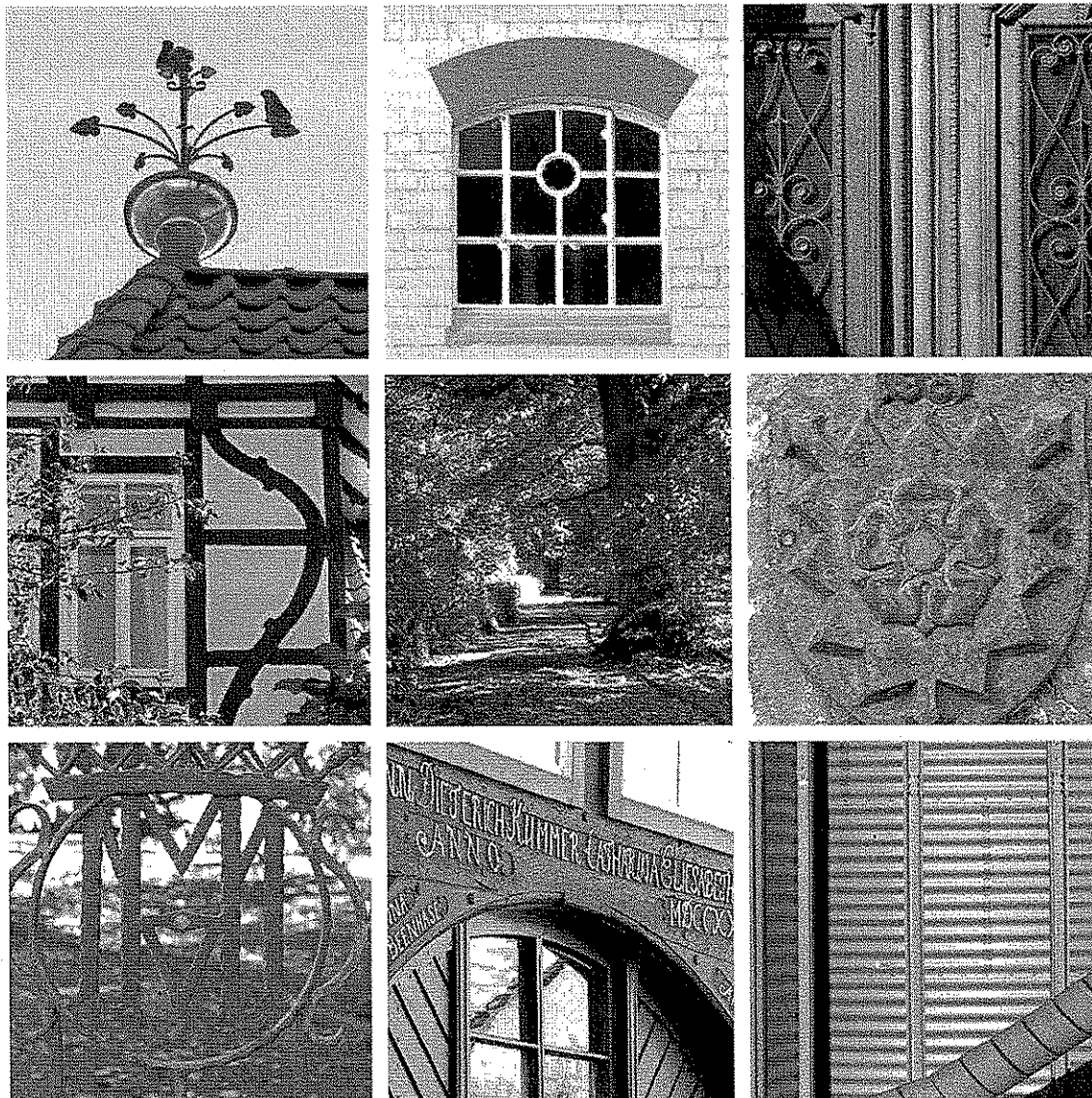


FLECKEN LAUENAU

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg



FLECKEN LAUENAU SANIERUNGSGEBIET "ORTSMITTE LAUENAU"

BERICHT über die
vorbereitenden Untersuchungen,
sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen
(§ 141 BauGB)
und über die Gründe, die die Ausweisung
des Sanierungsgebietes rechtfertigen

1.0 AUSGANGSSITUATION

Der Fleckens Lauenau wurde in seiner siedlungsgeschichtlichen Entwicklung durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einflußfaktoren geprägt.

Ausgehend von den landwirtschaftlich geprägten Ursprüngen ergaben sich aus der

- der Lage des Ortes,
- der verwaltungstechnische und herrschaftlichen Zugehörigkeit,
- der wirtschaftlichen Entwicklung des Gesamttraumes
- den jeweils geltenden gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen und
- den Veränderungen der städtebaulichen und administrativen Bedeutung,

der Siedlungsraum des Ortes Lauenau in seiner heute bestehenden Form.

Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die einzelnen Nutzungs- und Siedlungsbereiche, die in ihrer Gesamtheit das heutige Erscheinungsbild des Fleckens prägen:

- historischer Ortskern,
- Bereich der Schloss- und Burganlagen mit den zugeordneten Grünanlagen,
- einzelne großflächige, gewerblich genutzte Flächen,
- verschiedene Einrichtungen der Daseinsfürsorge und
- großflächige Siedlungsentwicklungen für den Wohnungsbau.

Die kontinuierlichen Veränderungen, die zur Anpassung an die jeweilige städtebauliche Entwicklung erforderlich wurden, haben dazu geführt, dass sich das Siedlungsgebiet ständig hinsichtlich seiner

- Größe, seiner
- Einwohnerzahl und seiner
- Bedeutung im Raum

gewandelt hat.

Das Ergebnis dieser kontinuierlichen Anpassung im Rahmen eines ständigen Veränderungsprozesses hat dazu geführt, dass der Flecken heute ein funktionsfähiges Siedlungsgebiet darstellt, das bisher auch immer in der Lage war, einzelne Entwicklungsrichtungen sinnvoll in die Gesamtplanung des Ortes einzubinden.

Heute sind aber mehrere Problemfelder vorhanden, die sich mit den bisherigen Mittel der städtebaulichen Entwicklungsinstrumentarien nur sehr schwer, zum Teil auch nur sehr unzureichend lösen lassen.

Hierzu gehören insbesondere

- die Anpassung der Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz an die städtebauliche Situation,
- die Beseitigung von Entwicklungshemmnissen für die räumlich-organisatorische Zusammenführung einzelner vorhandener Nutzungsbereiche und mögliche zusätzliche Flächen für wichtige städtebauliche Ergänzungen,
- die Förderung von Maßnahmen, die die zentrale Funktion des Ortskernes stärken,
- die Fortsetzung der vollständigen Integration einer innerörtlichen Gewerbebranche,
- die Förderung von Maßnahmen, die die Qualität der Baustruktur erhalten,

- die Förderung von Maßnahmen, die vorhandene städtebauliche/gestalterische Missstände beseitigen,
- die Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im zentralen Bereich,
- die Abwendung von Gefahren innerhalb der Flächen für den öffentlichen Verkehr und
- die Förderung von Maßnahmen, die vorhandene Missstände im Bereich der Nutzungsstruktur beseitigen.

Die Baugesetzgebung hat den Gemeinden hierfür mit den Regelungen der Städtebauförderung ein rechtliches Instrumentarium zur Verfügung gestellt, das genau auf die Beseitigung dieser Problemfelder abgestimmt ist und das sowohl die baurechtlichen als auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schafft, die es den Gemeinden ermöglichen, diese Problemfelder in einem vertretbaren Zeitrahmen zu lösen.

Der Flecken Lauenau sieht deshalb die Einleitung einer Sanierungsmaßnahme für die Ortsmitte vor und legt in dem vorliegenden Bericht die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen entsprechend § 141 BauGB dar, die die Ausweisung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen.



Verflechtungsbereich

M ca. 1 : 10.000

1.1 LAGE IN DER REGION

Der Flecken Lauenau liegt westlich von Hannover zwischen Deister und Süntel.

Verkehrstechnisch ist der Flecken über die Anschlussstelle Lauenau an die Autobahn A 2 (Dortmund - Hannover) angebunden.

Über die B 442, die in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Deister - Sünteltals verläuft, bestehen Verbindungen zum Raum Hameln im Südwesten, Springe im Südosten und Wunstorf im Norden.

Die Bundesstraße 442 tangiert den Hauptsiedlungsbereich des Fleckens Lauenau als um die Siedlungslage herumgeführte Umgehungsstraße. Weitere Siedlungsteile sind direkt dieser Bundesstraße zugeordnet. Sie dienen gewerblichen Einrichtungen.

Politisch gehört der Flecken Lauenau zur Samtgemeinde Rodenberg, die in ca. 5 km Entfernung nördlich der A 2 ihren Verwaltungssitz in der Stadt Rodenberg hat. Die Samtgemeinde Rodenberg selbst ist dem Landkreis Schaumburg zugeordnet.

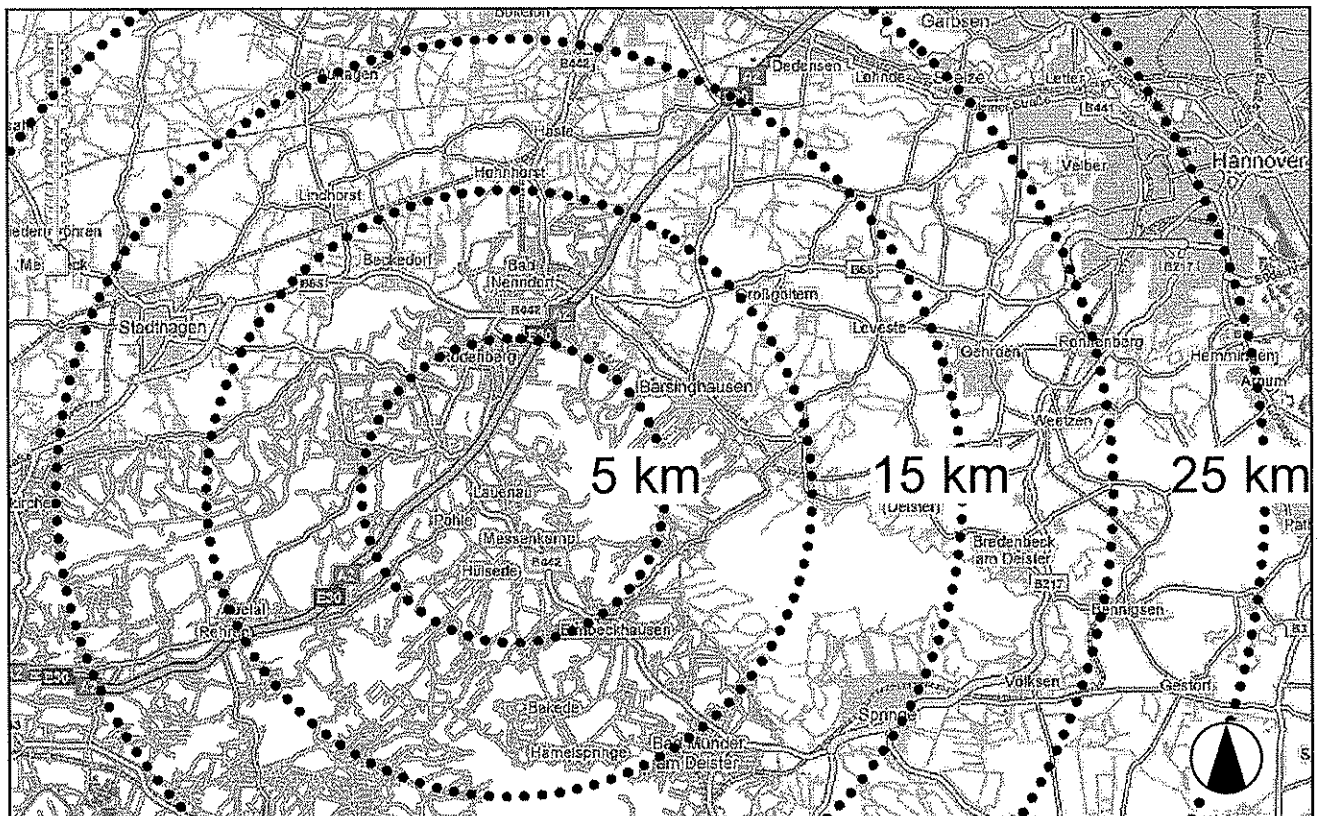
Der Flecken gliedert sich unter siedlungstechnischen Gesichtspunkten in zwei Ortsteile

- Lauenau
- Feggendorf

Die nähere Umgebung der Siedlung Lauenau, um die es im weiteren Verlauf dieser Untersuchung geht, wird naturräumlich durch ein überwiegend landwirtschaftlich genutztes Umland geprägt. Die sowohl im Osten als auch im Westen angrenzenden Höhenzüge sind bewaldet.

Der Ort selbst liegt bei ca. 130 m üNN. Der Deister weist in der Kammlinie Höhen zwischen 270 m und 400 m auf. Diese Höhen erreicht auch der westlich gelegene Süntel.

Lauenau gehört nicht zum Ordnungsraum der Landeshauptstadt Hannover, über die A 2 besteht aber eine sehr günstige Verbindung für den Individualverkehr um Hannover zu erreichen. Über den Bahnhof in Haste ist der Anschluß nach Hannover über den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr gegeben.



Lage in der Region

M ca. 1 : 250.000

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

Der Ort Lauenau ist mit dem Bahnhof in Haste durch eine direkte Schnellbusanbindung vom ZOB-Lauenau aus verbunden.

Die Entfernung Lauenaus zum Zentrum von Hannover beträgt ca. 40 km, wenn die Autobahnverbindung gewählt wird.

Über die Bundesstraße beträgt die Entfernung nur noch 30 km.

Im direkten Umfeld von Lauenau befinden sich mehrere kleinere Siedlungsbereiche, die eine Größenordnung um die 1000 Einwohner aufweisen.

Hierzu gehören

- Apelem, mit den Ortsteilen:
 - Groß Hegesdorf
 - Kleinhegesdorf
 - Lyhren

Reinsdorf

Soldorf

- Altenhagen II, mit dem Ortsteil:

Messenkamp,

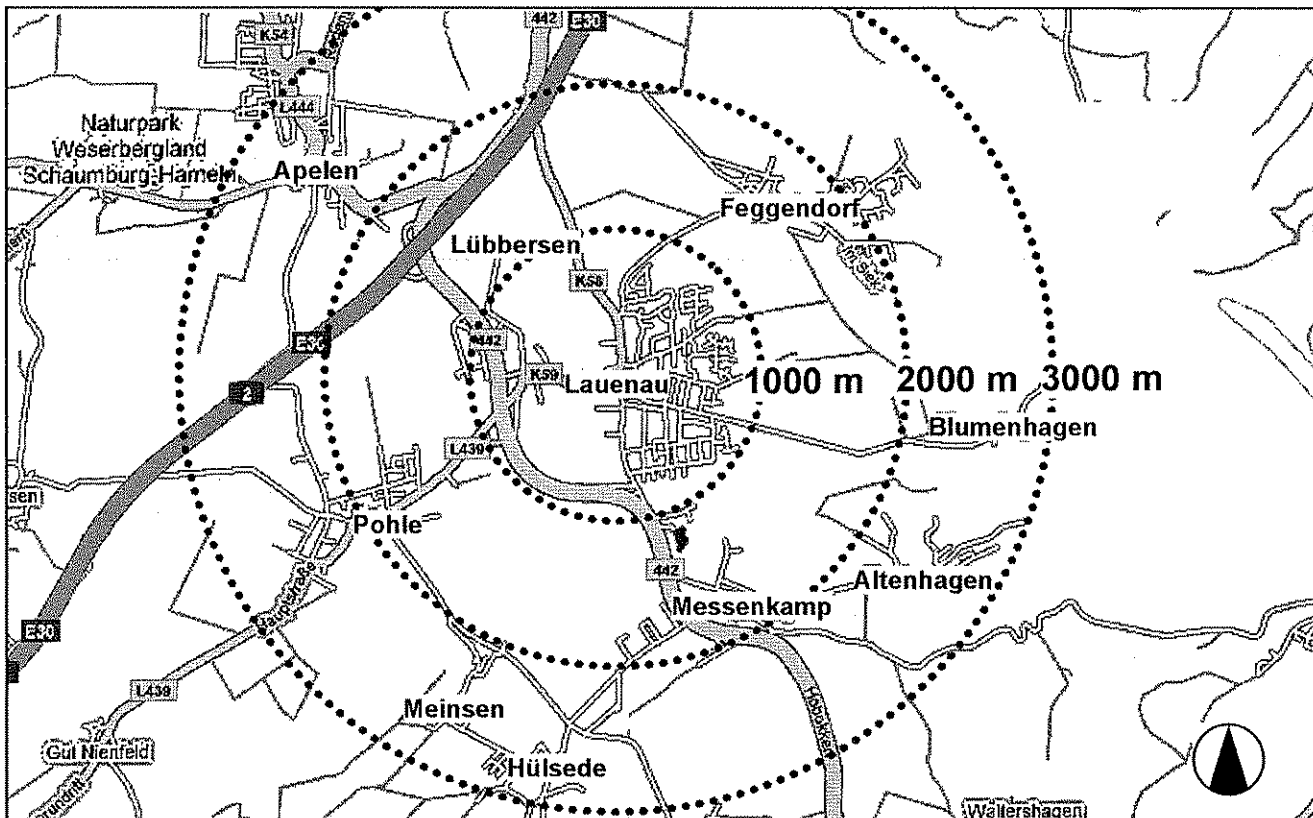
- Hülsede, mit den Ortsteilen:

Meinsen
Schmarrie

- Pohle.

Lauenau ist Grundzentrum und hat in dieser Funktion insbesondere die zentralörtliche Versorgung für ca. 10.000 Einwohner sicherzustellen.

Lauenau hat nach dem RROP Landkreis Schaumburg ergänzende Funktionen zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.



Orte der näheren Umgebung

M ca. 1 : 10.000

1.2 Stadträumliche Gliederung

Die ursprüngliche stadträumliche Gliederung kennzeichnet Lauenau als zentrale Siedlungsanlage, die im Westen von 3 Schlossanlagen tangiert wird.

Das innerörtliche Hauptstraßennetz wird im Wesentlichen durch

- die Rodenberger Straße/K 58 (Am Rundteil/Rodenberger Straße), mit der der Ort an die B 442 im Norden angebunden ist,
- die den Gemeindefußweg Am Amtsgraben/Marktstraße über die die B 442 im Westen erreicht wird und
- die Gemeindefußweg Coppenbrügger Landstraße, über die eine zusätzliche Anbindung an die B 442 im Süden besteht, sowie durch
- die Gemeindefußwege Carl-Sasse-Straße und Blumenhagener Straße

gebildet.

Die erstgenannten drei Hauptverbindungen treffen in der Ortsmitte in einem dreiarmigen Knotenpunkt zusammen.

Die drei Schlossanlagen befinden sich in einem größeren auch heute noch vorhandenen parkartig angelegten Grünbereich, der sowohl nach Norden über eine Bepflanzung entlang der Rodenberger Aue als auch im Süden entlang der Rodenberger Aue mit den Grünanlagen des näheren Umfeldes verbunden ist. Die großflächig direkt an diesen Grünzug angegliederten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Ausgehend von dieser auch heute noch zentral im Ort liegenden Grünanlage befindet sich der historisch gewachsene Ortskern. Dieser wird im wesentlichen

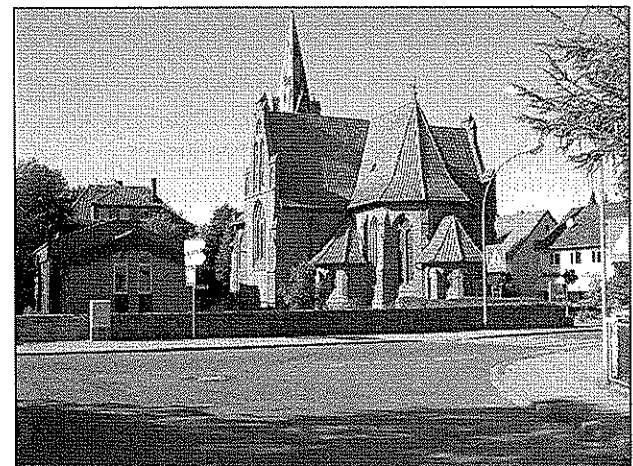
- durch ehemalige Verwaltungsgebäude,
- durch Ackerbürgerhäuser,
- durch sonstige Wohn- und Geschäftshäuser



Schlossarchitektur im Westen



Fachwerkstraßenzug in der Ortsmitte



Stark gegliederter Backsteinbau
Evangelische Kirche

aber auch noch

- durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude

geprägt.

Die Straßenräume der Ortsmitte werden im Wesentlichen durch giebelständig zum Straßenraum hin ausgerichtete und durch schmale Bauwiche von einander getrennte Gebäude geprägt.

In diesem Bereich befinden sich die die Nutzungsstruktur der Ortsmitte charakterisierenden kleineren Läden mit ihrem vielfältigen Warenangebot.

Die Marktstraße weist eine leichte Aufweitung auf, die jedoch nicht zu einer Dorfangerbildung führt.

Am Schnittpunkt Marktstraße mit der von Norden über die Am Rundteil/Rodenberger Straße (K 58) und weiter über die Coppenbrügger Landstraße verlaufende Nordsüdverbindung schließen die jeweiligen Straßenzüge an.

Auch hier ist eine überwiegend gewerbliche Nutzungsausrichtung der anliegenden Gebäude vorhanden. Außerdem befinden sich hier die wichtigen zentralen Einrichtungen:

- An der Coppenbrügger Landstraße befindet sich die die ev.-lutherische Kirche und die Poststelle
- An dem Straßenzug Am Rundteil/Rodenberger Straße befindet sich das ehemalige Rathaus des Flecken Lauenau.

Der Flecken Lauenau hatte auch in seiner Vergangenheit immer schon eine deutlich über die eines reines Agrardorfes hinausgehende Bedeutung.

Die erstmalige urkundliche Erwähnung datiert bereits um die Jahrtausendwende. Baulich dokumentiert sich die Situation durch die Errichtung von 3 Schlössern

- Burg Lauenau (Amtsschloss wurde vermutlich 1190 bis 1200 vom Welfenkönig Heinrich dem Löwen errichtet und diente zu der damaligen Zeit als Schutz gegen die Schaumburger Grafen)



Im Mühlenwinkel



Ackerbürgerhaus
Lange Straße

- Schloss Schwedesdorf (wurde erbaut von den Rittersn von Münchhausen um 1600)
- Schloss Meysenburg (entstand im ausgehenden 18. Jahrhundert im Tudorstil)

Die Fleckenrechte bestehen seit 1536. Diese Rechte beinhalten u.a. eigenes Bier zu brauen und eine eigene Gerichtsbarkeit einzurichten.

Im historisch gewachsenen zentralen Bereich weist Lauenau die städtebaulichen Merkmale von Orten vergleichbarer Größenordnung auf.

Im Osten an diese Zone angrenzend befindet sich jedoch ein gewerblich genutzter Bereich, der sich hinsichtlich

- Größenordnung,
- Baugestaltung,
- Nutzungsausrichtung und
- Höhenentwicklung

deutlich vom dörflich bis kleinstädtisch geprägten zentralen Bereich unterscheidet.

Hier befindet sich das ehemals von dem Holzverarbeitenden Betrieb "Casala" (Carl Sasse Laue

nau) genutzte Betriebsgelände, dessen Ausdehnung bei fast quadratischer Flächenausbildung ca. 4-5 ha beträgt.

Diese Fläche war in der Vergangenheit für die bisherige Entwicklung des Ortes von entscheidender Bedeutung und nach der Stilllegung der gewerblichen Tätigkeit ergaben sich hieraus bedeutsame Entwicklungsimpulse für die Gesamtentwicklung des Ortes:

- Mit dem Betrieb wuchs auch die Bedeutung des Ortes als Wirtschaftsraum und als Raum für Wohnbauentwicklung.
- Durch die Entwicklung und städtebauliche Einbindung der Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes Casala werden wesentliche Impulse für das Funktionsgefüge des Ortes geschaffen.
- Dadurch stehen ortsnahe gewerbliche Arbeitsplätze für die ansässige Wohnbevölkerung von Lauenau zur Verfügung.

Die gewerbliche Entwicklung wird durch Gewerbegebiete im Bereich der BAB Anschlussstelle Lauenau an die A 2 ergänzt.



Ehemaliges Ackerbürgerhaus



Fassade eines Wohn- und Geschäftshauses
Coppenbrücker Landstraße

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

Innerhalb des Nahbereiches, der Lauenau umgibt, bildet Lauenau mit seinen über 4000 Einwohnern den wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt und übernimmt eine Vielzahl von zentralen Funktionen.

- Lauenau ist Grundzentrum und hat in dieser Funktion insbesondere die zentralörtliche Versorgung für ca. 10.000 Einwohner sicherzustellen.
- Lauenau hat nach dem RROP Landkreis Schaumburg ergänzende Funktionen zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Aufgrund dieser Lage und Ausprägung des Umfeldes hat der Flecken Lauenau besondere Bedeutung als Standort

- für Arbeitsplätze (u.a. im Gewerbegebiet - Logistikpark)
- und für Versorgungseinrichtungen

Da schon früh die Verkehrsproblematik, die sich für den Gesamttraum aus der Verbindungsfunktion der B 442 herleitet, die eine wichtige Nordsüdanbindung des Raumes Hameln an die A 2 darstellt, erkannt wurde, ist die innerörtliche Verkehrsbelastung durch den Bau der Ortsumgehung Lauenau entlastet worden.

Der verbleibende Verkehr innerhalb des Ortes führt aufgrund

- der Größe des Ortes und
- der im Umfeld vorhandenen zusätzlichen Siedlungsbereiche, die über den Siedlungsbereich Lauenau erschlossen werden,
- sowie der Lage der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen

aber immer noch zu erheblichen Problemen, die sich im gesamten Streckenverlauf, besonders aber in der Ortsmitte negativ auswirken.

Weitere Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe ergeben sich durch die vielfachen Nutzungsbereiche, die diesem Straßensystem zugeordnet sind.

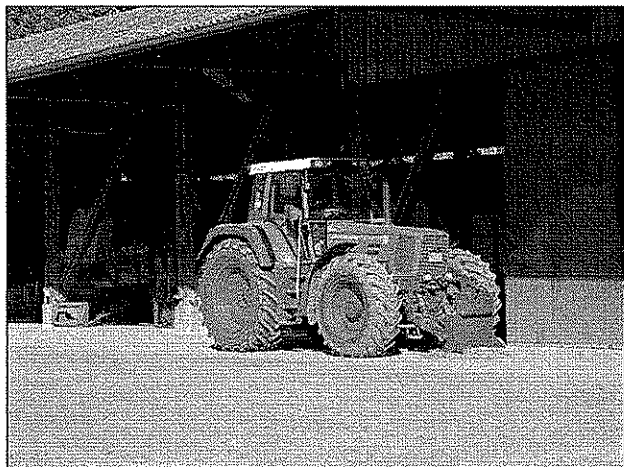
Insbesondere hat sich die Situation des innerörtlichen Verkehrs durch zahlreiche Märkte, die



Starker Verkehr in der Ortsmitte -
Lastwagen von rechts



Starker Verkehr in der Ortsmitte -
Bus von links



Hofanlage in der Ortsmitte führt zu
landwirtschaftlichem Verkehr mit Großgeräten

1.3 Siedlungsstruktur

sich im Ortszentrum und teilweise auch in Randbereichen angesiedelt haben, verstärkt.

Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortes wurde in der jüngeren Vergangenheit durch verstärkten Wohnungsbau (ca. 360 Häuser) bestimmt.

