

Schlüsselprojekt: Stufenweise Aktivierung und Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale, um die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig zu gewährleisten

In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde eine Fehlentwicklung manifestiert, die darauf zurückzuführen ist, dass die Gemeinde eine zurückhaltende bzw. nicht existente Baulandpolitik, trotz vorhandener Nachfrage, betrieben hat. Die unter der Mindestauslastungsquote liegende Auslastung der Grundschule, die negative Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 (-67 Einwohner*innen) und die aktuelle Altersstruktur der Gemeinde (rund 50 % über 50 Jahre) sind deutliche Indizien für diese Fehlentwicklung. Eine Beibehaltung der Entwicklung der vergangenen zehn Jahre würde diesen Trend weiter vorantreiben und würde sich in einem weiteren Schwund der Bevölkerung um rund 126 Einwohner*innen zeigen. Ohne eine Umkehr der genannten Trends und eine Abkehr des „weiter so wie bisher“ wird es für die Gemeinde in Zukunft schwer, sich gegenüber den umliegenden Gemeinden im Amts- und Kreisgebiet als attraktiver Lebens- und Wohnstandort zu behaupten und vor allem den Betrieb der vorhandenen sozialen Infrastrukturen zu gewährleisten. Zudem sind Folgewirkungen über das Jahr 2035 hinaus nicht absehbar. Die Vermutung liegt jedoch nahe, dass mit einer deutlichen Verschärfung der Entwicklung gerechnet werden muss.

Im Rahmen des Schlüsselprojektes wurden daher zunächst die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen in Form des wohnbaulichen Entwicklungskorridors den vorhandenen Baulückenpotenziale und den weiteren Flächenpotenzialen gegenübergestellt, um herauszukristallisieren in welchem Umfang und auf welchen Flächen in den kommenden Jahren neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Der wohnbauliche Entwicklungskorridor für eine proaktive Baulandpolitik in der Gemeinde liegt in einem Bereich von **32 bis 107 Wohnungen** bis zum Jahr 2035 (s. Kap. 3.8.4). Der Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2035 überschreitet hierbei den Betrachtungszeitraum des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Landesplanung. Dieser reicht bis zum Jahr 2030 und gibt einen maximalen Entwicklungsrahmen von rd. 71 Wohneinheiten vor. Hierdurch soll sichergestellt

werden, dass die Gemeinde über einen langfristigeren Zeithorizont denken und planen kann. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass ein Teil der neuen Wohneinheiten auch in Mehrfamilienhaustypen realisiert werden könnte. Dieser werden nach dem neuen Entwurf des Landesentwicklungsplans nur zu zwei Dritteln auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass eine Realisierung, der für die Eigenentwicklung der Gemeinde wichtigen Wohneinheiten, nur zeitlich gestaffelt erfolgen kann.

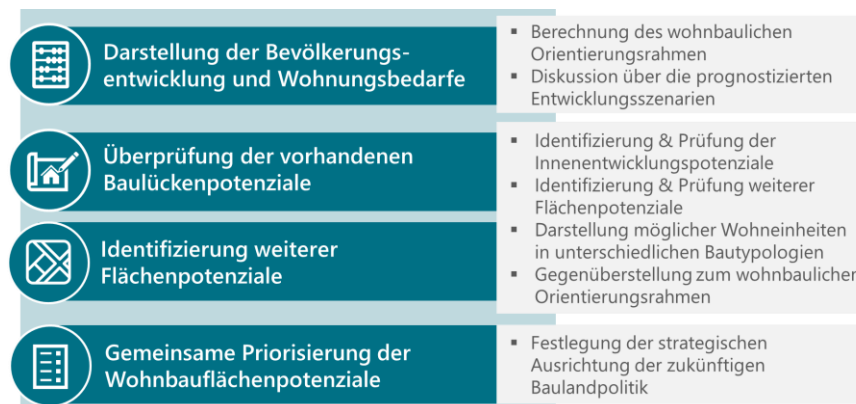


Abbildung 41: Vorgehensweise zur Festlegung der strategischen Ausrichtung des Schlüsselprojektes

