine mittelständische Struktur auf.

4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes „Zentrum Malente“

Die Bestandsanalyse erfolgte auf Grundlage von Erhebungen vor Ort, Gesprächen mit Experten und Schlüsselakteuren und der Auswertung von bereits vorhandenen Unterlagen wie z.B. Gutachten und Studien.

4.1. Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

Räumliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Bereich der Gemeinde Malente und wird von Süden bis Norden von der Bahnhofstraße als zentrale Einkaufsstraße durchzogen. Im nördlichen Bereich wird es von der Gemeinschaftsschule sowie dem Nahversorger Aldi begrenzt. Im Süden reicht das Gebiet über den Bahnhof hinaus bis zum ehemaligen Hotel Intermar und bezieht das Schönow-Gelände an der Eutiner Straße mit ein. Im Westen begrenzen die Schienen der Kleinbahn sowie das Kleingartengelände das Gebiet, im Osten der Kurpark sowie die Augustenstraße und die Friedrichstraße.

Historische Entwicklung

Seit der Zusammenlegung der beiden Gemeinden Malente und Neukirchen im Jahre 1934 setzt sich die Großgemeinde Malente aus dem Zentralort Bad Malente-Gremsmühlen mit den Ortsteilen Neversfelde und Rachut sowie den neun Dörfern Timmdorf, Kreuzfeld, Neukirchen, Sieversdorf, Krummsee, Malkwitz, Nüchel, Benz und Söhren zusammen.

Die Geschichte der Großgemeinde geht bis in das Jahr 1150 zurück, als Malente noch ein Dorf war, das sich auf das Gebiet um die heutige nördliche Bahnhofstraße und den Lenter Platz, von der Malenter Au bis zum Godenberg, beschränkte. Im Norden des Dorfes Malente befanden sich weitere Ländereien – darunter das Dorf Eggersdorf im Bereich der heutigen Kellerseestraße. Im Laufe der Jahrhunderte wuchsen beide Dörfer zusammen. Im Süden des Dorfes Malente befand sich zudem der Ort Gremsmühle mit der gleichnamigen Mühle, welche heute das Wappen der Gemeinde ziert. Die Gremsmühle ist Zeugnis der damaligen landwirtschaftlichen Prägung der Region. Erst mit dem Bau der Bahnlinie Neumünster – Neustadt im Jahr 1866 und dem in diesem Rahmen errichteten Haltepunkt Gremsmühle begann der Prozess, in dessen Rahmen die Bahnhofstraße ihre heutige Struktur und Malente seinen städtischen Charakter entwickelte. Schnell zog der Ort viele Gäste aus dem Umland an, die sich in der Natur- und Seenlandschaft erholen wollten. In diesem Zuge entstanden bis um 1900 etliche Pensionen und Hotels entlang der Diekseepromenade, die der Gemeinde den Weg zum angesehenen Tourismusort ebneten. Im rückwärtigen Bereich wurden darüber hinaus zum Teil riesige Grundstücke verkauft, auf denen prunkvolle Villen errichtet wurden. In der Zeit zwischen 1890 und 1910 verzeichnete Malente eine enorme Bautätigkeit. Die Bahnhofstraße, die Rosenstraße und die Kampstraße sind mit modernen Wohn- und Geschäftshäusern gesäumt und im Neubaugebiet um den Brahmberg (Kurpark) wurden Hotelbauten errichtet. In diesem Zuge weitete sich Malente entlang der Lindenallee und weiter südlich der Schwentine auf dem Gremskamp mit einem Villengebiet und dem Wasserturm aus. Im Jahr 1905 wurden schließlich die Ortsteile Malente und Gremsmühlen zusammengelegt. Schon bald setzte mit dem Bau eines Sanatoriums einschließlich eines Kurhauses auch der Kur- und Gesundheitstourismus ein. Städtebaulich entstand in dieser Zeit die für die Ostsee typische Bäderarchitektur, die bis heute v.a. im gesamten Zentralort präsent ist. Im Laufe der Jahre stieg die Zahl der Gäste permanent an. Dadurch gewann Malente immer mehr an Bedeutung und bekam bald einen Schnellzuganschluss.

Die Weltkriege bedeuteten eine Zäsur für den Tourismusbetrieb und damit auch für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Denn bis auf ein Kieswerk war in Malente bis 1939 keine Industrie ansässig. Erst nach dem Krieg siedelten sich vereinzelt industrielle und gewerbliche Betriebe (u.a. das heutige Kendrion Kuhnke) im Bereich des heutigen Gewerbegebietes an der Lütjenburger Straße an. Neue Wohngebiete entstanden ebenfalls überwiegend im Norden des Ortes. Der für Malente lange Zeit bedeutende Tourismus wurde erst nach dem zweiten Weltkrieg reaktiviert. Wichtiger Impulsgeber war die Anerkennung des Kurortes als Kneippheilbad im Jahr 1955, woraufhin in den 1960er und 1980er Jahren ein regelrechter Tourismusboom einsetzte, der zur Errichtung weiterer Hotels und Kuranstalten führte. Durch den Bau dieser neuen sowie durch die Entwicklung der Ladenzeilen in der Bahnhofstraße, vollzog sich eine Überformung der typischen Bäderarchitektur durch die Architektur der 1960er bis 1980er Jahre, welche bis heute Stadtbild und -struktur prägt.

Aktuelle städtebauliche Gegebenheiten

Aufgrund der historischen Entwicklung erzeugt das historische Malenter Zentrum ein sehr heterogenes und ungeordnetes Erscheinungsbild. Da sich Sanierungstätigkeiten in der Vergangenheit lediglich auf einzelne Objekte beschränkten, weisen viele der Gebäude einen erhöhten Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Dazu gehören bspw. das ehemalige Hotel Intermar, die Ladenzeile auf dem Grundstück des ehemaligen Hauses Brahmberg an der Ecke Bahnhofsstraße/Lindenallee, aber auch das Hotel Deutsches Haus an der Neversfelder Straße. Der Bahnhof mit seinem leerstehenden Bahnhofsgebäude und den zum Teil desolaten Außenflächen vermittelt als zentraler Ankunftsort der Gemeinde keinerlei Aufenthaltsqualität. Die Bahnhofsstraße bildet noch bis heute den administrativen, infrastrukturellen, touristischen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde. An ihr befindet sich mit dem Bahnhof, dem Kurpark, dem Haus des Kurgastes, dem Rathaus sowie dem Lenter Platz ein Großteil der stadtprägenden Gebäude und öffentlichen Räume. Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße und der anschließenden Hindenburgallee erstreckt sich der Dieksee mit Promenade.

Das Ortszentrum Malentes verfügt über keinen öffentlichen Platz oder Marktplatz. Der zentral gelegene Lenter Platz könnte diese Funktion erfüllen wird jedoch als reine Parkplatzfläche eines großen Nahversorgers genutzt. Nur an Wochenmarkttagen wandelt sich der Lenter Platz zu einem „Marktplatz“, jedoch ohne Aufenthaltsqualitäten und der Atmosphäre eines öffentlichen Platzes.

Die Bebauungsstruktur ist im zentralen Bereich der Bahnhofstraße durch zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Im restlichen Untersuchungsgebiet überwiegt die eingeschossige Bauweise von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das markanteste Gebäude mit 14 Geschossen und direkt an der Diekseepromenade gelegten ist das ehemalige Hotel Intermar.

4.2. Gebäude- und Flächenbestand

Der Gebäudebestand kann in sechs Typen unterteilt werden. Hinzu kommen verschiedene Arten von Nebengebäuden (z. B. Garagen oder Nebenanlagen), die hier nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Erscheinungsbild eine nicht untergeordnete Rolle spielen. Hinzu kommen noch sonstige Gebäudetypen wie z.B. Kirche und Schulen. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 220 Gebäude.

Gebäudekategorie	Beispiel	Beschreibung
Wohn- und Geschäftshaus		Diese Typologie ist ortsbildprägen für die Bahnhofstraße und somit für das Untersuchungsgebiet. 30% der Gebäude im Untersuchungsgebiet zählen zu der Typologie Wohn- und Geschäftshaus. Viele Gebäude stammen noch aus der Gründerzeit. Mit der Zeit wurde der Einzelhandel im Erdgeschoss durch Vorbauten erweitert. Viele dieser Vorbauten stammen aus den 60er bis 80er Jahren und prägen das Ortsbild. Im Rückwärtigen Bereich verfügen die Wohn- und Geschäftshäuser häufig über Anbauten mit Wohnnutzung.
Gewerbeimmobilie		Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei großflächige Nahversorger (Aldi, Rewe und Markant) sowie ein leerstehendes Hotel (Intermar), welches in den oberen Etagen bewohnt wird.
Mehrfamilienhaus		Dieser Gebäudetyp ist größtenteils im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden (Marktstraße, Neversfelder Straße und Bahnhofstraße). Vereinzelt auch in der Friedrichstraße sowie in der Nähe des Bahnhofs.
Reihenhaus/ Doppelhaus		Der Gebäudetyp Reihenaus ist im Untersuchungsgebiet zweimal im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden.
Freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus		Der Gebäudetyp tritt vermehrt in der Friedrichstraße, Auguststraße sowie im rückwertigen Bereich der Bahnhofstraße und entlang der Marktstraße und Neversfelder Straße auf. Insgesamt sind 27 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet Ein- / Zweifamilienhäuser.

Fachwerkhäuser (Katen)		Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei historische Fachwerkkaten. Die Reetdachkate Thomsen-Kate liegt in der Marktstraße und stammt aus dem 18. Jahrhundert. Sie beherbergt das Trauzimmer der Gemeinde Malente. In der Sebastian-Kneipp-Straße befindet sich die Tews-Kate – die älteste Räucherkate in Ostholstein mit Heimatmuseum Eine weitere historische Fachwerkkate ist in der Bahnhofstraße zu finden. Sie wurde dort hinversetzt und wird von einer Metzgerei genutzt.
Sonstige Gebäudetypen		**Schulgebäude** Malente verfügt über drei unterschiedliche Schulen: Grundschule (hier abgebildet), Gemeinschaftsschule und einer Berufsschule.
	 	Haus des Kurgastes, Liegehalle Das Haus des Kurgastes ist am Haupteingang zum Kurpark gelegen. Entworfen von Architekt Peter Arp dient es als Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen sowie für Veranstaltungen der Gemeinde. Die Liegehalle im Kurpark ist ein Saal mit Entspannungsliegen. Der Saal ist täglich geöffnet und kann frei genutzt werden. Vornehmlich zum Ausruhen, finden dort auch sportliche Veranstaltungen und Kurse statt.
		Maria-Magdalenen Kirche Die Kirche ist das älteste Gebäude in Malente und wird heute von der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Malente genutzt.

4.2.1. Gebäudenutzungen

Die Planunterlage Plan 6 Gebäudenutzungsstruktur gibt eine Übersicht über die unterschiedlichen Arten der Gebäude- und auch Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet und stellt die Grundlage nachfolgender Erläuterungen.

- **Mischnutzung**
  Die Bahnhofstraße ist der zentrale Nahversorgungs,- Dienstleistungs- und Gastronomiestandort Malentes und verfügt über eine sehr dichte Bebauungstruktur. Sie ist überwiegend gesäumt von Wohn- und Geschäftshäusern, welche im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen vorhalten. In den Obergeschossen und im rückwertigen Bereich überwiegt das Wohnen. Das Bahnhofsgebäude von Malente kann zu den Wohn- und Geschäftshäusern mit Mischnutzung gezählt werden.
- **Wohnen**
  Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes Marktstraße und Rosenstraße sowie im südwestlichen Teil Friedrichstraße und Auguststraße überwiegt das Wohnen in freistehenden Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.
- **Einzelhandel / Dienstleistungen**
  Wie unter den Punkt Mischnutzung beschrieben, befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshäuser in der Bahnhofstraße. Im Nördlichen Bereich der Bahnhofstraße sind drei großflächige Nahversorger angesiedelt (Markant, Rewe und Aldi), die als solche das kleinteilige und gewachsene Bild der Wohn- und Geschäftshäuser unterbrechen.
- **Gastronomie / Tourismus**
  Die mischgenutzten Gebäude in der Bahnhofstraße beherbergen teilweise Bäckereien mit Cafés sowie weitere gastronomische Angebote. Im Bereich des Malenter Bahnhofs und der Diekseepromenade sind vermehrt Restaurants sowie die Touristeninformation angesiedelt.
- **Gastgewerbe / Pension / Seniorenwohnen**
  In der Marktstraße 15a befindet sich ein Gebäudekomplex mit Seniorenresidenz und Ferienwohnungen. Eine weitere Pension befindet sich zusammen mit Mietwohneinheiten in der Hindenburgallee.
- **Medizinische Infrastruktur**
  Als anerkannter Kurort weist Malente ein überdurchschnittliches Angebot an medizinische Infrastruktur auf welches auch im Zentrum sehr präsent ist. Neben zahlreichen Ärzten sind auch mehrerer Apotheken ansässig sowie Geschäfte für Sanitätsbedarf. In der Bahnhofstraße gibt es ein Ärztehaus. Hinzu kommt eine Reihe von praktizierenden Ärzten, die ihre Praxen in Wohn- und Geschäftshäusern haben.
- **Soziale- und Bildungseinrichtungen**
  Das Malenter Zentrum verfügt über drei Schulen. In der Neversfelder Straße befindet sich die Gemeinschaftsschule und in der Marktstraße die Grundschule. In der Luisenstraße ist die Berufliche Schule des Kreises Ostholstein in Eutin ansässig sowie die Lehr- und Versuchsanstalt für Milchwirtschaft. In der Janusallee hat die DRK eine Sozialstation für Pflege und Beratung von Pflegeangelegenheiten. Das Christliche Jugenddorfwerk Deutschland (CJD) Malente hatte seinen Sitz bis zum 31.12.2018 in der Godenbergstraße in drei Gebäudekomplexen.

- **Freizeit und Kultur**
  Der touristische geprägte Zentralort Malentes verfügt über einige kulturellen- und freizeitbezogenen Nutzungen. Das Gebäudeensemble im Kurpark sowie das Haus des Kurgastes am Eingang des Kurparks sind denkmalgeschützt und bieten Räumlichkeiten für Bürgerinnen und Bürger und Touristen. Im nördlichen Teil der Bahnhofstraße befindet sich die Maria-Magdalenen Kirche. Das angrenzende Gemeindezentrum liegt nicht im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet sind zwei Museen angesiedelt, in der Kampstraße das Museum zur Fernsehserie Immenhof und das Heimatmuseum in der Sebastian-Kneipp-Straße.
- **Gewerbe**
  Im Untersuchungsgebiet befindet ein Autohaus in der Bahnhofstraße sowie eine Tankstelle in der Rosenstraße. Großflächige Gewerbeeinheiten sind nicht vorhanden.

4.2.2. Gebäudealter

Malentes Zentrum verfügt noch über einige Gebäude der Gründerzeit und der Zeit der Bäderarchitektur. Die Bauten mit Errichtung vor 1918 befinden sich größtenteils im zentralen und nördlichen Bereich der Bahnhofstraße und stellen mit 36 %, das am häufigsten vorkommende Gebäudealter im Untersuchungsgebiet dar. Im Untersuchungsgebiet befinden sich weiter drei historische Fachwerkhäuser aus 18. Jahrhundert mit Reetdach (Katen). Die Maria-Magdalenen Kirche ist das älteste Gebäude Malentes und kann auf das 13. Jahrhundert zurückdatiert werden.

Gebäude aus dem Zeitraum zwischen 1918 und 1948 prägen das Ortsbild in der Friedrichstraße und Marktstraße. Der rote Backstein und die weißen Sprossenfenster sind hier markant. In den Jahren 1958 bis 1968 entstanden das Gebäudeensemble im Kurpark sowie vereinzelt Gebäude in der Bahnhofstraße und Hindenburgallee.

Aus den Jahren 1969 bis 1978 stammen das markante Hochhaus des ehemaligen Intermar-Hotels, die Gemeinschaftsschule Auewiesen, die Landesberufsschule sowie vereinzelte Wohn- und Geschäftshäuser in der Bahnhofstraße. Einige Bauten der Jahrgänge 1997 bis 1987 treten sind im zentralen Bereich der Bahnhofstraße zu finden. Nach 2009 wurden zwei großflächige Nahversorger sowie einige wenige Wohn- oder mischgenutzte Gebäude im Untersuchungsgebiet errichtet.

4.2.3. Denkmalschutz und erhaltenswerte Gebäudesubstanz

Im Gebiet befinden sich vereinzelt Kulturdenkmale die allesamt in der Planunterlage Denkmale und Gebäudealter erfasst sind. Schwerpunkte sind im Bereich des Kurparks zu finden, wie das Haus des Kurgastes, der Musikpavillon, die Liegehalle, die Freilichtbühne, die Toilettenhäuschen sowie die dazugehörigen Elemente Eingangstor, Schachgarten mit Schachbrettanlagen, Bocciabahn, Kneippbecken, vier Kaminhäuser und das Betriebsgebäude des Eingangs Schwentinewiese sowie acht kreisrunde Teiche in der Schwentinewiese.

Hinzukommen sowohl die Sachgesamtheit Kirche St. Maria Magdalena bestehend aus dem Einzeldenkmal Kirche St. Maria Magdalena mit Ausstattung sowie Kirchhof, Grabmale bis 1870 und Granitböschungsmauer als auch die Kulturdenkmale Gremsmühle, Eutiner Straße 1 und Fachwerkkate in der Marktstraße 13, welche heute vom Heimatverein genutzt wird.

Siehe Plan 4 Denkmale und Gebäudealter

4.2.4. Leerstand

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde im Untersuchungsgebiet größtenteils gewerblicher Leerstand verzeichnet. Die auf alle erhobenen Gebäude bezogene Leerstandsquote beträgt sechs Prozent. Drei Prozent der Immobilien weisen nur teilweise Leerstand auf.

An der Diekseepromenade, in unmittelbarer Nähe zum touristischen Zentrum Malentes, liegt das ehemalige Hotel Intermar. Das 14-geschossige Bauwerk aus den 1970er Jahren steht größtenteils leer. Der Hotelbetrieb wurde Anfang 2000 aufgegeben. In den oberen Geschossen haben sich Privatpersonen Hotelsuiten gekauft und diese als Wohnungen umfunktioniert. Die Projektentwicklung der Immobilie gestaltete sich in den vergangen Jahren schwierig, da die Eigentümerschaft aus ca. 200 Personen besteht. Die unteren Geschosse wurden teilweise noch als Eventräume vermietet, stehen heute jedoch vollständig leer. Das Gebäude weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und das Grundstück befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

Seit einigen Jahren steht der ehemalige Aldi-Markt in der Marktstraße 7 leer. Das Obergeschoss der Immobilie wird von einer Arztpraxis genutzt. Seit August 2018 läuft ein Baugenehmigungsverfahren, mit dem Ziel die ehemalige Ladenfläche im Erdgeschoss zu Wohnungen umzubauen.

Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße liegt der Bahnhof Malente-Gremsmühlen. Das Bahnhofsgebäude ist ursprünglich aus den Jahren 1918 bis 1948, wurde in den letzten Jahrzehnten jedoch immer wieder baulich verändert. In Form von Anbauten und Erweiterungen wurden in der zunächst als Wartehalle mit Ticketschalter genutzten Immobilie in den letzten Jahrzehnten Wohnnutzungen sowie Gastronomie zugelassen. Zurzeit steht das Bahnhofsgebäude leer und wird durch den Eigentümer saniert. Als zentraler Ankommenssort der Gemeinde Malente handelt es sich um eine Schlüsselimmobilie, welche sich durch die Leerstandssituation als besonderer städtebaulicher Missstand darstellt.

An der Kreuzung Bahnhofstraße, Neversfelder Straße liegt der ehemalige Gasthof Deutsches Haus, welcher schon seit vielen Jahren komplett leer steht. Hierdurch hat das Gebäude einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Das Grundstück ist mit Bauzäunen abgesperrt. Der ehemalige Gasthof hat eine günstige und ansprechende Lage, unmittelbar an der Malenter Au. Während der Erdbeerernte werden Teile des Gebäudes als Wohnraum für Erntehelfer genutzt.

Die denkmalgeschützte Gremsmühle, unmittelbar an der Schwentine gelegen ist nicht nur Namensgeber des Ortsteils Malente-Gremsmühlen, sondern auch städtebaulich ein herausragendes Gebäude für die Gemeinde Malente. An der Godenbergstraße liegt das Gelände des ehemaligen Standorts des Christlichen Jugenddorfwerk Deutschlands e.V. (CJD Nord). Der Betrieb der Bildungseinrichtung wurde während der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen zum Ende 2018 eingestellt. In Trägerschaft des Vereins am Standort Malente befanden sich neben einem Mutter-Kind-Haus auch ein Bildungszentrum mit einer Produktionsschule sowie ein Tagungshaus mit Seminar- und Gruppenarbeitsräumen. Das Gelände des CJD umfasst drei Gebäudekomplexe und eine Werkhalle aus den 1970er Jahren. Die Gebäude stehen überwiegend leer und weisen in Ihrer Substanz größtenteils einen mittleren, aus energetischer Sicht einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

4.2.5. Brachflächen und Baulücken

Neben leerstehenden und ungenutzten Gebäuden sind im Untersuchungsgebiet auch Brachflächen und Baulücken in zentralen Lagen vorhanden.

Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße, angrenzend an die Kleinbahnschienen und das Gehölz Steinbusch, liegt das Pein´sche Gelände. Das 2.554 m² große Grundstück ist mit einem Wohnhaus aus den Jahren vor 1918 bebaut sowie einer Lagerhalle. Beide Gebäude stehen leer und sind in einem schlechten Zustand.

Zwischen der Godenbergstraße und dem rückwärtigen Bereich der Marktstraße ist mit 7.444 m² die Brachfläche des Seifen-Sieverts-Gelände gelegen. Zurzeit wird ein Teil der Fläche als Parkfläche für Pkw genutzt. Aufgrund der Größe und der zentralen Lage im Ortskern gebietet die Fläche ein besonderes Entwicklungspotenzial zur Nachverdichtung.

Zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenallee ist eine größere Baulücke gegenüber dem Haus des Gastes vorhanden. Die Fläche ist 2.040 m² groß. Und wird aktuell als unbefestigter Parkplatz genutzt An dieser zentralen Eingangssituation und ortbildprägenden Stelle ist das ungenutzte Potenzial der Fläche als funktionaler städtebaulicher Missstand zu benennen.

Weitere Baulücken befinden sich entlang des Marktgangs in der Größe von 460 m² und eine weitere Baulücke in der Größe von 2.244 m² liegt entlang der Neversfelder Straße neben dem Jugendzentrum.

Abbildung 12: Pein´sches Gelände

Abbildung 13: Seifen-Sievert-Gelände

4.2.6. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach § 177 BauGB

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt und ggf. durch Informationen anhand der durchgeführten Eigentümerbefragung ergänzt. Es können dadurch lediglich jene Bauteile beurteilt werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus einsehbar sind. Nähere Betrachtungen von Gebäuden und Erkenntnisse im Laufe der Gesamtmaßnahme können im Einzelfall dazu führen, dass eine andere Einstufung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs zu erfolgen hat. Demzufolge können sich auch Fördermöglichkeiten für Gebäude eröffnen die vorerst mit keinem oder nur mit einem geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eingestuft wurden.

Der bauliche Zustand der 208 Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Von den begutachteten Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurde bei 68 (33 %) ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Über die Hälfte der begutachteten Immobilien (105 Gebäude, 51%) weisen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Nur 35 Gebäude (16%) wurden mit einem hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bewertet.

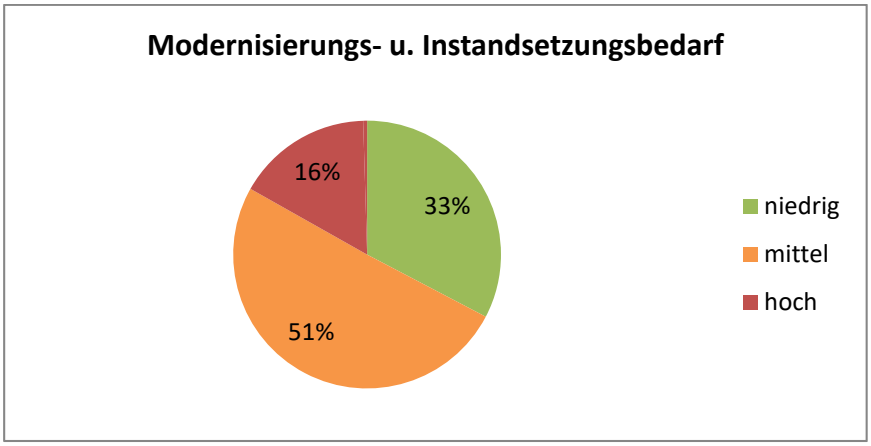


Abbildung 14: Kreisdiagramm der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Gebäude wurden drei Kategorien zugeordnet und anhand folgender Kriterien bewertet:
(Vgl. Plan 7 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden).

1. Niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: Mauerwerk, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-) Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: intakte Eindeckung ohne oder mit nur leichten Verwitterungsspuren
- Dachgauben: intakte Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Entweder bestehen keine oder nur geringfügige Mängel an den Gebäuden. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter oder verwitterter Anstrich,
- erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion,
- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich,
- Fenster: ältere zweifachverglaste Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung,
- Dachhaut: starke Vermoosung, deutliche Verwitterungsspuren, leichte Schäden an der Eindeckung,
- Dachgauben: leichte Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster,

Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese müssen kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohner verschlechtern würde.

3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren,
- stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark,
- verwitterter Anstrich,

- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden,
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen,
- unbehandelte und verwitterte Holzrahmen,
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren,
- Dachgauben: gravierende Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster.

Der Gebäudezustand erfordert eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können als ungenügend angesehen werden. Die Mehrheit dieser Gebäude ist stark verwahrlost.

4.2.7. Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch Gebäude und Flächen im privaten Eigentum. Davon nutzen weniger als die Hälfte der Befragten die Immobilie selbst (33 %), 47 % werden ausschließlich vermietet. Die Gemeinde Malente besitzt neben dem Rathausgebäude beide Schulgebäude, das Gebäude der Stadtwerke sowie die im Kurpark liegenden Gebäude Haus des Kurgastes, Liegehalle und WC-Anlage. Zudem befinden sich mehrere Freiflächen und untergenutzte Immobilien wie das von Pein'sche Gelände, der Seifen Sieversplatz und der Lenter Platz, der Parkplatz am Krützen inkl. Kleingartengelände und das Schönow-Gelände. Die Eigentumsverhältnisse sind im Detail in Plan 3 Eigentümerstruktur zu entnehmen.

4.2.8. Investitionsbereitschaft der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft wurde im Rahmen der Selbstauskunft gebeten anzugeben, ob sie in den nächsten fünf Jahren Investitionen im Bereich Instandsetzung und Modernisierung sowie der energetischen Ertüchtigung vornehmen wollen.

327 Personen wurden mittels eines Fragebogens um Auskunft gebeten. Von 83 Rückläufen gaben 32 Personen an, umfassende Maßnahmen an ihrem Gebäude bereits durchgeführt zu haben und 11, keine Maßnahmen zu planen. Nur 9 der Befragten gaben an, umfassende Maßnahmen zu planen. Insgesamt ist die Investitionsbereitschaft der befragten Eigentümerschaft sehr gering.

4.2.9. Wohnen

Die historische Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der zentralen Einkaufsachse Bahnhofstraße führt zu dem positiven Effekt, das Zentrum durch den Mix aus Wohnen, Gewerbe und Handel zu beleben. Die durchgeführte Befragung der Eigentümerschaft konnte Daten zu den aktuellen Wohnungsbeständen im Untersuchungsgebiet liefern. Knapp 80 Wohnungen sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen (52 %). 60 der Wohnungen (= 39 %) sind in drei bis vier Zimmer unterteilt. Lediglich 14 Wohnungen (9 %) haben fünf oder mehr Zimmer. Die Befragung zeigt die Dominanz von Ein- bis Vierzimmerwohnungen im Untersuchungsgebiet auf. Insgesamt werden zukünftig nur wenige Immobilien in Malente veräußert werden, da der Großteil der Eigentümerschaft bei der Befragung angab, keine Verkäufe zu planen. Über einen mittel- bis langfristigen Verkauf denken nur 11 % der Befragten nach. Lediglich 5 % möchten ihre Immobilie kurzfristig verkaufen. In 54 % der Gebäude sind Barrieren vorhanden. Gleichzeitig ist ein gutes Viertel der Gebäude barrierefrei gestaltet.

Zusammenfassende Bewertung Gebäudebestand	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Überformung der Bäder- und Gründerzeitarchitektur durch als wenig attraktiv empfundene Architektur der 1960er bis 1980er Jahre ▶ Gebäudebestand mit Substanzmängeln im zentralen Versorgungsbereich entlang der Bahnhofsstraße ▶ Substanzielle sowie funktionale Mängel an stadtprägenden Gebäuden: Intermar, Gremsmühle, Haus des Gastes und Bahnhof ▶ Bahnhofsgebäude untergenutzt und leerstehend ▶ Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden: Schulen, Heimatmuseum, Rathaus, Jugendzentrum, Hochbauten im Kurpark, ▶ Zentrale brachliegende oder untergenutzte Flächen, wie CJD-Gelände, Seifen-Sievers, Pein`sches Gelände, Schönowgelände, Bahnhofstraße/Ecke Lindenallee, Schrebergärten und Parkplatz Krützen.	▶ Umfangreiche Nachverdichtungspotenziale in zentralem Ortskern: CJD-Gelände, Seifen-Sievers, Pein`sches Gelände, Schönowgelände, Bahnhofstraße/Ecke Lindenallee, Schrebergärten und Parkplatz Krützen ▶ Wenig Leerstände im Zentrum ▶ Dichte Bebauung mit zentrenrelevanter Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße ▶ Vorhandene Bäder- und Gründerzeitarchitektur ▶ Private Gebäude sind größtenteils in einem guten Zustand ▶ Aktive Einwohnerschaft und hohem Engagement ▶ Stabile Bevölkerungsentwicklung

4.3. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Die Bahnhofstraße stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet dar. Von Nord nach Süd erstreckt sie sich durch das Untersuchungsgebiet und verbindet den Bereich Dieksee und Bahnhof mit dem nördlichen Ortszentrum. Beidseitig der stark befahrenen Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, welche im Erdgeschoss Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie beherbergen. Einen zentralen öffentlichen Platz bietet das Zentrum Malentes nicht. Der Wochenmarkt findet auf dem Lenter Platz statt, welcher als Parkplatz für den ansässigen Nahversorger Markant ausgestaltet ist. Neben dem genannten sind im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße zwei weitere Nahversorger, Aldi und Rewe vorhanden. Insgesamt ist der Angebotsmix als attraktiv zu bewerten. Neben kleineren und überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften befinden sich hier auch einige Niedrigpreis-Filialisten sowie Apotheken und eine Drogerie. Darüber hinaus sind sowohl eine Reihe einzelhandelsnaher (z.B. Friseur, Banken) und einzelhandelsferner Dienstleister (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater), Gastronomiebetriebe, Betriebe aus dem Gesundheitswesen sowie öffentliche Infrastrukturen entlang der Bahnhofstraße angesiedelt.

Das Malenter Zentrum hat an seiner Bedeutung als zentraler Ort des Einkaufens verloren ist aktuell jedoch noch als funktionsfähig zu bewerten und wird der unterzentralen Versorgungsfunktion für die Gemeinde sowie für das angrenzende Umland weitgehend gerecht. Allerdings zeigen sich einige Leerstände sowie Mindernutzungen, die das Erscheinungsbild trüben. Zuletzt wurden seitens flächensuchender Einzelhändler die kleinen und ungünstigen Grundrisse und Flächenzuschnitte in den Immobilien der Bahnhofsstraße benannt, welche die Vermarktung dieser Flächen erschweren. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung mehrfach die

Konflikte mit dem KFZ-Verkehr und den Zusammentreffen von Zufussgehenden und Radfahrenden auf den Nebenflächen der Bahnhofstraße benannt.

Abbildung 15: Wohn- und Geschäftshaus mit einem Dienstleister im Erdgeschoss

Abbildung 16: Drogerie in der Bahnhofstraße

4.4. Gastronomie und Tourismus

Die Gemeinde Malente als Bad- und Kurort verfügt über ein erhebliches touristisches Potenzial. Unabhängig davon, ob es sich bei den Touristen um Tages- oder Übernachtungsgäste handelt, spielen sie für den Einzelhandel und die Gastronomie eine wichtige Rolle. Das Einkaufen wird heute neben dem reinen Versorgungseinkauf (i.d.R. bei Lebensmitteln) zunehmend auch als Freizeitaktivität wahrgenommen und hat dementsprechend im Tourismus eine wachsende Bedeutung. Gastronomiebetriebe sind ohnehin ein Anziehungspunkt für Touristen, sofern sie über ein attraktives Ambiente und ein ansprechendes Angebot verfügen.

Die gastronomischen Nutzungen im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich auf zwei Bereiche. Entlang der Bahnhofstraße findet man eine Mischung von Einzelhandelsangeboten sowie Gastronomien vor. Im Bereich des Bahnhofs und der Diekseepromenade sind vornehmlich gastronomische Betriebe angesiedelt, teilweise in Kombination mit Hotels und Pensionen. Viele der gastronomischen Einrichtungen haben in den Wintermonaten geschlossen, welches das Tourismuspotenzial außerhalb der Saison schwächt.

Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße, vis a vis des Bahnhofs, befindet sich die Touristeninformation, betrieben von der gemeindeeigenen Tourismus- und Service GmbH Gemeinsam mit den Städten Eutin und Plön sowie den Umlandgemeinden, bildet Malente den Landschaftsraum Holsteinische Schweiz für 2018 ein Tourismusentwicklungskonzept veröffentlicht wurde. Dieses beinhaltet Ziele für die Region bis 2030 und nennt neben dem Ausbau der schon vorhandenen touristischen Attraktionen, die touristische Erschließung des Schönow Geländes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche weitere Anziehungspunkte. Der Kurpark mit seiner besonderen Architektur und Pflanzenvielfalt ist neben der Diekseepromenade eine der bedeutendsten touristischen Ziele in Malente. Der Dieksee lädt zum Baden, Tretbootfahren sowie zur 5-Seen-Fahrt ein. Der Fluss Schwentine verbindet den Kurpark mit dem Dieksee.

Im Vergleich zu anderen Kommunen dieser Größe weist Malente ein vielfältiges gastronomisches und touristisches Angebot auf. Mängel im öffentlichen Raum und fehlende Verknüpfung der Freiraumstrukturen (siehe

hierzu 4.6) führen jedoch zu Unübersichtlichkeit und Orientierungslosigkeit. Auch touristische Ziele sind teilweise schlecht zu finden oder selten barrierefrei zu erreichen

Abbildung 17: Gastronomie am Dieksee

Abbildung 18: Gastronomie am Bahnhof

Zusammenfassende Bewertung Einzelhandel, Dienstleistung Gewerbe	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Zentraler Lenter Platz mit funktionalen und gestalterischen Defiziten ▶ Ungünstige Grundrisse und Flächenzuschnitte erschweren eine Wiederbelegung der Gewerbeflächen nach Leerstand ▶ Funktionsverlust des Zentrums als Ort zum Einkaufen und treffen ▶ Konflikte der Verkehrsteilnehmer entlang der Bahnhofstraße mindern das Einkaufserlebnis und die Aufenthaltsqualität ▶ Mängel im öffentlichen Raum führen zu Unübersichtlichkeit und Orientierungslosigkeit bei Ortsfremden. Auch touristische Ziele sind teilweise schlecht zu finden oder zu erreichen ▶ Gastronomien haben teilweise nur saisonal geöffnet	▶ Guter Angebotsmix ▶ Saisonal hohe Zusatzkaufkraft durch Touristen ▶ Wochenmarkt auf Lenter Platz ▶ Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV, PKW und Fahrrad ▶ Inhabergeführte Geschäfte sind vorhanden ▶ Zahlreiche touristische Attraktionen ▶ Touristeninformation in der Nähe des Bahnhofs ▶ Gemeinsame touristische Entwicklungsstrategie des Landschaftsraums Holsteinische Schweiz

4.5. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Malente verfügt über eine große Bandbreite an sozialer, kultureller, bildungs- und freizeitbezogener Infrastruktur. Die Sicherung dieser Nahversorgungsfunktionen gehört zu den Aufgaben, die ein Stadtrandkern II. Ordnung wie Malente neben den Nahversorgungsfunktionen im engeren Sinne erfüllen sollte. Neben der Erfassung der Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet ist vor diesem Hintergrund auch die Betrachtung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf von Bedeutung, da diese einen überörtlichen Wirkungsgrad haben. Deshalb

werden teils auch angrenzende Infrastrukturen, wie zum Beispiel Schulen und Kitas, mit in die Analyse und Bewertung einbezogen.

4.5.1. Bildungseinrichtungen

Schulen sind wie andere Gemeinbedarfseinrichtungen auch dem erweiterten Angebot der Nahversorgung zuzuordnen. Die Abdeckung des gemeindlichen (und ggf. überörtlichen) Bedarfs ist über die Gewährleistung eines entsprechenden Schulangebotes sicher zu stellen. Nahgelegene bzw. gut angebundene Bildungseinrichtungen sind als Standortfaktor der Gemeinde von zentraler Bedeutung.

Malente beherbergt im Gemeindegebiet ein vielfältiges Angebot an privaten und öffentlichen Bildungs- und Lehreinrichtungen. Im Untersuchungsgebiet in der Marktstraße liegt die Grundschule Malente. Die Schülerschaft beträgt 250 Kinder und eine kostenpflichtige Nachmittagsbetreuung als Hort wird angeboten. Zu dem Gebäudekomplex, der in den 1960er Jahren erbaut wurde, zählt auch eine Turnhalle. Die Schulgebäude inkl. der Außenbereiche weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Laut Prognose des Kreisschulentwicklungsplans Ostholstein wird die Grundschule Malente die Mindestschülerschaft langfristig erfüllen. Die Grundschule Malente wird jedoch bereits heutigen und auch zukünftigen Funktionsansprüchen nicht mehr gerecht. Eine zweite Grundschule mit circa 80 Lernenden befindet sich außerhalb des betrachteten Gebietes in Sieversdorf.

Weiterhin ist im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes die Gemeinschafts- und Europaschule Malente (Schule an den Auewiesen) mit über 300 Lernenden von der fünften bis zur zehnten Klasse ansässig. Hierbei handelt es sich um eine Gemeinschaftsschule ohne Oberstufe, in der der erste allgemeinbildende Schulabschluss, der mittlere Schulabschluss und eine Versetzungsberechtigung in eine gymnasiale Oberstufe mit Möglichkeit zum Abitur erworben werden können. Die Schule umfasst eine Turnhalle und bietet eine offene Ganztagesbetreuung an (Hort). Die einzelnen Gebäude wurden größtenteils in den 1970er Jahren, teils in den 2000er Jahren errichtet. Die Gebäude sowie die Außenanlagen weisen einen großen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, wie vorliegende Beschlusslagen und Fördermittelzusagen bestätigen. Die Auslastung der Schule an den Auewiesen ist von 2008 bis 2017 um über ein Viertel deutlich zurückgegangen. Die Berechnungen prognostizieren einen weiteren, aber abgeschwächten Rückgang auf einen Wert oberhalb der Mindestschülerzahl von 240. Ein allgemeinbildendes Gymnasium gibt es in Malente selbst nicht. Die nächsten befinden sich mit der Carl-Maria-von-Weber-Schule sowie der Johann-Heinrich-Voß-Schule in Eutin bzw. mit dem Gymnasium Schloss in Plön.

Die Gemeinde verfügt zudem über eine Landesberufsschule der Beruflichen Schule des Kreises Ostholstein, welche Standorte in Eutin, Bad Schwartau und Malente hat. Zur Schule gehört ein direkt angebundenes Schulwohnheim. Integriert in den Gebäudekomplex ist darüber hinaus die Lehr- und Versuchsanstalt für Milchwirtschaft. Das Areal der Berufsschulen liegt südlich innerhalb des Untersuchungsgebietes, nahe dem Kurpark. Die Gebäude weisen zumindest in Teilbereichen einen mittleren Sanierungsbedarf auf.

Ergänzt wird das Bildungsangebot Malentes durch einige weitere Einrichtungen, die allesamt außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, für dieses aber ebenfalls relevant sind. Dies sind das Bildungswerk sowie das Sport- und Bildungszentrum des Landessportverbands Schleswig-Holstein (24.000 m^2 großes Gelände mit modernen Sportstätten und Seminarräumen) sowie die Gustav-Heinemann-Bildungsstätte, welche politische, historische und kulturelle Weiterbildungen, in der Regel in Form von geförderten Bildungsurlauben, anbietet. Darüber hinaus sind das Bildungszentrum der Steuerverwaltung des Landes Schleswig-Holstein sowie die Polizeischule Wilhelm Krützfeld zu nennen.

In Eutin gibt es zudem eine Volkshochschule, die eine Außenstelle in Malente betreibt. Deren Angebot beschränkt sich weitestgehend auf Entspannungs- und Sportkurse. Als Außenstelle werden mehrere Räumlichkeiten in Malente genutzt, die teils im Untersuchungsgebiet liegen (Schule an den Auewiesen). Das Angebot

Abbildung 19: Grundschule Malente; Marktstraße

Abbildung 20: Grundschule Malente, Schulhof

Abbildung 21: Gemeinschafts- und Europaschule Malente (Schule an den Auewiesen)

Abbildung 22: Sporthalle der Gemeinschaftsschule

an Weiterbildungen der VHS vor Ort ist damit eher klein, die Angebote im nahegelegenen Eutin sind jedoch in erreichbarer Entfernung.

Die Gemeindevertretung diskutiert derzeit über die Entwicklung der Schulstandorte der Grundschule Malente und der Schule an den Auewiesen. Gründe hierfür sind die Sanierungsbedürftigkeit der beiden Schulen sowie die Prognose des aktuellen Schulentwicklungsplanes 2035 Kreis Ostholstein, nach welcher die zweite Grundschule in Sieversdorf alsbald unter die Mindestschülerzahl fällt. Neben einem Erhalt der Standorte durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäude, steht zur Diskussion den bisherigen Standort der Schule an den Auewiesen mit Neubauten zu erweitern und die Angebote der Grund- sowie weiterführende Schulen an einem Standort zu bündeln. Aufgrund der Zusammenlegung der Schulen ergäben sich Synergieeffekte bspw. in gemeinsam genutzten Infrastrukturen / Angeboten wie Sportanlagen oder Kinderbetreuung. Eine Neustrukturierung der Schuleinrichtungen böte Malente die Chance, sich als Bildungsstandort neu zu positionieren, und könnte ein weiterer Anreiz für junge Familien sein, Malente als Wohn- und Lebensort zu wählen. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus.

Unabhängig von den Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Schulstandortes ist die derzeitige Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Bildungseinrichtungen ergänzt durch die räumlich nahegelegenen weiteren Angebote (bspw. Gymnasien in Eutin) als gut einzustufen. Die Schulen lassen sich innerhalb kurzer Wegezeiten mittels verschiedener Verkehrsmittel erreichen, auch wenn die Schule an den Auewiesen sowie die Landesberufsschule nicht unmittelbar über Buslinien angefahren werden. Auf die zunehmende Nachfrage nach

Ganztagesangeboten gehen die Schulen zwar ein, das Angebot der beiden Horteinrichtungen ist jedoch für den aufkommenden Bedarf zu gering und die Betreuung zudem bis ca. 15:30 Uhr beschränkt.

4.5.2. Kinderbetreuung

Heutzutage sind häufig beide Elternteile berufstätig, was eine Kinderbetreuung schon im jüngsten Alter notwendig macht. Auf Basis des Status der Gemeinde Malente als Stadtrandkern II. Ordnung ist die Abdeckung des Bedarfs an Kinderbetreuung im Gemeindegebiet mit Angeboten vor Ort zu gewährleisten.

Malente verfügt über insgesamt sechs Kindertagesstätten, die eine vorschulische Betreuung anbieten. Davon liegt keine im Untersuchungsgebiet. Der Ev.-Luth. Kindergarten Pusteblume grenzt nordöstlich direkt an, drei weitere befinden sich in der näheren Umgebung und sind somit innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Alle Kitas sind trotz zum Teil erfolgter Erweiterungsmaßnahmen vollständig ausgelastet

Eine 2018 durchgeführte Bedarfserhebung zu Kindertagesstätten der Gemeinde dokumentiert für das Kindergartenjahr 2016/17 einen Fehlbedarf von 27 und für 2018/19 einen Fehlbedarf von 33 Kindergartenplätzen überwiegend im U3-Bereich. Perspektivisch ist durch den gesellschaftlichen Wandel von einem steigenden Betreuungsbedarf im U3-Bereich auszugehen. Entsprechend liegen Mängel in der quantitativen Bereitstellung von Kitaplätzen vor. Darüber hinaus fehlt es an Kitas mit Betreuungsangeboten „rund um die Uhr“, welche für die zahlreichen Beschäftigten in den Kurkliniken von großer Bedeutung wären.

4.5.3. Kultur- und Freizeitangebote

Malente verfügt über eine Vielfalt an Kultureinrichtungen und sonstigen Freizeitmöglichkeiten, die oftmals eng mit den touristischen Angeboten verflochten und somit von großer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Einige dieser konzentrieren sich im Zentralort und damit auch im Untersuchungsgebiet.

Im südlich gelegenen Kurpark finden regelmäßig Veranstaltungen verschiedener Formate satt, für die vor allem das Haus des Kurgastes (inkl. Kursaal), das Freilichttheater mit seinen 600 Plätzen, die Musikmuschel und die Liegehalle genutzt werden. Insbesondere in den Sommermonaten werden viele Veranstaltungen wie Konzerte und Lesungen auf den Bühnen des Parks, im Haus des Kurgastes und auf dem Dieksee-Ponton neben dem Anlegesteg der 5-Seen-Fahrt ausgerichtet (z.B. Malenter Kultur Samstage). Der Besuch der Konzerte ist kostenlos. Der Kurpark wurde in den 1960er und 1970er Jahren angelegt und von 2004 bis 2008 in Teilbereichen saniert. Er ist ein eingetragenes Kulturdenkmal, umfasst 56.000 m^2 und bietet zahlreiche Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten für Gäste und Bewohnerschaft. Die vorhandenen Räumlichkeiten im Haus des Kurgastes sind nur zum Teil genutzt (Kurparkverwaltung, Geschäftsstelle der AktivRegion), dem Gebäude fehlt ein Nutzungsprofil. Der Kurpark ist für Malente ein Ort von zentraler Bedeutung, der jedoch insbesondere mit den Gebäudeeinheiten den heutigen Ansprüchen bzgl. Ausstattung und Gestaltung nicht mehr gerecht wird.

Ebenfalls im Untersuchungsgebiet liegt das vom Heimat- und Verschönerungsverein unterhaltene Heimatmuseum Malentes in einem reetgedeckten historischen Kleinbauernhaus (Tews Kate). Es öffnet von Ostern bis Oktober seine Türen und zeigt eine Dauerausstellung zu landwirtschaftlichen Geräten, Haushaltseinrichtungen und Handwerkszeug. Das Museumsgebäude sowie die zugehörigen Außenbereiche weisen mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe, welche vor dem Hintergrund seiner Historie und seiner Nutzung als Museum besonderer Abwägung bedürfen.

Unweit des Rathauses, mittig im Untersuchungsgebiet, befindet sich das Immenhof Museum, welches an die Dreharbeiten der Immenhof-Filme aus den 1950er Jahren erinnert und von April bis Oktober geöffnet hat. Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Das Kulturangebot seitens der ev.-luth. Kirchengemeinde umfasst bspw. verschiedene Chöre sowie Ausstellungen und Konzerte. Die Maria-Magdalenen-Kirche selbst liegt im Untersuchungsgebiet, die danebenliegenden weiteren Gemeinderäumlichkeiten jedoch nicht. Der Gebäudezustand der Kirche ist als gut einzustufen.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es sehr wenige dauerhafte (Kunst-)Ausstellungen, die nur auf Anfrage zu besichtigen sind. Regelmäßige ortsansässige Theaterangebote bestehen in Malente nicht mehr. Nachwuchsprobleme im Vereinswesen zeigen sich auch im kulturellen Bereich.