Die neuen Wohnsiedlungen sind im wesentlichen als zusammenhängende Baugebiete im direkten Anschluß an die zentrale Ortslage entstanden.

Entsprechend sind die zu Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlichen Einrichtungen der Daseinsfürsorge ausgebaut worden.

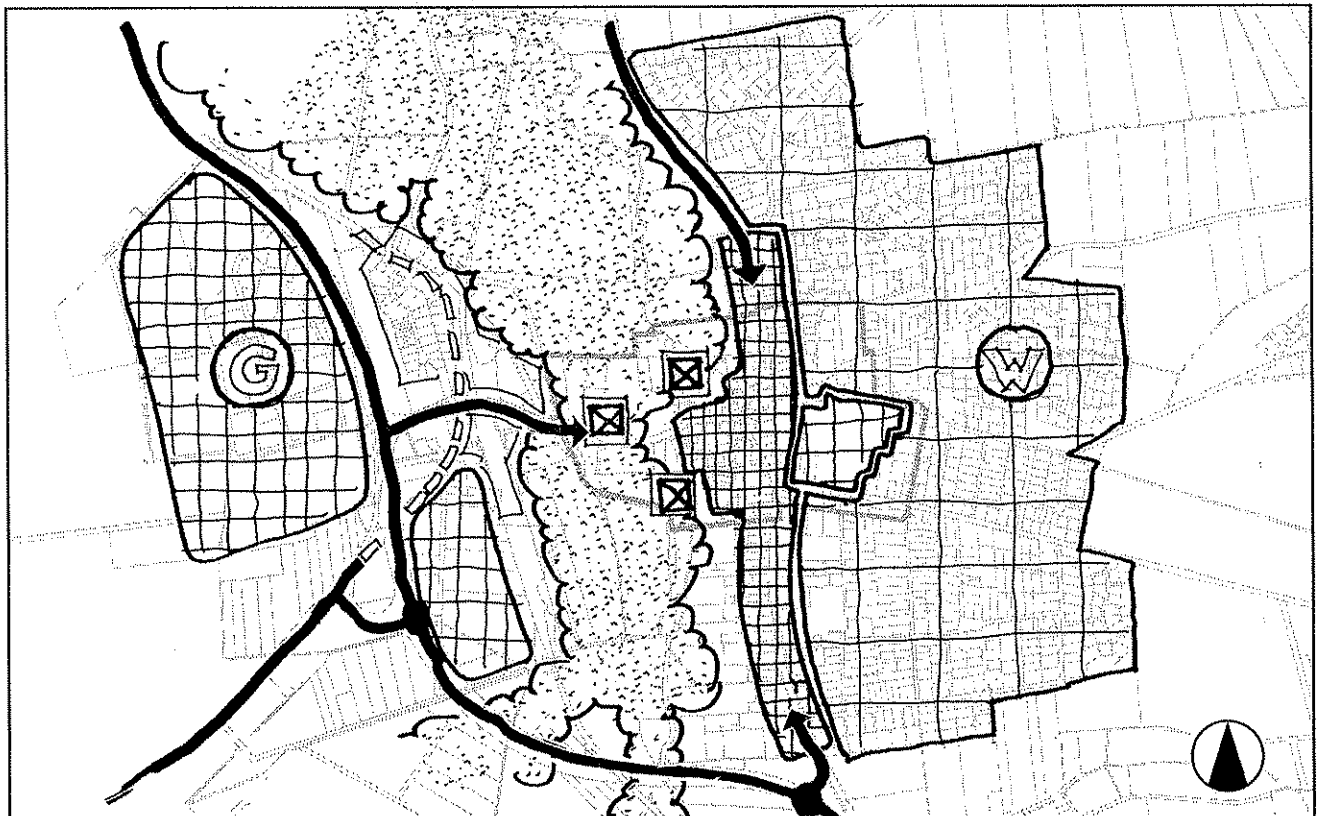
Durch die Lage der Gebiete, die im wesentlichen im Osten zum Deister hin gelegen sind, wurde die historische Ortsmitte sowie der durch die Schlösser geprägte Bereich von dieser Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der Siedlungsstruktur von Lauenau lassen sich einzelne Bereiche definieren, die eine der jeweiligen Nutzungssituation und/oder der historischen Entwicklung entsprechende Ausprägung der einzelnen Gebäude aufweisen.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um 4 verschiedene Erscheinungsformen:

1.3.1 Schlossarchitektur im Westen

Auf großflächigen Grundstücken, die sehr stark eingegrünt sind, sind imposante Einzelgebäude entstanden, die nicht in einem direkten historischen Bezug stehen, großräumig jedoch den umliegenden Raum prägen und im Fall der Wasserburg und des Schlosses Schwedensdorf eine direkte räumliche Nähe zueinander aufweisen.



Stadträumliche Gliederung

Das Schloss Meysenburg liegt dagegen in räumlicher Nähe aber durch Straßen und andere Baustrukturen getrennt an einem Einzelstandort.

Gemeinsam ist jedoch die Zugehörigkeit zur Grünzone, die im Norden durch den Volkspark, der ein für die Gegend bedeutsames Exemplar der Süntelbuche aufweist, beginnt und sich entlang des Bachlaufes der Rodenberger Aue nach Süden hin entwickelt.

1.3.2 Straßenrandbebauung der historischen Straßen im alten Ortskern

Die Ortsmitte wird geprägt durch giebelständige Fachwerkhäuser. Die Gebäude stehen dicht beieinander und werden nur durch schmale Bauwiche voneinander getrennt.

In den hinteren Grundstücksteilen sind Freiräume vorhanden, die noch größere Nutzungsintensivierungen ermöglichen.

Neben dieser auch heute noch sehr einheitliche Bauformen aufweisenden Bebauung sind als Ersatz oder auch als Ergänzung Baukörper anderer Stilart, die teilweise traufständig errichtet wurden oder die als Solitär an besonderen Stellen als städtebaulicher Akzent entstanden sind, entstanden. Zum Teil sind diese Bauten ohne Bezug zu den historisch bedeutsamen Gestaltungswerte, die das historische Ortsbild insgesamt prägten, eingefügt worden.

1.3.3 Die Gewerbeflächen des ehemaligen Casala-Werkes

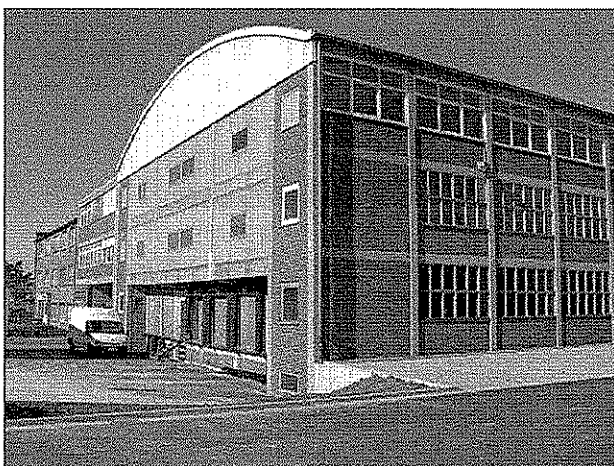
Hier handelt es sich um einen großflächigen intensiv bebauten Bereich. Die Baukörper im Einzelnen sprengen den Maßstab, der sonst für die Ortslage typisch ist hinsichtlich Größe, Längenausdehnung und Höhenentwicklung. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Anlage, die den jeweiligen Anforderungen des Werkes folgend errichtet wurde und somit kaum gestalterisch besondere Werte aufweist.

Die Baukörper haben sehr unterschiedliche gestalterische Qualität und Erhaltungszustände.

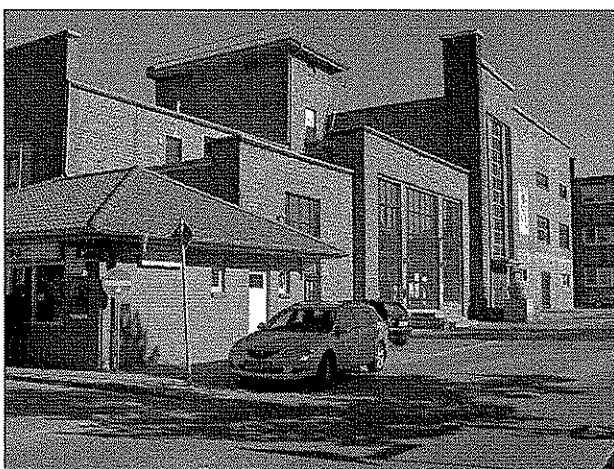
Von besonderer Bedeutung ist das alte Kesselhaus, das im Südwesten zwischen der zentralen Ortslage und dem Werk vermittelt.



Casala-Gelände
Revitalisierte Gewerbezone



Casala-Gelände
Anlieferzone an der Carl-Sasse-Straße



Casala-Gelände
Ehemalige Heizzentrale - heute Künstleratelier

Eine über das eigentliche Betriebsgelände hinausgehende Entwicklung, die in ihrer Dimension und baulichen Durchgestaltung ebenfalls vom direkt angrenzenden zentralen Bereich des Ortes abweicht, befindet sich nördlich der Straße Im Scheunenfeld. Hier befanden sich ehemalige Lagergebäude und der Holzablageplatz des Betriebes.

Das Gebiet ist allseitig in das Siedlungsgefüge des Fleckens eingebunden und wird über das innerörtliche Hauptstraßennetz an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Liquidation des Lauenauer Traditionsunternehmens Casala im Jahre 2001 drohte im Zentrum von Lauenau eine Industriebrache mit großen, vielfältig gestalteten baulichen Anlagen zu entstehen.

Das gesamte Betriebsgelände hat der Flecken Lauenau erworben.

Seitdem wurden viele Gebäude saniert und die früheren Betriebsflächen wieder mit Leben gefüllt.

Die städtebauliche Zielsetzung sah vor, das Gebiet als innerörtlichen Lauenauer Gewerbepark zu entwickeln.

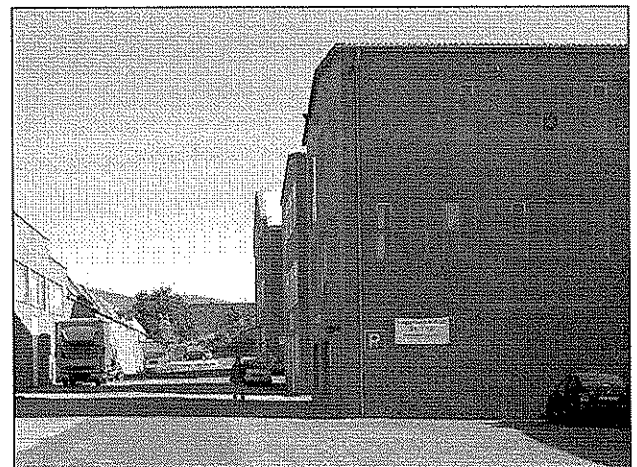
Zwischenzeitlich hat sich in diesem Gelände durch eine Mischung aus

Arbeits-,
Sport-,
Kultur- und
Freizeiteinrichtungen

eine überlebensfähige Nutzungsstruktur herausgebildet, die wiederum Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen des Ortskernes ausübt.

Zur Zeit (Stand: 10/2006) beherbergt der Gewerbepark auf einer Fläche von ca. 3,5 Hektar die folgenden Nutzungen:

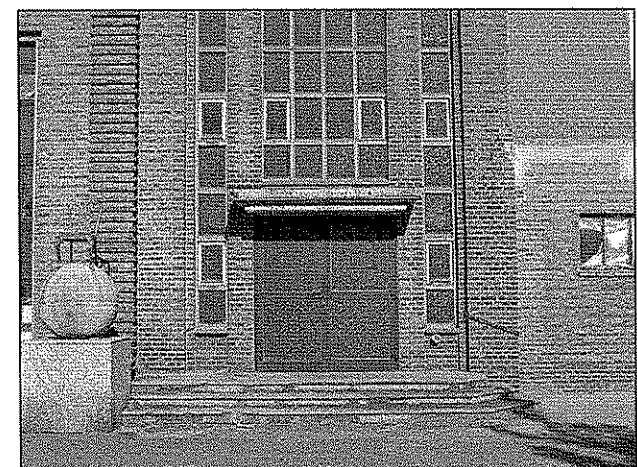
Ateliers im Kesselhaus,
Ausstellungsräume der Schaumburger
Künstler,
Yoga-Schule,
Sängerheime,
ein Bogenschützen-Leistungszentrum der
Schützengilde Lauenau,
Kampfsportthalle (Dojo)



Casala-Gelände
Hauptachse - Ost-West



Casala-Gelände
Gelungene Umnutzung



Casala-Gelände
Ehemaliger Haupteingang

Übungsräume des Jazz-Ensembles Apelern,
Sporthalle des SV Victoria Lauenau
("Victoria Arena")
eine Eiskunsthalle in der "Eishalle"
Schaumburgs erste Boule-Halle und
mehrere gewerbliche Betriebe
(insgesamt ca. 30.000 qm Nutzfläche)

Außerdem sind

die Polizei,

eine Bücherei,

die DRK-Sozialstation und

mehrere Sitzungsräume

dort untergebracht.

Dieser Bereich stellt somit eine Besonderheit innerhalb der Ortsmitte eines Ortes in der Größenordnung von Lauenau dar.

Bereits in der Vergangenheit wurde die bisherige Entwicklung des Ortes durch diesen Betrieb geprägt.

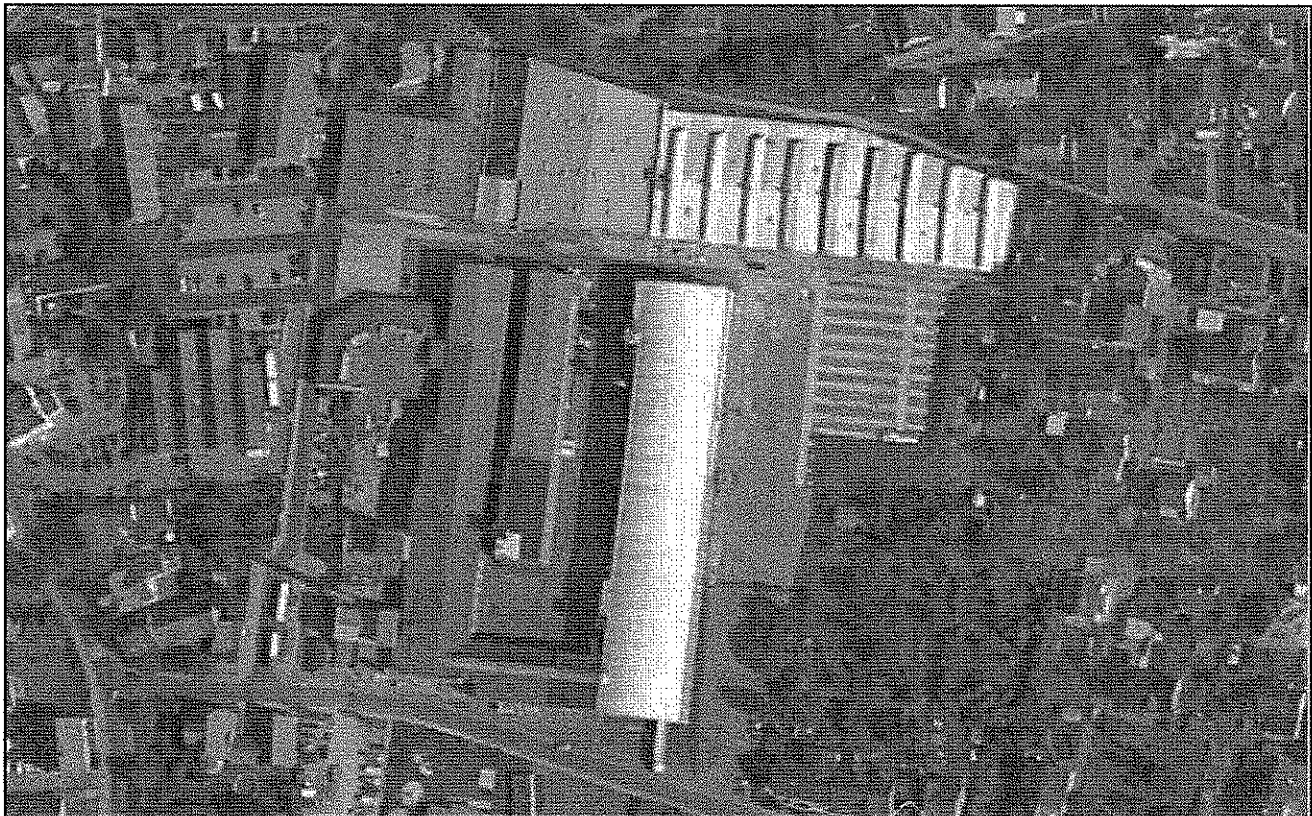
Durch die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort und durch den hohen Arbeitskräftebedarf des Betriebes sind in der Vergangenheit um den Betrieb herum umfangreiche Wohngebiete entstanden.

Die Wohnbaugebiete, die sich daran anschließen, weisen dem Ort Lauenau besondere Qualitäten als Wohnstandort für individuelle Wohnformen nach.

Die Entwicklung der einzelnen Baugebiete konnte - und hier sind insbesondere die letzten 20 Jahre von Bedeutung - kontinuierlich fortgesetzt werden.

Ausschlaggebend für diese Wohnbauentwicklung ist einmal die landschaftliche Qualität des vom Deister und vom Süntel geprägten direkten Umfeldes sowie die Nähe zum Großraum von Hannover.

Durch die Betriebsschließung, die nun bereits mehrere Jahre zurückliegt, haben sich die engen Nutzungsverflechtungen zwischen den Wohngebieten und dieser gewerblichen Anlage zwar nicht fortgesetzt, die Anlage selbst ist aber immer noch in ihrer baulichen Ausdehnung und Ausprägung vorhanden.



Gewerbeanlage Casala

Daher war es und ist es auch heute noch für die weitere städtebauliche Entwicklung des Ortes entscheidend, ob es gelingt,

- die für wesentliche Teile des Gebietes bereits eingeleitete Umnutzung langfristig zu sichern und
- für die noch ungenutzten Teile des gewerblichen Komplexes die Umstrukturierung fortzusetzen,

damit die hier vorhandene Gefahr der Bildung einer Industriebrache nicht eintritt.

Bei der weiteren Entwicklung ist nun, da der noch nicht umstrukturierte Bereich direkt dem alten Ortskern zugeordnet ist, eine neue und dauerhafte Nutzung der baulichen Anlagen anzustreben und die räumliche und organisatorische Integration in den Ortskern zu bewirken.

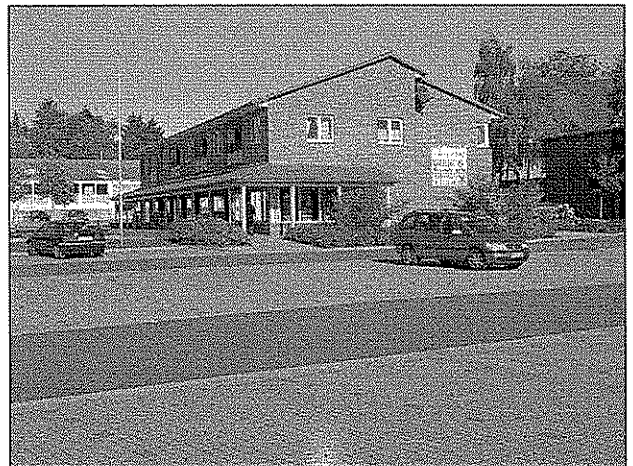
Wesentliche Maßnahmen, mit denen die Integration erreicht werden kann, sind bereits realisiert worden.

Von Bedeutung ist hierbei der Bereich des Marktplatzes mit neuen Nutzungsbereichen.

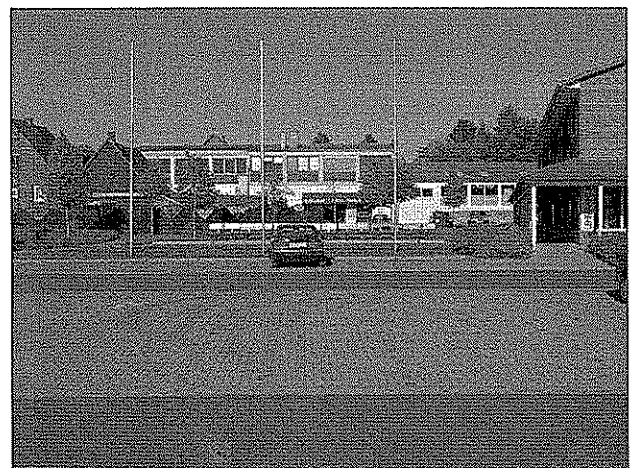
Eine stärkere Verbindung mit dem historisch gewachsenen Ortskern ist jedoch erforderlich, damit sich mögliche Synergieeffekte einstellen und es nicht nur zu einer Verlagerung der Nutzungskonzentration kommt.

Diese würde immer eine Schwächung des historisch gewachsenen Ortskernes bewirken, da sich die Entwicklungsmöglichkeiten hier aufgrund der gewachsenen Struktur nicht allein durch öffentliche Maßnahmenträger realisieren lassen.

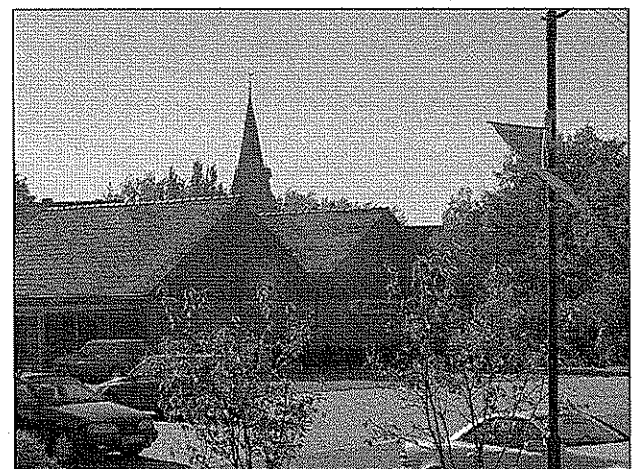
- Durch das Fehlen entsprechender Eingriffsmöglichkeiten im Bereich des Bodenrechtes, der Finanzierungsmöglichkeit und der Planung werden Maßnahmen hier erschwert.
- Die Neuorganisation des gewerblichen Bereiches kann dagegen einfacher durchgeführt werden.
- Es fehlen zur Zeit die Möglichkeiten zur Umsetzung einer ganzheitlichen Zielsetzung.



Neubebauung am Marktplatz



Grünbereich am Marktplatz



Supermarkt am Marktplatz

1.3.4 Wohngebiete

Der gesamte östliche Siedlungsbereich wird durch ein großes zusammenhängendes, das Betriebsgelände im Norden, Osten und Westen umschließendes, Wohngebiet, in dem überwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind, geprägt.

Der nördliche Bereich ist überwiegend in den letzten zwei Jahrzehnten entstanden und hat zu einem erheblichen Anwachsen der Wohnbevölkerung geführt.

Der südliche Bereich enthält überwiegend Gebäude, die im Zusammenhang mit dem Casala-Werk entstanden sind.



Wohnen im Osten der Ortsmitte

1.4 Baustruktur

1.4.1 Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte entspricht der der ländlichen Region, der der Flecken Lauenau zu zuordnen ist. Die historisch älteren Bereiche weisen schmale, tiefe Grundstücke auf, in den baulichen Entwicklungen der letzten Jahre überwiegen kompakt geschnittene Grundstücke.

Innerhalb dieses Siedlungsbereiches befinden sich unterschiedliche Nutzungszonen, die vom landwirtschaftlichen Betrieb über gewerbliche Grundstücke entlang der Straße bis hin zur industriellen Fläche im zentralen Gewerbebereich reichen.

Beim Wohnen überwiegt das Einfamilienhaus. Auch die großzügig geschnittenen Schlossanlagen im Westen des Ortes dienen heute überwiegend Wohnzwecken.

Landwirtschaftliche Betriebstätigkeit wird heute im geringen Umfang aus der zentralen Ortslage heraus betrieben. Für die Zukunft ist hier auch mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

1.4.2 Nutzungskonflikte

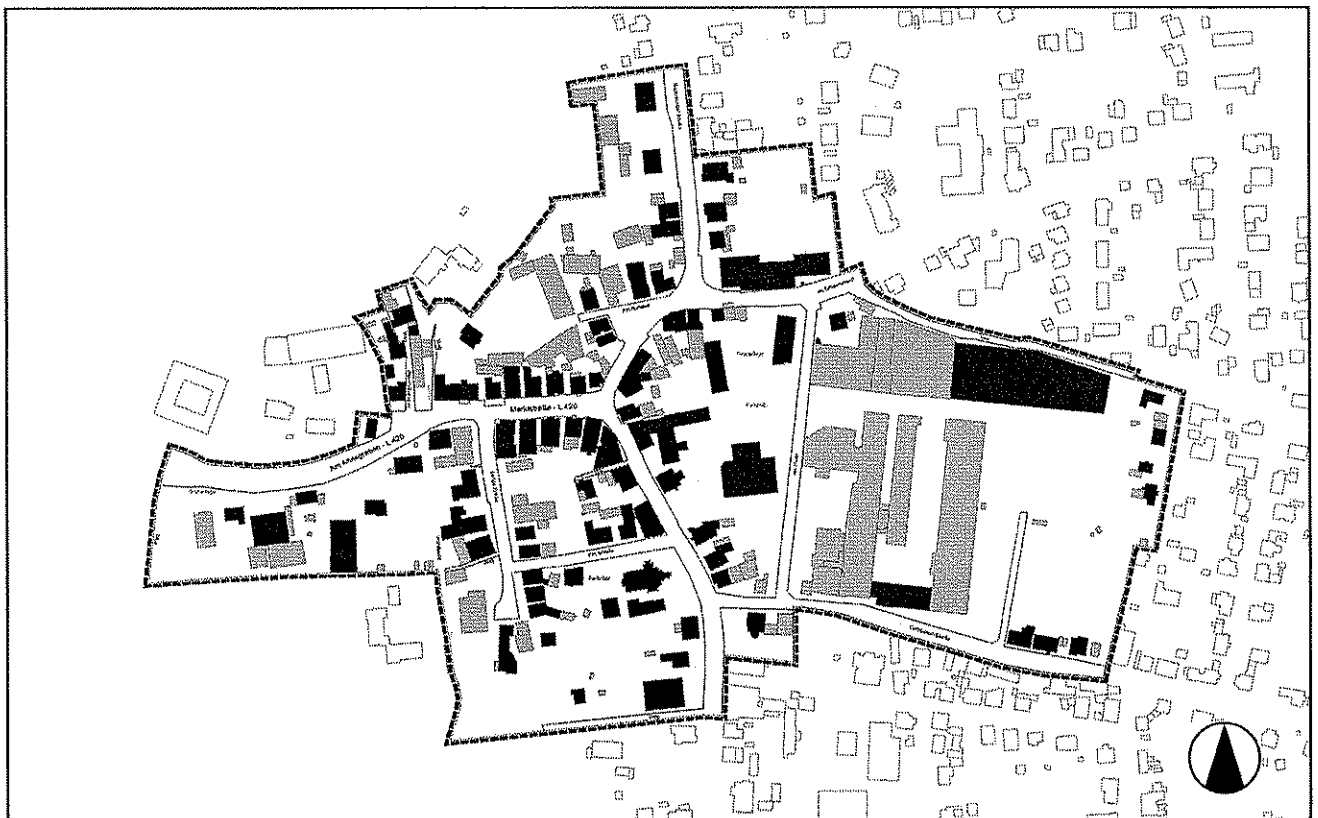
Konflikte ergeben sich innerhalb dieses Siedlungsgebietes somit nicht aus dem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungszonen, sondern vielmehr durch die aus der Gemengelage heraus resultierenden sich gegenseitig beeinflussenden Aktivitäten.