Grundgedanke

Mit dem Schlüsselprojekt „Stufenweise Aktivierung und Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale, um die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig zu gewährleisten“ will die Gemeinde eine Trendwende herbeiführen, indem sie sich sowohl einen Entwicklungskorridor für eine proaktive Baulandpolitik als auch eine klare strategische Ausrichtung der Aktivierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale setzt. Das übergeordnete Ziel der proaktiven Baulandpolitik ist die Auslastung der sozialen Infrastrukturen deutlich zu

erhöhen, indem junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase in die Gemeinde gelockt werden sollen. Dieses Ziel ist nicht aus der Luft gegriffen. Es beruht u.a. auf den attraktiven und zahlreichen Flächenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde, der hohen Attraktivität als Wohn- und Lebensort sowie der anzunehmenden positiven Auswirkungen des avisierten Ausbaus der A20 auf die Strahlkraft und Bedeutung der Gemeinde im Amt- und Kreisgebiet.

Unter Berücksichtigung der Ziele einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung und dem bundesweiten Ziel bis zum Jahr 2030 weniger als 30 ha pro Tag zu verbrauchen, soll die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen zudem dazu beitragen den Ortskern sinnvoll zu arrondieren und zu stärken. Die Realisierung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen) sollte hierbei verstärkt mitgedacht werden, da gemäß des Landesentwicklungsplan nur zwei Drittel der realisierten Wohnungen auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen berechnet werden würden. Gleichzeitig stellen Mehrfamilienhäuser eine flächenschonendere Bebauung dar und können je nach Zuschnitt und Größe der Wohnungen einen Beitrag leisten, ein altengerechtes und barrierefreies Sockelangebot in der Gemeinde zu gewährleisten.

Aufgrund der Historie und der gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen des Ortsteils Bredenbekshorst ist der Erhalt des Siedlungskörpers ein weiterer wichtiger Aspekt der Baulandpolitik der Gemeinde. Auch die Belange der Außenbereiche sollen in der zukünftigen Baulandpolitik berücksichtigt werden, um auch hier einzelfallbezogenen Lösungen für bauliche Anfragen zu finden. Die strategische Ausrichtung des Schlüsselprojektes bewegt sich daher in dem Spannungsfeld ein gesundes und stetiges Wachstum der Bevölkerung zu generieren und zeitgleich die dörfliche Identität sowie den Schutz der natürlichen Ressourcen zu gewährleisten.

Unter Abwägung der strategischen Ausrichtung des Schlüsselprojektes, der Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet sowie dem wohnbaulichen

Orientierungsrahmen wurden weitere Leitlinien erarbeitet und festgehalten, die als Grundlage für die proaktive Baulandpolitik in der Gemeinde dienen sollen. Der „Struvenhüttener Weg“ steht als Synonym für die zukünftigen Planungs- und Entscheidungsprozesse in der Gemeinde.

In der Umsetzung sieht der Struvenhüttener Weg wie folgt aus: Zunächst gilt es, die kleinteiligeren Baulücken schnellstmöglich zu aktivieren, indem u.a. die Potenzialflächen mit Baurecht realisiert werden. In Teilen sind bereits Projekte von Privaten parallel zur Erarbeitung des OEKs angestoßen worden, sodass diese bereits umgesetzt werden (bspw. auf der Fläche von Gerth's Gasthof). Zu bedenken gilt es jedoch, dass der weiteren Aktivierung von Baulücken oftmals die Interessen der Eigentümer, fehlende Informationen über die Eignung des Baugrundes und teilweise auch schwierige Eigentumsverhältnisse entgegenstehen. Demzufolge ist eine Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale nur bedingt möglich, sollte jedoch zunächst forciert werden. Parallel zu der Aktivierung der Baulücken muss die Vermarktung und die Realisierung des B-Plans Nr. 4 weitervorangetrieben werden, um u.a. die Arrondierung der Innenbereichssatzung entlang der Schulstraße abzuschließen.