Ein deutliches Defizit besteht bei Kulturangeboten und attraktiven Treffpunkten für Kinder und Jugendliche. Dauerhafte oder regelmäßige Angebote gibt es nur im benachbarten Eutin. Im vorangegangen Prozess zum integrierten Gemeindeentwicklungskonzept konnten einige Jugendliche mit den selbstorganisierten sogenannten JugendBarCamps in lockerer, aber produktiver Atmosphäre aktiviert werden und in der Folge eine Rollenspiel-Theatergruppe gründeten, welche bereits mehrere Veranstaltungen durchführte. Weitere Impulse soll es in diesem Bereich durch die neue Tourismus- und Service GmbH geben, die bspw. ein Picknick mit Kino-Nacht im Kurpark plant und erfolgreiche Jugendveranstaltungen weiterführen möchte.

Die Freizeitangebote Malentes liegen größtenteils in den Bereichen Natur und Bewegung. Die seen- und waldreiche Landschaft in unmittelbarer Nähe bietet sehr gute Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, die vom Untersuchungsgebiet aus in kürzester Zeit erreichbar sind. Besonders Wassersport (Kanu-, Ruder- oder Tretbootfahren und Segeln), Radfahren, Wanderungen und Jogging werden in der Region großgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet grenzt an den Dieksee und umfasst dort einen Anlegesteg für die 5-Seen-Fahrt.

Malentes Anspruch als Gemeinde des Sports spiegelt sich in einer guten und entsprechenden Ausstattung wider. Sowohl für den Breitensport als auch für den Leistungs- und Spitzensport steht umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung. Die Sportvereine können auf drei gemeindeeigene Sporthallen (zwei liegen im Untersuchungsgebiet (Schulsporthallen)) und drei Sportplätze (einer davon im Untersuchungsgebiet neben der Gemeinschafts- und Europaschule Malente) zurückgreifen. Die intensiv genutzten Sporthallen werden zwar intensiv durch den Schul- und Vereinssport genutzt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Das Vereinsleben Malentes und der dazugehörigen Dörfer ist mit aktuell an die 70 Vereinen und Verbänden breit aufgestellt, doch gerade im Bereich des Vereinssports gibt es Verbesserungs- und Anpassungsbedarfe. Die Sportstätten sind zu sanieren und die Auslastung der existierenden Ressourcen sowie die Koordination der vorhandenen Angebote sind zu optimieren. Ferner sind hier – wie oftmals bei Vereinen anderer Sparten auch – Nachwuchsprobleme festzustellen. Zur besseren Vernetzung und Abstimmung der Vereine wurde bereits im Rahmen des Prozesses „Unser Malente 2030!“ ein Netzwerk Sport gegründet.

Abbildung 23: Haus des Kurgastes

Abbildung 24: Eingangshalle, Haus des Kurgastes

Abbildung 25: Liegehalle

Abbildung 26: Liegehalle von Innen

Abbildung 27: Diekseepromenade mit Bootssteg

Abbildung 28: Heimatmuseum in der Tews-Kate

4.5.4. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Die medizinische und pflegetechnische Versorgung ist gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage an diesbezüglichen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Wie in Kapitel 3.4 dargestellt, ist Malente von einer zunehmenden Überalterung betroffen, wodurch die medizinische Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt.

Aufgrund des Status als Heilklimatischer Kurort und Kneippheilbad, der entsprechend gut ausgebauten Gesundheitsinfrastruktur und der nach wie vor als gut zu bezeichnenden Auslastung der Einrichtungen, sind in Malente zahlreiche Ärzte, therapeutische Angebote, Apotheken und Fachkliniken (Kur- und Wellnessangebote)

vertreten. Für einige Fachgebiete wie Augen-, Haut- und Kinderarzt muss auf Praxen in Eutin ausgewichen werden, wo sich auch das nächstgelegene Krankenhaus mit Notfallversorgung befindet.

Im Untersuchungsgebiet, zentral an der Bahnhofstraße und der Marktstraße liegen drei Apotheken und verschiedene Arztpraxen folgender Fachrichtungen: Allgemeinmedizin, Gynäkologie, Internist, Zahnmedizin und Tierarzt. Die vier Kurkliniken liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Befragung der Eigentümerschaft hat eine positive Bewertung der Versorgungssituation mit Haus- und Fachärzten ergeben.

Mit der Residenz Magnushof in der Marktstraße liegt nur eine Seniorenwohnanlage im Untersuchungsgebiet. Sie weist nach äußerlicher Inaugenscheinnahme einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Die Sozialstation der Diakonie im Kirchenkreis Eutin gGmbH hat ihren Malenter Sitz im Untersuchungsraum neben der Maria-Magdalenen-Kirche. Sie bietet neben weiteren Einrichtungen ambulante Pflege an, die insbesondere von den Senioren in den umliegenden Dörfern in Anspruch genommen wird.

Auch wenn die medizinische Infrastruktur als gut bewertet werden kann, gilt es die diesbezüglichen kurtouristischen Angebote und die Versorgung der Bewohnerschaft Malentes noch besser zu verknüpfen, um Synergien zu nutzen und diesen Vorteil für einen attraktiven Wohn- und Lebensort weiter auszuspielen (Pull-Faktor).

Abbildung 29: Ärztehaus in der Bahnhofstraße

Abbildung 30: Residenz Magnushof

4.5.5. Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Das **Jugendkulturzentrum (Jukuz)** ist eine wichtige soziale Einrichtung der Gemeinde Malente im Untersuchungsgebiet und bietet außerschulische Jugendarbeit für Jugendliche im Alter bis 21 Jahren. Es liegt an der Neversfelder Straße, gegenüber der Gemeinschaftsschule. In enger Kooperation mit der offenen Ganztagsschule und lokalen Vereinen ist das Haus an fünf Tagen in der Woche geöffnet. Die Fachaufsicht der Kinder- und Jugendarbeit obliegt dabei dem Deutschen Kinderschutzbund sowie der Schulsozialarbeit der Gemeinde. Das Jugendkulturzentrum soll als Ort verstanden werden, der allen jungen Menschen ohne Vorbehalte wie Mitgliedschaft, Verpflichtung zur längeren Zusammenarbeit, Konsumzwang o.ä. offensteht, um situativ bedingten Bedürfnissen nachgehen zu können. An allen Öffnungstagen besteht die Möglichkeit, sich bei Gesprächen, Spielen und Aktionen im offenen Bereich einzubringen. Das Angebot ist auf das Gebäude begrenzt da es kei-

nen Aussenbereich gibt. Letzteres sowie die begrenzten Öffnungszeiten führen zu einer niedrigen Nutzungsintensität. Zu diesen funktionalen Schwächen kommen Substanzmängel am Gebäude welche einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf erzeugen.

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) besitzt in Malente ein Bürgerhaus, welches den Ortsvereinen als Ausflugsziel dient und Raum für Veranstaltungen und verschiedene Begegnungsangebote (Familienstellen, Tanzgruppe, Spielenachmittag etc.) bietet. Das Bürgerhaus liegt am Kellersee und damit zwar außerhalb des Untersuchungsgebietes, stellt aber dennoch ein wichtiges Netzwerk mit guter Erreichbarkeit dar. Die AWO Malente hat im März 2018 ein Ortsjugendwerk gegründet, in dem sich Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene einbringen können.

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits erwähnt, hat die Sozialstation der Diakonie im Kirchenkreis Eutin gGmbH, die einige Einrichtungen der Altenpflege betreibt, ihren Sitz im Untersuchungsgebiet.

Die ev.-luth. Kirchengemeinde, die mit ihren Gemeinderäumlichkeiten direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzt, bietet neben den klassischen kirchlichen Dienstleistungen ebenfalls ein paar Angebote aus dem Bereich sozialer und gemeinnütziger Arbeit (z.B. Seniorenkreis, Veranstaltungen für Kinder).

Abbildung 31: Jugendkulturzentrum (Jukuz)

Zusammenfassende Bewertung Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Erheblich Substanzmängel der Grundschule sowie der Gemeinschaftsschule sowie der Sporthallen im Untersuchungsgebiet ▶ Mangel an Freizeit- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche (nach der Schule / in den Ferien) ▶ Fehlende an Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gerichtete kulturelle und Freizeitangebote und Räumlichkeiten ▶ Betreuungszeiten und -plätze der Kindertagesstätten nicht ausreichend für aktuellen bzw. zukünftigen Bedarf ▶ Fehlende Fachärzte wie Kinderarzt, Augenarzt ▶ Rückgang zivilgesellschaftlicher Kulturprojekte aufgrund von Nachwuchsproblemen und fehlenden Räumlichkeiten ▶ Nachwuchsprobleme im Vereinswesen allgemein ▶ Haus des Kurgastes: hoher insbesondere energetischer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, untergenutzte Räumlichkeiten sowie fehlendes Nutzungsprofil	▶ Gute Ausstattung an (Aus-) Bildungseinrichtungen vor Ort mit teils überregionaler Bedeutung und Anschluss an benachbarte Zentren ▶ Aufgrund des Status als Kurort gute medizinische Infrastruktur ▶ Attraktive und vielseitige kulturelle Veranstaltungsformate und –orte im Kurpark ▶ Haus des Gastes als Potentialort für zivilgesellschaftliche Kulturprojekte / Räumlichkeiten für Vereine ▶ Hoher Naherholungswert der Region und vielfältige Freizeitangebote ▶ Vielseitiges Breiten- und Spitzensportangebot und überregional bedeutende Institutionen

4.6. Grün- und Freiraumstruktur

Der Kurpark in Malente markiert die bedeutendste Grünfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes und grenzt unmittelbar an den Bahnhof und den südlichen Teil der Bahnhofstraße an. Als Teil des Landschaftsschutzgebietes Holsteinische Schweiz dient er als zentrale Naherholungsfläche der Kommune sowie der umliegenden Gemeinden und bietet Räumlichkeiten für sportliche und kulturelle Nutzungen. Der 5,6 Hektar große Park entstand in den 1960er und 1970er Jahren, als der Kurtourismus boomte und bietet noch heute viel Abwechslung für Touristen, Kurgäste, Bürgerinnen und Bürger. Neben einer Freilichtbühne, einem Musikpavillon, Aussichtsplätzen, Kaminhäusern, einem Kneippbecken, dem Haus des Kurgastes und zahlreichen blühenden Stauden und Gehölzen befinden sich im Park auch eine Steganlage durch die Schwentine-Wiese, eine Bocciabahn, zwei Schachfelder und acht kreisrunde Wasserbecken. Die Anlage steht unter Denkmalschutz, bis heute gilt hier ein Bauverbot. Der Haupteingang befindet sich im Norden, samt Eingangstor, Hauptpromenade und Betriebsgebäude. Darüber hinaus gibt es zwei Nebeneingänge, die zum Teil nicht erkennbar und nicht barrierefrei zugänglich sind, da man Treppen überwinden muss. In den Jahren 2006 bis 2007 erfolgte eine umfassende Erneuerung der nordwestlichen Freiflächen, jedoch ohne die Modernisierung des Betriebsgebäudes, der Hauptpromenade und der 8 kreisrunden Wasserbecken (Ursprungsstand). Im westlichen Kurpark, im Bereich der Schwentinewiese fanden einzelne Maßnahmen statt, wie beispielsweise die Wiederherstellung der

Steganlagen. Der südlich der Schwentine gelegene Teil des Kurparks ist nicht zugänglich, da es keine Querung über das Wasser gibt. Aktuell finden wenige regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten im Kurpark und seinen Räumlichkeiten statt.

Als bedeutsame Wasserachse verläuft die bereits mehrfach erwähnte Schwentine südlich durch das Untersuchungsgebiet. Auf der Höhe des ehemaligen Hotel Intermar fließt die sie in den Dieksee. Der Fluss gehört mit seinen 62 Kilometern zu den längsten Flüssen in Schleswig-Holstein und gilt als beliebter Wasserwanderweg für Kanuten und Paddler. Als Teil des Natura-2000(FFH)-Gebietes „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ hat sie eine überregionale naturräumliche Bedeutung. Zur Schwentine und ihrem touristischen Angebot gehört ebenfalls der Zugang über die Kanu-Einsatzstelle mit Picknickgelegenheit in der Eutiner Straße. Dieses Potenzial der naturnahen touristischen Nutzung ist etwas versteckt und durch die direkte Nachbarschaft zum Parkhaus deutlich gemindert in ihrer Aufenthaltsqualität.

Die Malenter Au durchfließt das Untersuchungsgebiet im Norden, entlang des ehemaligen Deutschen Hauses an der Neversfelder Straße und mündet im Osten in den Kellersee.

Das südlich der Bahnlinie und auf der Nordseite der L228 / Eutiner Straße gelegene Schönow-Gelände hat eine Fläche von 31.080 m² und stellt sich als attraktiver Naturraum am Fluss mit altem, erhaltenswertem Baumbestand dar. Von einer ehemals verbindenden Brücke zum Bahnhof bestehen heute nur noch die Fundamente. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trauerbuche nahe der Uferböschung, welche als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Das Gelände ist im Eigentum der Gemeinde und bietet besondere Entwicklungspotenziale. Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück zur teilweisen Bebauung mit einer touristischen Nutzung (z.B. Baumhaushotel) zu veräußern. Unberührt davon bleiben die Entwicklungsziele einen öffentlichen Weg entlang des Schwentine-Ufers, einen öffentlichen Überweg über die Schwentine sowie eine öffentliche Nord-Süd-Verbindung über das Gelände an nicht-störender Stelle zu errichten.

Zwischen der Godenbergstraße und den Schienen der Kleinbahn sowie angrenzend an den Parkplatz Krützen, liegen die Kleingärten des Schrebergartenverein Malente e.V.

Die Kleinbahnverbindung Hein-Lütjenburg von Malente nach Lütjenburg ist derzeit als Bahnstrecke gewidmet und gehört einer Privatperson. Der Eigentümer plant auf den Schienen einen Freizeit-Draisinenverkehr zu realisieren. Zunächst soll gemeinsam die Planung erörtert werden um daraufhin zu prüfen, ob die Reaktivierung für einen regulären Betrieb hier erfolgreich sein und eine Einbindung an die Bahnsteige des Bahnhofs hergestellt werden kann. Im Rahmen der Beteiligung der VU wurde eine Reaktivierung der Kleinbahnstrecke befürwortet.

Im Waldgebiet Steinbusch an der der Sebastian-Kneipp-Straße gelegen, befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Er liegt eingezäunt im schattigen Waldbereich und ist von der Straße aus nicht gut einsehbar. Er verfügt über eine kleine Seilbahn, einen Sandkasten, eine Schaukel und ein Klettergerüst. Insgesamt ist der Spielplatz funktional für Klein- und Grundschulkinder angelegt und wird genutzt. Die Spielgeräte weisen Erneuerungsbedarfe auf und sind überwiegend in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Die innere Erschließung erfolgt über einen unbefestigten Weg, der als nicht barrierefrei ein zu werten ist. Darüber hinaus gibt es wenig Mobiliar zum Aufenthalt und keine Beleuchtung.

Anzumerken ist, dass Malente über keinen zentralen öffentlichen Platz wie z.B. einen Marktplatz verfügt. Dieser Umstand ist auf die historische Entwicklung Malentes entlang der Bahnhofstraße zurückzuführen. Der Len-

ter Platz, welcher städtebaulich als zentraler Platz zu bezeichnen wäre, wird als Kundenparkplatz des Einzelhändlers Markant genutzt. Als solches ist er nicht als Stadtplatz wahrnehmbar und rein funktional für den Ruhenden Verkehr angelegt. Regelmäßig findet auf einem kleinen Teil des Platzes der Wochenmarkt statt.

Abbildung 32: Schwentine entlang Schönow-Gelände

Abbildung 33: Seerosenbecken im Kurpark

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegen einige Grün- und Freiflächen mit stadträumlichem und funktionalem Bezug. Der Dieksee begrenzt das Untersuchungsgebiet im Südwesten. An der Diekseepromenade ist ein Fähranleger für die 5-Seen-Fährfahrten. Die Promenade ist bei Bürgern und Touristen gleichermaßen beliebt und bietet Rad- und Wanderwege rund um den See und das angrenzende Naherholungsgebiet. Die Promenade wurde umfangreich saniert - Stadtmobiliar, Beleuchtung und Begrünung sind in einem sehr guten Zustand und gestalterisch ansprechend.

Auch das Ufer des nordöstlich gelegenen Kellersees ist nicht im Untersuchungsgebiet, allerdings sind Sichtbezüge von der Janusallee und Wegeverbindungen vom Malenter Zentrum aus vorhanden.

Südwestlich, entlang der Sebastian-Kneipp-Straße erstreckt sich der Wildpark Malente. Dort befinden sich ein Spielplatz und das Heimatmuseum.

Abbildung 34: Schwentine mit Kanueinsatzstelle

Abbildung 35: Dieksee mit Anleger "Fünf-Seen-Fahrt"

Zusammenfassende Bewertung Grün- und Freiraumstruktur	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Zentraler Platz (Lenter Platz) im Ortskern bietet keine Aufenthaltsqualität ▶ Kurparkanlage mit funktionalen und substanziellen Mängeln: Hauptpromenade im nördlichen Bereich des Kurparks, Eingangstor mit Betriebsgebäude sowie kreisrunde Wasserbecken sind sanierungsbedürftig, undefinierte und nicht barrierefreie Zugänge ▶ Gestaltung des Kinderspielplatzes an der Sebastian-Kneipp-Straße nicht mehr zeitgemäß und erneuerungsbedürftig ▶ Wegeverbindungen / Verknüpfungen der einzelnen Freiräume nicht gegeben	▶ Naturräumlich attraktive Lage zwischen dem Dieksee und dem Kellersee ▶ Unterschiedlich qualitätsvolle Grün- und Freiräume sind vorhanden ▶ Grün- und Freiräume bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Bewohnerschaft und Touristen ▶ Attraktive Bäderarchitektur im Kurpark ▶ Besondere denkmalgeschützte Kurparkanlage ▶ Potenzialfläche Schönow-Gelände ▶ Diekseepromenade in einem guten Zustand

4.7. Verkehr und Mobilität

Es werden im Folgenden die Gegebenheiten des fließenden und ruhenden Verkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Rad- und Fußgängerverkehrs betrachtet (vgl. Anlage Plan x Verkehrsinfrastruktur). Neben der Erhebung des Zustands der Straßenräume und Verkehrsflächen, fließen in diesem Kapitel Zwischenergebnisse des von der Gemeinde Malente während der Erstellung des IEK beauftragten Verkehrsgutachtens ein.

4.7.1. Straßen und Wegenetz

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus Landesstraßen, Kreisstraßen und Gemeindestraßen. Die Haupterschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (L56), welche die Gemeinde mit dem Umland verbindet und so seine Versorgungsfunktion sicherstellt. Das Tempolimit beträgt 50 km/h. Gleichzeitig ist die Bahnhofstraße eine Durchgangsstraße und bringt somit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ins Ortszentrum Malente. Insbesondere im Bereich Eutiner Straße (L228) und Bahnhofstraße kommt es zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern, begründet im schmalen Straßenprofil und hohen Verkehrsaufkommen. Die meisten Straßen im Untersuchungsgebiet gehen von der L56 ab. Die aufgrund ihrer weiteren Erschließung wichtigsten Straßen sind die Rosenstraße (L174) und die Eutiner Straße (L228). Die Kreisstraße (K2) Sebastian-Kneipp-Straße verbindet die Bahnhofstraße mit dem Wildpark Malente und ist eine überörtlich wichtige Anbindung für die Dörfer Timmdorf, Neversfelde und Grebin.

Neben den erschließenden Gemeindestraßen gibt es noch Anliegerstraßen, die von der Bahnhofstraße abgehen. Grundsätzlich ist das Zentrum von Malente kompakt erschlossen, mit kurzen Wegen.

4.7.2. Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Malente verfügt über einen Bahnhof, welcher im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes an der Bahnhofstraße liegt. In wenigen Gehminuten kann die Diekseepromenade, der Kurpark sowie die Bahnhofstraße mit Rathaus und Geschäften erreicht werden. Vom Bahnhof Malente-Gremsmühlen können Fahrgäste fast ganztägig halbstündig mit dem Regionalexpress nach Kiel und nach Lübeck verkehren. Die Landeshauptstadt Kiel wird von Malente aus in 40 Minuten erreicht, in 30 Minuten sind Fahrgäste in Lübeck und in 90 Minuten in Hamburg. Das Bahnhofsgebäude mit Vorplatz sowie die Bahnsteiganlagen befinden sich in einem funktionalen und substanziellen schlechten Zustand. Der Vorplatz dient eigentlich dem örtlichen Busverkehr als ZOB. Aufgrund seiner Größe und Gestaltung können dort keine Busse mehr sicher halten, wenden und parken. Die zusätzliche Funktion als zentraler Taxistand kann in Kombination mit dem ZOB aus Platzgründen nicht gewährleistet werden. Fahrradfahrende finden keine ausreichenden und sicheren Abstellflächen für ihre Räder. Zudem wird die Bahnunterführung als Angstraum wahrgenommen. Der Pkw-Parkplatz ist durch die Kopfsteinpflasterung nicht barrierefrei. Die gesamte Liegenschaft Bahnhof ist wichtig für die Verknüpfung des Malenter Zentrums mit umliegenden Dörfern und weiter entfernten Zielen. Dabei sind alle Zielgruppen mit dem ÖPNV angesprochen - pendelnde Personen, Schülerschaft, touristische Nutzungen und Freizeitverkehr findet hier Ziel und Startpunkt. Daher wird seit Jahren intensiv über „den Bahnhof“ politischer Ebene diskutiert. Komplex sind vor allem die Eigentumsverhältnisse des gesamten Areals. Das Bahnhofsgebäude mit einem umlaufenden Grundstück ist in Privateigentum und eine beabsichtigte Nutzung nach derzeitiger Sanierung ist nicht bekannt. Weiterhin gehört die Schienenverbindung nach Lütjenburg im nördlichen Bereich (derzeit nicht befahren) einer Privatperson. Die Gemeinde verfügt über den Bahnhofsvorplatz, der derzeit vorrangig als ZOB, Taxistand und Kiss-and-Ride Parkplatz dient, sowie über den südlichen Parkplatz mit WC-Anlage. Die Bahnsteige, die Unterführung sowie die befahrene Strecke Kiel – Neustadt befinden sich im Eigentum der DB AG (Station und Service bzw. Netz).

Der öffentliche Buslinienverkehr erfolgt über die Rohde-Verkehrsbetriebe. Zwei der Linien verbinden die umliegenden Dörfer mit Malente, zwei verbinden Malente und Eutin über die auf dem Weg liegenden Dörfer. Um die Mobilität und Erreichbarkeit zwischen dem Zentralort und den Dörfern der Gemeinde Malente, besonders in der Südschleife, aufrecht zu erhalten und zu verbessern, wurde der „BürgerBus“ ins Leben gerufen. Das Projekt funktioniert in Malente und für Teile der Ortschaften Ober- u. Niederkleveez der angrenzenden Gemeinde Bösdorf sehr gut und ist hoch frequentiert.

Abbildung 36: Bahnhofsgebäude

Abbildung 37: Gleisanlage Bahnhof Malente-Gremsmühlen

4.7.3. Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr ist für einen großen Teil der Funktionsüberlastungen in den Erschließungsräumen verantwortlich. Das Auto dominiert das Bild der Stadträume im Malenter Zentrum und auch die Ausrichtung und Gestaltung der Erschließungsanlagen. Neben einigen Substanzmängeln in den Straßen ist die Erreichbarkeit und das Bewegen im Malenter Zentrum mit dem Pkw als gut zu bewerten.

Im Weiteren gibt es im vielfältige Parkmöglichkeiten – es wird entweder auf dem eigenen Grundstück, auf Besucher- und Kundenparkplätzen oder im Straßenraum geparkt. Entlang der Bahnhofstraße sind 50 kostenpflichtige Parkbuchten in Längsaufstellung vorhanden. Am Bahnhof stehen ca. 80 sehr gut frequentierte Stellplätze für die Dauer von drei Stunden kostenlos zur Verfügung. Auf dem Besucherparkplatz am Krützen (Sebastian-Kneipp-Straße) sind ca. 240 Pkw- und Wohnmobilstellplätze kostenlos zu nutzen. Ergänzend bieten die Nahversorger Rewe, Aldi und Markant eine Vielzahl von zeitbegrenzten Kundenparkplätzen an.

4.7.4. Zustand und Ausstattung Verkehrsflächen

Für die Erhebung der Erschließungsstraßen wurden funktionale und substanzielle Eindrücke aufgenommen. Dabei werden der Straßenraum/-querschnitt als gesamtes, die Fahrbahn, die Nebenflächen (Bsp. Fuß-/Radwege, Straßengrün etc.), mögliche Einbauten (Mobiliar, Leuchten) und Aspekte der Barrierefreiheit betrachtet. (vgl. Anlage Plan 11 Mängel, Missstände und Konflikte).