Insbesondere erwachsen Probleme aus der hohen Nutzungsdichte im Bereich

- der Versorgungseinrichtungen,
- der zentral gelegenen Gewerbeflächen im alten Casala-Gelände und
- dem historisch gewachsenen und dem heutigen Verkehr nicht entsprechend ausgebauten Verkehrssystem.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation hat der Flecken Lauenau in der Vergangenheit bereits vielfache Veränderungen und Anpassungen eingeleitet.

Insbesondere sind hierzu der Marktplatz und die zentralen Parkplatzanlagen, die im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Gewerbegebietes ent



Die Baustruktur im Untersuchungsbereich - Haupt-/Nebengebäude

M ca. 1 : 5.000

standen sind, zu nennen.

Freiflächen, die eine bauliche Entwicklung zulassen, können innerhalb dieses zentralen Siedlungsbereiches nur durch Umnutzung oder durch Gebäudeniederlegung geschaffen werden.

Bisherige Entwicklungen haben bereits in einzelnen Bereichen zur Niederlegung von Baukörpern geführt, die auch nicht adäquat ersetzt wurden.

Auf der anderen Seite ist es somit gelungen, großflächige Nutzungseinheiten durch Umnutzung vorhandener Gebäude, oder aber durch Errichtung neuer Einrichtungen in den zentralen Bereich zu integrieren. Somit konnte die Nutzungsintensität dieses Bereiches erhöht werden.

Der Flecken Lauenau weist im Bezug auf die Verteilung der Freiflächen innerhalb des Ortes Defizite auf.

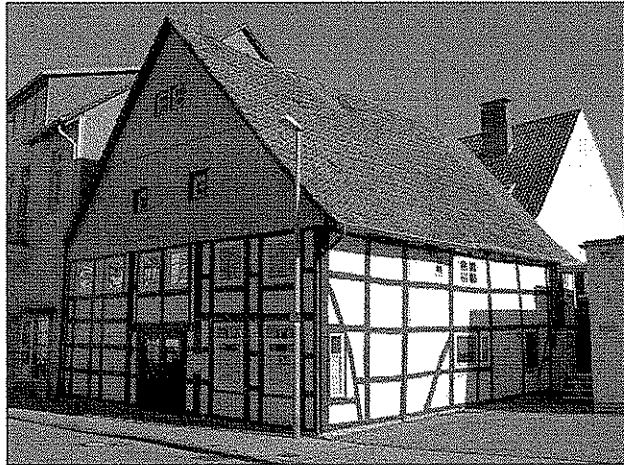
Entlang der historisch gewachsenen Straßenzüge wird die Grundstücksbreite durch die Giebelstellung der einzelnen Häuser bestimmt. Der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden reicht jedoch in der Regel aus, um die Zufahrt zu hinteren Grundstücksteilen zu gewährleisten.

Je nach Lage innerhalb eines Außenblockes ergeben sich hintere Grundstücksteile, die bezogen auf die Gesamtfläche, die überbaut ist, in der Regel kleiner ist. Somit ist die GRZ auf vielen Grundstücken deutlich über 0,5.

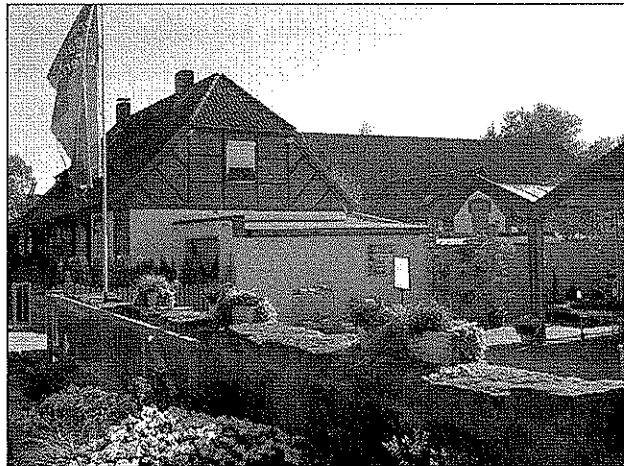
In der Regel befinden sich auf den Grundstücken noch zusätzliche kleinere Gebäudeteile, die den Freiflächenanteil zusätzlich einschränken.

Dieser Zustand ist jedoch nicht als Mangel einzustufen, erfordert jedoch, dass die verbleibenden Flächen in hoher Qualität zu gestalten sind, um dadurch die geringen Flächenanteile auszugleichen.

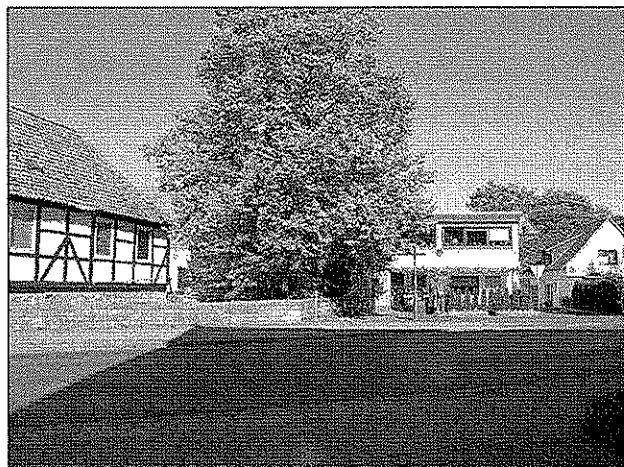
Im Einzelnen erwächst hieraus die Anforderung, dass zur Sicherung der für ländliche Orte wie Lauenau anzustrebende Freiflächenqualität durch den Zusammenschluss der Flächen die Defizite auf dem einzelnen Grundstück durch die Gesamtheit des Angebotes innerhalb eines Innenbereiches ausgeglichen wird.



Fachwerkbau - Giebelständig



Gärtnerei am Ortseingang (Westen)



Ortseingang im Westen

Hierzu ist es einmal erforderlich, dass das Parkproblem, soweit es auf den eigenen Grundstücksteilen gelöst wird, durch das Anlegen von zentralen Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen so gesteuert wird, dass Verkehrsflächen, die die Erreichbarkeit sichern, minimiert werden.

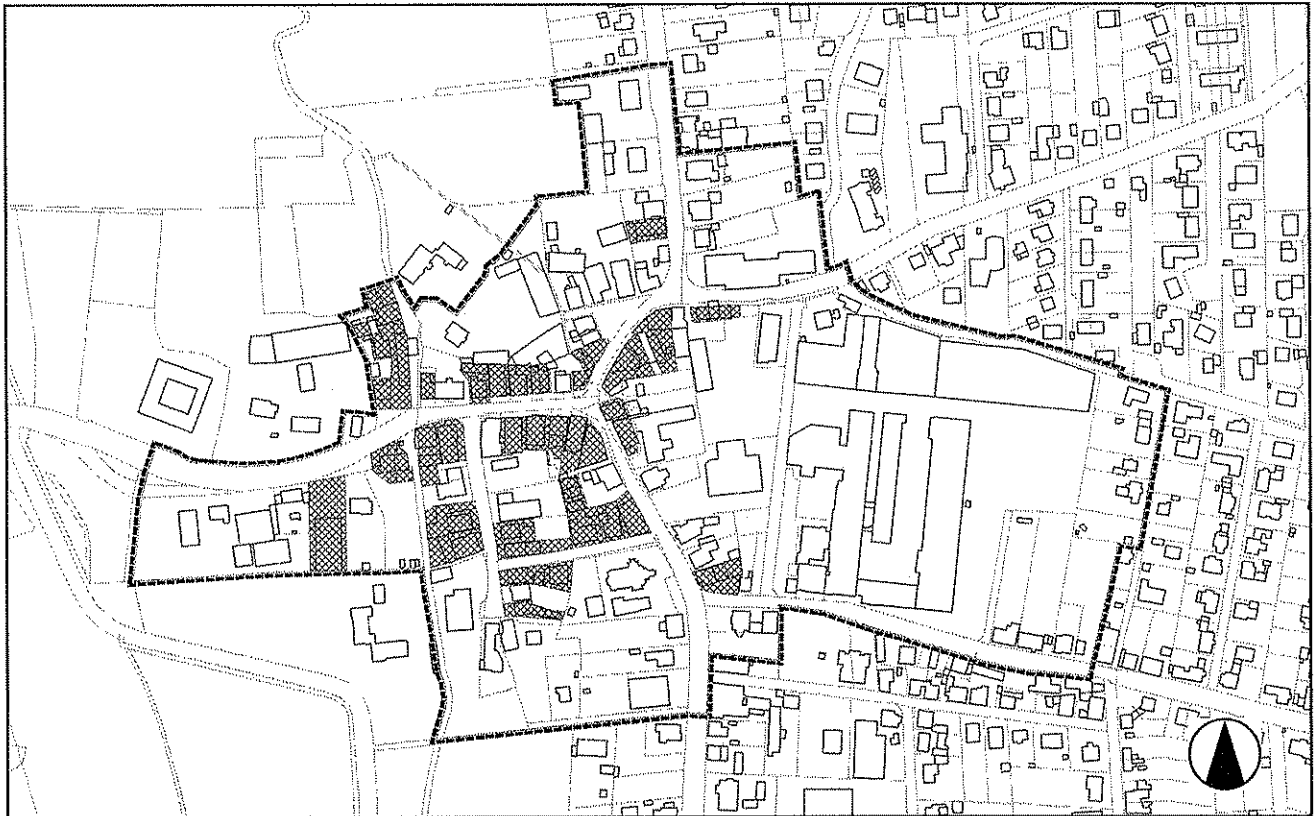
Die verbleibenden Freiflächen dienen dann zu Qualitätsverbesserung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung einzelner hinterer Gebäudeteile zu untersuchen, die teilweise nicht mehr entsprechend ihrer Lage genutzt werden.

Im Einzelfall ist zu überprüfen, ob durch Abriss nicht lagerecht genutzter Bereiche der Freiflächenanteil erhöhen werden kann.

Für die Sanierung gelten dann die folgenden Zielsetzungen:

- Niederlegung einzelner nicht mehr benötigter Bauteile
- Zusammenlegung der teilweise sehr geringen Freiflächenanteile einzelner Grundstücke zu einer gemeinschaftlich nutzbaren Fläche
- Koordinierung der Parkplatzproblematik
- Verringerung und Gestaltung von Zufahrten
- Beseitigung baulicher Mängel im Zufahrtenbereich, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind
- Erhaltung des vorhandenen Großgrüns
- Überarbeitung der Grüngestaltung im Rahmen eines gemeinschaftlichen Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung von
 - Hausbegrünung
 - Terrassennutzungen
 - Verbindungsgrün zum öffentlichen Straßenraum
 - Parkplatz/Stellplatzangebote mit Grüngestaltung



Hohe Dichte - GRZ - geringe Freiflächen

M ca. 1 : 5.000

1.4.3 Dachgestaltung

Für Lauenau ist, wie es auch für den überwiegenden Teil des Raums der norddeutschen Tiefebene der Fall ist, das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45 Grad die typische Form der Dacheindeckung.

Die straßenseitige Bebauung in Giebelstellung ergibt das für Lauenau typische Ortsbild.

Einen deutlichen Bruch mit dieser Baugestaltung weisen die großflächigen Hallen des ehemaligen Casala-Werkes auf. Neben einzelnen diesen Gestaltungsrahmen folgenden Bauteilen, die überwiegend im Südwesten anzutreffen sind, gibt es hier das flachgeneigte Dach, das aufgrund seiner Längenausdehnung und teilweise auch seiner Spannweite und der Materialausbildung keine Zusammenhänge mit dem ziegelgedeckten ortstypischen Dach aufweist.

Bei neueren Gebäuden, die gewerblichen Nutzungen zuzuordnen sind, ist das Bemühen um das differenziertere Gestalten einer Dachlandschaft schon erkennbar. So sind insbesondere einzelne groß-

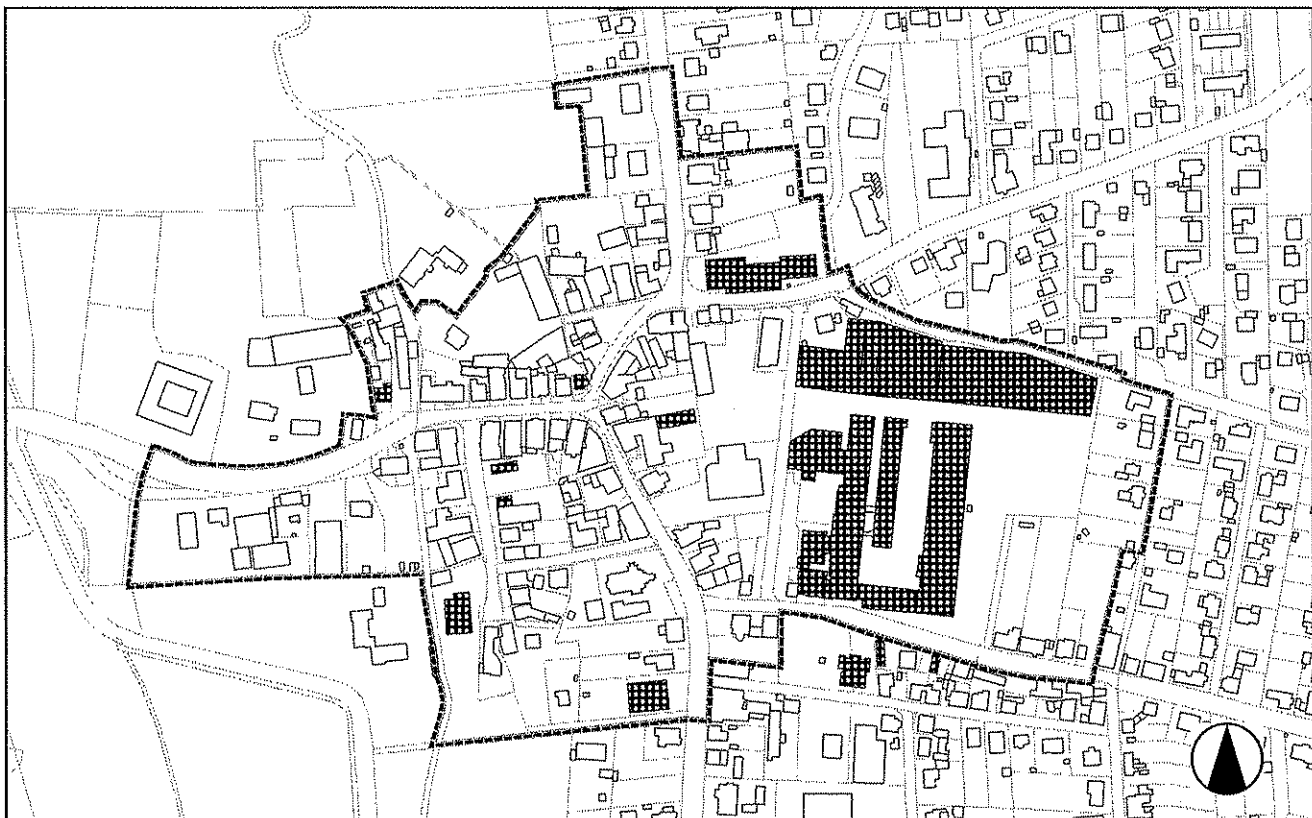
flächige Märkte in Anlehnung an diese Dachform gestaltet worden.

Eine Umgestaltung des gesamten Gewerbebereiches ist jedoch nicht möglich. Die Probleme, die es hier zu bewältigen gibt, liegen in der nutzungs-technischen Einbindung.

Der von dieser Dachform ausgehende Bruch in der Gesamtgestaltung lässt sich jedoch durch ein Grünkonzept erreichen, das großkronige Bäume vorsieht, die in die Dachlinie hineinwachsen, und so Dachlandschaft gliedern, ohne dass bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Dieses trifft insbesondere für die langen Achsen zu. Bisher waren nur innerbetriebliche Anforderungen zu berücksichtigen, da der Bereich nicht in das örtliche Verkehrswegenetz eingebunden war. Jetzt aber ist der gesamte Bereich öffentlich zugänglich und die publikumsintensiven Nutzungen erfordern, dass neben der verkehrstechnischen Funktion auch der Gestaltung große Bedeutung zu kommt.

Mit Begrünungsmaßnahmen lässt sich so die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen deutlich steigern.

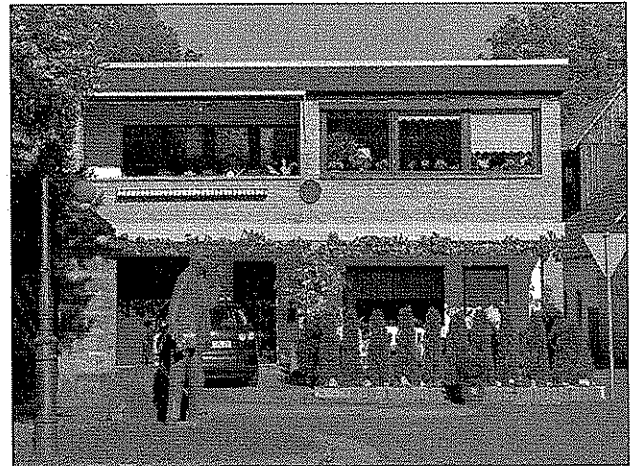


Die Baustruktur im Untersuchungsbereich - Flachdächer

M ca. 1 : 5.000



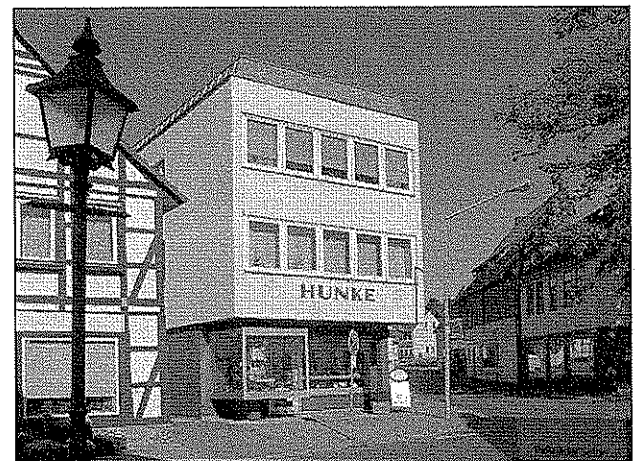
Historische Wohngebäude
Am Amtsgraben/Im Mühlenwinkel/Marktstraße



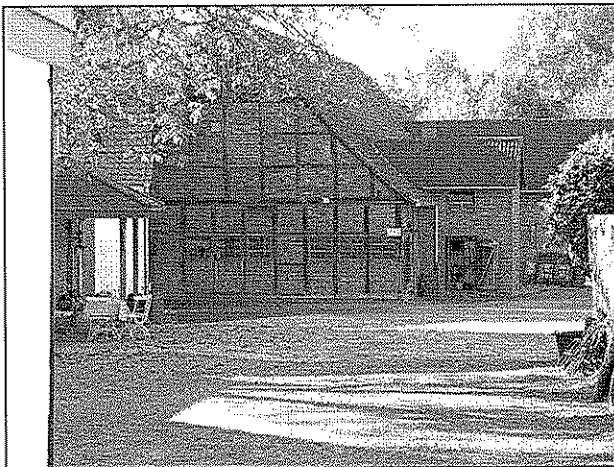
Modernes Wohnhaus
Am Amtsgraben/Im Mühlenwinkel/Marktstraße



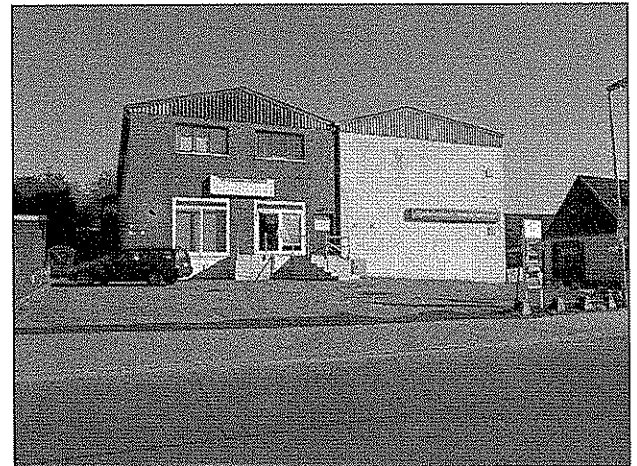
Historisches Wohn- und Geschäftshaus
Marktstraße



Modernes Wohn- und Geschäftshaus
Marktstraße



Historische Zweckbauten
Rodenberger Straße



Casala-Gelände
Zweckbauten an der Rodenberger Straße

1.5 Ortsgestaltung

Für das Erscheinungsbild eines Ortes sind die den Hauptverkehrsachsen zugeordneten Bereiche von besonderer Bedeutung. Dieses trifft immer für den jeweils zentralen Bereich zu.

In Lauenau überwiegt auch heute noch das giebelständige Fachwerkhaus und kennzeichnet somit auch heute noch das Erscheinungsbild. Spätere Ergänzungen und Neubebauungen weisen aber nicht immer diese historischen Formen auf.

Eine besondere Problematik ergibt sich, wenn einzelne Baukörper, die in das historische Ortsbild hineingesetzt wurden, den historisch gewachsenen Gestaltungsvorstellungen nicht entsprechen. Hierzu gehören wichtige Gebäude, die an ortsbildprägender Stelle stehen.

Im Einzelnen ist hier zu überlegen, inwieweit man durch einfache Maßnahmen, die den Gestaltungsrahmen des Daches oder der Fassade treffen, eine Veränderung so vornehmen kann, dass die teilweise neuen Gebäude zukünftig nicht mehr den Fremdkörper darstellen, den sie heute noch bilden.

Bei Flachdächern ist zu berücksichtigen, dass die bautechnischen Gegebenheiten von Flachdächern in der Regel ein Ersatz nach 20 Jahren erforderlich machen. Im Rahmen solcher Erneuerungsmaßnahmen sollte dann entsprechend obiger Anregung so verfahren werden, dass der Gestaltungsmangel dieses Daches ausgeglichen wird.

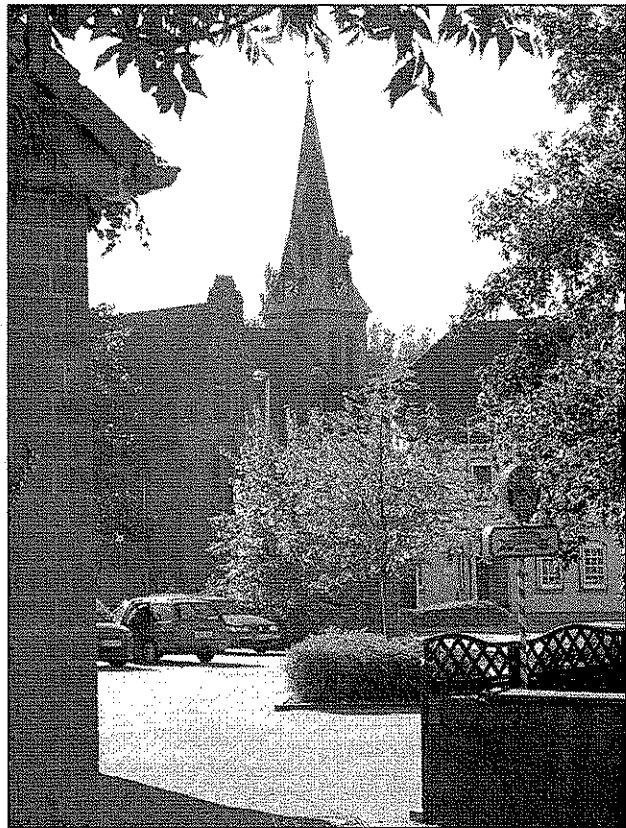
Zur Sicherung solcher übergreifenden Regelungen ist es erforderlich, dass die bauliche Entwicklung innerhalb des Ortes durch entsprechende Gestaltungsregeln gelenkt wird.

Ohne eine Baugestaltungssatzung könnten Zielsetzungen gerade im Bereich des Daches nicht gegen die planerischen Absichten eines Eigentümers durchgesetzt werden. Bei dieser Forderung ist davon auszugehen, dass die Forderung nach einem Satteldach nicht wirtschaftlich unvernünftig ist, sondern lediglich gegen bestimmte Gestaltungsvorstellungen stehen kann.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass das geneigte Dach zunehmend an Bedeutung gewinnt und somit die Umsetzung eines solchen Zielen auch realisierbar ist.

Hieraus ergeben sich die folgenden Zielsetzungen:

- Einbindung großflächiger Dachflächen durch besondere Gestaltungsmaßnahmen
- Erhaltung vorhandener Giebelstellung
- Erhaltung vorhandener Dachneigungen, soweit sie den historischen Vorbildern entsprechen
- Sicherung der Verwendung historischer Dachbaumaterialien (Ziegel naturrot)
- Sicherung der Planung durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen (Baugestaltungssatzung)
- Berücksichtigung vorhandener Gestaltungsmerkmale



Blick auf die Kirche

1.6 Baulicher Zustand

1.6.1 Dach

Defizite im Bereich der bautechnischen Unterhaltung haben meistens auch Auswirkungen auf das Dach. So ist davon auszugehen, dass bei einer bautechnisch nicht dem letzten Stand entsprechenden Gestaltung des Daches auch Probleme im Inneren des Gebäudes in anderen bautechnischen Bereichen zu erwarten sind.

Dachprobleme weisen insbesondere die Gebäude auf, die nicht mehr intensiv genutzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei fehlender Nutzung auch ungenügende Unterhaltung erfolgt.

Als Erscheinungsbild dieser mangelnden Unterhaltung sind anzusehen

- verschobene Dachziegel
- Bewuchs in den Dachrinnen
- nicht mehr lagegerechte Sparren (Durchhängung im First und Sparrenbereich)

Hinzu kommt, dass ehemalige Eindeckungsformen insbesondere die für den norddeutschen Raum übliche S-Pfanne den heute an den Dichtungsgrad eines Daches stellenden Anforderungen nicht mehr genügen. So sind alte S-Pfannendächer weder winddicht noch in allen Fällen trocken. Somit ist die Möglichkeit zum Dachraumausbau nicht im vollen Umfang gegeben.

Zur Weiterentwicklung von Baustruktur gehört aber heute auch, dass Dachräume in dem vorhandenen Umfang als Nebenraum nicht mehr zwingend benötigt werden und dass wärmetechnisch und bautechnisch einwandfreie Dachkonstruktionen entstehen. In vielen Fällen ist es daher in Lauenau erforderlich, dass im Bereich des Daches Maßnahmen eingeleitet werden, die zur Sicherung des Baukörpers beitragen.

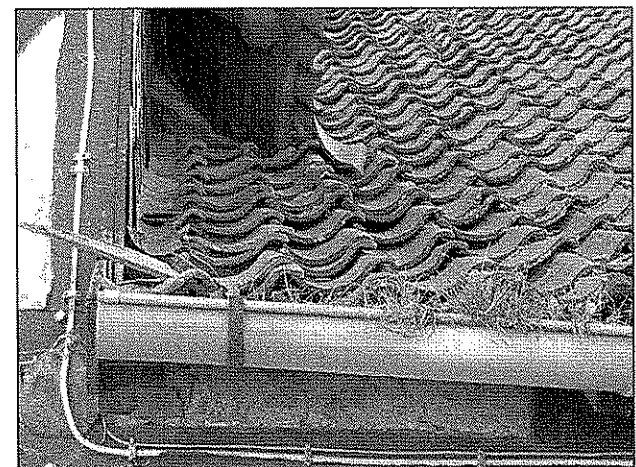
Wenn wesentliche Probleme im Dachbereich vorhanden sind, entstehen hierdurch Folgeschäden, die dann auch tragende Bauteile betreffen können, und die bis zur Zerstörung des Gebäudes führen können.