Neben den genannten Innenentwicklungspotenzialen ist die Realisierung der Entwicklungspotenziale im und rund um den Ortskern ein weiterer wichtiger Baustein der zukünftigen Baulandpolitik. Die Rahmenbedingungen und Gemengelagen der einzelnen Entwicklungspotenziale beeinflussen maßgeblich die zeitliche Aktivierung der Flächen, weshalb die Potenzialfläche „2. Reihe Hauptstraße“ sowie die beiden großflächigeren Innenentwicklungspotenziale (V und X) prioritär in den kommenden Jahren entwickelt werden sollten, falls die Gemengelagen bei den weiteren Entwicklungsflächen mittelfristig nicht gelöst werden können. Hierzu zählen maßgeblich die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe und deren Pachtsituation sowie eine mögliche Verlagerung der Meierei. Ebenso spielen die potenzielle Überschwemmungsgefahr samt der daraus resultierenden Gewässerrandstreifen, der an die Schmalfelder Au angrenzenden Potenzialflächen, eine wichtige

Rolle, sodass eine wassertechnische Vorprüfung notwendig ist, um die Aktivierung der Flächen zu ermöglichen. Hinzukommen die Abhängigkeiten zwischen den Entwicklungsflächen „Erweiterung Aukamp“ und „Hof Lührs“, da aus den Tierhaltungsanlagen resultierende Immissionsschutzgrenzen maßgeblich Einfluss auf den Zuschnitt und die Erschließung der Entwicklungsfläche „Erweiterung Aukamp“ ausüben. Die Verlagerungsgedanken des Hof Lührs könnten hierbei eine mittelfristige Lösung darstellen.

Zusammenfassung der Leitlinien der zukünftigen Baulandpolitik der Gemeinde Struvenhütten – der „Struvenhüttener Weg“

- Die Gemeinde aktiviert, steuert und realisiert proaktiv in Zusammenarbeit mit den Eigentümern die vorhandenen Innenentwicklungs- und Flächenpotenziale in und um den Ortskern.
- Prioritär werden zunächst in enger Abstimmung mit den Eigentümern die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken und Brachen) aktiviert und als ortsangemessen Wohnprojekte realisiert.
- Zudem werden Lösungen gesucht, um den Belangen des Ortsteil Bredenbekshorst und der Hofanlagen im Außenbereich gerecht zu werden.
- Nach der Prüfung und Abschätzung der Lösung der Gemengelagen der weiteren Flächenpotenziale werden die Entwicklungspotenziale planungsrechtlich und baulich unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Orientierungsrahmens und den Zielen einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung erschlossen.
- Die Aktivierung und Realisierung der größeren Flächenpotenziale erfolgen in Baustufen, um quantitative Spitzen für die sozialen Infrastrukturen zu vermindern.

Die Realisierung der Flächenpotenziale sollte weiterhin einige Parameter berücksichtigen, um zum einen unter Berücksichtigung eines hohen sozialen und ökologischen Anspruches ein hochwertiges Wohnumfeld zu gewährleisten. Zum anderen gilt es durch eine stufenweise Realisierung und Vermarktung der Baugrundstücke, potenzielle Auslastungsspitzen der Gemeindeinfrastrukturen zu verhindern. Insofern ist eine transparente und enge

Zusammenarbeit mit potenziellen Investoren zu empfehlen, um die Belange der Gemeinde bestmöglich einzubringen.

Parameter der Flächenentwicklung:

- Realisierung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes (generationsgerecht & barrierefrei)
- Familienfreundliche Gestaltung des Straßenraums
- Anlage eines Quartiersplatzes mit Bezug zum Landschaftsraum
- Verkehrliche Einbindung des Wohngebietes in das vorhandene Wegenetz durch ein bedarfsgerechtes Erschließungssystem
- Insektenfreundliche Gestaltung der Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich
- Reduzierung der Flächenversiegelung der Grundstücke auf ein Mindestmaß
- Gewährleistung einer größtmöglichen Versickerung des Regenwassers, u.a. in Form der Anlage von Retentionsflächen / Planung eines Regenwassermanagements
- Festlegung der Dachformen und der Dachausrichtung zur Gewährleistung einer optimalen Ausnutzung erneuerbarer Energiequellen
- Prüfung des Anschlusses an das vorhandene Nahwärmenetz // Alternative: Bau eines Blockheizkraftwerkes
- Anschluss an das Glasfasernetz
- Möglichkeit der Begrünung von Dächern und Nebenanlagen
- Möglichkeit der Einrichtung von alternativen Mobilitätsangeboten, bspw. E-Ladestation etc.