Straßen

Der Zustand der Straßen und Nebenflächen im Untersuchungsgebiet kann insgesamt als mittel bis schlecht beschrieben werden. Im Folgenden werden kurz die Straßenbereiche mit mittleren und hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfen näher erläutert.

In den Bereichen Bahnhofstraße (Ecke Marktstraße bis Sebastian-Kneipp-Straße), Eutiner Straße, Marktstraße, Rosenstraße und Neverfelder Straße sind die Straßenbeläge sowie die Nebenflächen in nur einem mittleren Zustand. Sie weisen größere Risse an den Belägen der Fahrbahn oder Unebenheiten von Pflasterverbänden auf. Die Straßen Bahnhofstraße, Friesenstraße und Twiete weisen nur auf den Straßenflächen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf.

Die Bereiche Bahnhofstraße (Ecke Sebastian-Kneipp-Straße bis Hindenburgallee) und Am Bahnhof weisen hohe Mängel an den Straßenbelägen und Nebenflächen auf. Hier sind starke Risse und Schlaglöcher auf der Fahrbahn vorhanden. Die Erschließungsstraßen entsprechen überwiegend nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Gestaltung, in der eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer möglich ist und weisen funktionale Mängel auf.

Fahrradwege

Malente hat innerhalb des Untersuchungsgebietes zum Teil ausgewiesene Fahrradwege, größtenteils vermengen sich die Radnutzungen jedoch mit den Fußgängernutzungen.

Der Fahrradweg entlang der zentralen Verkehrsachse und Einkaufsstraße Bahnhofstraße wird beidseitig auf den Straßennebenflächen geführt. Die Fahrradspur ist nicht durchgängig klar abgegrenzt und es kommt immer wieder zu Behinderungen mit Passanten, welche den Fahrradweg nicht als solchen erkennen. Insgesamt ist die Fahrradwegeführung entlang des Gehwegs mit erhöhter Frequenz durch den Einzelhandel als nicht zufriedenstellend zu bewerten. Am südlichen Ende der Bahnhofstraße/Höhe Kurpark, der Hindenburgallee, der

Diekseepromenade und der Frahmsallee wird der Radweg in beide Richtungen einseitig geführt. Der Radweg ist in einem guten Zustand, jedoch kommt es aufgrund der Gemengelage von erhöhten Radverkehr, Kurtourismus und gestiegenen Geschwindigkeiten (vermehrte E-Bike Nutzung) immer wieder zu Gefahrensituationen. Im nördlichen Teil der Bahnhofstraße (Ecke Marktstraße, Rosenstraße) wird der Radweg ebenfalls nur einseitig geführt und endet an der Kreuzung Bahnhofstraße/Rosenstraße.

Entlang der Rosenstraße ist kein Radweg auf der Nebenfläche vorhanden. Die Radfahrer müssen ohne Schutzstreifen auf der Straße fahren. Die Rosenstraße weist ein hohes Verkehrsaufkommen mit Schwerlastverkehr auf und birgt für Radfahrer ein Gefahrenpotenzial.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in der Bahnhofstraße nur privat vor Geschäften, öffentliche Abstellmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Hinter dem Bahnhofsgebäude stehen Fahrradbügel, die jedoch keine zeitgemäße, sichere und wettergeschützte Abstellmöglichkeit bieten.

Fußwege

Entlang der Landesstraßen, Kreisstraßen sowie den Gemeindestraßen wird der Fußgängerverkehr ausschließlich auf den Nebenflächen, zum Teil als geteilter Fuß- und Radweg geführt.

Der Fußgängerverkehr entlang der zentralen Verkehrsachse und Einkaufsstraße Bahnhofstraße wird beidseitig auf den Straßennebenflächen als geteilter Fuß- und Radweg geführt. Auf dem Geh- und Radweg sind größere Unebenheiten von Pflasterverbänden. Durch die vorhandene Stadtmöblierung, Begrünung, Auslagen und Schilder von Einzelhändlern sowie Bestuhlung von Gastronomie kommt es zu engen Passagen für Alle. Gleichzeitig sind nur vier Querungen durch Bedarfsampeln entlang der Bahnhofstraße vorhanden. Als Folge der wenigen Querungspunkte und der teilweise damit verbundenen Umwege ist zu beobachten, dass das Kreuzen der Straße oft „ungeordnet“ stattfindet. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellen die Umwege zur Ampel eine große Schwierigkeit.

Die Fuß- und Radwege entlang der Diekseepromenade und Hindenburgallee sind in einem sehr guten Zustand und ansprechend sowie barrierearm gestaltet.

Die Rosenstraße ist eine stark befahrene Straße, welche auch durch den Schwerlastverkehr intensiv genutzt wird. Die Gehwege beidseitig der Straße befinden sich in einem guten baulichen Zustand, weisen jedoch funktionale Mängel auf. Die Querschnitte der Gehwege sind zu schmal, sodass ein sicheres „aneinander Vorbeigehen“ insbesondere mit Kinderwagen oder Rollatoren hier nicht gegeben ist.

4.7.5. Barrierefreiheit

Ein barrierearmer Zugang zu öffentlichen Räumen und Gebäuden ist für alle Teile der Bevölkerung erstrebenswert. Insbesondere hat sich die Bundesrepublik Deutschland mit der Ratifizierung der Behindertenrechtskonvention 2008 verpflichtet, die Voraussetzungen für den gleichberechtigten Zugang von Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen am gesellschaftlichen Leben sicherzustellen. Die Bestandserhebung zeigt, dass in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes erhebliche Hindernisse bestehen:

- Zu wenig Querungen mit Absenkungen für Mobilitätseingeschränkte
- fehlende akustische Signalgeber
- Unzureichende Barrierefreiheit beim ÖPNV
- Fehlende taktile Leitelemente für Seheingeschränkte (Richtungs-, Aufmerksamkeitsfelder, Auffindstreifen)
- Stolperkanten durch schadhafte Befestigungen in Gehwegen und Fahrbahnen
- Ungenügend breiter Straßenraum für klassische Begegnungsfälle und um sicheren Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, bzw. unklare Zuordnung von Flächen und Nutzungen
- unebenes Oberflächenmaterial

4.7.6. Alternative Mobilität

Durch die Lage Malentes im ländlichen Raum, erfolgt ein Großteil der individuellen Mobilität durch den motorisierten Individualverkehr. Der wesentliche Anreiz innerhalb des Ortes auf andere Verkehrsmittel auszuweichen ist die sehr kompakte städtebauliche Struktur Malentes. Das zentrale Gemeindegebiet lässt sich in weniger als 30 Minuten durchqueren, wodurch alle Einrichtungen und Infrastrukturen fußläufig erreichbar sind. Darüber hinaus besteht der Bedarf, den Radtourismus durch zeitgemäße Infrastrukturen zu bedienen. Malente hat diese Entwicklung im Blick und plant die Errichtung von zunächst zwei Ladestationen für Elektromobilität, jeweils einer am Bahnhof und am Lenter Platz. Träger des Projekts sind die Stadtwerke Eutin. Die detaillierte Bewertung einer möglicher CO_2 Reduktion durch die Nutzung alternativer Verkehrsmittel, der Stärkung des Radverkehrs und einer Förderung der Elektromobilität wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes vorgenommen.

Zusammenfassende Bewertung Verkehr und Mobilität	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Ausstattung des Bahnhofs mit Möblierung und Fahrradabstellmöglichkeiten nicht gegeben ▶ ZOB und Bahnhofsvorplatz im jetzigen Zustand nicht funktionsfähig ▶ Unterführung zum Bahnhofsvorplatz Süd wird als Angstraum wahrgenommen ▶ unattraktive uneinheitliche Straßenraumgestaltung der Bahnhofstraße ▶ Fahrradinfrastruktur ausbaufähig, Verknüpfung zum Naturraum teilweise fehlend	▶ Straßenbeläge überwiegend in einem guten Zustand ▶ Geh- und Radweg sowie die Möblierung entlang Hindenburgallee / Diekseepromenade in einem guten Zustand ▶ Gute ÖPNV-Anbindung per Bahn ▶ Bahnhofsareal hat hohes Potenzial als Entree zur Stadt entwickelt zu werden

- Verkehrslärm und Schadstoffbelastung entlang der Bahnhofsstraße und Rosenstraße hoch
- Gehwege entlang der Rosenstraße und Eutiner Straße weisen hohe Funktionsmängel auf
- Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern, hohes Verkehrsaufkommen – Zonierung und Angebot wird aktuellen Bedarfen nicht gerecht
- Zu wenig Querungsmöglichkeiten entlang der Bahnhofstraße
- Keine zeitgemäßen und sicheren Fuß- und Radwege
- Barrierefreiheit von Geh- und Radwegen im öffentlichen Raum ist nicht gegeben
- Kompakte Stadtstruktur mit kurzen Wegen fördert die Bereitschaft, sich per Fuß oder mit dem Fahrrad fortzubewegen
- Fahrradinfrastruktur wird von Touristen und Bewohnerschaft genutzt
- Bahnhofsareal mit Gebäude und Vorplatz Nord sowie südlichen Vorplatz bietet Platz für eine zukunftsfähige Integration unterschiedlicher Verkehrsträger im Sinne der Mobilitätsdrehscheibe
- Aktivierung der Kleinbahn kann zusätzliches Potenzial für alternative Mobilitätsform stützen

4.8. Technische Infrastruktur

Die nachfolgenden Ausführungen zur technischen Infrastruktur beziehen sich vielfach auf die gesamte Gemeinde und gelten somit auch für das Untersuchungsgebiet. Beleuchtet werden die Kommunikationsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß BauGB (vgl. Kapitel 2.2) wurden die Anbieter und Betreiber technischer Infrastruktur um Stellungnahme zu Problemlagen und geplanten Vorhaben im Untersuchungsgebiet befragt. Die Rückmeldungen fließen zu Teilen in dieses Kapitel mit ein.

4.8.1.Kommunikationseinrichtungen

Der **Glasfaserausbau** durch die TNG Stadtnetz AG, ist aktuell in der Umsetzung. Die solidarisch für das gesamte Gemeindegebiet finanzierten Glasfaserleitungen ersetzen die bisherige Infrastruktur, die bis zu 50 Mbit/s im Ortskern bzw. im Rest der Gemeinde in Teilen bis zu 16 Mbit/s ermöglicht. Die Anschlüsse werden sukzessiv erstellt. Bis Dezember 2021 sollen alle Endkunden über aktive Glasfaseranschlüsse verfügen können. Insgesamt werden ca. 15.000 bis 25.000 Hausanschlüsse erstellt.

Teile des Zentralortes Malente werden bereits auf Basis von Freifunk mit freiem WLAN versorgt. Freifunk ist eine nicht-kommerzielle Initiative für freie Funknetzwerke. Dabei stellen Privatleute und Behörden einen Teil ihres WLAN für die Allgemeinheit zur Verfügung, ohne dass sie den Schutz für ihr eigenes Netz aufgeben oder für das Nutzerverhalten Dritter haftbar gemacht werden können. Dafür sind Freifunk-Router mit entsprechender Software nötig. Zuerst verfügbar war das freie WLAN im Haus des Kurgastes, im Kurpark und in der Liegehalle, sowie im Rathaus. Einzelne weitere Partner konnten bereits gewonnen werden (allesamt im Untersuchungsgebiet). Als nächstes sollen insbesondere die Geschäftsleute in der Bahnhofstraße angeworben werden, ebenfalls dem Freifunk beizutreten und somit eine Attraktivitätssteigerung für die Kunden zu erreichen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen relevante Konflikte oder Vorhaben seitens weiterer Anbieter der Kommunikationsinfrastruktur wurden in der TöB-Beteiligung abgefragt und nicht angezeigt.

4.8.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Energieversorgung der Gemeinde Malente wird bisher durch die HanseWerk AG übernommen, die mehrheitlich zum E.ON-Unternehmensverbund gehört. Im November 2017 wurde die Gemeindewerke Malente GmbH als 100 %ige Tochter der Gemeinde gegründet, die im Februar 2018 begonnen hat, sukzessive die Versorgung der lokalen Haushalte mit Strom und Gas zu übernehmen. Geheizt wird in der weitestgehend mit Gas, zum Teil mit Öl und vereinzelt über Blockheizkraftwerke. Dieses wird auch durch die Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet bestätigt (vgl. Anlage 5). Sie hat ergeben, dass der Energieträger Erdgas am häufigsten vertreten ist, gefolgt von Heizöl (Rücklaufquote der Befragung lag bei 28 %). Die Wasserversorgung erfolgt bereits vollständig durch die Gemeindewerke deren Firmensitz im Untersuchungsgebiet an der Neversfelder Straße liegt.

Die Abwasser- und Müllentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein bzw. dessen 100 %ige Tochter ZVO-Entsorgung GmbH übernommen. Die Schmutzwasserbeseitigung im Untersuchungsgebiet erfolgt über die zentral betriebene Kläranlage.

Durch das Untersuchungsgebiet fließen die Verbandsgewässer 1 (Schwentine) und 1.8 (Malenter Au), deren Trassen sich im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine befinden. Für die Niederschlagwasserbeseitigung ist die Gemeinde Malente zuständig. Im Untersuchungsgebiet liegen Einleitungsstellen in die Schwentine, die Malenter Au und den Dieksee. Aktuell werden zwei Einleitungsstellen (A22 + A23) in die Schwentine in der Hindenburgallee erneuert. Die Maßnahme geschieht im Rahmen eines Ersatzneubaus der Hindenburgbrücke L 56 über die Schwentine, durch den LBV SH und wird voraussichtlich im Herbst 2019 abgeschlossen sein. Desweitern ist mittelfristig geplant, eine Einleitungsstelle (A3) in der Lütjenburger Straße zu erneuern. Die Einleitungsstelle A4 aus dem Teileinzugsgebiet Bahnhofstraße in die Malenter Au und die Einleitungsstelle A24 aus einem Teileinzugsgebiet Bahnhofstraße direkt in den Dieksee liegen ebenfalls im Untersuchungsgebiet.

Zusammenfassend wird seitens der versorgenden Betriebe gemäß Abfrage der Träger öffentlicher Belange kein akuter Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet gesehen.

Zusammenfassende Bewertung	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Wärmeversorgung basiert überwiegend auf fossilen Energieträgern	▶ Kaum Erneuerungsbedarfe hinsichtlich der technischen Infrastruktur ▶ Gesicherte Versorgung mit Glasfaser-Internet ▶ Erste freie WLAN-Hot Spots eingerichtet, weitere sollen folgen

4.9. Klimafolgeanpassung und Umweltschutz

Die Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind wesentliche Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie der Bauleitplanung (vgl. §1 und §136 BauGB).

Seit der Klimaschutznovelle 2011 ist im Baugesetzbuch fest verankert, dass im Rahmen der Erhebung städtebaulicher Missstände in den vorbereitenden Untersuchungen „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ grundlegend ist (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die Gemeinde Malente hat als Leitlinie für Energieeinsparung und Klimaschutz im Jahr 2013 ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Damit möchte sie sich als „klimafreundlicher Kurort“ im Kreis Ostholstein etablieren. In ihrem Klimaschutzkonzept legt die Gemeinde Malente fest, wie sie die Ziele von Bund und Land erreichen will. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Reduktion der Verbrauchsarten, bspw. sollen die CO_2-Emissionen bis zum Jahr 2035 um 40 % reduziert werden.

Klimaschutz und Energieeinsparung

Eine Abschätzung der möglichen energetischen Einsparpotentiale der Einzelgebäude ist im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht möglich, da die meisten energetisch relevanten Strukturen nur bei einer detaillierteren Begehung des Gebäudes zu erfassen sind. Dazu zählen beispielsweise Art und Alter der Heizungsanlage sowie der Warmwasserbereitung, die Wärmedämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie evtl. bereits erfolgte Maßnahmen der Innendämmung an den Wänden und Dächern.

Als Indikator für mögliche Energieeinsparpotentiale kann der Zustand des Gebäudes bzw. dessen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf dienen (vgl. Kapitel 4.2.6). Für Gebäude im schlechten oder mittleren Zustand bestehen teilweise Potentiale im Bereich der oben genannten Gebäudestrukturen und der Fenster.

Insgesamt kann für die in einem guten Zustand befindlichen Gebäude davon ausgegangen werden, dass im Wesentlichen weniger eine Reduktion des Wärmeverbrauchs als vielmehr eine Reduktion des Primärenergiebedarfs, beispielsweise durch eine Erneuerung der Heiztechnik, möglich ist. Im Rahmen der Befragung der Eigentümer1 gaben über die Hälfte der Haushalte an, ihre Gebäude mit Fernwärme zu heizen. Der Plan-Primärenergiefaktor der Fernwärme der Gemeindewerke liegt derzeit bei 1,044. Moderne Heizkraftwerke mit Kraftwärmekopplung haben einen Primärenergiefaktor von 0,7 und weniger. Durch eine zentrale Optimierung der Fernwärmeerzeugung könnten alle angeschlossenen Gebäude den Primärenergiebedarf, auch ohne eine dezentrale Wärmeeinsparung, verringern. Eine weitere Einsparmöglichkeit besteht in dem Austausch von nicht mehr zeitgemäßen Heizkesseln durch Niedertemperatur- und Brennwertkessel oder den Anschluss an die Fernwärme Über die Hälfte der befragten Eigentümer gab jedoch an, dass ihr Heizkessel 15 Jahre oder jünger ist. Lediglich 6 % gaben an, einen 25 Jahre alten oder älteren Heizkessel zu haben.

Für die Gewerbe und Sondergebäude ist eine valide Aussage über Wärmeeinsparpotentiale ohne eine Einzelfallbetrachtung nicht möglich. Auch bei den Wohngebäuden können tatsächlich belastbare Aussagen über die Einsparpotentiale nur über eine kombinierte Betrachtung aus Energieverbrauch und Energieeffizienz in Form

[1] Rücklauf: 83 Fragebögen, entsprechen einer Quote von 28%.

einer Erhebung der realen Verbrauchswerte erfolgen. Derartige Betrachtungen erfolgen in der Regel im Rahmen eines Klimaquartierskonzeptes.

Grundwasserschutz

Die Gemeinde Malente wird eigenständig durch die Gemeindewerke Malente mit Trinkwasser versorgt. Der Einzugsbereich der Brunnen reicht in das nördliche Planungsgebiet. Der zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserhorizont ist nicht durchgehend mit einer natürlichen, bindigen Deckschicht geschützt. Deshalb wurde ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen, die das nördliche Planungsgebiet betrifft. Da sich die Grundwasser-Entnahmesituation seit der Ausweisung des Schutzgebietes stark verändert hat, wird in der Zukunft der Bestand des Wasserschutzgebietes durch die zuständige Landesbehörde überprüft und ggf. angepasst werden. Oberirdische Gewässer, wie die Schwentine, die Malenter Au und der Dieksee sind als Vorrangfließgewässer und -see mit hohem Regenerationspotential ausgewiesen.

Kleinklima und Grünraum

Die Gemeinde Malente ist von vielfältigen Grün-, Wald- und Wasserflächen umgeben. Durch den Status als Kurort kann davon ausgegangen werden, dass Malente ein ausgesprochen gesundes Kleinklima vorweisen kann. Um die Qualität zu erhalten, artenreiche Grünbereiche zu schaffen und den Grünraum für Mensch und Tier besser zu vernetzen, kann auch in Malente noch einiges verändert werden. Beispielsweise ist in den Bereichen der Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte ist durch einen hohen Versiegelungsgrad von negativen Einflüssen auf das Kleinklima auszugehen. Insbesondere insofern sich diese Versiegelungen auf untergenutzten Flächen befinden, sollten zur Verbesserung des Kleinklimas Anstrengungen zur Entsiegelung unternommen werden und die Bereiche der Wälder und Wasserflächen weiter geschützt, in einem natürlichen Zustand erhalten und besser untereinander vernetzt werden.

Altlasten

Generell unterscheidet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich der Altlasten zwischen Altablagerungen, was stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder andere Grundstücke sind, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, und Altstandorten, was Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke sind, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind entsprechende Auskünfte zur Altlastensituation einzuholen.

Zusammenfassende Bewertung Klimafolgeanpassung und Umweltschutz	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potentiale
▶ Keine verlässlichen Aussagen über bisher noch ungenutzte Energieeinsparpotentiale ▶ Vermutlich hoher PKW-Besatz durch ländliche Lage ▶ Punktuell hoher Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus ▶ Teilweise schlechte Vernetzung der Grünräume	▶ Kompakte Stadtstruktur mit kurzen Wegen fördert die Bereitschaft, sich per Fuß oder mit dem Fahrrad fortzubewegen ▶ Gutes Kleinklima durch die Einbettung in Wald- und Wassergebiete ▶ Die Auflagen als Kurort tragen zur Förderung des positiven Kleinklimas bei ▶ Erste Planungen zur Integration von Infrastuktur für Elktromobilität

4.10. Zusammenfassende Bewertung

4.10.1. Stärken, Chancen und Potenziale

Lagegunst und Baukultur

Die gute überörtliche Anbindung, die vielfältige naturräumliche Einbettung sowie das baukulturelle Erbe der Gründerzeit beschreiben wesentliche Qualitäten Malentes.

Der Bahnhof Malente-Gremsmühlen bindet die Gemeinde in Richtung Kiel, Lübeck und Hamburg mit der Bahn an. Die zentrale Lage des Bahnhofs, am südlichen Ende der Bahnhofstraße und direkt gegenüber der Diekseepromenade, kann stadträumlich als Entree verstanden werden. Die derzeitige Ausgestaltung ist allerdings mangelhaft. Die geringe Topographie zusammen mit der kompakten Stadtstruktur ist eine gute Voraussetzung, um das Zufußgehen und das Radfahren als primäres Fortbewegungsmittel für Bewohnerschaft und Touristen zu etablieren. Die Auflagen als Kurort tragen zur Förderung des positiven Kleinklimas bei und sollten durch die stetige Reduzierung des individuellen Pkw-Verkehrs noch weiter in den Vordergrund gerückt werden.

Besonders hervorzuheben ist die naturräumliche Lage zwischen Dieksee und Kellersee sowie das gesamte Ensemble des Kurparks. Die Promenade am Dieksee ist durch gastronomische Nutzungen geprägt sowie durch einen ansprechenden öffentlichen Raum mit zeitgemäßen Fuß- und Radwegen. Der denkmalgeschützte Kurpark ist eine weitläufige Parkanlage mit sehr ansprechender Bäderarchitektur. Die kulturellen Veranstaltungsformate und- orte im Kurpark laden die Bewohnerschaft sowie Touristen zum Verweilen ein. Das Haus des Kurgastes prägt den Haupteingang zum Parkgelände, seine Räumlichkeiten bieten sich an für zivilgesellschaftliche Nutzungen sowie für Vereine.

Die vorhandene Bäder- und Gründerzeitarchitektur prägt zum Teil die Bahnhofstraße, die noch heute den administrativen, infrastrukturellen, touristischen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde bildet. Durch die dichte Bebauung und Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße entsteht ein lebendiges kleinstädtisches Gefüge. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet durch wenige gewerbliche sowie private Leerstände geprägt. Auch baulich sind die Gebäude in einem überwiegend guten Zustand.

Entwicklungsflächen/ -potenziale

Im Untersuchungsgebiet liegen einige untergenutzte Flächen, welche ein großes Potenzial für Umnutzungen bieten. Das derzeit noch in kommunaler Hand befindliche Schönow-Gelände ist ein großes Areal, geprägt durch den Flusslauf der Schwentine und dichten Bewuchs von Laubbäumen und bietet das Potenzial für Nutzungen im Bereich Tourismus. Weitere zentral gelegene Entwicklungsflächen befinden sich im Bereich der Bahnhofstraße. Das Pein´sche-Gelände, das Gelände Seifen-Sievert, ebenso wie die untergenutzte Fläche gegenüber des Hauses des Kurgastes bieten Möglichkeiten zur für zentrenrelevante Nutzungen. Darüber hinaus befinden sich nördlich der ehemaligen Kleinbahntrasse die immer noch sehr zentral gelegenen Flächen, Parkplatz Krützen, das Kleingartengelände und das brachliegende CJD-Gelände, welche städtebauliche Entwicklungspotenziale bieten.

Soziale, kulturelle und Bildungsinfrastruktur

Im Bereich Bildung von Kindern und Jugendlichen ist die Gemeinde Malente zurzeit gut aufgestellt. Durch den Status als Kurort und mit mehreren Kurkliniken ist die medizinische Versorgung als gut zu bezeichnen. Der hohe Naherholungswert der Region bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Ebenfalls das vielseitige Breiten- und Spitzensportangebot mit überregional bedeutenden Institutionen bietet der Bewohnerschaft eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten.