Zerfall historischer Bausubstanz



Defizite bei der Bauunterhaltung



Leerstand gefährdet die Baustruktur

Als besonderer Problembereich sind die vorhandenen Satellitenschüsseln zu sehen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Satellitenschüssel zum Empfang des Fernsehprogramms ermöglicht werden muss.

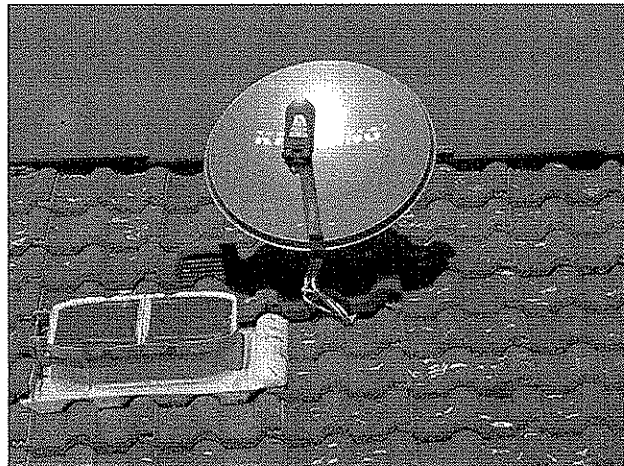
Wünschenswert wäre jedoch die Zusammenfassung von solchen Anlagen oder bei der Anordnung von zentralen Anlagen eine Anpassung des Grundtons der Schüssel an das Material der wesentlichen Bauelemente, denen die Schüssel zugeordnet wird.

Hieraus erwachsen folgende Zielsetzungen:

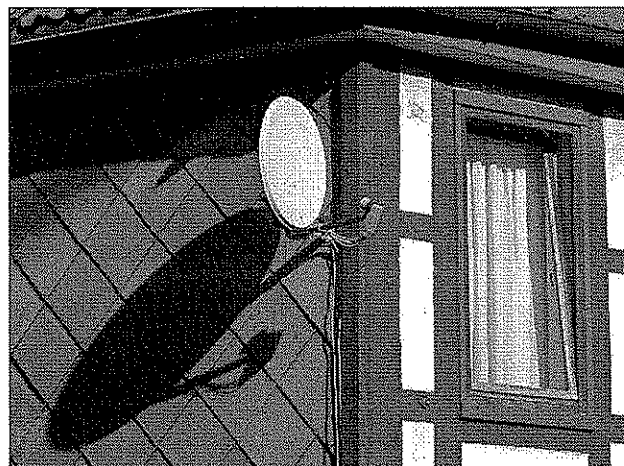
- Anpassung des bautechnischen Zustandes vorhandener Satteldächer/Flachdächer an heutige bautechnische möglichen und wünschenswerten Standards
- Nutzung des vorhandenen Raumes innerhalb der Dachfläche zur Verbesserung des Flächenangebotes innerhalb des Gebäudes, ohne dass hierdurch neue Baumaßnahmen, die in den Landschaftsraum eingreifen, erforderlich werden.
- Gliederung großflächiger Dachlandschaften durch entsprechende Ausbaumaßnahmen, wie Giebel und ähnliche aus dem Satteldach heraus abzuleitende Bauformen.
- Vermeidung von Dachflächenfenstern in den Bereichen, in denen sie im Zusammenhang mit baugeschichtlich wichtigen Fassaden zu sehen sind.
- rote Pfannen erfordern braun-rote Schüsseln
- weiße Fassadenfächer sollten mit weißen Schüssel bestückt werden
- Es ist ein von der Straße nicht einsehbarer oder ein innerhalb des Gebäudes liegender Montageort zu wählen.
- Gemeinschaftsanlagen sind zu fördern.



Satellitenschüsseln
Zuviel - falsche Standorte



Satellitenschüssel
Integration in die Dachfläche



Satellitenschüssel

1.6.2 Gebäudetyp

Mit der Einleitung einer Sanierung wird immer auch das Ziel verfolgt, das Erscheinungsbild eines Ortes wesentlich zu verbessern.

Hierzu gehört nicht nur die Unterhaltung der Bausubstanz entsprechend ihrer Funktion, sondern es gehört hierzu auch, dass Elemente, die den Baukörper selbst in seiner Ausprägungsform nach Außen hin bestimmen, so gestaltet werden, dass sie der Bedeutung, die dem Gebäude im Siedlungszusammenhang zukommt, entsprechen. Außerdem sollten sie dem direkten baulichen Umfeld entsprechen, so dass der Zusammenhang zur denkmalpflegerisch bedeutsamen Baustruktur gewahrt wird und dass das Einzelgebäude als Einzelgebäude eine eindeutige Ausprägung hat.

Lauenau weist eine Vielzahl von Gebäuden auf, die aufgrund ihrer baulichen Struktur, wie z.B. die Schlösser, eindeutige baugestalterische Merkmale aufweisen, die einer Korrektur nicht bedürfen.

Neben den Schlössern gehören hier auch Einzelbauten dazu, die sehr wohl die oben geforderten

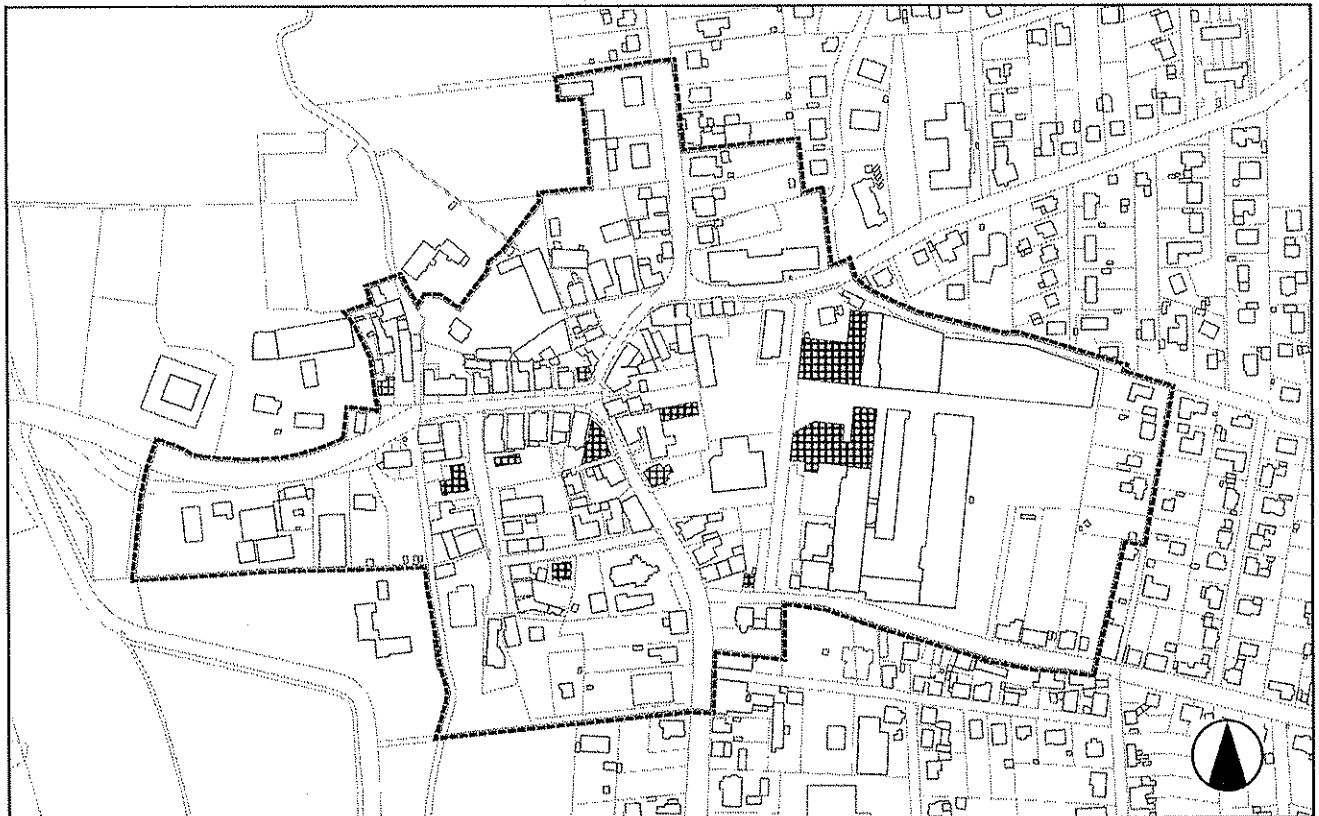
Anforderungen erfüllen. Es gibt aber auch einzelne Gebäude, die trotz unterschiedlicher Entwicklung Gestaltungsmerkmale aufzeigen, die nicht im Widerspruch zur direkten Umgebung stehen.

Der Widerspruch kann sich aus verschiedenen Elementen, die für die Gestaltung eines Baukörpers maßgeblich sind, herleiten:

- nicht entsprechend der städtebaulichen/denkmalpflegerischen Bedeutung des Grundstückes entsprechende Gestaltung

Westlich der Kirche, der Eingangssituation gegenüber, befindet sich ein relativ neues Gebäude, das in seiner Größenordnung als ortsüblich einzustufen ist, in seiner Ausprägungsform in Bezug auf Dach, Farbe, Fensterteilung und Fassadengliederung jedoch nicht der Bedeutung des Grundstückes im Ortsbild entspricht.

Verstärkt wird diese Wertung dadurch, dass die Einsicht auf den Baukörper sehr gut gegeben ist. Eine bauliche Einbindung in den der Kirche direkt gegenüber



Gebäude mit Gestaltungsproblemen

M ca. 1 : 5.000

liegenden Bereich ist nicht erfolgt und somit ist der drastische Widerspruch offenbar.

Zur Verbesserung dieser Situation wären unterschiedliche Maßnahmen vorstellbar.

Deutlich wird jedoch an diesem Beispiel, dass der bauliche Erhaltungszustand allein nicht unbedingt das einzige Merkmal ist, an dem der Bedarf an dem sich im Rahmen einer umfassenden Ortsneugestaltung der Handlungsbedarf festgemacht werden kann.

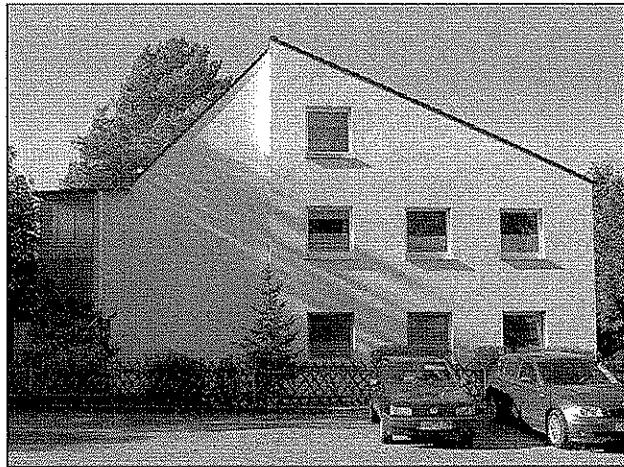
Einzelgebäude Bäcker

Im zentralen Ortsbereich befindet sich ein Baukörper, der wahrscheinlich auf ein älteres Gebäude zurückzuführen ist, der aber durch kontinuierliche Erneuerung heute ein Erscheinungsbild aufweist, das indifferent ist. Zum einen bestimmen das Gebäude großflächige Schaufenster, die für die gesamte Ortslage in ihrer historischen Bausubstanz als untypisch einzustufen sind, zum anderen werden Materialien verwendet, die weder der direkten Umgebung, noch der gesamten Ortsentwicklung entsprechen.

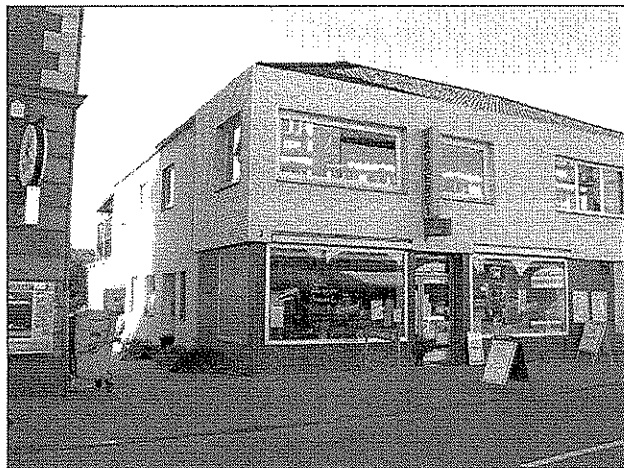
Im Zusammenhang mit Ausprägungsformen innerhalb der Fassade ergibt sich hieraus ein Baukörper, der trotz vielfältiger Bemühungen um die Verbesserung der Bausubstanz das Ziel, das in einer Sanierung zu verfolgen ist, nicht erreicht hat.

- Hier kann eine bessere Einbindung erreicht werden, wenn bei entsprechender baulichen Weiterentwicklung eines solchen Gebäudes die Anpassung durch kleinteilige Maßnahmen erfolgt.
- Auch die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes kann bewirken, dass vorhandene Mängel nicht mehr so auffällig sind, wenn hier ein übergeordnetes Gestaltungskonzept den großräumigen Zusammenhang herstellt.

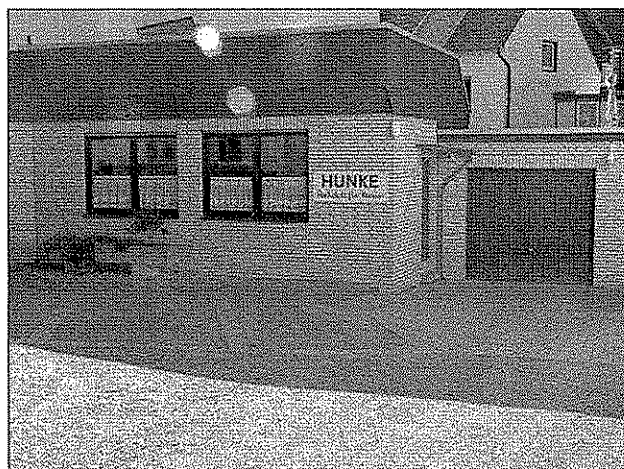
Im Einzelnen ist in diesen Fällen zu überprüfen, ob es historische Vorbilder gibt, auf die dann Bezug genommen werden kann, um der eigentlich vorhandenen Gebäudestruktur zu entsprechen.



Gebäude im Umfeld der Kirche



Bei Umbauten sollten die historischen Vorgaben berücksichtigt werden



Gestaltungsfragen gelten auch bei Nebengebäuden

1.6.3 Fassaden

Die Fassade bestimmt im Wesentlichen das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Bei der Entwicklung einzelner Gebäude sieht man deutlich, dass mit der Fassade auch ein bestimmtes Erscheinungsbild nach Außen hin angestrebt wurde.

Als besonderes Beispiel gilt hier das alte Rathaus an der "Amtsstraße" aber auch jedes Fachwerkgebäude weist, teilweise seiner historischen Nutzung folgend, typische Gestaltungsmerkmale auf, die meistens Symmetrie geprägt eine klare Gliederung der Fassade erkennen lassen.

Anders wird das Erscheinungsbild erst bei Gebäuden, für die nicht die Erscheinung im Vordergrund steht, sondern eine bestimmte Nutzung. So ist gerade die Gestaltung der Erdgeschosszone teilweise bei Neubauten oder auch bei Umgestaltungen von vorhandenen baulichen Anlagen so erfolgt, dass Erdgeschoss keine gesalterischen Bezüge zu den oberen Geschossen aufweist.

Zur Verbesserung eines Erscheinungsbildes ist es daher immer erforderlich, dass vorhandene Gestaltungsmerkmale im Obergeschoss, die den ursprünglichen Charakter des Gebäudes aufzeigen in der Erdgeschosszone als Gliederungselemente aufgenommen werden.

Alles was dieser Gestaltungsregel nicht entspricht, ist zu vermeiden.

Innerhalb der Ortslage von Lauenau gibt es eine Vielzahl von Gebäuden, an denen dieses Gestaltungsprinzip nicht verfolgt wurde.

So sind insbesondere durch den Einbau von Fenstern für Ladengeschäfte, durch die Gestaltung der Erdgeschosszone, durch die Modernisierung von Erdgeschosszonen, durch Fliesen und ähnliche Materialien, durch die die Ausprägung einer Höherwertigkeit des Gebäudes angestrebt wurde, heute als gestalterischer Bruch mit dem der Vergangenheit einzustufen.

Wünschenswert wäre es, wenn diese Dinge im Rahmen weiterer Bauunterhaltung oder im Rahmen von konkreten Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, denn die Qualität einer Gestaltungszone ist diejenige, die eigentlich wesentlich stärker noch erlebt wird, als die Fassade eines gesamten Gebäudes.

Beides ist wichtig, da im Bereich des Erdgeschosses die tägliche Auseinandersetzung mit der dort vorhandenen Architektur nicht zu vermeiden ist.

Hieraus erwachsen folgende Zielsetzungen:

- Beseitigung unmaßstäblicher Fassadenelemente im Erdgeschoss
- Übernahme von Gliederungselementen soweit vorhanden aus den Obergeschossen
- Kleinteilige Fensterstrukturen, die sich aus der baulichen Gesamtanlage entwickeln
- Erhaltung wesentlicher die Baustruktur bestimmender Merkmale

Bei der Durchsetzung dieser Zielsetzung kann ein Widerspruch entstehen, der darauf beruht, dass heute technische Anforderungen an bestimmte Bauteile anders sind, als sie zur Entstehungszeit des Gebäudes waren.

Insbesondere betrifft dies die Ausbildung von Fenstern und von Türen.

Den heutigen technischen Anforderungen sind alte Türen in der Regel in Bezug auf Wärmedurchlasswert und Dichtigkeit nicht gewachsen.

Beim Neubau von solchen Elementen ist darauf zu achten, dass zumindest überprüft wird, inwieweit durch entsprechende Grundrissgestaltung die damit verbundene wärmetechnische Problematik beseitigt werden kann (Windfang u.ä.).

Außerdem ist davon auszugehen, dass die grundsätzlichen technischen und handwerklichen Gegebenheiten auch heute noch gegeben sind, um eine vernünftige Tür in ein Gebäude einzubauen, auch wenn man die heutigen wärmetechnischen Bedingungen fordert.

Es muss aber beachtet werden, dass der Gestaltung einer Tür besondere Aufmerksamkeit zu kommt, da sie die Verbindung des Gebäudes mit der Außenwelt ist und die historischen Vorbilder zeigen, dass man sich früher dieser Bedeutung an der Tür sehr wohl bewusst war.

Es gibt innerhalb von Lauenau ein Vielzahl von Türen, die den Anforderungen auch heute noch entsprechen.



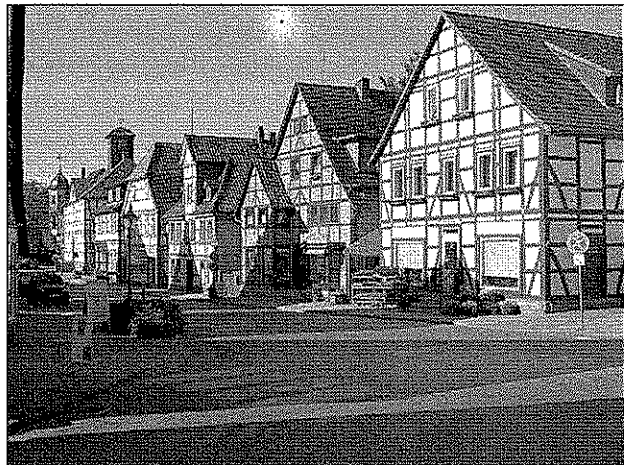
Fassade eines Geschäftshausen - heute
Funktionaler Aufbau



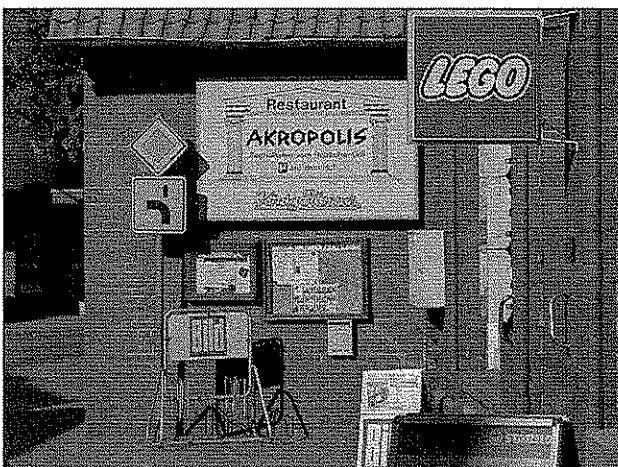
Fassade eines Geschäftshausen - historisch
Kleinteiler Aufbau



Gestörte Straßenbegrenzung



Intakte Straßenbegrenzung



Informationsvielfalt ohne
einfache Informationsvermittlung



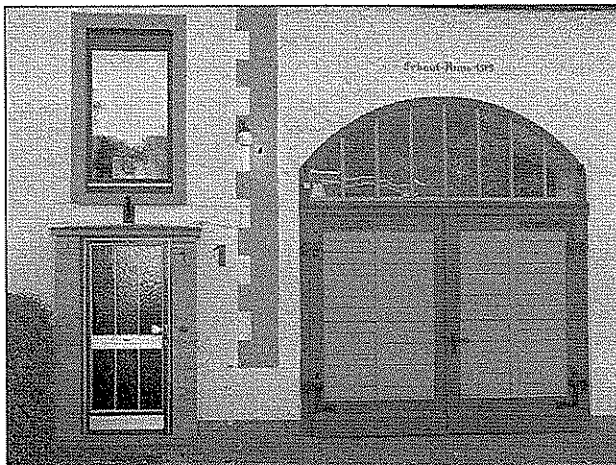
Eindeutige Bezeichnung der Nutzung
Dezente Integration in die Fassade

Es gibt aber dagegen eine Vielzahl von Negativbeispielen von neueren Türen, die nicht mehr diesen Gestaltungsregeln folgen.

Bei Fenstern kann man davon ausgehen, dass Fenster in der Regel in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen.

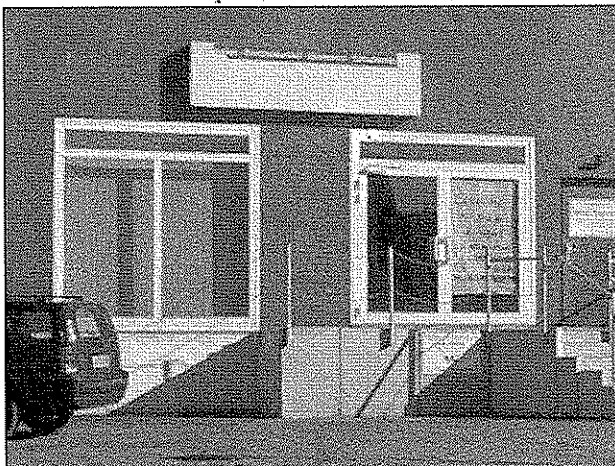
Gestalterische Mängel lassen sich aber nicht im Zuge normaler Unterhaltungsmaßnahmen am Gebäude abstellen.

Erforderlich ist hierzu, dass ein Rahmen festgelegt wird, der dazu führt, dass auch die genannten Gestaltungsziele berücksichtigt wird.



Gestaltungsbruch

Linke Seite fraglich - rechte Seite ok



1.8 Verkehr

Das in Lauenau vorhandene innerörtliche Straßenverkehrsnetz wird auch heute immer noch gekennzeichnet durch die historisch gewachsenen Straßenzüge, deren wesentliche Charakteristik die Konzentration aller innerörtlichen Verkehrsströme an der zentral gelegenen dreiarmigen Kreuzung, die durch den

- von Westen in die Ortsmitte führenden Straßenzug

Gemeindestraße
Am Amtsgraben/Marktstraße,
durch die

- von Süden aus herangeführte

Coppenbrügger Landstraße und

- im Norden durch die Gemeindestraße

Am Rundteil/Rodenberger Straße

gebildet wird.

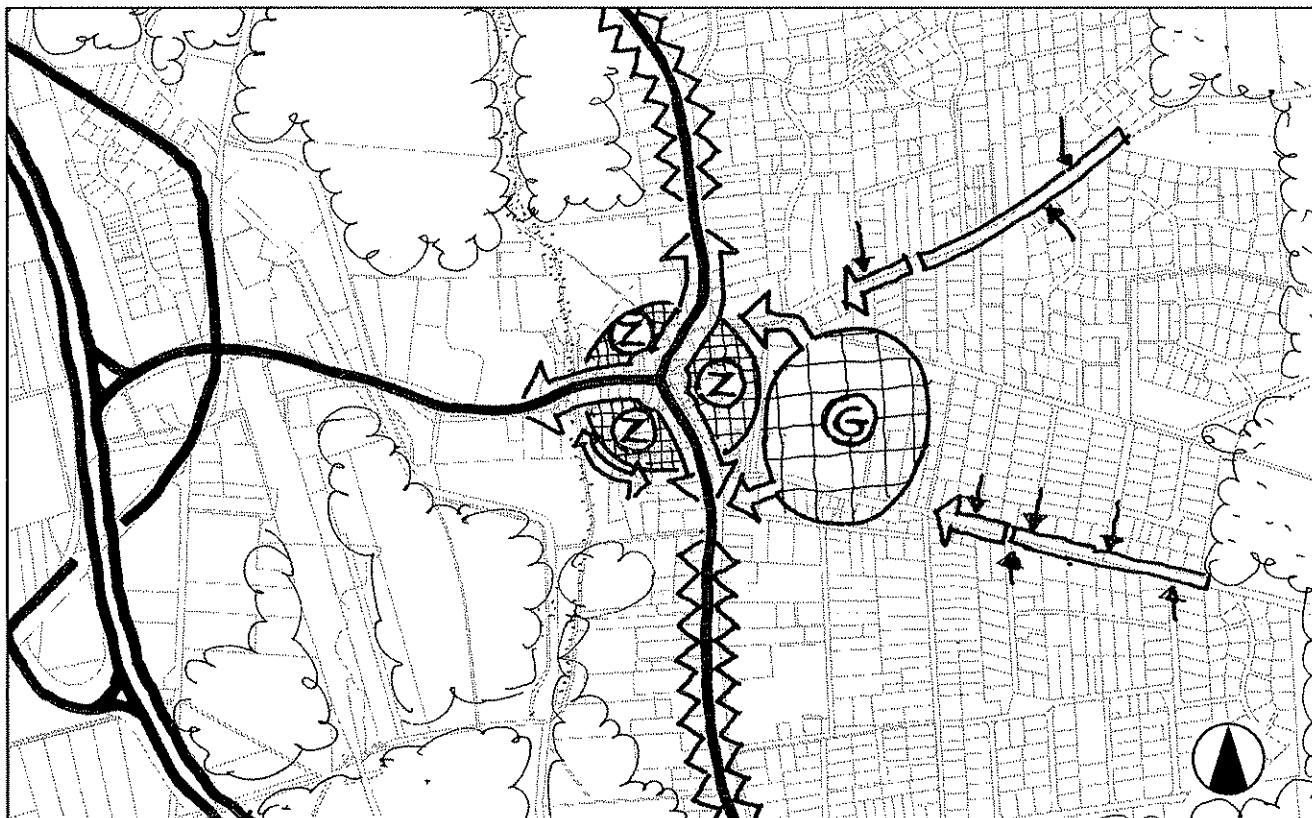
Über die 3 genannten Straßenzüge erfolgt

- die Anbindung an das überregionale Straßennetz,
- alle innerörtlichen Verkehrsbewegungen über dieses Straßennetz abgewickelt.