Nächste Schritte	
<ul style="list-style-type: none"> Prüfung und Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für den Ortsteil Bredenbekshorst (5 bis 15 Wohneinheiten) (dauerhaft) Politischer Beschluss über die strategische Ausrichtung der Wohnbaupolitik im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (kurzfristig) Stufenweise Aktivierung und Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale in den kommenden Jahren in enger Abstimmung mit den Eigentümern (dauerhaft) Konsequente Einforderung der Entwicklung von Baulücken durch private Personen (dauerhaft) 	
Synergien mit anderen Zielen	Konflikte mit anderen Zielen
<ul style="list-style-type: none"> 1.1.3 Förderung der Innenentwicklung 1.2: Bereitstellung von zielgruppenorientierten Wohnangeboten (alle Maßnahmen) 1.3: Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels und des demografischen Wandels 1.4: Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsteils Bredenbekshorst 3.3.1: Gewährleistung von modernen Lebens- und Arbeitsmodellen 3.2.1: Regelmäßiger Einbezug der Bewohnerschaft 5.2.2: Entwicklung von Wohn-Mischgebieten 6.2.1: Überprüfung der verkehrlichen Multifunktionalisierungsmöglichkeiten bei Um- und Neubauplanungen 6.2.2: Berücksichtigung moderner Standards bei der Neu- und Umpfanung von Straßen und Wegen 7.1.1: Sicherung und Qualifizierung des Natur- und Landschaftsraum 8.1.2: Integrative Prüfung der Potenziale erneuerbarer Energien bei der 	<ul style="list-style-type: none"> 8.1.1: Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Planung von Neubaugebieten				Akteure
Planungshorizont				<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Struvenhütten Bauherren // Investoren Bewohnerschaft // Eigentümer
kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	
Projektkostenschätzung				Angestrebte Projektfinanzierung
<ul style="list-style-type: none"> in Abhängigkeit der notwendigen Planungs- und Erschließungsarbeiten, z.B. typische Gemeindeaufgaben: <ul style="list-style-type: none"> Fortschreibung Flächennutzungsplan (50.000 – 75.000 €) teilräumliche Änderung Flächennutzungsplan (10.000 - 25.000 €) Bebauungsplanverfahren (5.000 – 50.000 €) Erschließungsmaßnahmen etc. 				<ul style="list-style-type: none"> Eigenmittel der Gemeinde Eigenmittel der Bauherren und Investoren Je nach Maßnahme Akquisition von Fördermitteln des Landes und Darlehen bzw. Zuschüssen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Der Struvenhüttener Weg

Info zum Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen von 50 m liegt begründet im Naturschutzrecht gem. § 35 LNatSchG i. Verb. m. §2 und Anlage der „Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung“.









Bredenbekshorst

- 1. Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale**
 - + Aktivierung und Realisierung der Potenzialflächen mit Baurecht in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse und Pläne der Eigentümer
 - + Aktivierung und Realisierung der großflächigeren Innenentwicklungspotenziale
 - ca. 18 bis 55 Wohneinheiten*
- 2. Realisierung des B-Plans Nr. 4**
 - + Vermarktung und Realisierung des B-Plans Nr. 4.
 - ca. 17 bis 24 Wohneinheiten*
- 3. Wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich**
 - + Umwandlung weiterer Resthöfe im Außenbereich in Abhängigkeit geltender Regelungen
 - ca. 5 bis 15 Wohneinheiten*
- 4. Aktivierung der Flächenpotenziale**
 - + Prüfung der Lösung der Gemengelage
 - + In Abhängigkeit der zeitlichen Umsetzbarkeit stufenweise Aktivierung und Realisierung der Entwicklungspotenziale
 - ca. 147 bis 324 Wohneinheiten*

* Abhängig von der Bebauungstypologie

Wohnbaulicher Orientierungsrahmen:
32 - 107 WE bis zum Jahr 2035!

Einordnung der Flächenpotenziale

-  Potenzialflächen mit Baurecht
-  Flächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Bebauungsplanreserve (in Vermarktung)
-  Entwicklungspotenzial
-  Entwicklungspotenzial durch Überplanung



1:10000