Durch die gesicherte Versorgung mit Glasfaser Internet sowie die ersten freien Wlan-Hotspots bietet sich der Kommune im Bereich technischer Infrastruktur eine gute Grundlage, die stetig angepasst werden sollte.

Funktionsstärken

- Zentrales städtebauliches Gefüge
- Kurze Wege und gute Erreichbarkeiten
- Branchenmix belebt die Bahnhofstraße
- Gute infrastrukturelle Anbindung
- Hoher Naherholungswert und positives Kleinklima durch naturräumliche Lage und Kurpark
- Gute technische Infrastruktur
- Gute soziale Infrastruktur
- Vielseitige Breiten- und Spitzensportangebote

Substanzstärken

- Ansprechende Bäder- und Gründerzeitarchitektur
- Überwiegend guter Gebäudezustand
- Vielfältige Frei- und Grünräume
- Vorhandene innerstädtische Potenzialflächen

4.10.2.Missstände, Mängel und Konflikte

Öffentlicher Raum, Mobilität und Verkehrsflächen

Das Malenter Zentrum verfügt über keinen zentralen Platz, Mittelpunkt oder öffentlichen Raum als Ort der Begegnung mit Aufenthaltsqualität. Der Lenter Platz, welcher städtebaulich als zentraler Platz wahrnehmbar sein könnte, wird als Pkw-Parkplatz des ansässigen Nahversorgers genutzt.

Verstärkt wird der ungeordnete Eindruck durch nicht mehr zeitgemäßes Stadtmobiliar, unzureichende Begrünung und Beleuchtung entlang der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße wird dominiert durch den ruhenden Verkehr sowie von einem hohen Verkehrsaufkommen an Pkws und teilweise Schwerlastverkehr. Insgesamt kann der Straßenraum gestalterisch und funktional als mangelhaft beschrieben werden. Die Infrastruktur für Radfahrende und Zufußgehende wird dem Verkehrsaufkommen durch Touristen und Bewohnerschaft nicht gerecht. Insgesamt kann die Fahrradinfrastruktur, Radwegeführung, Abstellmöglichkeiten und Beschilderung im gesamten Untersuchungsgebiet als nicht ausreichend und somit dringend ausbaufähig bewertet werden.

Der Bahnhof, als zentraler Ort des Ankommens und Entree ist als solches nicht vorhanden. Das Bahnhofsgebäude ist seit einigen Jahren von Leerstand geprägt und es fehlt an einem umfassenden auch für die umliegenden Flächen. Der desolate Zustand betrifft ebenso die Infrastruktur für Radfahrende und die Bahnsteiganlage. Zudem wird die Bahnunterführung als Angstraum wahrgenommen. Der Bahnhofsvorplatz mit ZOB und Taxiständen ist in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund seines Zustands und Zuschnitts weist er umfangreiche funktonale Mängel auf.

Im Bereich öffentlicher Grün- und Freiräume weist der Kurpark Funktions- und Substanzschwächen auf. Im nördlichen Bereich haben die Hauptpromenade, das Eingangstor mit Betriebsgebäude sowie Elemente der

Teichanlagen Erneuerungsbedarfe. Im Bereich öffentlicher Aufenthaltsräume für Kinder- und Jugendliche besteht im Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf. Der einzige Kinderspielplatz in der Sebastian-Kneipp-Straße ist in Ausstattung und Gestaltung nicht mehr zeitgemäß, ein Nutzungsangebot im öffentlichen Raum für Jugendliche ist nicht vorhanden.

Bildungs-, soziale und frreizeitbezogene Infrastrukturen

Auch das Freizeit- und Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche außerhalb der Schulen ist zu bemängeln. Damit einher gehen fehlende Angebote und Räumlichkeiten für Kinder und junge Erwachsene im Bereich Kultur. Das bestehende Jugengendzentrum hat keinen Außenbereich und das Gebäude weist Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf.

Die Betreuungseinrichtungen und vorhandenen Kindertagesstätten im Malenter Zentrum decken den jetzigen und den zukünftigen Bedarf nicht ab. Insgesamt sind im Bereich zivilgesellschaftliche Kulturprojekte sowie im Vereinsleben Nachwuchsprobleme zu verzeichnen.

Gebäudebestand, Wohnumfeld und Leerstand

Die Überformung der Bäderarchitektur im Bereich Bahnhofstraße, durch die Architektur der 1960er und 1980er Jahre, stellt sich als augenscheinlicher städtebaulicher Mangel dar. Weitere stadtbildprägende Gebäude erzeugen ein negatives Erscheinungsbild, insbesondere das ehemalige Hotel Intermar ist durch Dimension und eine komplexe Eigentümerstruktur seit Jahren gezeichnet von Leerstand und Modernisierungsstau. Darüber hinaus haben alle kommunalen Gebäude im Untersuchungsraum Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe (Rathaus, Hochbauten im Kurpark, Heimatmuseum, Schulgebäude und Sporthalle). Weitere funktionale Mängel bestehen in Form untergenutzter Flächen, wie dem CJD-Gelände, Seifen-Siefers, dem Pein`schen Gelände, der Bahnhofstraße/Ecke Lindenallee, dem Parkplatz Krützen sowie den Schrebergärten entlang der Godenbergstraße.

Funktionsschwächen

- Umfassende Funktionsschwächen des Bahnhofsareals (Bahnhof, Bahnhofsvorplatz Nord und Süd und ZOB) -> fehlende Angebote für Reisende (Abstellanlagen für Fahrräder, Toiletten, Reiseinformation, Gastronomie), keine attraktive und barrierefreie Verknüpfung und Anschluss zum ZOB, südlichem Bahnhofsvorplatz, Kurpark, Schwentine-Ufer, Zentrum, Dieksee, etc.
- Überwiegender Leerstand ortsbildprägendes Solitärgebäude ehemaliges Hotel Intermar
- Verlust der ortbildprägenden Bäderarchitektur durch Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an privaten Häusern und zum Teil eigenwillige Umbauten
- Zentral gelegene untergenutzte Liegenschaften
- Fehlende freizeitbezogene Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche
- Defizitäre Betreuungssituation für Kleinkinder (U3 und Ü3)
- Lenter Platz wird seiner zentralen Lage nicht gerecht
- Funktionale Defizite bei der Organisation und Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der Bahnhofs- sowie Rosenstraße.
- Fehlen von wichtigen fußläufigen Wegeverbindungen
- Ruhender und fließender MIV dominiert Verkehrsflächen des Zentrums
- Erholungsraum Schwentine ist nur unzureichend angebunden bzw. erreichbar
- Fehlende Nutzungsangebote im Kurpark

- Orientierungslosigkeit Ortsfremder durch Mangelhafte Beschilderung
- Beginn eines Trading-Down-Effekts in der Bahnhofstraße

Substanzschwächen

- Hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf öffentlicher, ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude (Rathaus, Hochbauten im Kurpark, Heimatmuseum, Schulgebäude und Sporthalle)
- 126 Gebäude mit mittlerem bis hohem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
- Bahnhofsareal und angrenzende Erschließungsanlagen mit großen substanziellen Mängeln, die zusätzlich funktionale Mängel erzeugen
- Sanierungsbedarf einzelner Teilbereiche des Kurparks
- Defizitäre Beläge und Oberflächen, entlang der Erschließungsstraßen Bahnhofsstraße, Marktstraße, und Neversfelderstraße, Sebastian-Kneipp-Straße
- Ausstattungs- und Substanzmängel in den Kurparkflächen
- Fehlende räumliche Kapazitäten im Rathaus

5. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

5.1. Leitbild und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert und detailliert herausgestellt (vgl. Kapitel 4). Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanziellen Schwächen sind im folgenden Leitlinien und Entwicklungsziele formuliert. Diese bilden gemeinsam das Leitbild der Gesamtmaßnahme „Zentrum Malente“. Die Ergebnisse aus dem Prozess „Unser Malente 2030!“ sind ebenso in das Leitbild und Entwicklungsziele eingeflossen wie die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsprozesse mit Bevölkerung, Verwaltung und Politik.

Im Ergebnis des Leitbildprozesses wurden folgende Leitlinien und Entwicklungsziele für das Malenter Zentrum formuliert:

Malente wird sein **baukulturelles Erbe bewahren und seine Ortststruktur nachhaltig weiterentwickeln.** Darunter fällt der Erhalt und die Sicherung stadtbildprägender Gebäude und Denkmale. Unter Wahrung der baugeschichtlichen Qualitäten der Bäderarchitektur erfolgt eine behutsame Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude. Die mindergenutzten Gebäude und Flächen sowie Leerständen erfahren eine Aktivierung.

Das Zentrum weist **Aufenthaltsqualitäten und Erholungsräume** auf. Öffentliche Freiräume sind barrierefrei, attraktiv, ökologisch hochwertig gestaltet. Der Erhalt und die Sicherung des Kurparks als denkmalgeschütztes Gesamtensemble und attraktiver Erholungsraum zwischen Zentrum und Bahnhof werden aktiv unterstützt. Darüber hinaus ist der öffentliche Zugang zur innerörtlichen Wasserlage Schwentine als naturnaher Erlebnisraum wichtig.

Das Malenter Zentrum bietet eine moderne Mobilitätsinfrastruktur und ist für alle gut erreichbar. Weiterhin wird unter dem Ziel **Entspannt Ankommen und sicher Weiterkommen** der Bahnhof als ein attraktiver Ankunftsort entwickelt. Darunter fällt das Gebäude und sein Umfeld nördlich und südlich des Gleiskörpers. Hier verweilt man gerne und umfassende Mobilitäts- und Serviceangebote werden angeboten. Diese Maßnahme dient der

Innenstadtaktivierung und stärkt den zentralen Nahversorgungsbereich. Ein attraktives, barrierefreies und sicher gestaltetes Fuß- und Radverkehrsnetz wird realisiert. Dieses verbindet den Nahversorgungsbereich mit öffentlichen, sozialen sowie bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturen, den Erholungsräumen und der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof. Malente wird weiterhin den Umweltverbund stärken und neue Mobilitätsformen aktiv im Ort fördern.

Vielfältige Wohnungsangebote für alle Generationen, der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau der sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturen sowie die Förderung und der Ausbau zielgruppenspezifischer Angebote für Jugendliche werden unter im Sinne von **Wohnen und Leben für alle** verfolgt.

Ein **Starkes und Lebendiges Zentrum** steht für Funktionsvielfalt und Erlebbarkeit – neben dem Einzelhandelsschwerpunkt befinden sich hier Angebote und Institutionen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Tourismus. Die Bahnhofstraße bündelt wesentliche Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches - zwischen Marktgang und Lindenallee befinden sich attraktive Geschäftslagen für Handel, Nahversorgung und Gastronomie. Öffentliche Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungsangebote stärken und beleben die Ortsmitte.

Die Klammer für alle Projekte bildet **„Unser Malenter Miteinander“.** Zentrumsentwicklung ist in Malente als transparenter Beteiligungsprozess organisiert. Neben Politik und öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung Malentes informiert und im bewährten „Malenter Miteinander“ beteiligt.

Darüber hinaus wird der Klimaanpassung aus den vorhandenen Gutachten (IGEK und Klimaschutzkonzept) sowie durch die Vorgaben des BauGB, ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Klimaschutz und Klimaanpassung können eigene Maßnahmen bilden, sind als Querschnittsthema und aufgrund übergeordneter Ziele, in allen Maßnahmen zu prüfen.

5.2. Rahmenentwicklungskonzept

Im Rahmenentwicklungskonzept werden alle Maßnahmen für die künftige Entwicklung des Malenter Zentrums im Zusammenhang erläutert, welche das Untersuchungsgebiet betreffen. Zu Beginn werden die übergeordneten Zielsetzungen dargestellt und im Anschluss alle vorgesehenen Projekte nach thematischen Schwerpunkten beschrieben. Die thematischen Schwerpunkte wurden anhand der aufgestellten Leitlinien und gemäß der Förderkulisse der Städtebauförderung wie folgt abgeleitet und benannt:

Leitlinie →	**Thematischer Schwerpunkt**
Baukultur bewahren und Ortsstruktur weiterentwickeln	**Ortsstruktur und Baukultur**
Zentrum mit Aufenthaltsqualität und Erholungsräumen	**Aufwertung öffentlicher Raum**
Entspannt Ankommen und sicher Weiterkommen	**Stadtverträgliche Mobilität**
Wohnen und Leben für alle	**Soziale Kohäsion**
Starkes und Lebendiges Zentrum	**Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit**
„Unser Malenter Miteinander“ wird gelebt	**Partnerschaftliche Zusammenarbeit**

Der Fokus der im weiteren Konzept dargestellten Maßnahmen, liegt auf jenen, die durch die Städtebauförderung mitfinanziert werden können. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen benannt, die durch andere Mittel, ggf. auch private Investitionen gefördert werden, um die Ziele zu erreichen.

Die übergeordneten Leitlinien und Entwicklungsziele sind im nachfolgenden Plan Rahmenentwicklungskonzept grafisch dargestellt. Die Verortung der abgeleiteten Maßnahmen ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen (siehe hierzu Plan 13 der Anlage).

Das Malenter Zentrum lässt sich funktional in drei verschiedene Bereiche einordnen: im Norden sind Bildungseinrichtungen angesiedelt, der zentrale Bereich ist dominiert von Handel und Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen, der südliche Abschnitt ist vornehmlich Freizeit- und Tourismusnutzungen zuzuordnen. Die Funktion des Wohnens ist im gesamten Malenter Zentrum vorhanden und soll auf identifizierten Potenzialflächen verdichtet werden. Entlang der Bahnhofstraße soll weiterhin die Mischung aus Wohnen und publikumsbezogenen Nutzungen gestärkt werden.

Südlich der bestehenden Schulgebäude, westlich anknüpfend an die stilleglegte Bahntrasse, befindet sich eine Freifläche, die bisher ungenutzt als Potenzialfläche für eine schulische Erweiterung eingestuft werden kann. Nach Süden angrenzend sind funktional das CJD-Gelände, das Seifen-Sievers-Gelände und der Schulstandort Marktstraße / Bahnhofstraße sowie die Liegenschaft Lütjenburger / Neversfelder Straße als Potenzialflächen für Wohnnutzung oder Gemeinweseneinrichtungen zu benennen.

Die verkehrliche Anbindung dieses nördlichen Bereichs muss für den Fuß- und Radverkehr dringend gestärkt und sicher gestaltet werden, da es sich um einen Schulweg und Zugang zu großen Wohngebieten handelt. Der Hauptgeschäftsbereich zwischen Marktgang und Lindenallee entlang der Bahnhofstraße ist ganz deutlich der Versorgung mit täglichem Bedarf und darüber hinaus gehenden öffentlichen sowie touristischen Angeboten zuzuordnen. Hauptentwicklungsziel der hier anzusiedelnden Maßnahmen ist die Stärkung und Belebung des Zentrums. Dazu gehört auch die Behebung von städtebaulichen Missständen und Leerständen. Der Lenter Platz bietet die Möglichkeit, zu einem zentralen Identifikationsort und Treffpunkt umgestaltet zu werden.

Die Hauptverbindungsachse für alle Verkehrsträger und Verkehrsarten ist die Bahnhofstraße. Ihre Entwicklung soll mit dem Fokus, eine attraktive Flaniermeile zu etablieren, erfolgen. Dabei müssen neben der einladenden Gestaltung vor allem auch Sicherheit und Barrierefreiheit Beachtung finden und eine Integration neuer Mobilitätsformen und damit einhergehender Infrastruktur, wie die Herstellung von Abstellanlagen und Ladestationen, geschaffen werden.

Der Kurpark bildet den Übergang zum touristisch orientierten Südbereich mit Tourist-Information, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur. Gleichzeitig bietet er Zugang zu den überörtlichen touristischen Angeboten der Schifffahrt und den Rad- und Wanderwegen entlang des Dieksees. Seine strategische Lage zwischen Haupteinkaufszone und Bahnhof erfordert eine dauerhafte hochwertige Pflege und den Ausbau der Erschließungsanlagen für alle Zielgruppen.

Der Bahnhof und sein Umfeld sollen aufgewertet und für zukunftsfähige Mobilitätsbedarfe qualifiziert werden. Unter dem Arbeitstitel „Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof“ ist ein umfangreiches Bündel von Maßnahmen zu finden, die alle darauf abzielen, zielgruppenorientierte und klimafreundliche Verkehrsträger zu integrieren und einen attraktiven zentralen Ankommensort zu schaffen.

Der Südbereich wird stark von touristischen Nutzungen geprägt und grenzt an den Kurbereich mit den großen Reha-Kliniken an. Der Bereich wird vom Wasser dominiert – Promenade am Dieksee und der Schwentine-Flusslauf sind hier verortet. Dieses Potenzial, wie auch die Liegenschaften Intermar und Schönow-Gelände sollen besser genutzt werden. Für den südlichen Bereich ist besonders die verkehrliche Anbindung wichtig – Fokus ist dabei die Fußwegebeziehungen zu stärken und fehlende Verknüpfungen zur Mobilitätsdrehscheibe und in die Einkaufszone herzustellen.

5.2.1.Ortsstruktur und Baukultur

Die Malenterinnen und Malenter sind sich des städtebaulichen Erbes als Bad- und Kurort mit Tradition und Bäderarchitektur bewusst. Dieses Image soll gepflegt und entwickelt werden. Für die überwiegend privaten **Gebäude mit hohem und mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** sollen Anreize und Fördermöglichkeiten geschaffen warden, um diese behutsam zu sanieren. Um die Bäderarchitektur zu erhalten, soll eine Gestaltungssatzung – damit verknüpft ein Fassadenanreizprogramm inklusive Freiraumgestaltungs-Leitbild – beauftragt und erlassen werden.

Insbesondere stadtbildprägende Gebäude und Denkmäler wie das **Haus des Gastes und die Hochbauten im Kurpark** sollen hinsichtlich ihrer Funktion und Nutzungsmöglichkeiten überprüft und im Anschluss energetisch und denkmalgerecht modernisiert werden. Das Parkgelände ist in gutem Zustand, dennoch ist es erforderlich punktuell die Barrierefreiheit herzustellen oder Erschließungsanlagen zu sanieren.

Die Malenter Landmarke, das ehemalige **Hotel Intermar** ist ein stadtbildprägendes Gebäude und befindet sich in Privatbesitz mit über 200 Eigentümern. Derzeit ist neben dem unterschiedlich bewerteten baukulturellen Erbe vor allem der Erhaltungszustand und die Nutzung – Leerstand in den drei unteren und damit von der Promenade aus einsehbaren Etagen – unbefriedigend. Es ist vorgesehen die Entwicklungsoptionen der Liegenschaft in einer Machbarkeitsstudie zu eruieren. Aktuelles Entwicklungsziel seitens der Gemeinde ist der Erhalt der über die Jahrzehnte prägenden Immobilie und Wiederaufnahme des Hotelbetriebs.

Das Malenter Zentrum weist in zentraler Lage mehrere **untergenutzte bis hinzu brachliegenden Flächen** auf. Mit Bezug zur Gemeindestruktur und den identifizierten Flächenbedarfen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie Rathaus, Kita, und Jugendtreff sowie zentrumsnahen Wohnungsangeboten, sind diese Potenzialflächen zu sichern und mit zentrenrelevanten Funktionen und Nutzungen nachzuverdichten.

Für das südlich an der Schwentine liegende **Schönow-Gelände** wurde 2018 Arbeitspapier mit einer ergebnislosen Investorensuche erabeitet. Die Entwicklung soll der zentralen Lage der Fläche gerecht werden, eine hochwertige Nutzung mit starken Beziehungen zum Zentrum soll entstehen. Der einzigartige naturbelassene Charakter des Grundstücks trotz zentraler Lage soll erhalten, aber stärker nutzbar gemacht werden. Eine mögliche Bebauung muss behutsam in die natürlichen Gegebenheiten eingefügt sein. Das Ufer der Schwentine soll für den öffentlichen Zugang erschlossen werden - über das Grundstück selbst und entlang der Schwentine westlich in Richtung Gremsmühle. Die kaum ausgebildete Nord-Süd-Verbindung über Schwentine und Gleiskörper hinweg soll gestärkt werden. Hierfür soll eine Querung über die Schwentine mittels einer Fußgängerbrücke vom Gelände zum Bahnhof und zum Kurpark geschaffen werden. Die Gemeinde wünscht sich eine touristische Nutzung. Im Abgleich mit dem Leitbild sind folgende Nutzungen denkbar:

- Wohnnutzung aufgelockert und naturnah
- touristische Nutzung mit Beherbergungsbetrieb, aufgelockert, naturnah
- Freizeitnutzung im Sinne der touristischen Ziele im südlichen Bereich des Zentrums, naturnah und entsprechend der Umgebung emissionsarm

Das sogenannte **Seifen-Sievers-Gelände** an der Godenbergstraße liegt zentral im Malenter Ortskern. Die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist unbebaut und liegt in direkter Nähe zu Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Rathaus. Benachbart sind Wohngebäude und das Seniorenzentrum gelegen. Die Gemeinde prüft aktuell den Neubau einer Kindertagesstätte an dem Standort, auch Wohnnutzungen sind hier denkbar.

Das **Gelände des CJD** an der Godenbergstrasse 7b wird voraussichtlich vom Eigentümer verkauft. Die Nutzung als Tagungszentrum ist aufgrund der stark sanierungsbedürftigen Gebäude wahrscheinlich nicht mehr möglich. Die Lage im Zentrumsbereich Nord ist fußläufig zum Rathaus, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten die Bedarfe der Gemeinde zu befriedigen. Im Rahmen der Beteiligung und der politischen Diskussion wurden Entwicklungsperspektiven wie Wohnen und / oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Kita oder Jugendtreff mit Spielplatz/Skateranlage benannt. Um diese Entwicklungsziele am Standort sicherzustellen, ist ein gemeindlicher Erwerb der Fläche vorgesehen.

Das **Pein'sche Gelände** in zweiter Reihe hinter der Bahnhofstraße, zwischen Haus des Kurgastes und Rathaus, hat eine zentrale Lage. Als Hinterliegergrundstück eignet es sich insbesondere für eine Wohnnutzung und soll entsprechend als Wohnstandort, ggf. zusätzlich mit einer gewerblichen Mischnutzung weiter entwickelt werden.

Die **Brachfläche gegenüber des Haus des Gastes an der Lindenallee** bietet ebenfalls besonderes Potenzial zur Innenentwicklung. Zielstellung für die künftige Entwicklung ist eine Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung. Städtebaulich wird eine kombinierte Entwicklung mit der bisher nur eingeschossigen Bebauung an der Bahnhofstraße präferiert, um an diesem stadtbildprägenden Teil der Bahnhofstraße eine an die gegenüberliegende Höhe des Haus des Gastes angepasste Gebäudestruktur zu schaffen.

Neben den entlang der Bahnhofstraße vorhandenen Potenzialflächen hat die Gemeinde Malente mit dem untergenutzten **Parkplatz Krützen** an der Sebastian-Kneipp-Straße und dem **Schrebergärten an der Godenbergstraße** zusätzliche Flächenpotenziale in ihrem Besitz. Wenngleich hierfür im Rahmen der VU keine baulichen Einzelmaßnahmen abgeleitet wurden, sollen diese als grundsätzlich zu Verfügung stehende Potenzialflächen zur Nachverdichtung benannt werden.

5.2.2. Aufwertung des öffentlichen Raumes

In den umfangreich vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiräumen im Fördergebiet bestehen Substanz- und Funktionsmängel, welche das Erscheinungsbild zum Teil erheblich negativ beeinflussen. Insbesondere die Nebenflächen der Hauptverbindungsachse Bahnhofstraße mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen weist keine Aufenthaltsqualität auf. Der im Zentrum liegende Lenter Platz verfehlt in seiner aktuellen Gestaltung als reiner Parkplatz die Chance, ein attraktiver Ortsmittelpunkt zu sein. Es ist vorgesehen den **Lenter Platz** funktional neu zu ordnen, gestalterisch aufzuwerten und einen Treffpunkt zu schaffen. Die Nebenflächen der **Bahnhofstraße** sollen attraktiv und barrierefrei erneuert und umgestaltet werden. Für die umfassende Neugestaltung der zentralen Einkaufsstraße inklusive dem Lenter Platz ist ein **freiraumplanerischer Wettbewerb** vorgesehen. Der Straßenkörper liegt aktuell im Eigentum des Landes. Die Kommune prüft im Rahmen des Verkehrskonzeptes ob die Möglichkeit besteht die Erschließungsfläche in das Gemeindeeigentum zu überführen oder einen Nutzungsvertrag mit dem Land zu verhandeln, um hier eine funktionale und gestalterische Anpassung in Eigenregie vornehmen zu können.