Über die im Umfeld noch vorhandenen leistungsfähigen Straßen

- Carl-Sasse-Straße und die Verlängerung Blumenhagen Straße, die im Südosten den engeren Planungsraum tangiert
- Im Scheuenfeld, die im Nordosten ebenfalls den Planungsraum tangiert,

werden die östlich vorhandenen Wohngebiete angebunden, der Verkehr fließt dann wieder in dem genannten Straßensystem zusammen.



Verkehrskonflikte

M ca. 1 : 10.000

Der Straßenzug Kirchstraße - Lange Straße übernimmt Erschließungsfunktion für angrenzende Wohn- und Geschäftsgebäude.

Hierdurch verstärkt sich die Verkehrsproblematik, die im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet ist, dass jeder, der sich im Ort bewegt, immer diese dreiarmsige Kreuzung nutzt.

Da in diesem Punkt nicht nur der Verkehr zusammenfließt, sondern dieser Bereich auch den Nutzungsschwerpunkt der zentralen Einrichtungen darstellt, ist hier eine Überlastung des Straßenraumes gegeben, der dazu führt, dass

- ein gesicherter Übergang für Fußgänger nur schwer möglich ist
- die Aufenthaltsqualität der Straßenseitenräume durch die vorhandenen Verkehrsströme wesentlich gestört wird,
- der Parksuchverkehr, der zu den unterschiedlichen Nutzungen, die in diesem Bereich vorzufinden sind, gehört, den Verkehrsfluß und die Fußgänger behindert und

- die städtebaulich bedeutsamen Funktionen der Versorgung nachhaltig gestört werden.

Die im Umfeld vorhandenen Straßen sind in ihrer derzeitigen Ausbauf orm und Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen nur unzureichend in das Verkehrssystem eingebunden:

- Über die Straße Am Marktplatz kann zwar ein Teil des Verkehrs bereits umgeleitet werden. Die Einbindung dieses Straßensystems in das genannte großräumige Verkehrsnetz weist jedoch eine Ausprägungsform auf, die keine direkte Einleitung erzwingen sondern nur eine gezielte Anfahrt ermöglichen.
- Der als Einhäng er anzusehende Straßenzug Kirchstraße - Lange Straße, der im südwestlichen Teilbereich eine Verbindung zur Coppenbrügger Landstraße im Osten und der Straße Am Amtsgraben/Marktstraße (K 59) im Norden herstellt, übernimmt innerhalb des Straßensystems überwiegend Erschließungsfunktionen für die Anlieger, Bedeutung für die Abwicklung zen



Verkehrssituation - Zentrum - Ist - Zustand

M ca. 1 : 5.000

traler Verkehrsabläufe hat dieser Straßenzug nicht.

- Im Nordwesten, im Bereich, der zwischen der Straße Am Amtsgraben/Marktstraße im Süden und der Straße Am Rundteil/Rodenberger Straße im Osten liegt, wird die Erschließung durch 2 Sackgassen gesichert, die in ihrer heutigen Ausbildungsform lediglich dazu beitragen, dass die gebietsinterne Verkehrserschließung gesichert ist. Auch hier fehlt die Möglichkeit zur Übernahme an Verkehrsaufgaben des zentralen Kreisstraßensystems.

Für den ruhenden Verkehr wurden in der Vergangenheit gerade auch im zentralen Bereich das Angebot verbessert. Neben dem Parken in den Straßenseitenräumen befinden sich größere Parkplatzanlagen im Osten zwischen den gewerblichen Einrichtungen und der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Amtsstraße zur Coppenbrügger Landstraße/Rodenberger Straße.

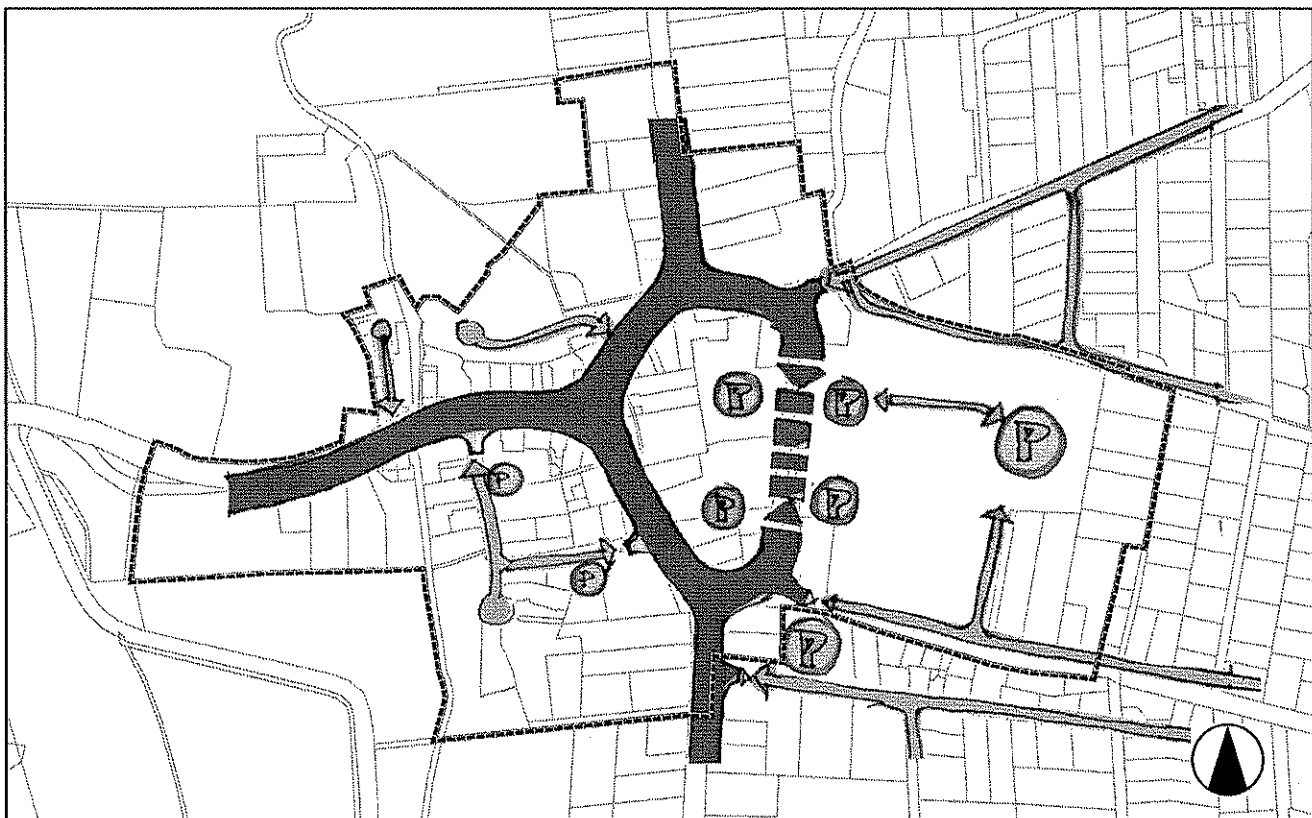
Durch diese großen Anlagen ist gesichert, dass

im zentralen Bereich kein quantitatives Problem vorliegt. Allein durch die Parkanlage auf dem Marktplatz wurden ca. 60 zusätzliche Parkplätze zur Verfügung gestellt.

Bezogen auf das 3 Straßensystem weist dieser Platz jedoch schon eine Randlage auf, die nicht durch entsprechende Fußwege so miteinander verflochten sind, dass das hier städtebaulich vorhandene Flächenangebot sich auch auf die Parkplatzsituation in dem genannten Straßenzug auswirkt.

Die Parkplatzanlage, die im verkehrstechnischen Verbund mit dem Parkplatz Am Marktplatz steht, aber direkt dem südlich des Marktplatzes ansässigen Einkaufsmarkt zu geordnet ist, liegt bezogen auf den alten Ortskern günstiger, aber auch hier ist eine einseitige Randlage gegeben und es ist zu befürchten, dass auch durch diesen Standort nicht die Parkplatznachfrage weiter entfernt liegender Gebiete eindeutig abgesichert wird.

Bei dieser Anlage kommt noch hinzu, dass hier durch die Niederlegung der ehemaligen Straßenrandbebauung auch eine städtebaulich unbefriedigende Situati-



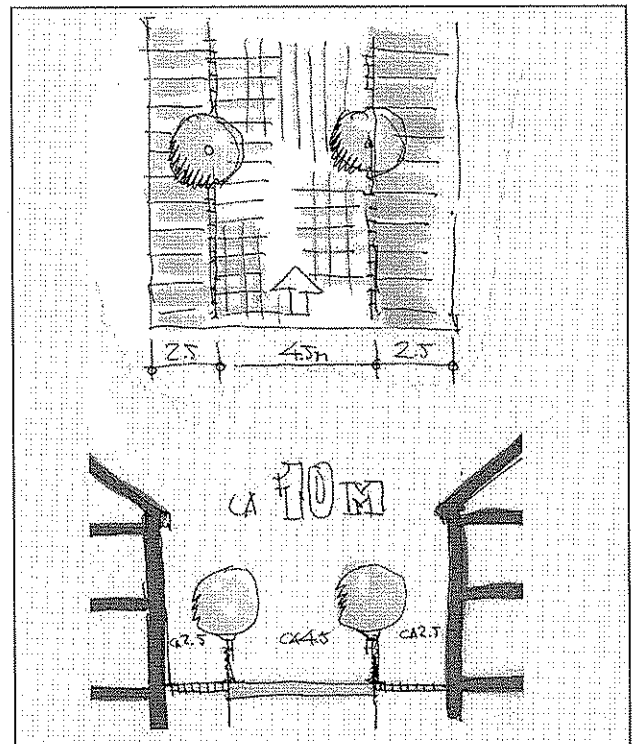
Verkehrssituation - Zentrum - Soll - Zustand

M ca. 1 : 5.000

on entstanden ist, die weder eindeutigen Platzcharakter aufweist, noch den baulichen Zusammenhang des Straßenzuges gewährleistet.

Für die Weiterentwicklung des Ortes unter Berücksichtigung aller hier vorzufindenden Funktionen ist daher

- die Weiterentwicklung des Verkehrsnetzes durch entsprechende Ausbaumaßnahmen erforderlich, um
 - den Verkehr, der heute linear aus 3 Richtungen auf einen Punkt geführt wird, zu entflechten,
 - Verkehrsbewegungen, die über diesen Punkt hinwegführen, durch die Anlage entsprechender Parkplätze zu vermeiden und durch entsprechende
 - Gestaltung der Anbindungen außerhalb des Ortskerns dafür Sorge zu tragen, dass jeglicher überregionaler Verkehrsfluss in diesem Straßensystem vermieden wird.



Erreicht werden kann dieses durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen der Knotenpunkte, durch Weiterentwicklung vorhandener Straßenräume und

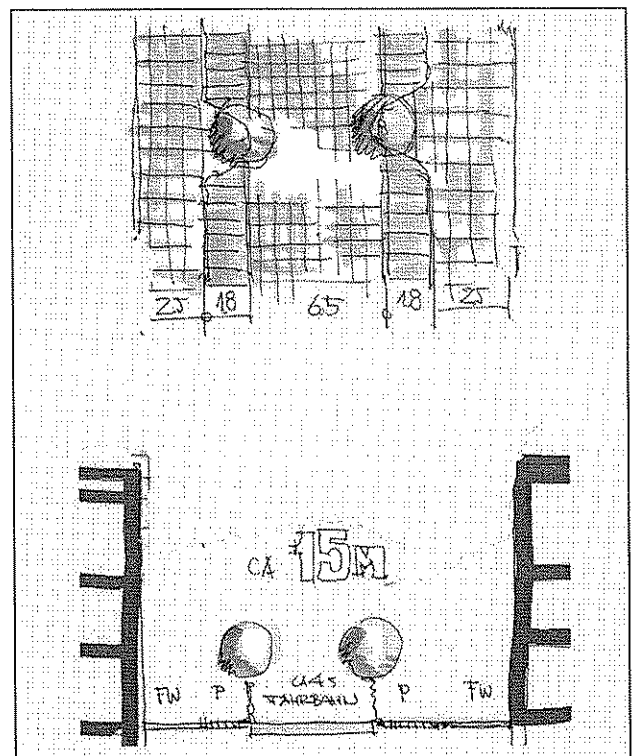
Soweit durch die Gesamtentwicklung erforderlich, durch die Verbindung vorhandener einzelner Straßenzüge, soweit in diese Bereich über die derzeitige Nutzung hinausgehende Nutzungsintensivierung vorgesehen sind.

Der Ausbau des Straßennetzes ist hierbei im direkten Zusammenhang mit der Anordnung von Park- und Stellplätzen zu sehen.

Für den Besucher zentraler Einrichtungen sollte aus jeder Richtung eine Stellplatzanlage so angeboten werden, damit die Notwendigkeit zur Klärung der kritischen dreiarmligen Kreuzung entfällt.

Die zur dreiarmligen Kreuzung vorhandenen Alternativen sollten so ausgebaut werden, dass sie tatsächlich alternativ genutzt werden und somit zu einer Aufteilung des Verkehrs führen können.

Die Umgestaltung der Straßenräume unter besonderer Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger sollte vorgenommen werden. Auch hier steht der zentrale Punkt im Mittelpunkt der Gestaltungsmaßnahmen.



Ziele:

- Verteilung des Verkehrs auf den Hauptstraßenzug in die jeweils angrenzenden Flächen soweit möglich
- Errichtung einer verkehrstechnischen Alternative zum genannten Straßenzug
- Verbindung der einzelnen Nutzungsbereiche durch Wege zur Vermeidung unnötigen Parksuchverkehrs
- Umgestaltung des Hauptstraßenzuges unter besonderer Berücksichtigung der zentralen dreiarmligen Kreuzung
- Umnutzung der Knoten unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung der zwingenden Einleitung des Verkehrs in die genannte dreiarmlige Kreuzung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Seitenräumen des Straßenzuges
- Zusammenfassende Grün- und Freiflächengestaltung in den Straßenzug
- Einbeziehung einzelner, an den Straßenraum angrenzender Freiflächen
 - Kirchengvorplatz
 - Kirchenparkplatz
 - Parkplatz an der Kirche

1.9 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Fleckens Lauenau sind die einzelnen Funktionsbereiche relativ klar gegliedert:

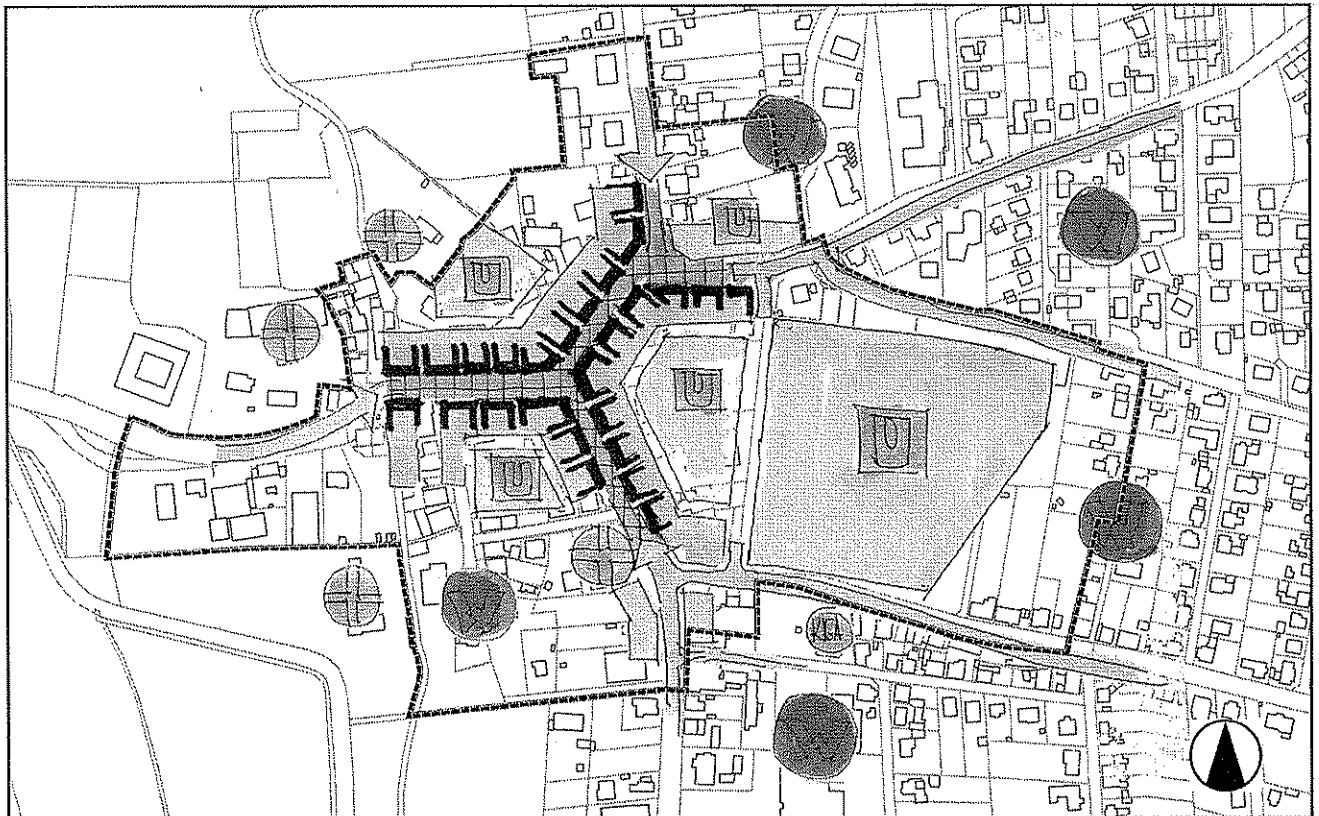
- Zentraler Bereich mit Mischnutzung und den historisch gewachsenen Einrichtungen der Daseinsfürsorge
- das ehemalige Werksgelände des Casala Werkes, das im direkten räumlich-organisatorischen Zusammenhang mit dem zentralen Ortskern steht. Nach der Aufgabe der Betriebstätigkeit wurden die vorhandenen Anlagen in einen gemischt genutzten Bereich umgestaltet,
- der gewerbliche Einrichtungen
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Ateliernutzung und
- Einrichtungen für Sport und Spiel enthält.

Die Wohngebiete, die in der Raumbeanspruchung im Wesentlichen im Osten den zentralen Bereich umschließend bis hin zum Straßenzug der in Nord-südrichtung verlaufenden Achse Rodenberger Straße / Coppenbrügger Landstraße liegt

Weitere Gewerbegebiete sind westlich der Ortslage ohne direkten Zusammenhang mit dem Ort entstanden.

Abweichend hiervon befinden sich zusätzliche Versorgungseinrichtungen an den Ausfallstraßen. Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang die Coppenbrügger Landstraße, die mehrere Einzelhandelseinrichtungen aufweist und somit zur räumlichen Verteilung des Angebotes führt.

Ausgehend von der derzeitigen Situation ist für die städtebauliche Neuordnung im zentralen Bereich davon auszugehen, das eine weitere Konzentration von nutzungsintensiven Bereichen innerhalb des Zentrums nur dann möglich ist, wenn gleichzeitig auch die damit verbundene verkehrstechnische Belastung des inneren Ortskernes bewältigt wird.



Nutzungssituation - Ist - Zustand

M ca. 1 : 5.000

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

Weiterhin ist darauf zu achten, dass der Ortskern als gewachsenes Mischgebiet in der Vergangenheit dadurch gekennzeichnet war, dass neben der rein kommerziellen Ausrichtung der Erdgeschosszone auch eine Wohnnutzung in den Obergeschossen stattfand.

Von diesem Nutzungsprinzip weichen die gewerblichen Einrichtungen des Casala Werkes vollständig ab, aber auch die angrenzenden Teile der neuentwickelten großflächigen Nutzungen weisen keine Nutzungsmischung im Sinne einer gewachsenen Struktur auf.

Vom Grundsatz her ist mit dieser Nutzungsmischung auch eine Reduzierung der teilweise damit verbundenen Probleme hinsichtlich der Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe gegeben.

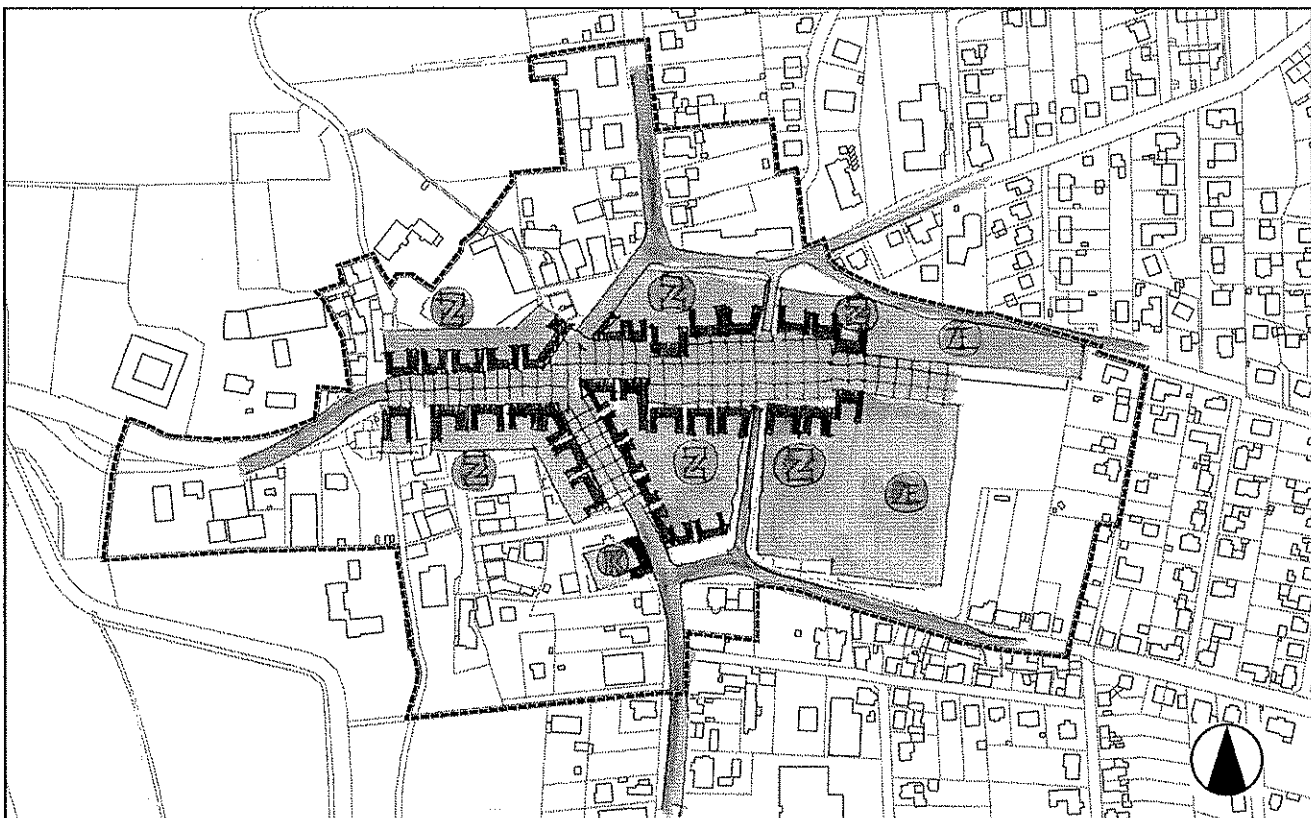
Die städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen innerhalb der Ortslage sollen jedoch nicht darauf ausgerichtet werden, dass das Zentrum weiter entvölkert wird, damit die früher für das Zentrum insgesamt gegebene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erhalten bleibt.

Die Voraussetzung, dieses Entwicklungsprinzips innerhalb des Ortskernes durchzusetzen, sind relativ gut.

Mit dem zentral gelegenen gewerblichen Einrichtungen stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die durch Umnutzung zusätzliche Angebote gewerblicher Art entstehen lassen.

Diese stehen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und die bisherigen Entwicklungsbestrebungen durch die Lage des Marktplatzes an der Straße "Am Marktplatz" zeigen schon heute auf, dass in diesem Bereich ein Platz für die Ansiedlung von zentralen Funktionen vorhanden ist, der nicht dazu geführt hat, dass Wohnnutzung verdrängt wird.

Für die zentralen Abschnitte der historischen Straßenzüge "Am Amtsgraben/Coppenbügger Landstraße" und "Am Rundteil/Rodenberger Straße" ist die Nutzungsmischung zu erhalten.



Nutzungssituation - Soll - Zustand

M ca. 1 : 5.000

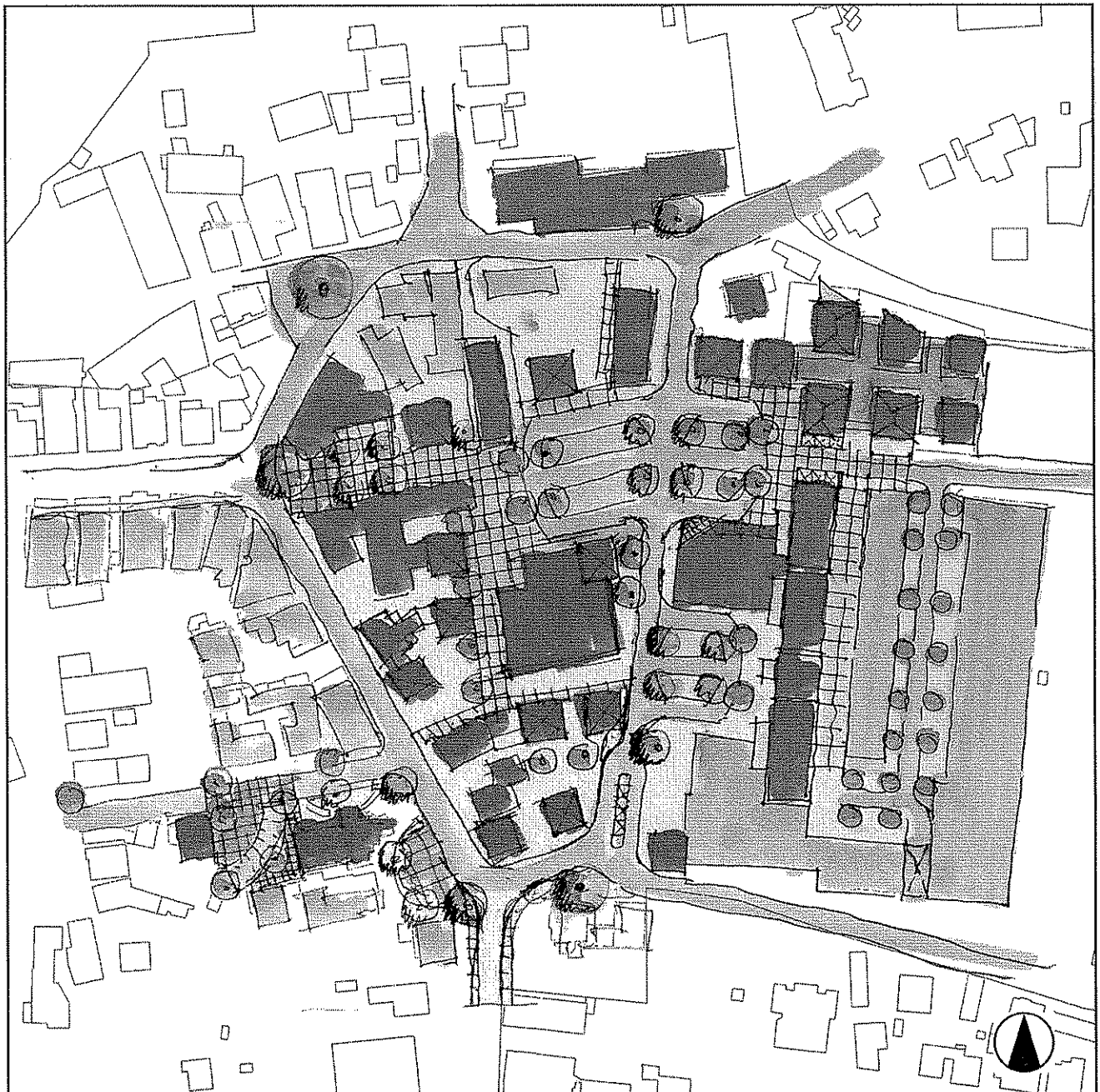
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

Bei der Entwicklung ist daher davon auszugehen, dass sich einerseits die geschäftlichen Rahmenbedingungen verbessern, zum anderen aber auch die für Wohnen bedeutsamen Elemente gestärkt werden.