Die Freiflächen und Wege des **Kurparks** dienen als Erholungsraum und haben wichtige Verbindungsfunktionen zwischen Bahnhof und Zentrum. Die fußläufigen Verbindungswege sollen barrierefrei ausgestaltet und die Freiflächen behutsam und denkmalgerecht vitalisiert werden, um den Ansprüchen von Freizeit, Ökologie, Gartenkultur und Pflege zu entsprechen.

In der Sebastian-Kneipp-Straße befindet sich der einzige **Spielplatz** im Malenter Zentrum. Die substanziellen Mängel sollen behoben und neben der Instandsetzung auch eine Qualifizierung, ggf. räumliche Erweiterung des Standorts erfolgen. Darüber hinaus ist die Neuanlage eines öffentlichen **Spielplatzes** im Malenter Zentrum

beabsichtigt. Ein geeigneter Standort soll im räumlichen Zusammenhang mit der Schulentwicklung Neversfelder Straße und in Verbindung mit der Wohnungs- und Kitaentwicklung auf den Potenzialflächen Seifen-Sievers-, bzw. CJD-Gelände gefunden werden.

Das **Schwentine-Südufer** soll als naturnaher Erlebnisraum für die Öffentlichkeit besser erschlossen werden. Es ist vorgesehen den Bereich der Kanueinsatzstelle - Flussufer Schönow-Gelände im Sinne einer naturverträglichen Gestaltung zu erschließen, und somit den Freizeitsportlern und Erholungssuchenden gleicherweise einen attraktiven Zugang zu ermöglichen.

5.2.3.Stadtverträgliche Mobilität

Wie im Themenschwerpunkt Aufwertung öffentlicher Raum dargelegt, sollen die funktionalen und gestalterischen Mängel der **Bahnhofstraße** durch eine umfassende Erneuerung und Umgestaltung behoben werden. Die Bahnhofstraße soll zu einer modernen Einkaufsstraße mit Aufenthaltsqualitäten und einem Ort der Begegnung entwickelt werden. In welchem Umfang die Umgestaltungen vorgenommen werden können, hängt im Wesentlichen davon ab, ob eine alternative Führung des Schwerlastverkehrs möglich ist und, ob diese entweder in das gemeindliche Eigentum überführt, oder eine Nutzungsvereinbarung mit der Landesbehörde getroffen werden kann. Letztere Schritte befinden sich aktuell in der Prüfung, vgl. Verkehrsentwicklungskonzept 2020.

In der Baulast der Kommune befinden sich kleinere Straßen mit städtebaulichen Missständen, wie **Neversfelder Straße bis Marktstraße** und die **Marktstraße** selbst, die zeitnah aufgewertet, funktional angepasst und erneuert werden sollen.

Die mangelhafte bzw. nicht vorhandene Infrastruktur für Rad- und Fußverkehr erfordert eine umfangreiche **Qualifizierung bzw. Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen** im Malenter Zentrum. Maßnahmenschwerpunkte beziehen sich auf die Verbindung Krützen und Bahnhof, Zugang Bahnhof – Kurpark; Bahnhofsvorplatz – Diekseepromenade; Dammstraße – Seifen-Sievers-Platz bis Schule an den Auewiesen. Sofern auf der Potenzialfläche CJD eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung hergestellt wird, ist eine fußläufige Anbindung mit einem **Brückenbauwerk über die Kleinbahn** vorgesehen, um den Standort über die Dammstraße an den Lenter Platz und die Ortsmitte anzuschließen. Darüber hinaus soll die ehemalige Verbindung vom Bahnhof zum südlichen Schwentine-Ufer mittels einer **Fußgängerbrücke** reaktiviert werden und so den Naturraum und die südlich angrenzende Klinik und Bildungsstandorte fußläufig erschließen.

Zur besseren Auffindbarkeit der einzelnen Stadträume, Sehenswürdigkeiten und Ziele soll ein einheitliches **Informations- bzw. Fußgängerleitsystem** installiert werden.

Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Malente

Die Gesamtsituation am **Malenter Bahnhof** stellt sich als ortsbildprägender städtebaulicher Missstand dar und erzeugt ein ungeordnetes und negatives Erscheinungsbild am zentralen Ankunftsort des Kurbads. Der Bahnhof und sein Umfeld sollen zu einer zeitgemäßen **Mobilitätsdrehscheibe** im Malenter Zentrum umgebaut und einen attraktiven Ort des Ankommens und Weiterkommens darstellen. Hierzu sind umfangreiche funktionale Neuordnungen, Umbauten und Erweiterungen vorgesehen, welche eine enge Abstimmung und Kooperation der Akteure vor Ort bedarf.

Die Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof gliedert sich in vier räumliche Abschnitte in unterschiedlichem Eigentum und Funktionalität

- Bahnsteige und Bahnkörper – ohne Zugriffsmöglichkeit bzw. nur über Eigentümer und Betreiber. Hierzu zählen die Anlagen der Bahnsteige und Technik der Station und Service GmbH, Gleisanlagen DB Netz und Kleinbahn Gleisanlagen im Privateigentum (Hein-Lütjenburg Draisinenbahn)
- Liegenschaft Bahnhof: Grundstück mit Bahnhofsgebäude (Privateigentum)
- Bahnhofsvorplatz Nord (vor dem Bahnhofsgebäude mit ZOB, Taxistand) (Gemeindeeigentum)
- Bahnhofsvorplatz Süd (Parkplatzanlage plus Bushaltepositionen und Wendehammer) (Gemeindeeigentum mit teilweise vertraglichen Verpflichtungen ggü. Dritten)

Um die oben genannten Zielvorstellungen zu erfüllen und die Umsetzung sicherzustellen, ist der gemeindliche Ankauf und Umbau des Bahnhofsgebäudes vorgesehen. Nach Erstellung eines Nutzungskonzeptes kann mit der Planung und dem Umbau in den einzelnen Teilbereichen begonnen werden. Bisher wurden im Rahmen der Beteiligung und der fachplanerischen Empfehlungen im Verkehrskonzept folgende Entwicklungsziele und Funktionen genannt, die die Mobilitätsdrehscheibe zukünftig erfüllen soll:

- attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, inklusive Wartebereich drinnen und draußen
- öffentliches WC
- Information und Serviceangebote
- Fahrradabstellanlage inklusive Ladestation und Leihmöglichkeiten („Mobilitätsstation“)
- großzügige Zuwegung von Bahnhofstraße zum Bahnsteig
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Nord mit optimierter Anbindung und Integration der Bushaltestelle
- Optimierung der Erreichbarkeit des Bahnhofsplatz Süd über die funktionale und gestalterische Aufwertung der Fußgängerunterführung und deren Zuwegung
- Erneuerung und Aufwertung Bahnhofsplatz Süd sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Städtebauliche Anbindung der Mobilitätsdrehscheibe an umliegende bauliche Strukturen sowie Fußverbindungen zu wichtigen Zielen (Dieksee, Krützen, Kurpark, Bahnhofstraße, Schwentine-Ufer)

Zur Förderung der Maßnahme sind unterschiedliche Fördermöglichkeiten in Betracht zu ziehen. Bezüglich des Umbaus und des Bahnhofsgebäudes ist eine anteilige Förderung über NAH.SH möglich und abzusichern. Hier gab es bereits Gespräche und die Akteure sind vorinformiert. Teilbausteine können darüber hinaus auch über Klimaschutzmittel des Bundes gefördert werden (z.B. Mobilitätsstation). Die Neuordnung der Busverkehre am Bahnhofsvorplatz Nord kann über GVFG-Mittel unterstützt werden. Aufgrund der Priorität des Projektes sollten die Möglichkeiten der subsidiär einzusetzenden Städtebauförderungsmittel entsprechend ausgeschöpft werden.

5.2.4. Soziale Kohäsion

Im Malenter Zentrum hat Wohnen einen besonderen Stellenwert. Hier sind Gemeinbedarfseinrichtungen einfach zu erreichen und auch ohne eigenes Auto bzw. bei eingeschränkter Mobilität können die Angebote des Ortskerns genutzt werden. Daher soll – auch für die Belebung des Zentrums – die Modernisierung, Instandsetzung und Diversifizierung des Wohnungsbestandes unterstützt werden. Starthilfen und Anreize können über die Städtebauförderung erfolgen, sofern Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe vorliegen. An allen identifizierten Potenzialflächen sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten hinsichtlich der Unterbringung von anteiligen Wohnnutzungsflächen zu prüfen (siehe 5.2.1 Ortsstruktur und Baukultur). Es gilt, Wohnformen welche noch nicht ausreichend abgedeckt sind, mit privaten Investoren oder Wohnbaugesellschaften zu realisieren. Das Mietwohnungsangebot im Segment der kleineren und ggf. auch barrierefreien bzw. -armen Wohnungen ist

nicht ausreichend im Zentrum abgedeckt. Hier soll mit Blick auf die raumplanerischen Ziele, Klimaschutz, die Stadt der kurzen Wege und integrierter Innenentwicklung Wohnraum realisiert werden.

Auch der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau der sozialen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturen steht im Fokus der Zentrenentwicklung. Die Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes Neversfelder Straße befindet sich in Vorbereitung. Der Mangel an Kitaplätzen soll durch einen **Neubau** im Zentrum behoben werden. Es ist vorgesehen den Neubau einer KiTa auf dem Seifen-Sievers-Gelände umzusetzen, da sich die Fläche bereits in kommunaler Hand befindet und zeitnah mit der Umsetzung begonnen werden kann.

Um dauerhaft in Malente wohnen und sich mit dem Ort identifizieren zu können, soll die Zielgruppe der Jugendlichen über ein Angebot attraktiver Räumlichkeiten und Flächen im Zentrum stärker angesprochen werden. Die **Einrichtung eines neuen zeitgemäßen Jugendtreffs** mit Außenbereich ist bereits geplant. In der Diskussion für einen geeigneten Standort stehen die Potenzialflächen des CJD und Seifen-Sievers. Denkbar sind jedoch auch andere Potenzialflächen wie das Pein`sche Gelände. Im Zuge einer Beteiligung der Jugendlichen soll sowohl der Standort als auch das Angebot der Einrichtung abgestimmt werden.

Bei mehreren Beteiligungsprozessen, sowohl im Rahmen der VU als auch dem vorangegangenen IGEK-Prozess wurde seitens der Kinder und Jugendlichen der Bedarf einer **Skateanlage** identifiziert. Es ist vorgesehen eine entsprechende Anlage unter Beteiligung der Nutzergruppen einzurichten. Hierfür kommen mehrere Potenzialflächen in Betracht. Unter anderem das CJD-Gelände, da dieser Standort auch für die Einrichtung des Jugendtreffs zur Diskussion steht. Beide Nutzungen an dem Standort würden Synergieeffekte erzeugen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Sicherung der Fläche durch gemeindlichen Grunderwerb erforderlich sowie deren Freilegung.

5.2.5.Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

Der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern ist von großer Relevanz für die Gemeinde und umliegende Orte sowie zahlreiche (Kur-) Gäste. Besonders in der Bahnhofstraße soll ein zukunftsfähiger und moderner Besatz Ladenlokale und Freiflächen attraktiv machen. In den vergangenen Jahren haben sich sichtbare Mängel und Defizite entwickelt, so dass zwischen Marktgang und Lindenallee die ehemals attraktiven Geschäftslagen für Handel, Nahversorgung und Gastronomie, teilweise Leerstehen und ein negatives Erscheinungsbild erzeugen. Um diesem Trend entgegenzuwirken sollen neben den Umgestaltungsmaßnahmen an der Bahnhofstraße auch die Zusammenarbeit und Aktivitäten der Gewerbetreibenden durch die Einrichtung eines **Zentrenmanagements** unterstützt werden. Tragfähige Beteiligungsstrukturen sollen aufgebaut und gemeinsam mit dem Zentrenmanagement Lösungen für eine Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs erarbeitet werden.

Zentral an der Bahnhofstraße gelegen befindet sich das **Rathaus**, für das eine Erweiterung am Standort oder ein Neubau vorgesehen ist. Hierzu sollen tatsächliche Flächenbedarfe ermittelt und ein aktuelles Raumprogramm erstellt werden, um darauf aufbauend Varianten zu prüfen, in wie fern eine Erweiterung am Standort möglich ist oder ein Neubau an anderer Stelle avisiert werden muss.

5.2.6. Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Entwicklung des Zentrums soll als transparenter Beteiligungsprozess organisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass Politik und Verwaltung, öffentliche Akteure und die Bevölkerung gemeinsam zukunftsfähige Ideen entwickeln und über die Weiterentwicklung des bewährten „Malenter Miteinander“ Engagement auch jenseits von investiven Maßnahmen entsteht. Dafür ist es erforderlich **Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation** für Gesamtmaßnahme sowie alle Einzelprojekte vorzusehen und finanziell zu unterfüttern. Hier sind

z.B. auch neue Methoden wie Online-Befragungen oder spezielle Formate für einzelne Zielgruppen ergänzend zu den bereits etablierten 2030-Foren vorzusehen.

Um eine stärkere Einbindung der lokalen Akteure und Betroffenen zu bewirken, soll ein **Verfügungsfonds** eingerichtet werden. Der Fonds ermöglicht die anteilige Finanzierung kleinteiliger Vorhaben im Fördergebiet, welche beispielsweise durch die Bewohner oder Eigentümer vorgeschlagen werden.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit in Malente bedeutet auch, dass Querschnittsziele des Natur-, Umwelt-, und Klimaschutz sowie der Klimaanpassung verfolgt werden. Malente möchte zukünftigen Generationen, der jetzt hier lebenden Bevölkerung sowie den Gästen eine intakte und gesunde Umwelt bieten. Als Maßnahmen sind hier zunächst die auch für das Zentrum geltenden Ziele des Klimaschutzkonzeptes zu nennen. Operationalisiert werden sie als **Klima-Check** für alle Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus soll im Rahmen der KFW-Förderung 432 ein Sanierungsmanager beauftragt werden, welcher bei Privatinvestitionen der Bestandsgebäude eine Energie- und Klimaberatung übernimmt.

5.2.7. Maßnahmenübersicht

In der nachfolgenden Maßnahmenübersicht werden alle Projektideen und Maßnahmen im vorgeschlagenen Fördergebiet/Sanierungsgebiet anhand Kurzsteckbriefen dargestellt. Die Reihenfolge stellt keine Priorität für die Umsetzung dar. Die Übersicht gliedert sich in Anlehnung an die Städtebauförderungsrichtlinien in Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung.

Neben den aktuell förderfähigen Maßnahmen gemäß programmspezifischen Regelungen der Förderkulisse Aktive Stadt und Ortsteilzentren und der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 sind auch Maßnahmen vorgesehen, deren Finanzierung jedoch aus alternativen Förderprogrammen und Eigenmitteln der Gemeinde erfolgen muss.

Im Zuge der Jahr 2020/21 anstehenden Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015, können sich neue Fördergrundsätze ergeben, welche unter Umständen auch eine Förderung dieser Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln ermöglicht.

Die vorgenommene Gliederung ist analog in der Kostenfinanzierungsübersicht gewählt.

Maßnahme 1	**Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**
Maßnahmenbeschreibung Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Sie sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Aufbauend auf den Beurteilungsunterlagen wird ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, das im Detail die Entwicklungsziele und Handlungsfelder, Schwerpunkte und einzelne Maßnahmenvorschläge umfasst. Ein Maßnahmenkonzept und eine verfahrensrechtliche Abwägung sind ebenfalls Bestandteil des IEK. Die enthaltenen Schwerpunkte und Maßnahmen sollen nach den Erfordernissen des Monitoring regelmäßig fortgeschrieben werden.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

Maßnahme 2	**Anpassung bestehender Bauleitpläne 41 und 44**
Maßnahmenbeschreibung Eine Anpassung einiger bestehender Bebauungspläne ist notwendig, da zu erwarten ist, dass in Teilen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen den Festsetzungen der bestehenden Bauleitpläne widersprechen werden. Aktuell ist von mindestens zwei Anpassung auszugehen, wie dem Bebauungsplan 41 (Seifen Sieversplatz) und dem Bebauungsplan 44 (CJD-Gelände)	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente

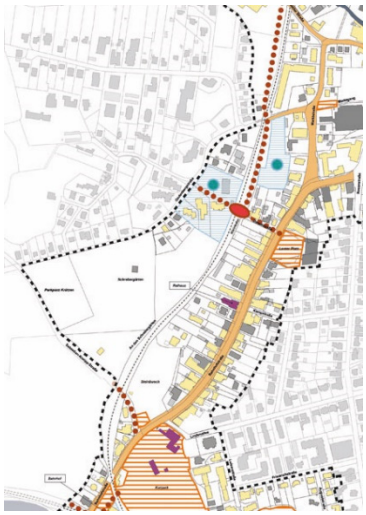
Kosten (geschätzt)	20 T-EUR

Maßnahme 3	**Gestaltungssatzung**
Maßnahmenbeschreibung Zur Erreichung des Zieles die Bäderarchitektur zu erhalten, soll eine Gestaltungssatzung – damit verknüpft ein Fassadenanreizprogramm inklusive Freiraumgestaltungs-Leitbild – beauftragt und erlassen werden. Zeitlich ist es zielführend, den freiraumplanersichen Wettbewerb in der Bahnhofstraße abzuwarten und die Ergebnisse sowie Aussagen in die Gestaltungssatzung zu integrieren.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	20 T-EUR

Maßnahme 4	**Einzelhandelskonzept**
Maßnahmenbeschreibung Das Einzelhandelskonzept trifft Aussagen zur aktuellen gesamtstädtischen Situation des Einzelhandels, die prognostizierten Veränderungen und daraus resultierende Handlungsbedarfe für die Gemeinde Malente. Für die vorbereitenden Untersuchungen ist der festgelegte zentrale Versorgungsbereich von besonderem Interesse. In diesem Bereich sollen die Einzelhandlungsentwicklungen gestärkt und konkurrierende Planungen außerhalb des festgelegten Gebietes verhindert werden.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	25 T-EUR

Maßnahme 5	**Verkehrskonzept**
Maßnahmenbeschreibung Um die verkehrlichen Belange im Untersuchungsgebiet detailliert zu analysieren und ein Handlungskonzept zu erarbeiten, wurde mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein Verkehrskonzept von der Gemeinde Malente beauftragt. Die Ergebnisse des Konzeptes fließen in die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ein.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	55 T-EUR

Maßnahme 6	Herstellung und Änderung Bahnhofsstraße (inklusive freiraumplanerischer Wettbewerb)



Maßnahmenbeschreibung

Entlang der Bahnhofstraße befindet sich der zentrale Nachversorgungs- und Einzelhandelsbereich. Neben der Behebung der Funktions- und Substanzmängel am Straßenkörper beziehen sich die Erneuerungsbedarfe insbesondere auf die Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr. Die Nebenflächen der Bahnhofstraße sollen als attraktive, barrierefreie Flächen inwert gesetzt werden. Für diese umfassende Neugestaltung der zentralen Einkaufsstraße inklusive dem angrenzenden Lenter Platz, ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb vorgesehen, um eine ansprechende und nachhaltige Planung zu generieren.

In welchem Umfang die Umgestaltungen vorgenommen werden können, hängt im Wesentlichen davon ab, ob eine alternative Führung des Schwerlastverkehrs möglich ist und ob die Landesstraße in das gemeindliche Eigentum überführt, oder eine Nutzungsvereinbarung mit der Landesbehörde getroffen werden kann. Letztere Schritte befinden sich aktuell in der Prüfung und sind vor Maßnahmenbeginn zu klären.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	4.754 T-EUR

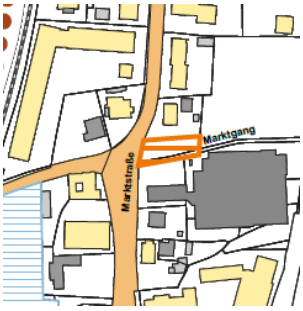
Maßnahme 7	Herstellung und Änderung Lenter Platz

Maßnahmenbeschreibung

Der Lenter Platz bietet die Möglichkeit, einen zentralen öffentlichen Platz im Zentrum von Malente zu schaffen mit Aufenthaltsqualitäten für Bewohnerschaft sowie Besuchende. Zurzeit wird der Platz von dem ansässigen Nahversorger als Parkplatz genutzt. Es ist vorgesehen die Parkplatzflächen neu zu ordnen und einen Teilbereich als attraktive Aufenthaltsfläche auszugestalten. Die direkt angrenzenden Nebenflächen der Bahnhofstraße sollen ebenfalls erneuert und umgestaltet werden. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen sind auf einander abzustimmen. Eine erste Entwurfsplanung soll im Rahmen eines gemeinsamen freiraumplanerischen Wettbewerbs erfolgen, welcher sowohl die Flächen der zentralen Einkaufsstraße als auch die des Lenter Platzes umfasst.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.114 T-EUR

Maßnahme 8	Herstellung und Änderung Freifläche Marktgang

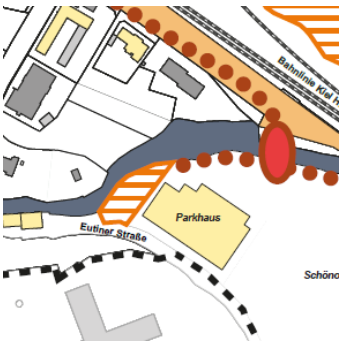


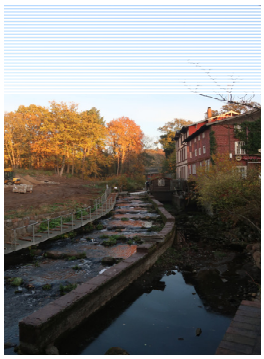
Maßnahmenbeschreibung

Der Marktgang ist ein wichtiger Verbindungsweg für Schülerinnen und Schüler sowie zur Anbindung an den Nahversorgungsmarkt REWE. Die angrenzende brachliegende Freifläche soll angeschlossen und mit Aufenthaltsmöglichkeiten und kleinen Spielelementen bestückt werden, um an diesem wichtigen Verbindungsweg eine attraktive Verweilmöglichkeit für Jung und Alt herzustellen.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	175 T-EUR

Maßnahme 9	**Herstellung und Änderung Freifläche Kanueinsatzstelle**





Maßnahmenbeschreibung

Es ist vorgesehen, den Bereich der Kanueinsatzstelle (Flussufer - Schönow-Gelände) im Sinne einer naturverträglichen Gestaltung zu erschließen und somit den Freizeitsportlern und Erholungssuchenden gleicherweise einen attraktiven Zugang zu ermöglichen. Neben der barrierefreien Erschließung sollen Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen und kleinteilige Spielelemente integriert werden.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	282 T-EUR

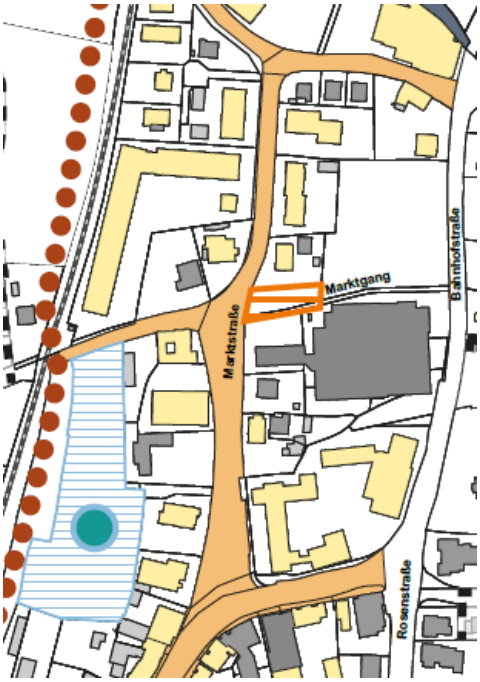
Maßnahme 10	**Herstellung und Änderung Neversfelder Straße**

Maßnahmenbeschreibung

Die substanziellen sowie funktionalen Missstände der Neversfelder Straße sollen behoben werden, um die Nutzung und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer auf dieser vielbefahrenen Straße und dem stark frequentierten Schulweg zu gewährleisten.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	611 T-EUR

Maßnahme 11	**Herstellung und Änderung Marktstraße**

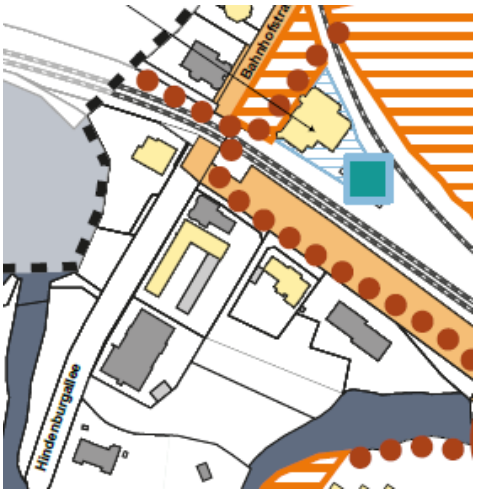


Maßnahmenbeschreibung

Die Marktstraße als Verlängerung der Bahnhofstraße und Schulweg für die Grundschule sowie die Gemeinschaftsschule weist substanzielle sowie funktionale Missstände auf. Die Gestaltung der Straßen und Nebenflächen soll insbesondere hinsichtlich der Nutzung von Fuß- und Radfahrenden optimiert werden. Darüber hinaus ist eine Verringerung des Straßenquerschnitts zu prüfen, um die Geschwindigkeit des MIV an dieser zu Stoßzeiten hochfrequentierten Straße zu reduzieren.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.197 T-EUR

Maßnahme 12	Herstellung und Änderung Teilbereich Hindenburgallee



Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge der umfassenden Neugestaltung des Bahnhofsareals (siehe Maßnahme 30) ist auch der nördliche Teilbereich der Hindenburgallee zu erneuern, um die substanziellen sowie funktionalen Missstände zu beheben. An dieser hochfrequentierten Stelle ist insbesondere der barrierefreie Ausbau zu berücksichtigen.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	56 T-EUR

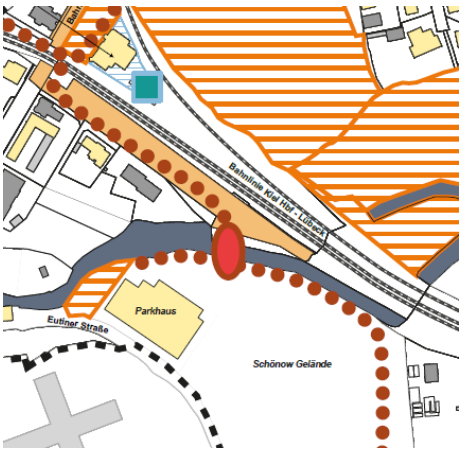
Maßnahme 13	Qualifizierung / denkmalgerechte Erneuerung Kurpark

Maßnahmenbeschreibung

Die Freiflächen und Erschließungswege des Kurparks dienen als Erholungsraum und haben wichtige Verbindungsfunktionen zwischen Bahnhof und Zentrum. Die Wegeflächen für Fußgänger sollen barrierefrei ausgestaltet, die Freiflächen behutsam und denkmalgerecht vitalisiert werden und dabei den Ansprüchen von Freizeit, Ökologie, Gartenkultur und Pflege entsprechen.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	753 T-EUR

Maßnahme 14	**Herstellung Rad- und Fußgängerbrücke über Schwentine**



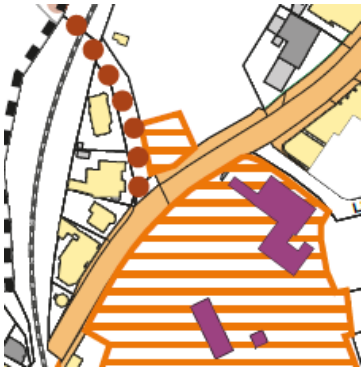
Maßnahmenbeschreibung

Die Nord-Süd-Verbindung vom Bahnhof über die Schwentine Richtung Mühlenbergklinik und den Facharzt-praxen soll gestärkt werden. In der Vergangenheit gab es südwestlich des Bahnhofes eine Fußgängerbrücke. Die ehemalige Querungsmöglichkeit über die Schwentine soll mittels einer Fußgängerbrücke reaktiviert und damit eine attraktive Anbindung dieses Naturraumes sowie der südlich angrenzenden Bildungs- und Klinik-standorte geschaffen werden.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.000 T-EUR

Maßnahme 15	**Herstellung Fußgängerbrücke über Kleinbahn und Erschließungsweg Godenbergstraße 7**

Maßnahmenbeschreibung Bei der Reaktivierung der beiden Potenzialflächen CJD-Gelände und Seifen-Sievers durch neue Nutzung wie, Jugendtreff, Skateranlage, KiTa, Spielplatz und zusätzlicher Wohnnutzung, muss insbesondere eine barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet sein. Durch die Herstellung einer Rad- Fußgängerbrücke über die Kleinbahn in der Verlängerung der Dammstraße und einem neuen Erschließungsweg an die Godenbergstraße würde die Potenzialfläche des CJD-Geländes sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete eine zusätzliche fußläufige Anbindung zum Lenter Platz erhalten. Damit würden Synergieeffekte zur Belebung des Zentrums und Reduzierung des MIV erzeugt. Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Sicherung der Fläche durch gemeindlichen Grunderwerb erforderlich sowie deren Freilegung in Teilbereichen.	
15.1 Grunderwerb, Godenbergstraße 7 15.2 Freilegung Grundstück Godenbergstraße 7	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.500 T-EUR

Maßnahme 16	**Herstellung und Änderung Spielplatz Sebastian Kneipp-Straße**
	
Maßnahmenbeschreibung Die substanziellen Mängel an der Anlage sollen behoben und neben der Erneuerung soll unter Beteiligung der Nutzer auch eine Qualifizierung, ggf auch räumliche Erweiterung des Angebotes am Standort erfolgen.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	148 T-EUR

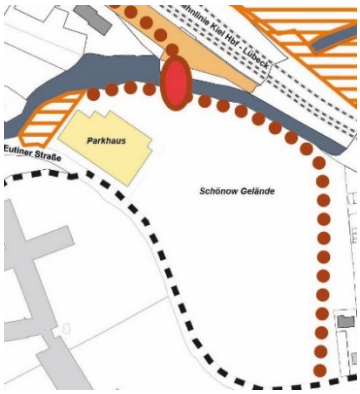
Maßnahme 17	Herstellung Spielplatz Seifen-Sievers-Gelände/ CJD Gelände

Maßnahmenbeschreibung

Die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes im Malenter Zentrum ist beabsichtigt. Ein geeigneter Standort soll im räumlichen Zusammenhang mit der Schulentwicklung Neversfelder Straße und in Verbindung mit der Wohnungs- und Kitaentwicklung auf den Potenzialflächen Seifen-Sievers- bzw. CJD-Gelände gefunden werden. Die aktuellen Planungen konzentrieren sich für einen neuen Kita-Standort auf das Seifen-Sievers-Gelände. Sofern sich diese Planungen verdichten soll der Standort zusätzlich um einen Kinderspielplatz erweitert werden.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

Maßnahme 18	Änderung, Herstellung Fuß- und Radweg Teilbereich Schwentine-Ufer

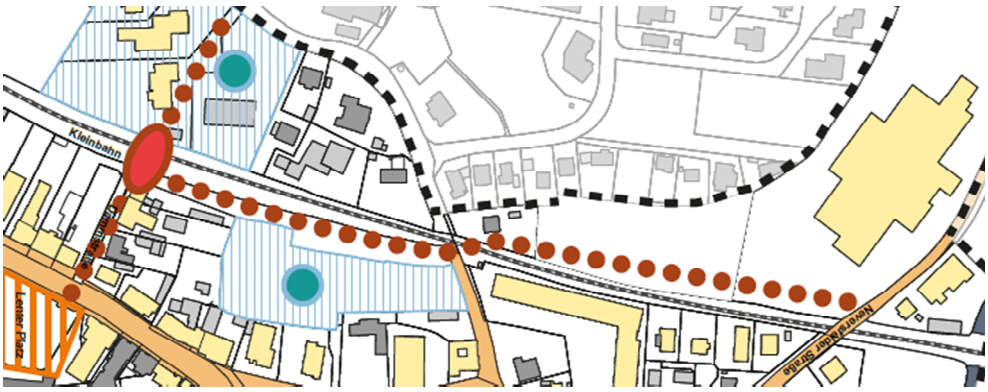


Maßnahmenbeschreibung

Die bisherigen Trampelpfade am Schwentine-Ufer sollen durch naturnahe und barrierearme Fuß- und Radwege ersetzt werden. Diese sollen an die geplante Fußgängerbrücke anschließen und damit den attraktiven Naherholungsraum in das Wegenetz der Gemeinde einbeziehen und stärken.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	390 T-EUR

Maßnahme 19	**Herstellung Fuß- und Radweg Dammstraße - Seifen Sievers- bis Schulgelände**

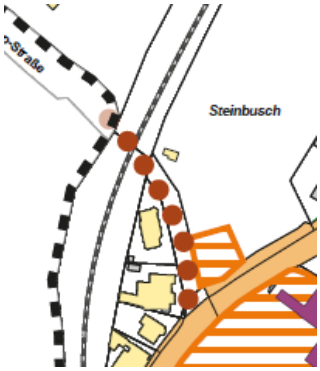


Maßnahmenbeschreibung

Die mangelhafte bzw. kaum vorhandene Infrastruktur für Rad- und Fußverkehr erfordert eine umfangreiche Qualifizierung bzw. Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen. Um den zukünftigen neuen Kita-Standort auf dem Seifen-Sievers-Gelände an die Bahnhofstraße mit dem Lenter Platz und das Schulgelände anzubinden, ist die Herstellung eines Fuß- und Radweges geplant. Dieser soll entlang der Dammstraße an das Seifen-Sievers-Gelände anschließen und darüber hinaus eine fußläufige Verbindung zur Gemeinschaftsschule herstellen.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	818 T-EUR

Maßnahme 20	**Änderung, Herstellung Fuß- und Radweg Verbindung Krützen zum Bahnhof, Teilbereich Sebastian-Kneipp-Straße**



Maßnahmenbeschreibung	
Die mangelhafte bzw. nicht vorhandene Infrastruktur für Rad- und Fußverkehr entlang der Sebastian-Kneipp-Straße, erfordert eine umfangreiche Qualifizierung bzw. Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen. Es handelt sich um eine wichtige Wegeverbindung vom Parkplatz Krützen, am Heimatmuseum vorbei hin zum Bahnhof. Es ist vorgesehen an dieser Kreisstraße beidseitig eine Fuß- und Radwegeinfrastruktur herzustellen.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	253 T-EUR

Maßnahme 21	**Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter**
Maßnahmenbeschreibung	
Für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter können gemäß B2.2.1 StBauFR SH 2015 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Hierfür ist ein gesonderter Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich. Im empfohlenen Sanierungsgebiet befinden sich 80 Gebäude mit mittlerem und 24 Gebäude mit einem hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die geschätzten Kosten basieren auf folgenden angenommenen Parametern: Kostenschätzung hoher Bedarf: 150T Euro/Gebäude; Bei einer Realisierungsquote von 10 Gebäuden = 1,5 Mio Euro. Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielwert Annahme von ca. 20% der Kosten werden voll gefördert = 300TEuro Kostenschätzung mittlerer Bedarf: 100T Euro/Gebäude; Bei einer Realisieurngsquote von 40 Gebäuden = 4 Mio Euro. Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielwert Annahme von ca. 20% der Kosten werden voll gefördert = 800TEuro Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt den Eigentümerinnen und Eigentümern überlassen. Sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung durch diese nicht gewährleistet ist, kann die Gemeinde die Maßnahmen selbst durchführen. Ggf. ist hierfür im Einzelfall der (Zwischen-) Erwerb des jeweiligen Grundstücks erforderlich.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.100 T-EUR

Maßnahme 22	Umbau und Qualifizierung Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe Malente

Maßnahmenbeschreibung

Die Gesamtsituation des leerstehenden und ortsbildprägenden Malenter Bahnhofs stellt sich als städtebaulicher Missstand dar und erzeugt ein ungeordnetes und negatives Erscheinungsbild am zentralen Ankunftsort des Kurbads. Der Bahnhof und sein Umfeld sollen zu einer zeitgemäßen Mobilitätsdrehscheibe im Malenter Zentrum umgebaut und einen attraktiven Ort des Ankommens und Weiterkommens darstellen. Hierzu sind umfangreiche funktionale und gestalterische Maßnahmen sowie Erweiterungen vorgesehen, welche einer engen Abstimmung und Kooperation der Akteure vor Ort bedürfen.

Bisher wurden im Rahmen der Beteiligung der vorbereitenden Untersuchungen und den fachplanerischen Empfehlungen im Verkehrskonzept folgende Entwicklungsziele und Funktionen genannt, die die Mobilitätsdrehscheibe erfüllen soll, um die identifizierten Mängel zu beheben:

- Qualifizierung und Anpassung der Bahnsteige und Bahnkörper an die heutigen Belange des Schienenverkehrs sowie Integration der Kleinbahngleise
- Umbau des Bahnhofsgebäudes zu einem attraktiven Ort des Ankommens, mit Aufenthaltsflächen und zusätzlichen Informationen und Dienstleistungen für Reisende und Pendler (öffentlichen WC, Fahrradabstellanlage plus Ladestation und Leihmöglichkeiten (=„Mobilitätsstation“); ggf. gastronomische Angebote)
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Nord mit optimierter Anbindung und Integration der Bushaltestelle und der Taxistände an die Bahnhofsstraße
- Erneuerung und Aufwertung Bahnhofsplatz Süd sowie Neuordnung der Parkplatzflächen plus Bushaltepositionen und Wendehammer
- Optimierung der Erreichbarkeit des Bahnhofsplatz Süd über die die funktionale und gestalterische Aufwertung der Fußgängerunterführung und deren Zuwegung
- Städtebauliche Anbindung der Mobilitätsdrehscheibe an umliegende bauliche Strukturen und Fußverbindungen zu wichtigen Zielen (Dieksee, Krützen, Kurpark, Bahnhofstraße, Schwentine-Ufer)

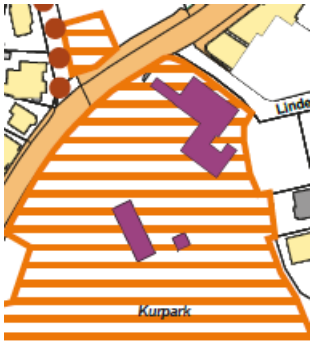
Um die oben genannten Zielvorstellungen zu erfüllen und die Umsetzung sicherzustellen, ist der gemeindliche Ankauf und Umbau des Bahnhofsgebäudes vorgesehen. Nach Erstellung eines Nutzungskonzeptes kann mit der Planung und dem Umbau in den einzelnen Teilbereichen begonnen werden.

Eine erste grobe Kostenschätzung der Fachplaner des Büros Bahnstadt in Abstimmung mit NAH.SH ergab einen „Korridorwert“ von 5.6 Mio. Euro Gesamtbruttokosten. Der Großteil der Kosten bezieht sich auf fahrgastrelevante Umbauten sowie Ausbauten, inklusive deren Planungen und wird, wie mit NAH.SH vorabgestimmt, durch diese mit bis zu 75% gefördert (ca. 4 Mio. Euro).

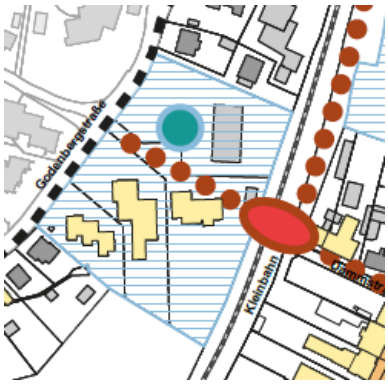
Aufgrund der Priorität des Projektes sollten die Möglichkeiten der subsidiär einzusetzenden Städtebauförderungsmittel entsprechend ausgeschöpft werden. Eine erste Einschätzung ergab eine anteilige Förderung an den neu zu gestaltenden Erschließungsanlagen (Bahnhofsvorplatz Nord und Süd) deren Oberflächengestaltung und Beleuchtung und Umbau von Räumlichkeiten im Gebäude für Gemeinbedarfszwecke.

Weitere Förderbestandteile sind zu prüfen, hierbei kommen Finanzmittel aus den Förderfonds der Metropolregion Hamburg (MRH), Klimaschutzmittel des Bundes oder GVFG-Mittel in Betracht.	
Zugeordnete Maßnahmen 23.1 Grunderwerb Grundstück einschl. Gebäude Bahnhof, Bahnhofstraße 2	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	5.600 T-EUR

Maßnahme 23	**Verfügungsfonds**
Maßnahmenbeschreibung Der Verfügungsfonds soll Anreize zur Aktivierung des privaten Engagements und privater Finanzressourcen für die Entwicklung des Ortszentrums bieten. Dabei soll eine Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartnerinnen und -partner erfolgen und die Umsetzung „eigener“ Projekte unterstützt werden.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	450 T-EUR

Maßnahme 24	**Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung der Hochbauten im Kurpark**
	
Maßnahmenbeschreibung Das stadtbildprägende Gebäude „Haus des Gastes“ im Kurpark soll hinsichtlich Funktion und Nutzungsmöglichkeiten überprüft und im Anschluss energetisch und denkmalgerecht modernisiert werden. Grundlagen zur Sanierung werden im Rahmen des beauftragten KFW-432 energetischen Quartierskonzeptes erarbeitet.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.500 T-EUR

Maßnahme 25	Errichtung Kindertagesstätte
Maßnahmenbeschreibung Der Mangel an Kitaplätzen soll durch den Neubau einer kommunalen Kita im Zentrum behoben werden. Hierzu wurden Umsetzungsmöglichkeiten der Raumbedarfe auf den Potenzialflächen der CJD Fläche, Seifen-Sievers sowie einer weiteren Fläche in der Nähe des Schulstandorts geprüft. Die Umsetzung ist auf der Fläche Seifen-Sievers vorgesehen. Sie befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde und scheint aufgrund der guten Lage und Baugrundbeschaffenheit prädestiniert für diese Nutzung. Es ist vorgesehen eine Kita mit vier Gruppen und insgesamt 60 Plätzen neu zu bauen.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	2.500 T-EUR

Maßnahme 26	Einrichtung/Neubau Jugendtreff
	
Maßnahmenbeschreibung Die Flächen des bestehenden Jugendkulturzentrums weisen funktionale und gestalterische Mängel auf und verfügen über keinen Außenbereich. Die Einrichtung eines neuen Jugendtreffs ist geplant, welcher zeitgemäße und attraktive Räumlichkeiten für Jugendliche und Jugendarbeit bietet und darüber hinaus über einen ansprechenden Außenbereich verfügt. In der Diskussion für einen geeigneten Standort stehen die Potenzialflächen des CJD und Seifen-Sievers. Da letzterer voraussichtlich als neuer Kita-Standort überplant wird, steht das brachliegende Gelände des CJD als Standort im Fokus für diese Entwicklung. Dieses bietet darüber hinaus große Flächenpotenziale um, zum einen attraktiven Außenbereich herzustellen sowie andererseits zusätzliche Nutzungen wie Wohnen oder Betreutes Wohnen im Zentrum anzusiedeln. Für die perspektivische Umsetzung der Maßnahme ist die Sicherung der Fläche durch gemeindlichen Grunderwerb erforderlich sowie deren Freilegung.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.000 T-EUR

Maßnahme 27	Einrichtung Skateanlage

Maßnahmenbeschreibung

Bei mehreren Beteiligungsprozessen, sowohl im Rahmen der VU als auch dem vorangegangenen IGEK-Prozess wurde seitens der Kinder und Jugendlichen der Bedarf einer Skateanlage identifiziert. Es ist vorgesehen eine entsprechende Anlage unter Beteiligung der Nutzergruppen einzurichten. Unter anderem das CJD-Gelände, da dieser Standort auch für die Einrichtung des Jugendtreffs zur Diskussion steht. Beide Nutzungen an dem Standort würden Synergieeffekte erzeugen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Sicherung der Fläche durch gemeindlichen Grunderwerb erforderlich sowie deren Freilegung. Beide Nutzungen an dem Standort würden Synergieeffekte erzeugen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist die Sicherung der Fläche durch gemeindlichen Grunderwerb erforderlich sowie deren Freilegung.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	180 T-EUR

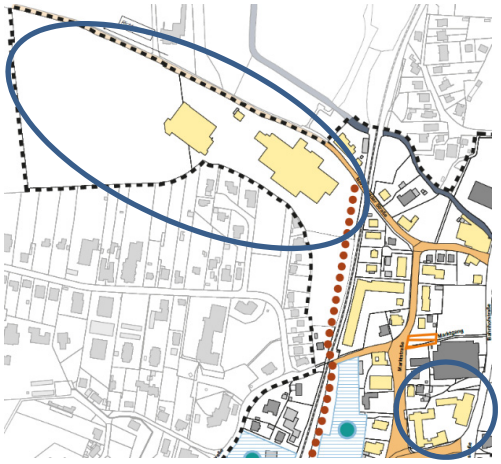
Maßnahme 28	Qualifizierung/ Erweiterung/Neubau Rathaus

Maßnahmenbeschreibung

Zentral an der Bahnhofstraße gelegen befindet sich das Rathaus, welches aufgrund der starken Auslastung und der vorliegenden Funktions- und Nutzungsdefizite am Standort erweitert oder ein Neubau vorgesehen wird. Hierzu ist beabsichtigt, ein aktuelles Raumprogramm zu erstellen, um den tatsächlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Auf dieser Basis sollen Aussagen entwickelt werden, ob eine Erweiterung am Standort möglich

ist oder ein Neubau an einem anderen Standort avisiert werden muss, ggf. mit zusätzlichen investiven Maßnahmen, wie ggf. Grundstückserwerb und / oder Freilegung.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	n.n.

Maßnahme 29	**Modernisierung und Instandsetzung Schule an den Auewiesen und Grundschule**



Maßnahmenbeschreibung

Die Gemeindevertretung diskutiert derzeit über die Entwicklung der Schulstandorte der Grundschule Malen-te und der Schule an den Auewiesen. Gründe hierfür sind die Sanierungsbedürftigkeit der beiden Schulen sowie die Prognose des aktuellen Schulentwicklungsplanes 2035 Kreis Ostholstein, nach welcher die zweite Grundschule in Sieversdorf alsbald unter die Mindestschülerzahl fällt. Neben einem Erhalt der Standorte durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäude, steht zur Diskussion den bisherigen Standort der Schule an den Auewiesen mit Neubauten zu erweitern und die Angebote der Grund- sowie weiterführende Schulen an einem Standort zu bündeln. Aufgrund der Zusammenlegung der Schulen ergä-ben sich Synergieeffekte bspw. in gemeinsam genutzten Infrastrukturen / Angeboten wie Sportanlagen oder Kinderbetreuung. Eine Neustrukturierung der Schuleinrichtungen böte Malente die Chance, sich als Bil-dungsstandort neu zu positionieren, und könnte ein weiterer Anreiz für junge Familien sein, Malente als Wohn- und Lebensort zu wählen. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus.

Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	n.n.