Bei der weiteren Nutzungsentwicklung ist daher eine Mischung dem Straßenzug entfernt liegenden Bereiche anzustreben und diese stärker als

Wohnbereiche zu entwickeln. Andererseits ist der öffentliche Straßenraum so umzugestalten, dass die hier ansässigen Ladenbetriebe in ihrer Existenzgrundlage gesichert werden.

Der Planungsraum ist, da er in weiten Teilen durch vorhandenen historische Baustruktur geprägt ist, kaum für weitere Entwicklungsmöglichkeiten geeignet. Als Ausnahme ist lediglich der Bereich "Am Rundteil"



Bebauungssituation - Zentrum - Soll - Zustand

M ca. 1 : 2.500

nördlich der Gemeindestraße "Am Amtsgraben/ Marktstraße" einzustufen. Hier stößt die Zentrumsentwicklung einmal im Nordwesten an das dort gelegene Schloss an. Im Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude von denen aus auch heute noch Landwirtschaft im Umland von Lauenau betrieben wird.

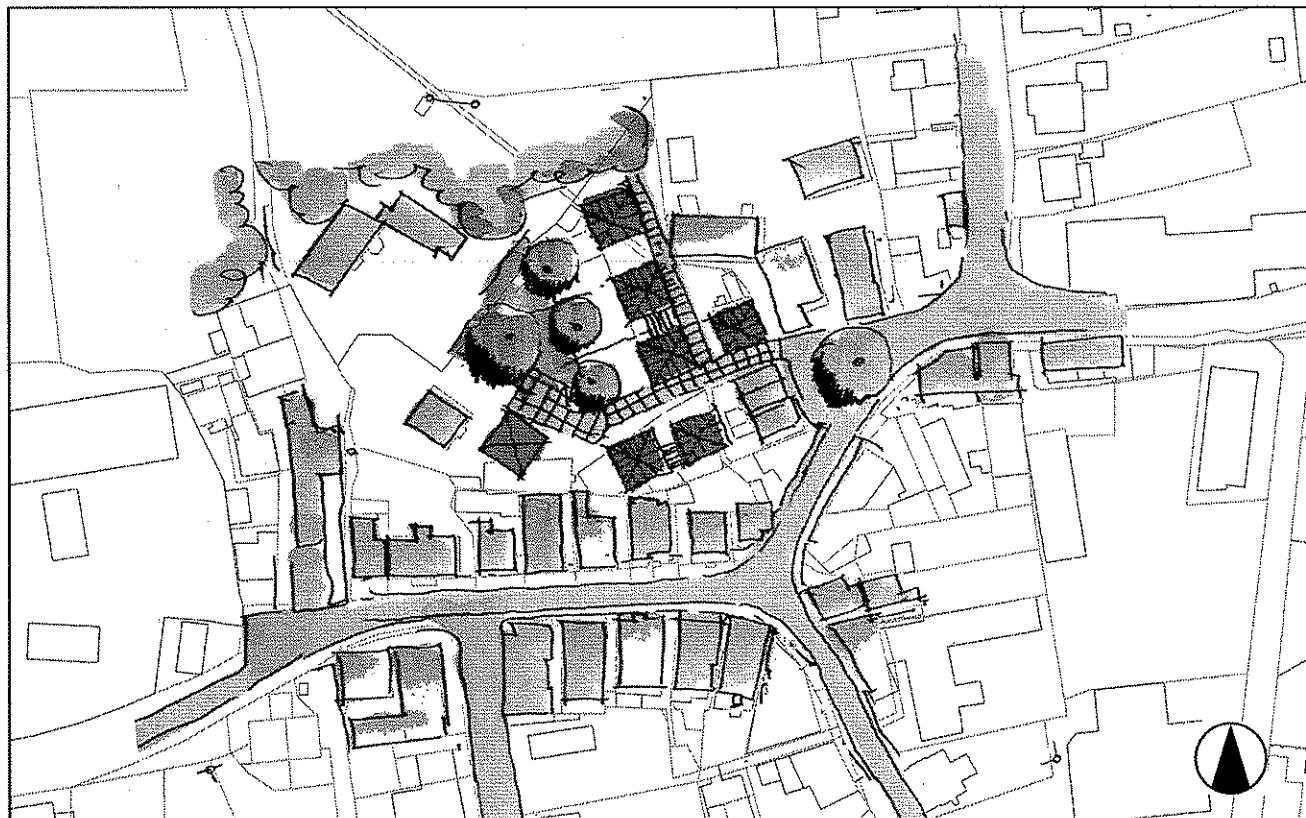
Es sind aber bereits heute größere Freiflächen vorhanden, für die eine bauliche Entwicklung vorstellbar ist, wenn sie der Qualität dieser baugeschichtlich bedeutsamen und zentralen Lage entspricht. Der gegebene räumliche Zusammenhang mit einem heute noch als Haupterwerb geführten Landwirtschaftsbetrieb kann langfristig zur Einbeziehung auch dieser Flächen in die Entwicklung führen. Voraussetzung hierfür wäre eine Betriebsauslagerung. Es kann daher sinnvoll sein im Rahmen der Sanierung diese Aussiedlung anzustreben. Viele Probleme, die heute noch mit der Betriebstätigkeit könnten so vermieden werden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Fläche nicht in Konkurrenz zu Neubaugebieten, die an anderer Stelle in Lauenau entwickelt werden können, steht, sondern dass es hier nur darum gehen kann, entweder vorhandene Nutzungen

so zu erweitern, das sie in ihrer Existenzfähigkeit gestärkt werden oder aber eine dem Lagewert entsprechende Nutzung zu finden.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass die Nordseite der Bebauung Am Amtsgraben/Marktstraße (K 59) auf hinter liegenden Grundstücksteilen Erweiterungsmöglichkeiten oder benötigte Funktionsflächen bekommen könnte.

Alternativ hierzu ist jedoch auch die Entwicklung eine eigenständigen Bebauung im hinteren Bereich vorstellbar, wenn die Art der Nutzung der Qualität des Umfeldes entspricht. Die Nutzungsüberlegungen der innenliegenden Fläche ist immer auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen, die im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb die weitere Nutzung bestimmen, auszugehen. Die Neugestaltung der Flächen, die heute durch landwirtschaftliche Nebenanlagen eingenommen werden, kann nur dann erfolgen, wenn es die Betriebszustände ermöglichen. Wenn die Rahmenbedingungen für eine Neubebauung in diesem Bereich sprechen, so wäre die Entwicklung dieser Fläche zum zentrumnahen Wohnen in exklusiver Lage und in kleinteiliger Form möglich. Prädestiniert wäre die Fläche für die Anlage einer Seniorenwohnanlage.

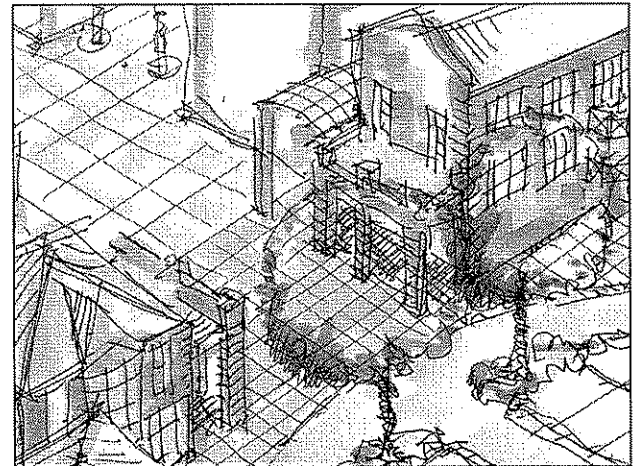
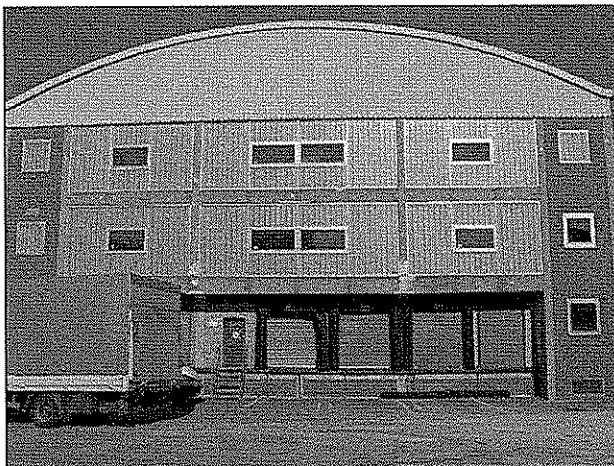
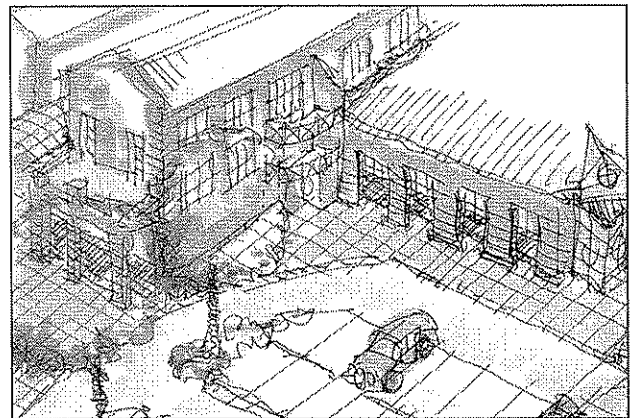
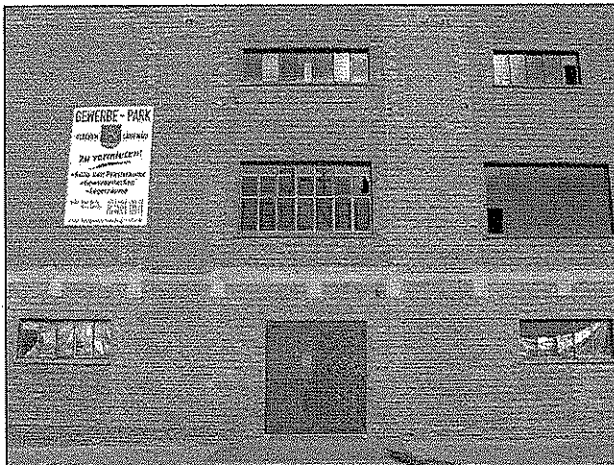
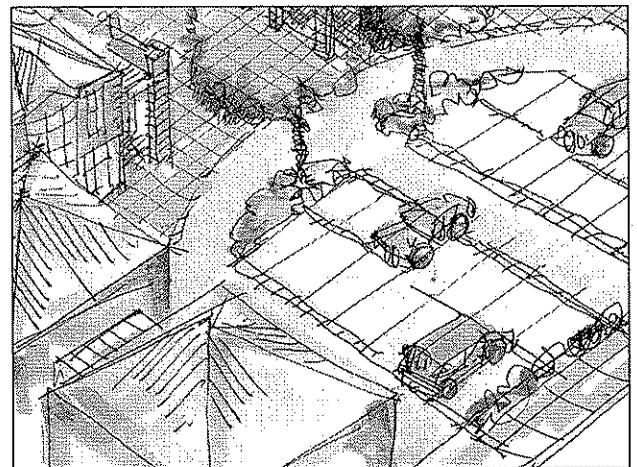


Innere Verdichtung - Hofbebauung

M ca. 1 : 2.000

Ziele:

- Erhaltung der Erdgeschossnutzung für gewerbliche Einrichtungen
- Konzentration der gewerblichen Angebote im Straßenzug "Am Amtsgraben/Coppenbrügger Landstraße/Rodenberger Straße"
- Entwicklung des Marktplatzbereiches unter Einbeziehung angrenzender Baustruktur im Gewerbegebiet und Verflechtung dieses Bereiches mit dem Straßenzug Rodenberger Straße/Coppenbrügger Landstraße"



1.9 Verfahrenstechnische Ausgangslage
Städtebauliche Missstände
Funktionsstörungen

Die Missstände in Lauenau sind im Wesentlichen in der Entwicklungsgeschichte des zentralen Ortes begründet.

Im Zentrum von Lauenau konkurrieren heute Nutzungen mit einander, für die die städtebauliche Entwicklung diesen Bereich nicht vorbereitet hat.

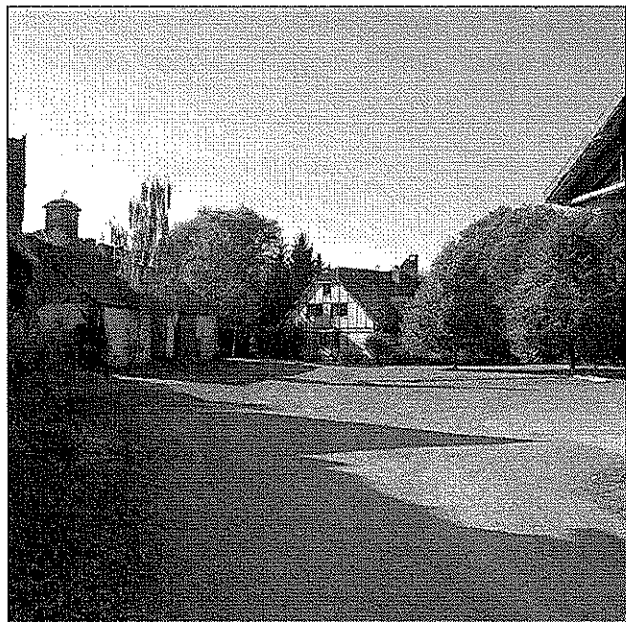
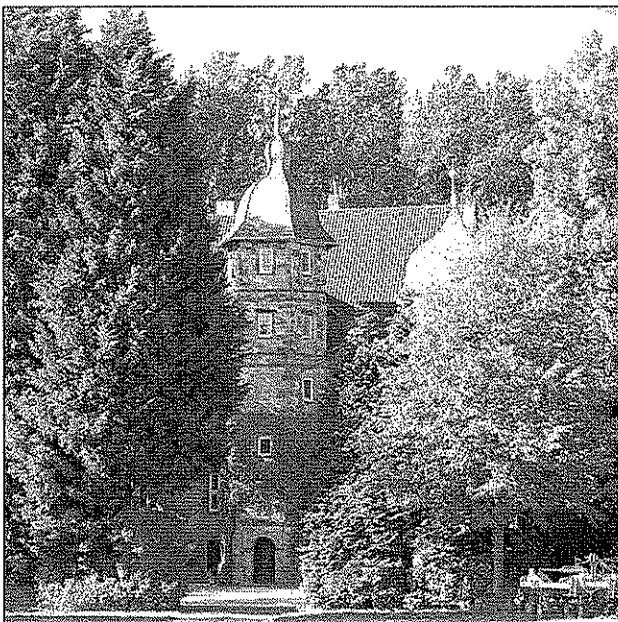
Der zentrale Bereich von Lauenau stellt eine gewachsene Struktur dar, die nach unterschiedlichsten Belangen entwickelt wurde.

Hierdurch sind Gemengelagen entstanden, die weder unter verkehrstechnischer noch unter sonstigen Anforderungen an Gemengelagen gemessen funktionierende Stadträume darstellen.

In vielen Bereichen liegen umfangreiche Funktionsmängel vor, die sich wie folgt begründen:

- unzureichende Einbindung bestimmter Grundstücke in die städtebauliche Entwicklung
- störende Nutzung, die angrenzende Nutzungsbereiche negativ beeinflusst

- Probleme des Verkehrs
- fehlende Flächen für zentrale Entwicklungen an zentraler Stelle
- fehlende Vernetzung bestehender Verkehrsstrukturen
- unzureichende Ausstattung des Zentrums mit Grün- und Freianlagen
- besondere Berücksichtigung stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Gebäude und Bereiche
- Sicherung der Wirtschaftskraft im Ortskern
- Wiederherstellung und Erhaltung eines ortstypischen Erscheinungsbildes unter besonderer Berücksichtigung landschaftsgebundener Bauformen.



Der Flecken Lauenau wurde in der Vergangenheit in seiner räumlich-organisatorischen Ausprägung im hohen Maß von dem Casala Werk, das in seinen Spitzenzeiten ca. 1.000 Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zur Verfügung stellte, geprägt.

Die Entwicklungsimpulse, die von diesem Werk ausgingen, bestimmten die Nutzungsstruktur, die Wohnsiedlungsentwicklung und Verkehrsabläufe innerhalb des Ortes.

Die Lage des Werkes im direkten Zusammenhang mit dem historisch gewachsenen Ortskern und die Größenordnung, die in etwa dem historischen Ortskern entsprach, zeigen auf, wie gravierend die städtebaulichen Probleme, die aus einer Schließung des Werkes für den Gesamtort entstanden, sich auf das räumlich-organisatorische Gesamterscheinungsbild auswirken.

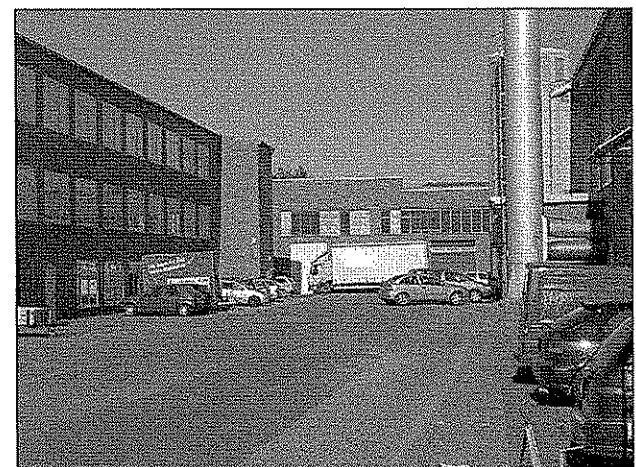
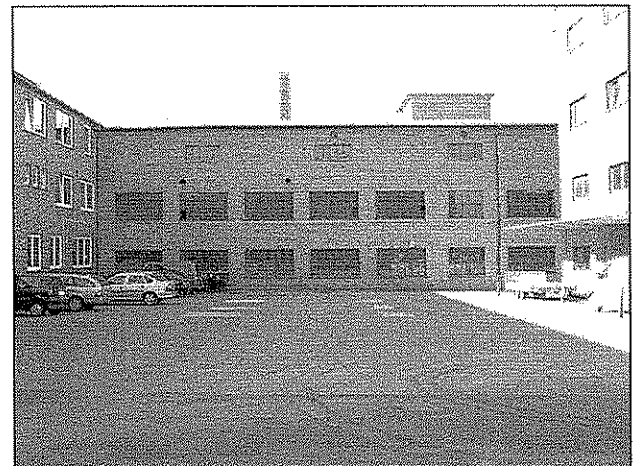
Entsprechend dieser Bedeutung, hat der Flecken, nachdem die wirtschaftliche Entwicklung diesen Verlauf genommen hatte, die Flächen einschließlich der dort vorhandenen Gebäude übernommen.

Mit vielfältigen Ideen ortsansässiger Gewerbetreibender, örtlicher Vereine und einzelnen Privatpersonen sowie unter Einsatz erheblicher Mittel zur baulichen Unerhaltung, zur Nutzungsanpassung und zur Weiterentwicklung des Umfeldes hat der Flecken in den vergangenen Jahren dafür gesorgt, dass die an dieser Stelle zu erwartende Industriebrache nicht entsteht,

Viele der vorhandenen Bausubstanzen können weitergenutzt werden. Die Ausrichtung des Gebietes auf die Bereitstellung von Arbeitsplätzen ist hierbei von der Grundidee her auch für die Zukunft von Bedeutung.

Die Größenordnung der Aufgabe kann jedoch, da sie auf alle Bereiche des wirtschaftlichen, sozialen und baulichen Umfeldes ausstrahlt, durch die eingeleiteten Maßnahmen nur so gelenkt werden, dass der sonst zu befürchtende Schaden minimiert wird.

Eine positive Weitergestaltung, die über die Bestandssicherung und über die partielle Umnutzung hinausgeht, war jedoch bisher nicht möglich, da hierzu die



- erforderlichen Mittel nicht im ausreichendem Maße zur Verfügung stehen und
- die dazu erforderlichen planungsrechtlichen Instrumentarien immer wieder auf Grenzen stoßen, die durch das Baurecht nach dem Baugesetzbuch unter Ausschluss der Städtebauförderung nicht gelöst werden können.

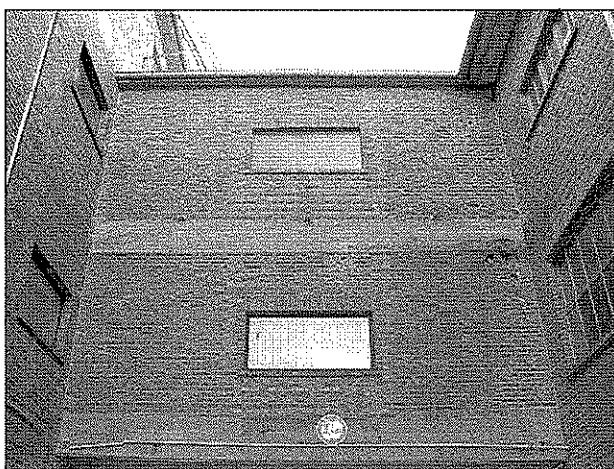
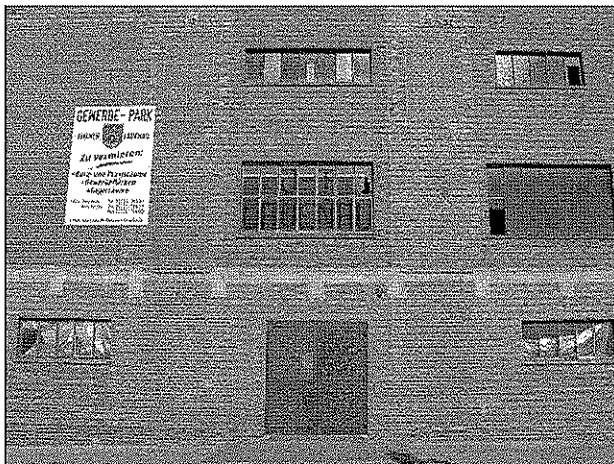
Es ist zwar gelungen, durch eine Vielzahl von Entwicklungen, die auch das Umfeld des Gewerbegebietes betreffen, größere Probleme, die durch eine Industriebranche entstehen können, zu vermeiden. Im einzelnen hat es dazu geführt, dass überwiegend der Bereich, der dem Ortskern zugewandt ist, städtebaulich aufgewertet wurde.

Die einzelnen Maßnahmen sind auch so miteinander verknüpft, dass ein städtebauliches Funktionsgefüge entstanden ist, dass mit dazu beiträgt, dass die Flächen entsprechend ihrem Lagewert genutzt werden.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen hat es dazu geführt, dass die Konzentration auf die Umgestaltung der Betriebsanlagen und die Einbeziehung des direkten Umfeldes, weitergehende Finanzierungsmittel, die in anderen Bereichen erforderlich gewesen wären, um dort gleichwertige Maßnahmen einzuleiten, gefehlt haben.

Die Situation des Fleckens stellt sich aus dieser Sicht zur Zeit wie folgt dar:

- Die Einbindung des Gewerbebetriebes in das Ortsgefüge ist ansatzweise vorgenommen worden und zeigt bereits vernünftige Entwicklungen auf, die Größenordnung der Maßnahme übersteigt jedoch die finanziellen Möglichkeiten des Fleckens erheblich.
- Eine eigenständige Entwicklung, von rein privatwirtschaftlichen Initiativen und Interessen ausgelöst und getragen, ist nicht zu erwarten.
- Ohne lenkende Eingriffe der Kommune ist immer noch zu befürchten, dass die bisherigen Bemühungen nicht in ihrer Gesamtheit zu dem Endergebnis führen, das für den Ort erforderlich ist und das aufgrund der bisherigen Erfahrungen auch Aussicht auf Erfolg hat.



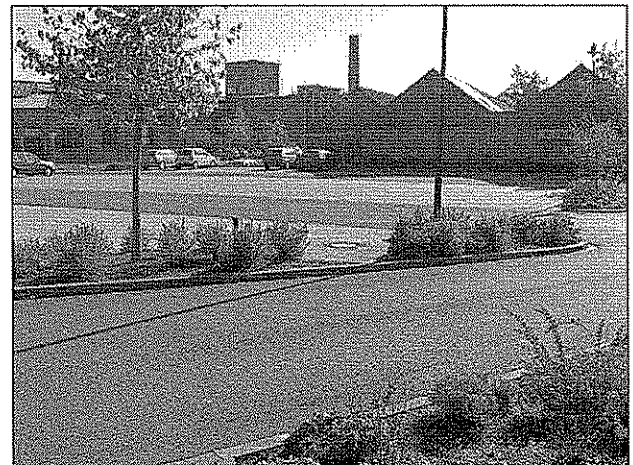
- Im Ortskern sind, bedingt auch durch die Konzentration auf die Einbindung des Gewerbebetriebes Defizite im Bereich des Straßenumfeldes vorhanden, die Verkehrsanbindungen sind nicht optimal gelöst.
- Die öffentlichen Räume sind nicht entsprechend tatsächlich historischen Bedeutung gestaltet. Die Baustrukturen weisen Mängel auf, die auch wenn sie singulär auftreten, das Gesamtbild negativ beeinflussen, so dass der alte Ortskern die historisch hier wahrgenommene Versorgungsfunktion nicht gewährleistet und ein Auseinanderdriften der Versorgungseinrichtungen wie teilweise schon durch die Ansiedlung von Märkten am Ortsrand passiert, auch weiterhin zu befürchten.



Der Flecken Lauenau ist davon überzeugt, dass

- die abschließende Reaktivierung vorhandener Bau- und Funktionsbereiche,
- die Umgestaltung des zentralen Fleckenbereiches zu einer funktional und gestalterisch anspruchsvollen Ortsmitte sowie
- die Lösung vorhandener Verkehrsprobleme

nur durch die Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme möglich ist.



Die begonnene städtebauliche Neuordnung der räumlich-organisatorischen Gesamtsituation soll dann zu einem Ergebnis geführt werden, dass geeignet ist, die von Lauenau in der Vergangenheit wahrgenommenen Funktionen und die selbstbegründete Entwicklungsdynamik auch zukünftig zu gewährleisten.



2.0 Instrumentarium der Planung

Sanierungsvorbereitungen und -durchführung nach Baugesetzbuch

Mit dem Städtebauförderungsgesetz wurde ein auf begrenzte Geltungsbereiche fixiertes Sonderrecht geschaffen, welches die allgemeine Baugesetzgebung ergänzt. Die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bedeutet gleichzeitig die Anwendung beider Gesetzesebenen.

Sanierungsmaßnahmen,

- deren einheitliche Vorbereitung und
- zügige Durchführung

im öffentlichen Interesse liegt, sind zwingend nach den Vorschriften dieser Gesetzesgrundlage vorzubereiten, zu fördern und durchzuführen.

Sanierungsmaßnahmen werden hierbei definiert als

"Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauungen oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

Sanierungsgebiete bedürfen der förmlichen Festlegung.

Die Abgrenzung der Gebiete hat so zu erfolgen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (Ausschluss von Grundstücken, die von der Sanierung nicht betroffen werden).

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt umfangreiche und detaillierte "vorbereitende Untersuchungen" voraus, "um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung".

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die Sanierungsbetroffenen erstrecken. In diesem Zusammenhang sollen Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Sozialplan).

Diesem Zweck dient die Aufstellung

- eines Sozialplanes,
- die Aufstellung erforderlicher Bebauungspläne und
- die Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen der Sanierungsdurchführung. Die Durchführung der Sanierung umfasst die Maßnahmen zur Beseitigung des sanierungsbedürftigen Zustandes und der Neugestaltung des Sanierungsgebietes.

Hierzu gehören:

- Ordnungsmaßnahmen
 - Bodenordnung,
 - Umzug der Bewohner und Betriebe,
 - Beseitigung baulicher Anlagen,
 - Erschließung,
 - Sonstige Maßnahmen (zur Ermöglichung der Baumaßnahmen)
- Baumaßnahmen
 - Neubebauung,
 - Modernisierung,
 - Errichtung von Ersatzbauten,
 - Ersatzanlagen und erforderlicher Folgeeinrichtungen,
 - Verwirklichung der sonstigen festgesetzten Nutzungen

Sanierungsmaßnahmen werden durch Bundes- und Landesmittel gefördert, sofern sie in das vom Land aufgestellte Programm aufgenommen worden sind.

- Mindestens ein Drittel der Finanzierung muss von der Gemeinde selbst aufgebracht werden.

Sanierungsmaßnahmen sind dort vorzusehen, wo ein im öffentlichen Interesse liegendes Planziel auf

anderem Wege nicht zu erreichen ist.

Zur Feststellung des öffentlichen Interesses hat der Flecken einen Ermessensspielraum, der im wesentlichen dahingehend auszulegen ist, ob die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken im Sanierungsgebiet allein in der Lage sind, die festgestellten städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben.

Modernisierungsmaßnahmen

Eines der wesentlichen Ziele der Sanierung ist die Modernisierung der vorhandenen Gebäude.

- Unter Modernisierung wird die Verbesserung und Erhaltung von Wohnungen und Wohngebäuden in ihrer technischen Substanz und funktionellen Gebrauchsfähigkeit verstanden.

Durch die Anpassung der Wohnungen und Wohngebäude an die technischen, hygienischen und funktionellen Standards des heutigen Wohnungsbaues soll die Wertminderung durch wirtschaftliche Abnutzung ausgeglichen und der Wohnwert erhöht werden (Wertverbesserung des Hausbesitzes im Sinne der Erhaltung der Ertrags und Gebrauchsfähigkeit).

Hiermit werden die folgenden Ziele verbunden:

- weitgehende Erhaltung der Sozialstruktur
- weitgehende Erhaltung der Bausubstanz, d.h. Erhaltung von billigem Wohnraum
- Erhaltung der in zentralen Lagen zunehmend gefährdeten Wohnnutzung
- Anpassung der Altbauwohnungen an die Mindestanforderungen für gesunde Wohnverhältnisse
- Erreichung von Zielen der Stadterneuerung unter effektiverem Einsatz öffentlicher Mittel bei reduziertem Verwaltungseinsatz und flexibler Durchführungsweise.

Modernisierungsmaßnahmen lassen sich aufgliedern in:

- Haustechnische Verbesserungen (sanitäre-, heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Ausstattung)

- Wohntechnische Verbesserungen (Änderung der Raumnutzung, der Größe der Wohneinheiten durch Teilung und/oder Zusammenlegung von Räumen, der funktionellen Beziehungen und der Orientierung der Räume, Schaffung von Balkonen, Terrassen, Loggien etc.)
- Bautechnische Verbesserungen (Verbesserungen des Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallschutzes an Wänden und Decken, bautechnische Sicherungsarbeiten, Verbesserung an Fenstern, Türen und Treppen etc.)

Bedeutsam, wenn auch nicht vorrangiges Sanierungsziel ist auch die Erhaltung wertvoller Gestaltungsmerkmale einzelner Gebäude.

- Es gilt gerade ortsbildprägende Gebäude zu erhalten, da Sanierung nicht als Ablösung alter Bausubstanz durch neue Bausubstanz zu verstehen ist, sondern mit dazu beitragen muss, bestehende Werte dauerhaft zu erhalten.

Städtebauliche Missstände

Die Definition des Begriffes städtebauliche Missstände beinhaltet einmal die Feststellung, dass die vorhandene Bebauung in ihrer Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr genügt.

Dies allein ist aber nicht ausschlaggebend für die Durchführung einer Sanierung, denn insbesondere geht es auch darum, die Funktionsfähigkeit eines Gebietes zu erhalten.

Hierzu gehören die funktionalen Merkmale der

- Wirtschaft, des
- Verkehrs und der
- infrastrukturellen Versorgung

ebenso wie

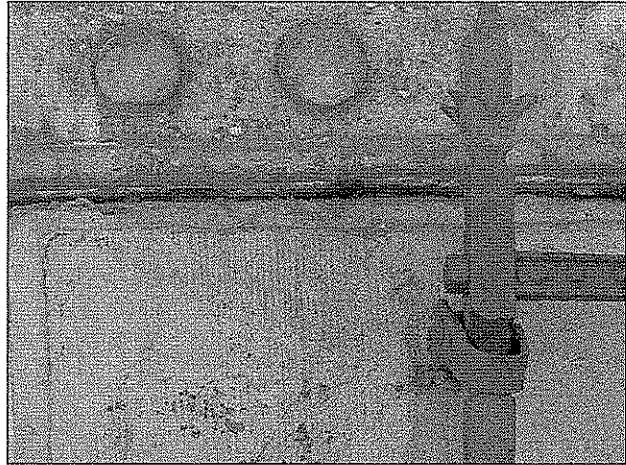
- Gestaltungswerte und
- Aufenthaltsqualität.

Neubebauung

Im Rahmen der Sanierung ist die Finanzierung von Neubauten aus Sanierungsmitteln nicht vorgesehen.

Jedoch können Wohnungsbauförderungsmittel des Sozialen Wohnungsbaues bei der Sanierung eingesetzt werden, wenn es darum geht, Ersatzwohnungsbau innerhalb von Sanierungsgebieten durchzuführen.

Zu den Möglichkeiten des Ersatzwohnungsbau sieht die Richtlinie des Sozialministeriums (Rd.Erl. des MS v. 04.02.1985 - Wohnungsbauprogramm 1985) vor, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Mietwohnungen gefördert werden.



Datenbasis

Als Informationsquelle für die in der Bestandsanalyse benötigten Daten dienen im einzelnen:

- Ortsbegehungen
- Bürgerbeteiligung
- Expertengespräche (Lauenauer Runde)
- Bekannte Mängel und Probleme (Bauverwaltung der Samtgemeinde)

Bekannte Planungs- und Lösungsansätze der Gemeinde Lauenau

- Problemanalyse durch die Lauenauer Bürger im Rahmen der Zukunftswerkstatt Lauenau



3.0 Rechtliche Grundlagen der Stadtsanierung

Mit Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen leitet der Flecken Maßnahmen ein, für die das Baugesetzbuch in seinem 2. Kapitel "Besonderes Städtebaurecht" vorgibt, welche Erfordernisse für die Festlegung eines Sanierungsgebietes bestehen und welche Konsequenzen sich hieraus für alle an der Sanierung Beteiligten oder von den Maßnahmen der Sanierung Betroffenen ergeben.

Im Einzelnen ergeben sich aus den Regelungen die nachfolgenden rechtlichen Zusammenhänge:

- Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung ist seit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches am 01. 07. 1987 im ersten Teil "Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" des 2. Kapitels "Besonderes Städtebaurecht" des Baugesetzbuches geregelt (§ 136 bis § 164 BauGB). In seinen wesentlichen Teilen basiert das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches auf den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.
- Auf Vorschriften über die Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch Bundesfinanzhilfen und über Bindungen für den Einsatz solcher Mittel verzichtet das Baugesetzbuch. Übergangsweise gelten hier noch Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes fort. Auch wird die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit Bundesfinanzhilfen fortgesetzt, nämlich auf der Grundlage des Artikels 104 a IV Grundgesetz und den so genannten Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern gewährt, die sie - ergänzt um eigene Mittel - an die Gemeinden zur Förderung bestimmter Maßnahmen weiter bewilligen.

3.1 Zweck der Städtebauförderung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände können sich sowohl aus Mängeln der baulichen Substanz und Struktur wie ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und ungenügende Erschließung

eines Gebietes, als auch aus mangelnder Funktionsfähigkeit eines Gebietes innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges ergeben.

Weil Sanierungsmaßnahmen mit den rechtlichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechtes nur schwer, oder mit erhöhtem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden können, ergänzt das Baugesetzbuch diese für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete durch besondere Instrumentarien. Hierzu gehören vor allem die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und die Behandlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.

Außerdem soll die Gemeinde die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig, also im allgemeinen schon vor Aufstellung einer Planung erörtern, sie zur Mitwirkung anregen und sie beraten.

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind zu Auskünften über sanierungserhebliche Tatsachen verpflichtet.

Dabei sind personenbezogene Daten geschützt, sie dürfen von den Sanierungsbehörden nicht veröffentlicht werden. Jedoch ist deren Weitergabe an die Finanzbehörden zulässig.

Auch mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme abzustimmen, da diese aufgrund des Baugesetzbuches zur Unterstützung bei Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet sind.

3.2 Vorbereitung der Sanierung

Das Gesetz unterscheidet zwischen der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung.

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde. Hierzu gehören vor allem die vorbereitenden Untersuchungen sowie die Bereitstellung bzw. Beschaffung sonstiger hinreichender Beurteilungsunterlagen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die städtebauliche Planung und die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplanes.

Die Vorbereitung der Sanierung beginnt im allgemeinen mit einem Beschluss der Gemeinde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, der ortsüblich bekannt zu machen ist.

Sind die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen oder liegen anderweitige hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, über die anzustrebenden allgemeinen Zwecke, über die Durchführung der Sanierung im allgemeinen sowie über die voraussichtlichen nachteiligen Auswirkungen für Betroffene im wirtschaftlichen und sozialen Bereich vor, so legt die Gemeinde, soweit sie die Sanierung auch in finanzieller Hinsicht durchzuführen in der Lage ist, das Sanierungsgebiet durch Satzung förmlich fest.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nach der förmlichen Festlegung weiter zu konkretisieren, und zwar im allgemeinen auf Grundlage des so genannten städtebaulichen Rahmenplanes, der Orientierungs- und Handlungsprogramm für die Gemeinde darstellt.

Die wesentlichen Arbeiten zur Vorbereitung der Sanierung sollten bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorliegen, da danach die Durchführung der Sanierung beginnt.

Für die Durchführung der Sanierung unterscheidet das Baugesetzbuch zwischen den Ordnungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehört die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierung und Instandsetzung, die Neubebauung und die Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verlagerung und Änderung von Betrieben.

Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt es, für die Errichtung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und

für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen zu sorgen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder es nicht gewährleistet ist, dass diese von einzelnen Eigentümern zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Für die Durchführung der Sanierung ist im allgemeinen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben erforderlich, soweit Änderungen in Bebauung und Nutzung des Gebietes und bei der Erschließung vorgenommen werden sollen.

Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich bei einer Sanierung, die im wesentlichen eine Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Bestandes beinhaltet.

Hier sind Ziele und Zwecke der Sanierung in anderer Weise zu konkretisieren, im allgemeinen in einem städtebaulichen Rahmenplan.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung haben ihre wesentliche Bedeutung darin, die Entscheidungsgrundlage für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet zu liefern.

Mit einem Bebauungsplan, der im Zusammenhang mit der Sanierung ausgestellt wird, kann der rechtliche Rahmen festgelegt werden, an dem sich die zukünftige Entwicklung auszurichten hat. Mit einem Bebauungsplan ist es somit möglich, städtebauliche Entwicklungsziele der Sanierung dauerhaft festzuschreiben.

Das heißt, dass Regelungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme getroffen werden, um städtebauliche Sanierungsziele zu erreichen, nach dem Abschluss der Sanierung gesichert werden können.

Die Gemeinde hat für eine zügige Durchführung der Sanierung zu sorgen und zwar schon deshalb, weil die bei der Sanierung möglichen Beschränkungen für Eigentümer und sonstige Betroffene in Grenzen zu halten sind. Sie hat deshalb notfalls auch Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote anzuordnen, Miet- und Pachtverhältnisse aufzuheben, Enteignungen zu beantragen und Bodenordnungsmaßnahmen, insbesondere Umlegungen, einzuleiten.

3.2 Sanierungssatzung

Die Durchführungsphase der Sanierung beginnt im allgemeinen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine von der Gemeinde zu beschließende Satzung. In ihr wird das Sanierungsgebiet bezeichnet, dass so abzugrenzen ist, dass die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist. Die Satzung ist der Genehmigungsbehörde unter Beifügung des

"Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen (§ 141 BauGB) und über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen (§ 143 Abs.1 S. 1 BauGB)."

vorzulegen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft; mit ihr das besondere Bodenrecht.

Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung trägt das Grundbuchamt aufgrund einer von der Gemeinde zu erstellenden Liste den so genannten "Sanierungsvermerk" in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein.

Folgen der förmlichen Festlegung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung der Gemeinde.

Genehmigungspflichtig in Sanierungsgebieten sind:

- Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten, die Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, auch wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung nicht erforderlich ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist neben einer erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung getrennt und zwar bei der Gemeinde einzuholen.

- Die Teilung eines Grundstückes.
- Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes Gebäudes oder Gebäudeteils für mehr als 1 Jahr.
- Die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, außer im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung.
- Schuldrechtliche Verpflichtungen zu Rechtsgeschäften in der vorgehend bezeichneten Art.

Über die Genehmigung hat die Gemeinde binnen eines Monats zu entscheiden, anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Vorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, oder wesentlich erschwert, oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung als Versagungsgrund müssen jedoch bei Beginn der Sanierung noch nicht allzu konkret sein.

Mit fortschreitendem Sanierungsverfahren erhöhen sich jedoch die Anforderungen an die Konkretisierung mit der Folge, dass bei langdauerndem Sanierungsverfahren und ungenügender Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung Vorhaben und Rechtsvorgänge nicht mehr versagt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Betroffene die Genehmigung nach Verzicht auf Entschädigung für maßnahmebedingte Werterhöhungen erreichen. Im Falle der Genehmigungsversagung kommt bei wirtschaftlich unzumutbaren Folgen ein Anspruch auf Entschädigung durch Übernahme in Betracht.

Sanierungsbedingte Wertsteigerungen

Im Sanierungsverfahren schöpft die Gemeinde Wertsteigerungen der Grundstücke ab, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind und nicht durch zulässigerweise getätigte Aufwendungen des Eigentümers bewirkt sind. Die Abschöpfung soll der Finanzierung der Sanierung dienen.

- Eigentümern, die ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den Sanierungsträger abgeben, sei es freihändig, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde, aufgrund eines Übernahmeverlangens oder im Wege der Enteignung, wird die sanierungsbedingte Werterhöhung im Aufpreis bzw. in der Entschädigung nicht zugebilligt.
- Eigentümer, die ihr Grundstück an Dritte veräußern, dürfen dies nur zu einem Preis ohne sanierungsbedingte Werterhöhung, anderenfalls die Veräußerung nicht genehmigt wird.
- Eigentümer, die ihr Grundstück behalten oder es während der Sanierung, nämlich mit Genehmigung und ohne sanierungsbedingte Werterhöhung, erworben haben, zahlen nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung.
- Grundstücke, die die Gemeinde oder der Sanierungsträger im Rahmen der Sanierung oder nach dem Abschluss veräußert, sind zu dem Wert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Im Sanierungsgebiet sind keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge bzw. Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB zu entrichten.

3.4 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

Der von den Eigentümern zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Bestimmte Beträge, wie durch zulässige Aufwendungen des Eigentümers bewirkte oder bei Erwerb des Grundstückes zulässigerweise abgegoltene Bodenwerterhöhungen, sind anzurechnen.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung festzustellen, auf Antrag oder bei berechtigtem Interesse des Eigentümers schon vorher, wenn er hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann.

Die Gemeinde kann vorher auch die Ablösung des Ausgleichsbetrages zulassen.

Auch Vorauszahlungen sind möglich.

Vor Anforderung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Der Betrag der nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, wird einen Monat nach Bekanntgabe fällig, er kann in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden.

3.5 Abschluss der Sanierung

Die Sanierungssatzung kann für das Sanierungsgebiet insgesamt oder für Gebietsteile durch eine ortsüblich bekanntzumachende Satzung der Gemeinde aufgehoben werden, wenn entweder die Sanierung durchgeführt ist oder sie sich als undurchführbar erweist, oder wenn die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Mit der Aufhebung der Sanierung entfällt für das Gebiet oder den Gebietsteil das Besondere Sanierungsrecht insbesondere also auch die Genehmigungspflichtigkeit für Vorhaben und Rechtsvorgänge. Die Sanierungsvermerke im Grundbuch sind zu löschen.

Für einzelne Grundstücke kann unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere wenn sie bebaut oder die Gebäude modernisiert und instand gesetzt sind, die Sanierung für abgeschlossen erklärt werden mit der Folge, dass auch für die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge entfällt.

Mit dem Abschluss der Sanierung ist ein etwaiger Ausgleichsbetrag zu entrichten.

3.6 Rechtliche Grundlagen

§ 141 BauGB
 Vorbereitende Untersuchungen
 Zweites Kapitel
 (Besonderes Städtebaurecht)
 Erster Teil
 (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)
 Zweiter Abschnitt
 (Vorbereitung und Durchführung)

- (1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.
- (2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.
- (3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

- (4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Weitere Paragraphen:

- § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 Auskunftspflicht
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- § 140 Vorbereitung
- § 141 Vorbereitende Untersuchungen
- § 142 Sanierungssatzung
- § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk
- § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- § 145 Genehmigung
- § 146 Durchführung

4.0 Vorbereitende Untersuchungen

Um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Bereich "Ortsmitte Lauenau" von Lauenau zu gewinnen, sind mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2006 vorbereitende Untersuchungen eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.1 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Der Ablauf und die Dokumentation im Einzelnen:

Größenordnung des Untersuchungsgebietes:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----------|
| 1. | Siedlungsgebiet Lauenau | 180,0 ha |
| 2. | Untersuchter Verflechtungsbereich | 29,9 ha |
| 3. | Voraussichtliches Sanierungsgebiet | 16,6 ha |



Verflechtungsbereich

M ca. 1 : 10.000

5.0 Sanierungsziele

5.1 Städtebauliche Überlegungen zur Neuordnung einzelner Problembereiche

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits erste städtebaulichen Überlegungen zur Neuordnung einzelner im Rahmen der Untersuchung erkannten Problembereiche durchgeführt.

Obwohl es sich hierbei noch nicht um Planungen des Fleckens handelt, die durch die Gremien der Gemeinde aufgestellt wurden, sind einzelne konzeptionelle Überlegungen entstanden, die den räumlichen und organisatorischen Rahmen aufzeigen und mögliche Ansätze für die Umsetzung der Sanierungsziele im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung andeuten.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen stellen ein vorläufiges Leitbild der weiteren städtebaulichen Entwicklung dar.

Es war Gegenstand der Erörterung der Sanierung in den politischen Gremien und in den Beteiligungsverfahren mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern.

Es dient im Rahmen der Untersuchungen aber nur als Nachweis, dass es zu einzelnen Problemfeldern Lösungsansätze gibt.

5.2 Sanierungsziele im öffentlichen Bereich

Verkehrsknoten - Innenbereiche

| | | |
|----|--|------------|
| A: | Neugestaltung der Einmündung Umgestaltung der Randbereiche Marktstraße - Scheunenfeld | 150.000,00 |
| B: | Neugestaltung der Einmündung Umgestaltung der Randbereiche Scheunenfeld - Rodenberger Straße - Rundteil | 150.000,00 |
| C: | Neugestaltung der Einmündung Umgestaltung der Randbereiche Rundteil - Marktstraße - Coppenbrügger Straße | 150.000,00 |
| D: | Neugestaltung der Einmündung Umgestaltung der Randbereiche Coppenbrügger Straße - Carl Sasse Straße | 150.000,00 |
| E: | Neugestaltung der Einmündung Umgestaltung der Randbereiche Carl Sasse Straße - Marktstraße | 150.000,00 |
| F: | Umgestaltung des innenliegenden Hofbereiches des Gewerbeparkes | 50.000,00 |
| G: | Umgestaltung Anbindung Gewerbepark - Carl Sasse Straße | 50.000,00 |
| H: | Umgestaltung der Anbindung Ausbau Fußgängerüberweg Scheunenfeld | 10.000,00 |

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

| | | |
|-------|--|--------------|
| I: | Umgestaltung der Anbindung Ausbau Fußgängerüberweg Cari-Sasse-Straße | 25.000,00 |
| K: | Umgestaltung Kirchstraße Parkplatz - Einmündung Coppenbrügger Straße | 25.000,00 |
| L: | Umgestaltung Blockinnenbereich Amtsstraße - Lange Straße - Coppenbrügger Straße- Kirchstraße | 25.000,00 |
| M: | Entwicklung Blockinnenbereich Marktstraße - Marktplatz -Westseite | 25.000,00 |
| N: | Entwicklung Blockinnenbereich Marktstraße - Marktplatz - Nordseite | 25.000,00 |
| O | Entwicklung Übergangsbereich Marktstraße - Marktplatz - Ostseite | 25.000,00 |
| P | Umgestaltung Blockinnenbereich Gewerbepark - Marktstraße | 150.000,00 |
| Q | Entwicklung Platzbereich Rundteil | 50.000,00 |
| R | Entwicklung Platzbereich Kirchstraße - Coppenbrügger Straße | 50.000,00 |
| Summe | | 1.260.000,00 |

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

Verkehrsstraßenausbau

| | | |
|-------|--|--------------|
| 1: | Umgestaltung Straßenbereich Verkehrsberuhigende Maßnahmen Rodenberger Straße Ortseingang - Zentrum | 150.000,00 |
| 2: | Umgestaltung Straßenbereich Scheunenfeld Ost | 150.000,00 |
| 3: | Umgestaltung Straßenbereich Scheunenfeld West | 50.000,00 |
| 4: | Umgestaltung Straßenbereich Rundteil | 150.000,00 |
| 5: | Umgestaltung Straßenbereich Marktstraße | 250.000,00 |
| 6: | Umgestaltung Straßenbereich Coppenbrügger Straße | 250.000,00 |
| 7: | Umgestaltung Straßenbereich Am Markt | 250.000,00 |
| 8: | Umgestaltung Straßenbereich Carl-Sasse-Straße - West | 50.000,00 |
| 9: | Umgestaltung Straßenbereich Verkehrsberuhigende Maßnahme Coppenbrügger Straße Ortseingang - Zentrum | 250.000,00 |
| 10: | Umgestaltung Straßenbereich Lange Straße | 100.000,00 |
| 11: | Umgestaltung Erschließung Gewerbepark westliche Nord-Süd-Achse | 500.000,00 |
| 12: | Umgestaltung Erschließung Gewerbepark östliche Nord-Süd-Achse | 50.000,00 |
| 13: | Umgestaltung Erschließung Gewerbepark Ost-West-Achse | 50.000,00 |
| 14: | Umgestaltung Straßenbereich Carl-Sasse-Straße - Ost | 50.000,00 |
| Summe | | 2.300.000,00 |

Fußwegverbindungen

| | | |
|-------|---|------------|
| a: | Entwicklung der Fußwegverbindung Hofinnenbereich - West | 10.000,00 |
| b: | Entwicklung der Fußwegverbindung Hofinnenbereich - Ost | 10.000,00 |
| c: | Entwicklung der Fußwegverbindung Rundteil- Hofinnenbereich | 50.000,00 |
| d: | Entwicklung der Fußwegverbindung Rodenberger Straße - Marktplatz | 10.000,00 |
| e: | Entwicklung der Fußwegverbindung Amtsstraße - Marktplatz | 200.000,00 |
| f: | Entwicklung der Fußwegverbindung Amtsstraße - Hofinnenbereich - Lange Straße - Coppenbrügger Straße - Kirchstraße | 10.000,00 |
| g: | Entwicklung der Fußwegverbindung Lange Straße - Hofinnenbereich - Lange Straße - Coppenbrügger Straße - Kirchstraße | 10.000,00 |
| h: | Entwicklung der Fußwegverbindung Coppenbrügger Straße - Hofinnenbereich - Lange Straße - Coppenbrügger Straße - Kirchstraße | 10.000,00 |
| i: | Entwicklung der Fußwegverbindung Coppenbrügger Straße - Marktstraße | 60.000,00 |
| Summe | | 310.000,00 |

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

5.3 Sanierungsziele im privaten Bereich

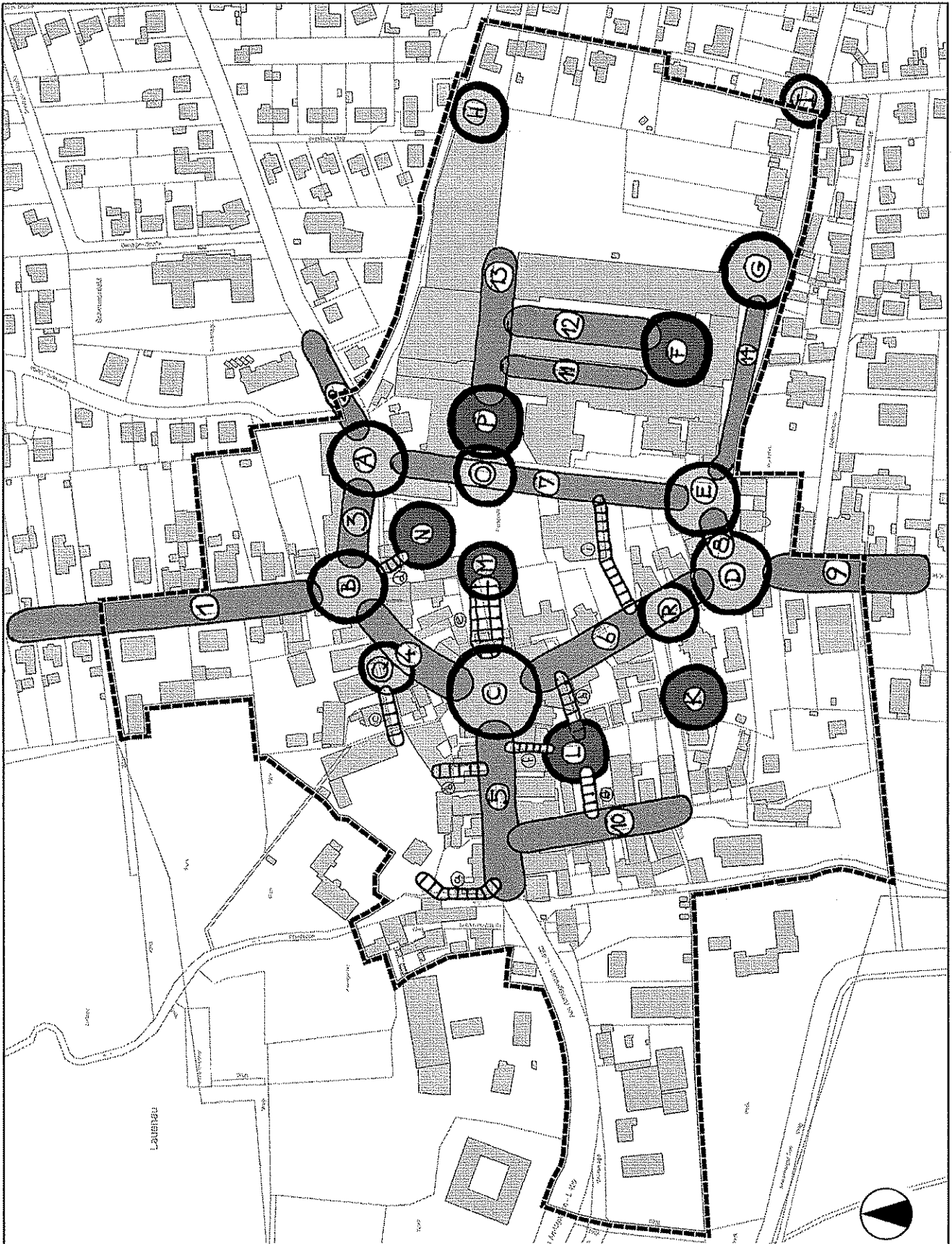
| | | |
|-------|---|--------------|
| 1: | Entwicklung - Neubebauung Hofinnenbereich Rundteil | 100.000,00 |
| 2: | Aussiedlung Landwirtschaftlicher Betrieb Rodenberger Straße - Rundteil | 150.000,00 |
| 3: | Entwicklung - Neubebauung Randbereich Scheunenfeld Nordseite | 250.000,00 |
| 4: | Entwicklung - Neubebauung Randbereich Lange Straße | 25.000,00 |
| 5: | Entwicklung der Fußwegverbindung - Neubebauung der Randbereiche Marktplatz | 250.000,00 |
| 6: | Neubebauung der Randbereiche Gewerbeparkplatz - Marktplatz Nordseite | 100.000,00 |
| 7: | Entwicklung - Neubebauung Randbereich Kirchstraße | 100.000,00 |
| 8: | Baulückenschließung Coppenbrügger Straße | 25.000,00 |
| 9: | Modernisierung der Bebauung Gewerbeparkplatz - Marktplatz Südseite - Versammlungsstätte | 250.000,00 |
| 10: | Entwicklung - Neubebauung - Randbereich Carl-Sasse-Straße | 125.000,00 |
| 11: | Modernisierung der Bebauung Gewerbepark - Marktstraße - Carl-Sasse-Straße | 250.000,00 |
| 12: | Entwicklung - Neubebauung - Schnäppchenhalle Coppenbrügger Straße | 10.000,00 |
| 13: | Neuorganisation Markt | 60.000,00 |
| Summe | | 1.862.000,00 |

ca. 50 Modernisierungsmaßnahmen

- Dacherneuerung
- Fassadenrückbau
- Dachausbau
- u.ä.

| | | |
|-----------|-----------|--------------|
| Pauschale | 33.000,00 | 1.650.000,00 |
|-----------|-----------|--------------|

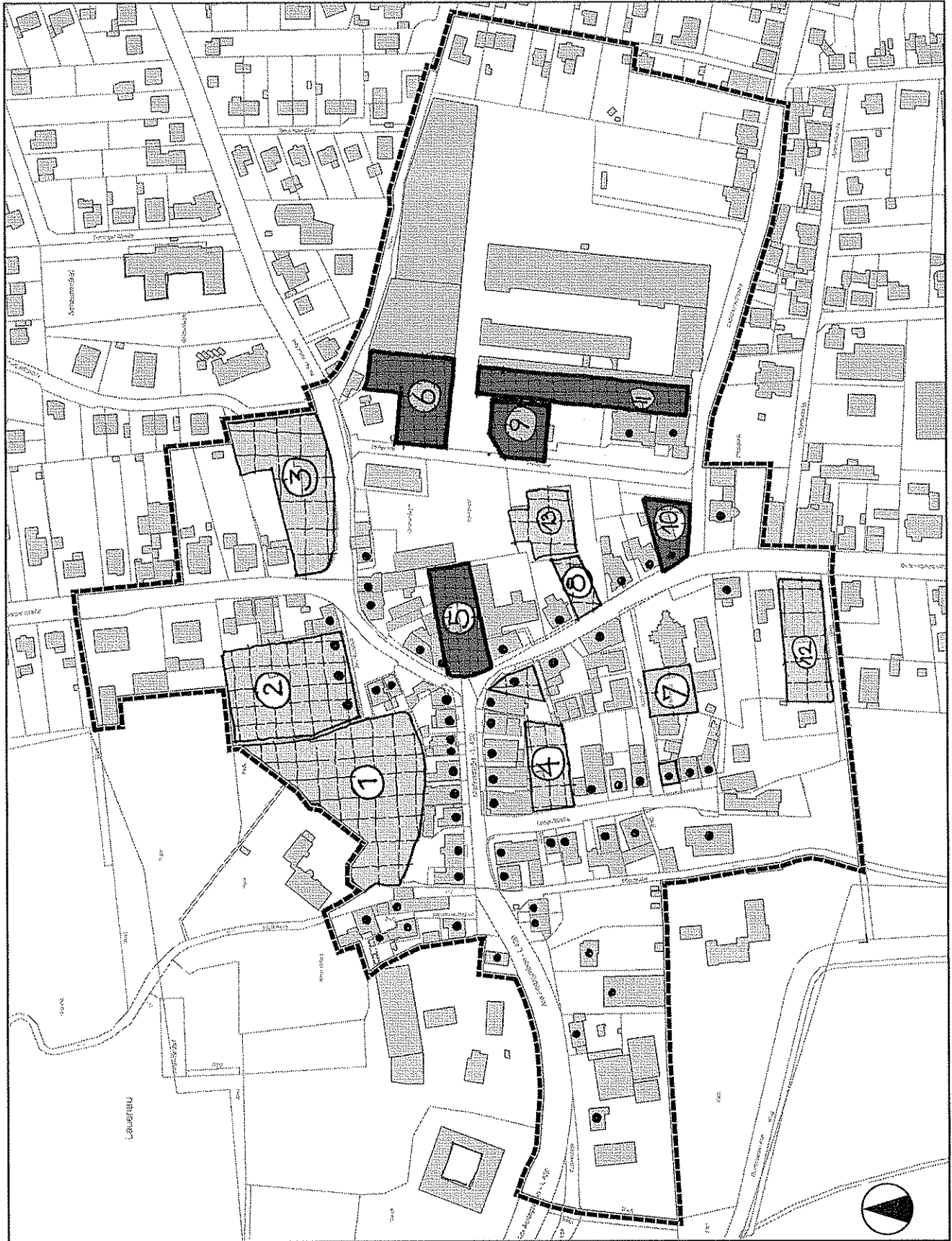
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE



Maßnahmen im öffentlichen Bereich

M ca. 1 : 3.000

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE



Maßnahmen im privaten Bereich

M ca. 1 : 3.000

6.0 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen

Ziele der Sanierung

Gleichzeitig mit dem Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen werden die bekannten Maßnahmen sowie die schon erkennbaren neuen Zielsetzungen und Zwecke der Sanierung vom Gemeinderat beschlossen.

Die Ziele und Zwecke im Einzelnen:

In dem Gebiet, dass zur förmlichen Festlegung vorgesehen ist, liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, die die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Hierzu gehören insbesondere:

Erfordernis des besonderen Bodenrechtes

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Lauenau" des Flecken Lauenau erforderte eine Sanierung nach dem klassischen (herkömmlichen) Verfahren.

Bedingt wird das im Wesentlichen durch die vorne aufgeführten Ziele der Sanierung, die sowohl die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, als auch den Abbruch und den Neubau von Gebäuden sowie weitere Ordnungsmaßnahmen umfassen.

Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet aufgrund der Verbesserung der Bebauung, der Struktur, der Nutzung und des Umfeldes der einzelnen Grundstücke sind zu erwarten. Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB ist unbedingt erforderlich, um

- Ausgleichsbeträge zur Mitfinanzierung der Sanierung zu erzielen;
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben;
- die Erschwerung von Investitionen durch unkontrollierte Bodenpreisentwicklungen zu verhindern.

Eine flächendeckende Festlegung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet wird daher erforder-

lich werden.

Des Weiteren ist die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt anzuwenden.

6.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Wesentlichen nach den Gesichtspunkten der Erforderlichkeit der Sanierung, der Durchführung und der Abhängigkeit von Maßnahmen untereinander erfolgt.

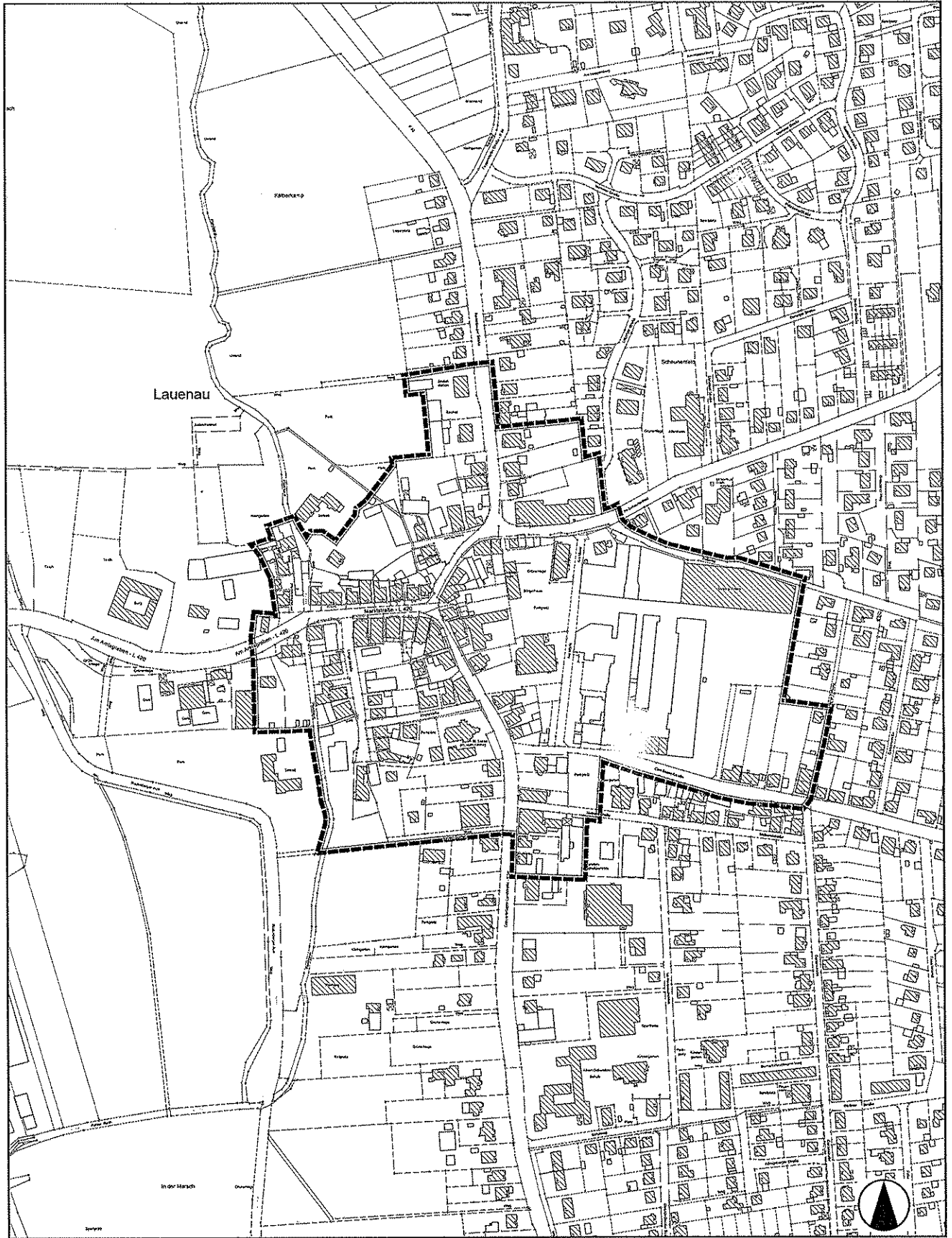
Somit ergibt sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes einerseits aus den städtebaulichen Gegebenheiten, den Zielsetzungen und dem Grad der städtebaulichen Mängel, Missstände und Funktionsstörungen.

Die Größe des zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Bereiches ist angepasst an die finanziellen Gegebenheiten des Flecken Lauenau und an die zu erwartenden Förderungsmittel, so dass eine zügige Durchführung der Maßnahme gewährleistet ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst im wesentlichen das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Feinabgrenzung ist aus dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE



Abgrenzung des voraussichtlichen Sanierungsgebietes

M 1 : 5.000

6.2 Auswirkungen im sozialen Bereich

Die Struktur des Sanierungsgebietes und die beabsichtigten Maßnahmen lassen erwarten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich auftreten, die wesentlicher Ausgleichsmaßnahmen bedürfen.

Unabhängig davon sind alle von der Sanierung Betroffenen über die konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung sowie insbesondere über die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen informiert worden.

6.3 Öffentliches Interesse an der Sanierung

Die im Sanierungsgebiet durchzuführenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen insgesamt im öffentlichen Interesse, da sie der Behebung der Funktionsmängel des Grundzentrums, der Beseitigung von baulichen und sozialen Missständen und der Verbesserung der Stadtgestalt die-

nen, um die Gemeinde in ihrem ursprünglichen und in dem sich aufgrund ihrer zentralörtlichen Bedeutung ergebenden Sinn wieder funktionsfähig zu machen.

Ein wesentlicher Teil der Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Lauenau" liegt im öffentlichen Raum.

6.4 Bürgerbeteiligung

Den von den Planungsmaßnahmen und von den vorbereitenden Untersuchungen zur Neuordnung der Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Lauenau" betroffenen Bürgern wurde im Rahmen einer 1. Informationsveranstaltung im Januar 2007 die fachliche Einschätzung der Problembereiche im Rahmen einer Ortsbegehung erläutert.

Gleichzeitig wurden erste Lösungsansätze andiskutiert.



Besichtigung einzelner Problembereiche

Ein 2. Bürgerbeteiligungstermin wurde am 22.03.2007 durchgeführt.

Alle interessierten Bürger waren aufgefordert die Problembereiche zu benennen, für die im Rahmen einer Sanierung Lösungen angestrebt werden sollten.

Der Flecken Lauenau hatte hierzu eine Veranstaltung unter dem Oberbegriff

"Zukunftswerkstatt Lauenau"

als Forum der Bürger durchgeführt.

Die Grundstimmung war von einer konstruktiven Haltung der beteiligten Bürger geprägt.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass sich die Einleitung und Abwicklung der Sanierung des Ortskernes einvernehmlich mit der Interessenlage der verschiedenen von der Planung betroffenen Bevölkerungsgruppen durchführen lässt.

An der Veranstaltung nahmen 59 Bürger teil.

Im Einzelnen wurden die nachfolgenden Themenschwerpunkte angesprochen:

- Sicherheit und Verkehr
- Handel und Gewerbe
- Ortsgestaltung
- Wohnen und Soziales

Zwei Arbeitsgruppen haben unabhängig voneinander Anregungen zu diesen Themengruppen vorgetragen, die im nachfolgenden einzeln aufgeführt sind:

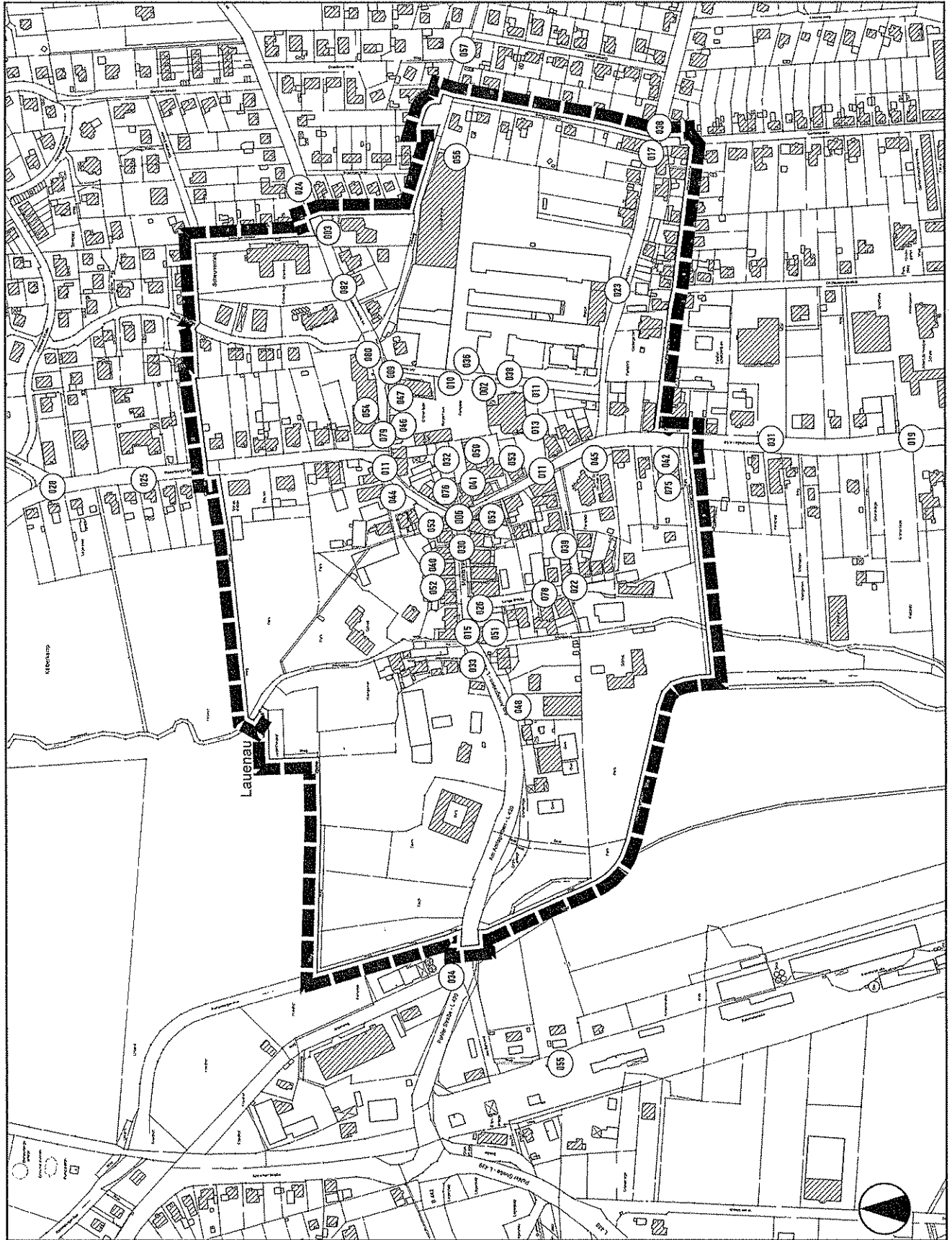


Beratung im Bürgerhaus

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE

| | | |
|---|----|--|
| Problembereiche aus der Sicht der Bürger | 26 | Ausfahrt Lange Straße Richtung Pohle unübersichtlich |
| 1 An- und Abfahrt von den Parkplätzen an der Post | 27 | Innerörtlicher Schwerlastverkehr nimmt wieder zu. Quell- und Zielverker des innerörtlichen Gewerbeparkes |
| 2 Parkflächen an der Marktstraße zu kurz, Die Fahrzeuge ragen in die Fahrbahn | 28 | Hohe Geschwindigkeit auf der Rodenberger Straße am Ortseingang |
| 3 Parkplatzmangel an der Kath. Kirche | 29 | Hohe Geschwindigkeit auf der Coppenbrügger Landstraße - Verkehrsberuhigende Maßnahmen |
| 4 Landwirtschaft braucht breitere Straßen für die eingesetzten landwirtschaftlichen Geräte | 30 | Verkehrsberuhigung von der Einmündung Lange Straße in die Marktstraße bis Einmündung Kirchstraße in der Coppenbrügger Landstraße und bis Am Rundteil |
| 5 Störungen durch Anlieferungsverkehr für den Einzelhandel und Störungen durch Fremdverkehr | 31 | Umgestaltung der Parkflächenzufahrt - Coppenbrügger Landstraße am Edeka Markt. |
| 6 Verkehrskonzentration im Bereich des Knotens - Marktstraße-Coppenbrügger Landstraße - Am Rundteil | 32 | Anbindung Parkplatz Bürgerhaus an die Ortsmitte |
| 7 Durchgangsverkehr ist nicht das Problem | 33 | Kastanie an der Mühlenbrücke - |
| 8 Keine Fußgängerzone | 34 | Pohler Straße - Gewerbegebiet optisch abschirmen |
| 9 Einmündungsradien Am Markt - Scheunenfeld nicht für Busse ausgelegt | 35 | Standort Feuerwehrgerätehaus in Ortsmitte verlegen 2000-4000 qm |
| 10 Temporeduzierung erforderlich | 36 | Ein- und Ausfahrt Gewerbepark in Straße am Markt |
| 11 Parken beidseitig Am Markt | 37 | Fehlender Gehweg an der Ostseite Am Markt |
| 12 Fußgänger im Bereich -Marktstraße-Coppenbrügger Landstraße - Am Rundteil erheblich stärker berücksichtigen | 38 | Fehlender Zebrastreifen im Kreuzungsbereich Oberer Triftweg - Richtung Gartenstraße |
| 13 Zusätzliche Zufahrt über Lauenauer Straße zum Gewerbegebiet | 39 | Planungsbedarf Kirchstraße 6 |
| 14 Zufahrt Sparkasse/Netto | 40 | Planungsbedarf Marktstraße 10 |
| 15 LKW's Coppenbrügger Landstraße/ abgem. PKW's Coppenbrügger Landstraße | 41 | Planungsbedarf Coppenbrügger Landstr.3-5 |
| 16 Anliegerparkplätze in der Straße "Am Markt" schaffen | 42 | Planungsbedarf Coppenbrügger Landstraße Schnäppchenhalle |
| 17 Sulinger Ortsdurchfahrt als Vorbild für die Ortsdurchfahrt in Lauenau | 43 | Planungsbedarf Zugangssituation für Kinderwagen und Behinderte zum Postgeschäft verbessern |
| 18 An überörtliche Landwirte denken, die nicht die B442 fahren dürfen | 44 | Platzgestaltung Coppenbrügger Landstraße/Am Rundteil Ostseite(Baum) |
| 19 Zebrastreifen in der Carl Sasse Straße, Parksituation vor dem Kesselhaus ist zu gefährlich | 45 | Neugestaltung Kirchgrundstück im Bereich Coppenbrügger Landstraße/Kirchstraße |
| 20 Allgemeine Situation Coppenbrügger Landstraße Aldi/Plus etc. verbessern | 46 | Im Scheunenfeld Nr. 4 Einengung der Straße |
| 21 Vorfahrtsschilder entfernen - ausschließlich rechts-vor-links Verkehr | 47 | Öffnung Bouleplatz in Richtung Im Scheunenfeld |
| 22 Reduzieren der Pflanzinsel - Behinderung der Rettungsdienste wie Feuerwehr und LKW's | 48 | Grundstück Am Amtsgaben 5 - Mauer entfernen |
| 23 Kirch- und Lange Straße einbeziehen, werden z.Zeit kaum genutzt | 49 | Wohnhaus auf dem Hof Constien entfernen |
| 24 Fußwegführung im Bereich des Gewerbeparkes verbessern | 50 | Gestaltung Grundstück Lange Straße 3-5 |
| 25 Scheunenfeld - Nordseite unzureichende Fußgängerführung | 51 | Gebäude Marktplatz 11 - Außenfassade |
| Fehlender Radweg für Pohler Bürger an der Rodenberger Straße bis zur Ortsmitte | 52 | Leerstand (Häufiger Geschäftswechsel) Marktstraße 12 |
| | 53 | Gestaltug Volksbank, Scheer, Hunke |

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - 2007 - LAUENAU - ORTSMITTE



Lage der durch Bürger angeregten Massnahmen im Verflechtungsbereich der VU

M 1 : 5.000

| | |
|--|---|
| <p>54 Rodenberger Straße 2 55 Bahnhofsgebäude 56 Fußläufige Erschließung - Unterer Triftweg über Gewerbepark zur Ortsmitte 57 Gestaltung Unterer Triftweg 58 Betreutes Wohnen- Mehrgenerationenhaus 59 Betreuung von Jugendlichen 60 Parkflächen im Bereich Coppenbrügger Landstraße fehlen 61 Parkplatzsituation im Bereich Im Scheunfeld für Kirchenbesucher 62 Landwirtschaftliche Betriebe - Verkehr für Landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte 63 Anlieferung für Einzelhandel-Handwerker 64 Starke Belastung durch Durchgangsverkehr im Bereich der Ortsmitte (Coppenbrügger Landstraße, Am Rundteil, Marktstraße - künftig Zunahme 65 Möglichkeiten einer ortsnahen Umgehungsstraße - Ausweichsstraßen 66 Keine Fußgängerzone, da Zufahrtsmöglichkeiten für die Kunden der ansässigen Geschäfte gewährleistet bleiben muß 67 Änderung der Verkehrsregelungen im Scheunfeld - Zu- und Abfahrt der Busse sollte getrennt werden 68 Weitere Zufahrt für Radfahrer/Fußgänger zum Logistikpark 69 Neuordnung der Parkflächen an der Bank - gefährliche Nutzung 70 Abstellen von LKW auf Parkflächen an der Coppenbrügger Landstraße 71 Parkflächenangebot für die Anlieger und Bewohner verbessern 72 Geschwindigkeitsregelungen auf der Bundesstraße verursachen zusätzlichen landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr 73 Anordnung der Parkflächen am Kesselhaus im Bereich Fußgängerüberweg 74 Verkehrsregelungen im Ortskern ändern 75 ehemalige Schnäppchenhalle (Ruine) 76 Verbindung Parkplatz Am Markt mit Marktstraße 77 Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste, Abfallbeseitigung 78 Kirch- und Lange Straße in das Verkehrskonzept einbinden 79 Sichere Querungsmöglichkeit Im Scheunfeld 80 Gehweganlage Im Scheunfeld - Nordseite barrierefreier Zugang für Geschäfte 81 Ortseinfahrt gestalterisch aufwerten 82 Geschwindigkeitsreduzierung - Im Scheunfeld</p> | <p>6.8 Anhörung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde auf der Grundlage der vorläufigen Zielsetzungen zur Sanierung , soweit sie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bereits formuliert wurden, vorgenommen.</p> <p>Hierzu wurde ein Informationstermin durchgeführt an dem den anwesenden Trägern der öffentlichen Belange, denen der Bericht zur VU zur Kenntnis und mit der Bitte um Anregungen zur Stellungnahme übersandt worden war, die Überlegungen der Gemeinde zur VU nochmals erläutert wurden.</p> <p>In der abschließenden gemeinsamen Diskussion sowie durch die insgesamt vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen wurde bestätigt, dass innerhalb der Ortsmitte Probleme vorliegen, zu deren Lösung eine Sanierungsmaßnahme nach dem städtebaulichem Recht des Baugesetzbuches beitragen kann.</p> <p>Die Mitwirkungsbereitschaft der Träger ist erkennbar, die Anregungen zeigen auf, dass die Überlegungen des Fleckens vielfach mit den Zielen der Träger übereinstimmen.</p> <p>Bei einer Fortsetzung der durch die VU eingeleiteten Neuordnung der Ortsmitte von Lauenau, die die Aufnahme der Maßnahme in das Förderprogramm des Landes voraussetzt, wird die abschließende Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange erfolgen. erfolgen.</p> <p>6.9 Ratsbeschuß</p> <p>Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 13.09.2007 den Bericht zur VU beraten und beschlossen.</p> <p>Lauenau</p> <p>Gemeindedirektor Bürgermeister</p> |
|--|---|