Maßnahme 30	**Parkraumkonzepte**

Maßnahmenbeschreibung

Insbesondere die Ordnung des Parkens ist ein wichtiges Thema der Nutzer und Anwohnerschaft im Zentrum als auch für die städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns. Es ist vorgesehen aufbauend auf den Aussagen

des Verkehrskonzeptes ein Parkraumkonzept zu erstellen. Im Fokus steht dabei die Senkung der Verkehrsbelastung in Wohnstraßen im Zentrum und die Attraktivitätssteigerung vorhandener Parkplätze bzw. Parkbauten. Aufbauend auf einer Analyse zur Parkraumnachfrage und Parkdauerverteilung werden Strategien und Maßnahmen zur Optimierung des Ruhenden Verkehrs entwickelt, dabei stehen folgende Ziele im Blickpunkt: ▪ Verbesserung der Parksituation für Bewohner und Gewerbe, einschließlich der Besucher ▪ Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ▪ Reduzierung des Falschparkeranteils und die damit verbundene Verbesserung der Verkehrssicherheit ▪ Reduzierung des Parksuchverkehrs	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	15 T-Euro

Maßnahme 31	**Fußgängerleitsystem, übergeordnete Orientierungshilfe**
Maßnahmenbeschreibung Durch die Einrichtung eines Fußgängerleitsystems soll über Markierungen und Hinweise zu wichtigen Einrichtungen und Grünflächen sowie deren optische Verknüpfung zu einer besseren Orientierung in der Gemeinde und Auffindbarkeit von wichtigen orten beitragen. Dabei soll zudem überprüft ob durch das Neue Leitsystem bestehende Hinweise/Schilder abgelöst und ggf. zurückgebaut werden können.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	40 T-Euro

Maßnahme 32	**Sanierungsträgerschaft**
Maßnahmenbeschreibung Zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kann die Gemeinde einen Sanierungsträger gemäß §158 und §159 BauGB beauftragen. Die Maßnahme stellt die Vergütung des Sanierungsträgers für die ihm übertragenen Aufgaben dar, inklusive der Kosten für die Vergabe und Ausschreibung.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	1.500 T-EUR (kontinuierlich über 15 Jahre)

Maßnahme 33	**Zentrenmanagement**
Maßnahmenbeschreibung Das Zentrenmanagement soll integrierte und kooperative Ansätze der Zentrenentwicklung unterstützen und umsetzen. Dafür sollen alle relevanten Akteursgruppen vernetzt und gemeinsame Projekte angestoßen werden. Eine enge Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Verbänden und Wohnungsbaugesellschaften ist eine wichtige Voraussetzung für ein effektives Zentrenmanagement.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	250 T-EUR

Maßnahme 34	**Öffentlichkeitsarbeit**
Maßnahmenbeschreibung Für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und Durchführung einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.	
Zuständigkeit	Gemeinde Malente
Kosten (geschätzt)	50 T-EUR

5.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostenübersicht

Kostenarten		Kostenübersicht in T€								
		Maßnahmen-nummer	Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau-fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➡ Trägerschaft dieser Mittel/ andere Fördermittel
B 1	**Maßnahmen der Vorbereitung**									
B 1.1	Maßnahmen nach §140 BauGB									
	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	1	120.000	100%	120.000	80.000	40.000			
	Anpassung bestehender Bebauungspläne 41 und 44	2	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
	Gestaltungssatzung	3	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
	Einzelhandelskonzept	4	25.000	100%	25.000	16.667	8.333			
	Verkehrskonzept	5	55.000	100%	55.000	36.667	18.333			
	Zwischensumme		**240.000**		**240.000**	**160.000**	**80.000**			
B 2	**Maßnahmen der Durchführung**									
B 2.1	**Ordnungsmaßnahmen**									
B 2.1.1.	Erwerb von Grundstücken									
	Grunderwerb Grundstück einschl. Gebäude Bahnhof, Bahnhofstraße 2	23.1	300.000	100%	300.000	200.000	100.000			
	Grunderwerb Grundstück Godenbergstraße 7	15.1	600.000	100%	600.000	400.000	200.000			
B 2.1.4.	Freilegung von Grundstücken									
	CJD, Godenbergstraße 7	15.2	120.000	100%	120.000	80.000	40.000			
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen									
	Herstellung und Änderung Bahnhofsstraße (inklusive freiraumplanerischer Wettbewerb)	6	4.753.920	100%	4.753.920	3.169.280	1.584.640			
	Herstellung und Änderung Lenter Platz	7	1.113.600	100%	1.113.600	742.400	371.200			

Kostenarten		Maßnahmen-nummer	Kostenübersicht in T€							
			Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau-fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➡ Trägerschaft dieser Mittel/ andere Fördermittel
	Herstellung und Änderung Freifläche Marktgang/Marktstraße	8	138.240	100%	138.240	92.160	46.080			
	Herstellung und Änderung Freifläche Kanueinssatzstelle (Südufer Schwentine)	9	281.600	100%	281.600	187.733	93.867			
	Herstellung und Änderung Neversfelder Straße	10	610.560	100%	610.560	407.040	203.520			
	Herstellung und Änderung Marktstraße	11	1.196.800	100%	1.196.800	797.867	398.933			
	Herstellung und Änderung Teilbereich Hindenburgallee	12	56.320	100%	56.320	37.547	18.773			
	Qulifizierung / denkmalgerechte Erneuerung Kurpark	13	752.960	100%	752.960	501.973	250.987			
	Herstellung Fußgängerbrücke über Schwentine	14	1.000.000	100%	1.000.000	666.667	333.333			
	Herstellung Fußgängerbrücke über Kleinbahn und Erschließungsweg zur Godenbergstraße	15	1.500.000	100%	1.500.000	1.000.000	500.000			
	Herstellung und Änderung Spielplatz Sebastian Kneipp-Straße	16	147.840	100%	147.840	98.560	49.280			
	Herstellung Spielplatz Seifen-Sievers-Gelände/ CJD Gelände	17	220.000	100%	220.000	146.667	73.333			
	Herstellung Fuß- und Radweg Teilbereich Schwentine-Ufer	18	215.600	100%	215.600	143.733	71.867			
	Änderung, Herstellung Fuß- und Radweg Dammstraße -Seifen Sievers - bis Schulgelände	19	660.000	100%	660.000	440.000	220.000			
	Änderung, Herstellung Fuß- und Radwege Verbindung Krützen zum Bahnhof Teilbereich (Sebastian-Kneip Straße)	20	155.700	100%	155.700	103.800	51.900			
	Zwischensumme		**13.823.140**		**13.823.140**	**9.215.427**	**4.607.713**			
B 2.2	**Baumaßnahmen**									
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (80 mittlerer, 24 schlechter Zustand)	21	1.100.000	100%	1.100.000	733.333	366.667			
B 2.2.5	Umbau Qualifizierung Bahnhof zu Mobilitätsdrehscheibe Malente > Umbau Bahnhofsgebäude > Bahnhofsvorplatz Nord > Bahnhofsvorplatz Süd > Unterführung	22	5.600.000		127.000	84.667	42.333	1.382.700	4.090.300	NAH.SH MRH

Kostenarten		Kostenübersicht in T€								
		Maßnahmen-nummer	Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau-fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➡ Trägerschaft dieser Mittel/ andere Fördermittel
B 2.3	**Sonstige Maßnahmen der Durchführung**									
B 2.3.4	Verfügungsfonds	23	450.000	50%	225.000	150.000	75.000		225.000	Dritte (bspw. Immobilien-Standortgemeinschaften)
	Weitere Maßnahmen aktuell ohne Förderung geltender STBauFR SH 2015 (ASO-Kulisse)									
	Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung der Hochbauten im Kurpark	24	1.500.000					750.000	750.000	GAK, Investitionspakt, KFW
	Errichtung Kindertagesstätte	25	2.500.000					2.000.000	500.000	Fördermittel des Kreises
	Einrichtung/Neubau Jugendtreff	26	1.000.000					500.000	500.000	GAK, Investitionspakt, KFW
	Herstellung Skateranlage	27	180.000					90.000	90.000	GAK, Investitionspakt,
	Qualifizierung/ Erweiterung/Neubau Rathaus Rathaus	28	n.n.					n.n.		GAK, Investitionspakt, KFW
	Modernisierung und Instandsetzung Schule an den Auewiesen und Grundschule	29	n.n.					n.n.		
	Parkraumkonzept	30	15.000					15.000		
	Fußgängerleitsystem, übergeordnete Orientierungshilfe	31	40.000					40.000		
	Zwischensumme		**12.385.000**		**1.452.000**	**968.000**	**484.000**	**4.777.700**	**6.155.300**	
B 3	**Maßnahmen der Abwicklung**									
B 3.1	Sanierungsträgerschaft	32	1.500.000	50%	750.000	500.000	250.000	750.000		
B 3.2	Programmspezifisches Management: Zentrenmanagement	33	250.000	50%	125.000	83.333	41.667	125.000		
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	34	50.000	50%	25.000	16.667	8.333	25.000		
	Zwischensumme		**1.800.000**		**900.000**	**600.000**	**300.000**	**900.000**	**0**	
	Gesamtkosten		**28.248.140**		**16.415.140**	**10.943.427**	**5.471.713**	**5.677.700**	**6.155.300**	

Finanzierungsübersicht

Konten gem. StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
	Maßnahme bedingte Einnahmen		**900.000**
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	900.000	
	Mittel Dritter		**225.000**
	Mittel Dritter für Verfügungsfonds**	225.000	
	Fördermittel		**16.273.727**
A 6.1 (1)	Städtebaufördermittel Bund / Land	10.343.427	
	Fördermittel Bahnhof (NAH.SH und MRH)	4.090.300	
	Sonstige Fördermittel (u.a. GAK, KFW, Investitionspakt)	1.840.000	
	Gemeindliche Eigenmittel		**10.849.413**
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Gemeinde	5.171.713	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit; Zentrenmanagement)	900.000	
	Eigenmittel Bahnhof	1.382.700	
	Eigenmittel für weitere Maßnahmen: Kita, Hochbauten im Kurpark, Jugendtreff, Skateanlage, Parkraumkonzept, Fußgängerleitsystem	3.395.000	
		Gesamt	**28.248.140**

*Angenommene sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet

** Dient nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten. Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt.

Monitoring

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden für die Gesamtmaßnahme Malente „Zentrum“ Entwicklungsziele aufgestellt. Mit dem Monitoring soll überprüft werden, ob die vorgesehenen Projekte dazu geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und damit die städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen.

Das Monitoring besitzt laut Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015, A 5.6.4 (1)) neben der oben beschriebenen Controllingfunktion, die hier als Zwischenevaluation bezeichnet wird, auch eine Steuerungsfunktion. Durch die regelmäßige Auswertung der gewonnenen Daten und die Abgleichung mit den Sollwerten bzw. den zu erwartenden Tendenzen, kann bei Bedarf rechtzeitig die städtebauliche Planung im Rahmen eines Controllings angepasst werden.

Die im Zuge des Monitoringprozesses zu erhebenden Daten müssen als durchgehende Zeitreihe auf kleinräumiger Ebene fortgeschrieben und ausgewertet werden. Dazu werden zu einem festen Stichtag jeden Jahres eine Erhebung nach gleicher Methodik sowie gleichen räumlichen Zuschnitten durchgeführt und die Ergebnisse inhaltlich interpretiert. Die Auswahl der dafür notwendigen Indikatoren erfolgt nach den Maßstäben der Reliabilität, Validität und Objektivität. Das heißt, dass die zu erhebenden Indikatoren möglichst zuverlässig reproduzierbare und nicht zufällige Ergebnisse liefern (Reliabilität), die in diesem Fall inhaltlich dazu geeignet sind, eine Erreichung der Entwicklungsziele und Programmfortschritte zu messen (Validität) und im weitesten Sinne unabhängig von den Personen sind, welche die Werte erheben und interpretieren (Objektivität).

Eine Liste mit den Indikatoren des Monitorings befindet sich im Anhang (Anlage 1).

6. Verfahrensrechtliche Abwägung

6.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandsanalyse (Kapitel 3 und 4) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB, als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Die Substanzmängel offenbarten sich maßgeblich durch die teilweise schlechte bauliche Beschaffenheit der Gebäude und Grundstücke sowie den Zustand der Erschließungsflächen. Im Malenter Zentrum sind zirka 51 % der Gebäude modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf, wie beispielsweise das denkmalgeschützte Haus des Kurgastes. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h). Einige Flächen weisen außerdem eine für die Lage im Zentrum zu geringe Intensität der baulichen Nutzung in Form von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB), wie beispielsweise das Bahnhofsgebäude, das CJD-, Seifen-Sievers- und das Pein`sche Gelände.

Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gemäß §136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB, ergeben sich anhand von erheblichen Instandsetzungsbedarfen beispielsweise in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit. Die Funktionsüberlastungen der Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehr sowie die daraus resultierenden Nutzungskonflikte für Besucher und Bewohner belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a). Die Verkehrsanlagen sind durch die in weiten Bereichen einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr für Fußgänger und Radfahrer nur mit Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden.

Die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zentralen Grün- und Freiflächen (Rathaus, Kurpark, Schulen und Kultureinrichtungen) (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c) sind ein weiterer zentraler Beleg für die funktionalen und substanziellen Mängel wesentlicher Stadträume Malentes, der sich unter der Annahme des weiteren Wachstums der Gemeinde zukünftig verstärken wird (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c).

6.2. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 bis 191 BauGB kennt verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich maßgeblich in der Möglichkeit der Gemeinde, auf die Entwicklung der Bodenpreise und den Grundstücksverkehr Einfluss zu nehmen sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach § 152 ff. BauGB.

Die Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für

die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, das zu einer voraussichtlichen Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde (§ 142 Abs. 4 BauGB). Der Gemeinde steht aber ein weiter Beurteilungsspielraum zu.[2]

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

- § 24 Abs. 1 Nr.3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Das klassische „umfassende“ Sanierungsverfahren

Das umfassende Verfahren ist i.d.R. bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Im umfassenden Verfahren gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB. Nach § 154 f. sind die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks verpflichtet, sich in Form eines Ausgleichsbetrags an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Der Ausgleichsbetrag entspricht in seiner Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts und wird zum Abschluss der Sanierung gutachterlich für jedes Grundstück individuell ermittelt. Im Gegenzug sind Eigentümerinnen und Eigentümer dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (bspw. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)).

---

[2] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.10.2006 - 7 D 69/05.NE

Um im „umfassenden“ Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf nach § 144 Abs. 2 BauGB die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (sog. Verfügungssperre). Sofern der Kaufpreis nach Maßgabe des § 153 BauGB mehr als nur geringfügig den Verkehrswert übersteigt, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme ergeben würde, ist eine Genehmigung zu versagen, da hierin nach § 153 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung zu sehen ist.

Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren

Sofern durch den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB die Sanierung nicht be- oder verhindert wird, also i.d.R. keine, die Sanierung erschwerenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sind diese Vorschriften auszuschließen und somit das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen. In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge von der Eigentümerschaft erhoben, jedoch besteht die reguläre Beitragspflicht, wenn im Zuge der Sanierung Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden.

Neben einem obligatorischen Verzicht auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen, kann im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB in Gänze oder zu Teilen ausgeschlossen werden, was im „umfassenden“ Verfahren nicht möglich ist. Somit kann nicht nur die oben genannte Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2, sondern auch die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen werden.

Bei der Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB (vgl. auch § 14 Abs. 1 BauGB) bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, beispielsweise die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, aber auch die Beseitigung baulicher Anlagen oder die Vornahme wesentlicher wertsteigender Änderungen von Grundstücken der Genehmigung der Gemeinde. Diese sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich zu der Baugenehmigung vor der Baufreigabe einzuholen. Ebenfalls der Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Vertragsverhältnisse (bspw. Mietverträge), die befristet auf mehr als ein Jahr eingegangen werden. Ein Verzicht auf den § 144 Abs. 1 BauGB ist in der Regel im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nur vertretbar, wenn bspw. durch eine Erhaltungssatzung oder einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung gelenkt werden kann.

6.3. Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange

6.3.1.Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung „Zentrum Malente“ sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen Raums im Ortszentrum, die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verbesserung der Erschließungssituation sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und weiterer öffentlicher Räume ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen.

Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet unter anderem gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Gleichzeitig wäre davon auszugehen, dass durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen private Investitionen bei der Wiedernutzbarmachung derzeit untergenutzter Grundstücke erschweren würden.

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Zentrum“ Malente als erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften würde die Durchführung der Sanierung zumindest wesentlich erschweren.

6.3.2. Abwägung anderer Instrumente

Andere Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, die weniger stark in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer eingreifen, sind im Ergebnis nicht geeignet, die Umsetzung der geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ sicherzustellen. Es gibt kein städtebaurechtliches Instrument in Bestandskulissen, welches eine vergleichbare Steuerungs- und Konzentrationswirkung entfalten kann wie die Sanierungsmaßnahme. Eine Kombination anderer Instrumente bleibt stets lückenhaft und zu wenig umsetzungsorientiert.

- Die städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB kann als rein restriktives Instrument nicht aktivierend eingesetzt werden. Sie stellt auch keine Rechtsgrundlage für Ordnungsmaßnahmen und die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7h EstG dar.
- Das gilt sinngemäß für die Gestaltungssatzung nach § 84 LBO, die Anforderungen nur bei ohnehin beabsichtigten Änderungen stellt.
- Das Rechtsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) ist einerseits noch eingriffsintensiver als die Sanierungsmaßnahme, andererseits bereits aufgrund der Gebietstypik hier ungeeignet. Sie zielt auf den weiträumigen Durchgangserwerb von Brach- und Konversions-flächen ab.
- Die Rechtsinstrumente des Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB) und der Stadtumbausatzung (§ 171 d BauGB) eigenen sich insbesondere für Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten durch ein Überangebot an baulichen Anlagen insbesondere für Wohnzwecke geprägt sind. Dies liegt im Malenter Zentrum nicht vor, und anderseits bietet des Instrument des Stadtumbaugebietes nicht die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Sicherung der Ordnungsmaßnahmen.
- Die Festlegung eines Maßnahmengebietes der „Sozialen Stadt“ nach § 171 e BauGB ist lediglich im Rahmen einer Aufnahme in das gleichnamige Städtebauförderprogramm als sinnvoll zu erachten.

6.3.3. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die von der Sanierung ausgelösten nachteiligen Auswirkungen für die betroffene Bewohner- und Eigentümerschaft und im Gebiet arbeitende Menschen gering ausfallen werden. Auf Grundlage der im Vergleich zu anderen Städten und Regionen geringen Mietpreise ist davon auszugehen, dass auch nach der Durchführung von Modernisierungs- und anderen wertsteigernden Maßnahmen die aufgerufenen Mietpreise tragbar sein werden. Nur in Ausnahmefällen wird die Umsiedlung von Mieterinnen und Mietern oder Gewerbebetrieben notwendig sein. Eine flächenhafte Veränderung der existierenden Gebäudestrukturen ist nicht in nennenswertem Umfang vorgesehen. Die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme liegen in der Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Raums und der kulturellen und sozialen Infrastruktur. Aus diesem Grund wird auch zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstellung eines Sozialplans als nicht erforderlich angesehen.

Den geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen steht ein erhebliches öffentliches Interesse entgegen, das Untersuchungsgebiet entsprechend der vorgeschlagenen Planung zu entwickeln. Insbesondere die Aufwertung des Bahnhofes und des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße, die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind von großem öffentlichen Interesse.

Die Intensivierung nach Art und Maß der baulichen Nutzung auf bisher untergenutzten und brachliegenden Grundstücken ist auch im Sinne einer Innenverdichtung und den damit einhergehenden positiven Einflüssen auf die Reduktion der Flächenversiegelung und einer nachhaltigen Auslastung bestehender Infrastrukturen von öffentlichem Interesse. Die Modernisierung und Instandsetzung der städtebaulich erhaltenswerten baulichen Anlagen hat eine Bewahrung des baulichen Erbes und eine imageförderndе Wirkung zur Folge. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs kommt der Bewohnerschaft des Gebietes, aber auch dem umliegenden Nahbereich zugute und sichert hier angesiedelte Arbeitsplätze.

Zusammenfassend ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme von großem öffentlichen Interesse, da sie der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortszentrums dient und somit für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der gesamten Gemeinde von Bedeutung ist. Den öffentlichen Belangen kommt somit ein deutliches Übergewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu.

6.4. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Zentrum“ verläuft in vielen Bereich analog zur ursprünglichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Die dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen sind bis auf Übergänge von Erschließungsanlagen nicht Bestandteile des Sanierungsgebiets. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Malenter Aue bis zur Lütjenburger Straße und südlich weiter entlang der Bahnhofstraße bis zur Rosenstraße. Östlich sind die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße inbegriffen. Südöstlich bildet der Kurpark die Sanierungsgebietsgrenze bis über Schwnetine und die Bahnline. Im Süden wird das Schönow-Gelände, die Gremsmühle und das ehemalige Hotel Hotel Intermar umschlossen bevor die Grenze im Südwesten erst westlich entlang der Hindenburgallee und dann weiter auch die westlichen Grundstücke entlang der Bahnhofstraße umfasst. Im Westen verläuft die Grenze gen Norden entlang der Kleinbahn, umfasst das ehemalige CJD-Gelände und den Schulstandort Schule an den Auewiesen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind räumlich im gesamten Gebiet verteilt. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen bis in die Randbereiche des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets sind nicht auszuschließen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus Plan 14 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Zentrum“ weist eine Fläche von ca. 44 ha auf.

Der Plan „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ (Karte 14) zeigt die Sanierungsgebietsgrenze.

6.5. Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“
(§ 142 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Bei der Größe des Sanierungsgebietes ist auf das Gebot der zügigen Durchführung genauso wie auf die i.d.R. beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der Kommune sowie der Fördermittelgeber zu achten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung wurden dabei die in den vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept abgeleiteten Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet ist es dabei im Wesentlichen nicht ausschlaggebend, ob auf ihnen städtebauliche Missstände bestehen und bauliche Veränderungen erforderlich sind. Insbesondere bei einer Sanierung von Funktionsschwächen im umfassenden Sanierungsverfahren ist vielmehr der räumliche Bezug zum Sanierungsgebiet für eine Aufnahme des Grundstücks relevant. Somit können auch Grundstücke von der Sanierung betroffen sein, die keine städtebaulichen Missstände aufweisen,

aber sanierungsbedingt von Bodenwertsteigerungen profitieren. Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer zu gewährleisten, sind auch diese Grundstücke in das Sanierungsgebiet einzubeziehen und die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

6.6. Durchführbarkeit

Allgemeine Durchführbarkeit

Die Selbstverwaltung der Gemeinde Malente hat am 14.12.2017 einstimmig beschlossen, für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Mit Beschluss vom 25.10.2018 wurde das Untersuchungsgebiet im Westen im Bereich des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschlands e.V. geringfügig erweitert. Die Gemeinde kann sich nach § 157 BauGB eines Sanierungsträgers bedienen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Gemeinde Malente hat sich in den vergangenen Jahren und während der VU und IEK-Erstellung intensiv mit der Weiterentwicklung des Malenter Zentrums auseinandergesetzt. Dabei hat sich eine intensive Beteiligungskultur zwischen Bewohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden, sozialen Institutionen, Vereinen und der Politik entwickelt.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in Kapitel 5.3 dargestellt. Wie ebenfalls in Kapitel 5.3 dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164 a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR SH 2015).

Die Aufnahme der Gesamtmaßnahme „Zentrum“ Malente in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration erfolgte 2017. Damit ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, werden darüber hinaus Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Kommune im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

6.7. Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Zur Sicherstellung der Mitwirkungsbereitschaft wurden bereits frühzeitig die Öffentlichkeit und die von der Sanierung Betroffenen in das Verfahren einbezogen. Während der Durchführung der vorbereiten Untersuchungen fanden drei öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt

Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so durch die Informations- und Beteiligungsveranstaltungen an der Aufstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes beteiligt. Im Laufe des Verfahrens sollen sie, durch die Beratung

bei der Modernisierungs- und Instandsetzung der eigenen Immobilien sowie durch eine aktive Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit, in das Sanierungsverfahren einbezogen werden.

Zusätzlich wurde eine Vielzahl an Einzelgesprächen mit der Eigentümerschaft sowie mit Personen, die wichtige Vereine, Institutionen und Interessensverbände repräsentieren, geführt. Insgesamt konnte auf allen Seiten eine positive Grundeinstellung gegenüber der geplanten Sanierungsmaßnahme festgestellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eigentümerschaft, im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten, durch die Investition in den eigenen Gebäudebestand an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beteiligen wird.

6.8. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange wurden und werden im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen sowohl über die vorläufigen als auch über die abschließenden Sanierungsziele und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes informiert und an der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beteiligt. Abwägungsrelevante Belange wurden an den entsprechenden Stellen in den Untersuchungen berücksichtigt. Eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Beteiligungen befindet sich im Anhang.

6.9. Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

6.10. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme lässt eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im IEK enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfangs und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen von zunächst 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 (3) BauGB wird damit Rechnung getragen.

6.11. Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in dem Plan 14 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebietes im umfassenden Verfahren durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zunächst 15 Jahren vorgeschlagen.

Planverzeichnis

1. Rahmenbedingungen

2. Verkehrsinfrastruktur

3. Eigentümerstruktur

4. Baujahr und Denkmalschutz

5. Gebäudetypologie

6. Gebäudenutzungsstruktur

7. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe

8. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

9. Grün- und Freiflächenstruktur

10. Stärken, Chancen und Potenziale

11. Mängel, Missstände und Konflikte

12. Rahmenentwicklungskonzept

13. Maßnahmenplan

14. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Unterlagen zum Monitoring

Anlage 2: Dokumentation der Infoveranstaltungen

Anlage 3: Übersicht Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange