

# Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern“ Hohenwestedt mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

## Auftraggeber:



Gemeinde Hohenwestedt  
Am Markt 15  
24594 Hohenwestedt

Betreuung:  
Joachim Kaak, Leiter Bauverwaltung

## Auftragnehmer



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Projektbetreuung  
Dipl.-Ing. Andreas Kiefer  
Dipl. Geogr. Carolin Ahrens  
Dipl.-Ing. Florian Hultsch

Beschlussfassung vom 09.12.2015

## Inhalt

1.	Vorbemerkungen .....	4
1.1.	Ausgangslage für die Entwicklung des Gebietes .....	4
1.2.	Grundlagen, Ziele und Methodik der Untersuchung .....	6
2.	Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen .....	8
2.1.	Lage im Raum .....	8
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.3.	Zukunftskonzept und Daseinsvorsorge .....	9
3.	Bestandsanalyse .....	11
3.1.	Gemeindestruktur im Untersuchungsgebiet.....	11
3.2.	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	12
3.3.	Kommunale Planungen .....	15
3.4.	Eigentumsverhältnisse .....	15
3.5.	Denkmalschutz .....	16
3.6.	Gebäudezustand .....	18
3.7.	Frei- und Landschaftsräume.....	20
3.8.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	22
3.9.	Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur .....	25
3.10.	Einzelhandelssituation .....	26
3.11.	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur.....	27
4.	Gesamtbewertung /Problem- und Potenzialanalyse .....	31
4.1.	Mängel und Konflikte.....	31
4.2.	Chancen und Potenziale .....	33
4.3.	Übersicht Gesamtbewertung .....	35
5.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) .....	38
5.1.	Leitbild .....	38
5.2.	Maßnahmen .....	38
6.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	55
6.1.	Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	55
6.2.	Kostenübersicht Maßnahmengebiet Ortskern.....	55
6.3.	Finanzierungsübersicht Maßnahmengebiet Ortskern .....	56
7.	Verfahrensrechtliche Abwägung .....	57
7.1.	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	57
7.2.	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.....	58
7.3.	Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes (nach dem Besonderen Städtebaurecht).....	58

7.4. Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen .....	59
7.5. Abwägung zur Abgrenzung.....	62
7.6. Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung.	63
7.7. Abwägung zur räumlichen Festlegung.....	65
7.8. Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung.....	67

## **1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Hohenwestedt ist im Programmjahr 2011 durch das Innenministerium Schleswig Holstein in das Programm Kleinere Städte und Gemeinden aufgenommen worden.

Die Programmstrategie sieht vor Klein- und Mittelstädte in ländlichen, dünn besiedelten Räumen als wichtige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und Ankerpunkte für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge zu stärken. Sie erfüllen mit ihrem öffentlichen Infrastrukturangebot elementare zentralörtliche Versorgungsfunktionen für die Gemeinden und dörflich geprägten Orte im Umland.

Die Sicherung der Daseinsvorsorge ist jedoch zunehmend durch die Folgen des demografischen Wandels wie Arbeitsplatzverlust und Abwanderung, Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene veränderte Nachfrage gefährdet. Die kostenbedingte Aufgabe wichtiger örtlicher Bezugspunkte bedeutet erhebliche Funktions- und Attraktivitätsverluste für die Versorgung der Bevölkerung und für das städtebauliche Umfeld.

### **1.1. Ausgangslage für die Entwicklung des Gebietes**

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst die zentralen Bereiche der Gemeinde Hohenwestedt. Es setzt sich aus den Flächen des zentralen Ortskerns um den Marktplatz und den angrenzenden Straßenzügen inklusive der angrenzenden Bebauung zusammen. Im Weiteren beinhaltet es die zentralen Flächen für Sport und Freizeit sowie den Bahnhof und den ZOB der Gemeinde Hohenwestedt. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 95 Hektar.

In allen genannten Bereichen des Untersuchungsgebietes weist die Bausubstanz vieler Gebäude einen schlechten und unzeitgemäßen Zustand auf. Darüber hinaus liegen insbesondere Funktionsschwächen der Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Hinblick auf die Daseinsvorsorge vor. Aufgrund der augenscheinlichen Probleme ist ein grundstücksübergreifender, gebietsbezogener Planungsansatz im Untersuchungsgebiet zwingend notwendig, um die städtebauliche Erneuerung in Gang zu bringen und die einzelnen Aktivitäten mit Blick auf eine dauerhafte Funktionssicherung und -verbesserung in geeigneter Weise zu bündeln.

Auf dieser Grundlage wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 07.12.2011 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die geplante Sanierungsmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Ein Auftrag für die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 26.01.2012 an die BIG-STÄDTEBAU GmbH erteilt.



Im Frühjahr 2013 wurde einer Erweiterung des Untersuchungsgebietes seitens des Innenministeriums per Erlass vom 06.02.2013 zugestimmt. Die Gemeindevertretung hat die Erweiterung des Untersuchungsgebietes am 20.03.2013 beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

#### **Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

## 1.2. Grundlagen, Ziele und Methodik der Untersuchung

### Rechtliche und verfahrensrechtliche Grundlage

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

### Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
  2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher möglichst frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen.

### Ziel der Untersuchung

Ziel ist es die städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB zu identifizieren und die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Umgestaltung und Funktionsstärkung des historischen Ortskerns zu schaffen. Darüber hinaus sollen die Infrastrukturen hinsichtlich der Daseinsvorsorge aufgewertet werden.

Mit Hilfe der Untersuchung soll geprüft werden, ob:

- die öffentliche Daseinsvorsorge gesichert und gestärkt werden kann,
- die Funktion des Ortskerns als Ort des Handels und der Versorgung nachhaltig gestärkt werden kann,
- das städtebauliche Erscheinungsbild und die Gestaltqualität des Ortskerns nachhaltig verbessert werden kann,
- die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßen, Plätze und Wege nachhaltig erhöht werden kann,
- die funktionalen Schwächen der Infrastrukturen hinsichtlich der Daseinsvorsorge beseitigt werden können.

### **Methodik der Untersuchung**

Grundlage der Untersuchung ist eine Bestandsaufnahme der Grundstücks- und Gebäudedaten. Der Ortskern und die angrenzenden Häuser wurden anhand festgelegter Kriterien wie z.B. der Nutzungsart des Gebäudes erfasst. Der Bauzustand ist für jedes Gebäude anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches bewertet worden. Auch die Straßen und Freiflächen des Gebietes wurden nach einheitlichen Erhebungs- und Bewertungskriterien erfasst.

Die durch die Bestandsaufnahme vor Ort gewonnenen Erkenntnisse sowie die von den zuständigen Fachämtern und Behörden vorgelegten Daten wurden ausgewertet und im vorliegenden Bericht dokumentiert. Zu prüfen ist, ob das betreffende Gebiet städtebauliche Missstände gemäß Baugesetzbuch aufweist und inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden können. Im Folgenden werden die bestehenden Funktionsschwächen und Substanzmängel dargelegt und mögliche Lösungswege anhand der vorhandenen Potenziale aufgezeigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Juni und Juli 2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Umlandgemeinden und der Betroffenen hat bei einer Infoveranstaltung am 11.07.2014 stattgefunden.

Eine zweite Beteiligung der Behörden und öffentlichen Aufgabenträger wurde im September und Oktober 2015 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Eigentümer, Mieter und Pächter im voraussichtlichen Fördergebiet, alle interessierten Bürgerinnen und Bürger in Hohenwestedt sowie die Umlandgemeinden zu einer Infoveranstaltung am 3. November 2015 eingeladen und zu den angestrebten Entwicklungszielen und Auswirkungen der Sanierung beteiligt. Die Einladung erfolgte über persönliche Anschreiben an die Eigentümer und Umlandgemeinden und wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde über eine Pressemitteilung überörtlich auf die Beteiligungsmöglichkeit aufmerksam gemacht.

## 2. Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

Das folgende Kapitel enthält Beschreibungen über die Lage der Gemeinde Hohenwestedt sowie eine Auflistung der Planungen und Planungsvorgaben, die das Untersuchungsgebiet direkt oder indirekt betreffen.

### 2.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt im Süden des Landkreises Rendsburg-Eckernförde und übernimmt als Unterzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlich geprägten Teilraum des Landkreises. Im Land Schleswig-Holstein besitzt Hohenwestedt somit eine zentrale Lage. Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft erstreckt sich „schlauchartig“ von Ost nach West, während die Nord-Süd-Ausdehnung deutlich geringer ist. Die Verwaltungsgemeinschaft Mittelholstein arbeitet seit Jahresbeginn 2007 zusammen, nachdem das Land Schleswig-Holstein bestimmt hatte, dass ein eigenständiges Amt mindestens für 8.000 Einwohner zuständig sein soll. Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft sind die Gemeinden Arpsdorf, Aukrug, Ehndorf und Padenstedt (Amt Aukrug), Beldorf, Bendorf, Bornholt, Gokels, Hanerau-Hademarschen, Lütjenwestedt, Oldenbüttel, Seefeld, Steinfeld, Tackesdorf und Thaden (Amt Hanerau-Hademarschen), Beringstedt, Grauel, Heinkenborstel, Jahrsdorf, Meezen, Mörel, Nienborstel, Nindorf, Osterstedt, Rade, Remmels, Tappendorf, Todenbüttel, Wapelfeld (Amt Hohenwestedt Land) sowie die Gemeinde Hohenwestedt. Ab 01.01.2012 wurde das Amt Mittelholstein gegründet und die Verwaltungsgemeinschaft aufgehoben. Über die B77 und die B430, an deren Schnittstelle Hohenwestedt liegt, sind Neumünster, Itzehoe und Rendsburg gut zu erreichen. In kurzer Distanz sind zudem Anschlussstellen an die Autobahnen A7 und A23 zu erreichen, wodurch Hohenwestedt auch an Kiel und Hamburg gut angebunden ist. Außerdem besitzt Hohenwestedt einen Bahnhof (Haltepunkt auf der Linie (Neumünster – Heide).

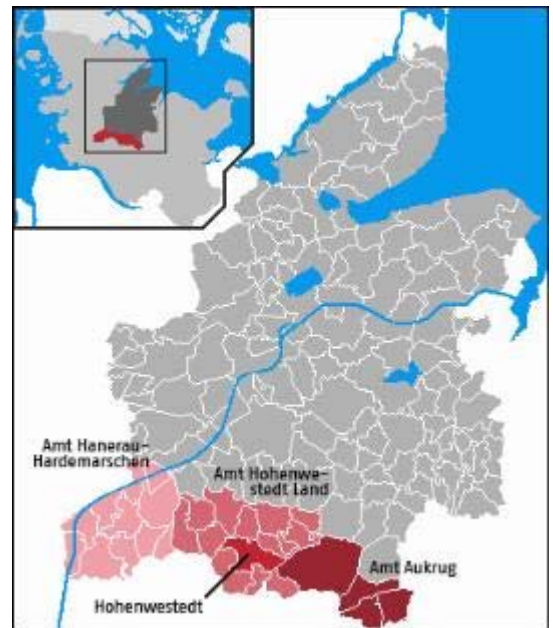


Abb. 1: Lage Amt Mittelholstein

#### Die Gemeinde Hohenwestedt

Hohenwestedt ist eine attraktive Gemeinde mit einer geschlossenen Siedlungsstruktur in der Landschaft Mittelholstein. Die kommunalen Einrichtungen sind nahezu vollständig in einem Schul-, Sport- und Kulturzentrum zusammengefasst. Als langjähriger Wirtschafts-, Einkaufs- und Schulschwerpunkt war Hohenwestedt somit stets Lebensmittel-

punkt großer Teile der Bevölkerung im ländlichen Raum des südlichen Landkreises Rendsburg-Eckernförde.

## 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein schreibt für den Bereich der Gemeinde Hohenwestedt die planerischen Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesraumordnungsplan fest.

Die Gemeinde Hohenwestedt ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen und besitzt damit in Mittelholstein die höchste Zentralität. Zentralörtliche Funktionen erfüllen neben Hohenwestedt auch Hanerau-Hademarschen (ländlicher Zentralort), Aukrug und Todenbüttel (beide mit überörtlicher Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum). Weite Teile des Amtes Mittelholstein sind zudem als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

### **Folgende übergeordnete Planungen betreffen das Planungsgebiet:**

- Raumordnungsbericht (ROG) des Landes Schleswig-Holstein, 2003
- Landesraumordnungsplan (LROPI) des Landes Schleswig-Holstein, 1998
- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, 2010
- Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte 2001
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III

## 2.3. Zukunftskonzept und Daseinsvorsorge

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Kleinere Städte und Gemeinden" wurde durch das Büro „GEWOS“ das Gutachten „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland“ erstellt. Es dokumentiert die Zukunftsorientierung der Gemeinde Hohenwestedt und der umliegenden Gemeinden.

Es wurde eine Untersuchung der demografischen Entwicklung und eine Bestandsaufnahme der Infrastrukturen durchgeführt. Unter dem Motto „Hohenwestedt bewegt – IMPULSE Für die Region“ hat man sich mit allen Beteiligten Gemeinden auf ein gemeinsames Leitbild geeinigt mit den drei **Leitzielen**:

- a. Stärkere Vernetzung von Hohenwestedt und Umland sowie von Umlandgemeinden untereinander
- b. Aufrechterhaltung der Angebote und punktueller Ausbau der Angebote und Strukturen im Umland
- c. Stärkung Hohenwestedts als regionales Dienstleistungs- und Versorgungszentrum

Im Gutachter- und Diskussionsprozess wurde sich auf Projekte und Empfehlungen verständigt, die zur Erreichung der Entwicklungsziele führen sollen. Mit der Beschlussfassung vom 24.09.2014 bilden die Aussagen, Projekte und Empfehlungen des Zukunftskonzeptes die Grundlage der darauf aufbauenden „Vorbereitenden Untersuchungen“ und wurden in diese eingearbeitet.

### 3. Bestandsanalyse

#### 3.1. Gemeindestruktur im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst mit einer Fläche von ca. 95 ha einen Großteil des Gemeindegebietes Hohenwestedts. Es schließt sowohl den historischen Ortskern als wichtigen Standort der Nahversorgung, wie auch den Großteil der öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Jugend, Soziales, Schule, Sport) im Ortsgebiet mit ein. Auch das regional bedeutsame Freibad liegt im Untersuchungsgebiet.

Da ein Großteil der bebauten Siedlungsfläche im Untersuchungsgebiet liegt, ist die Struktur der Gebäudekörper sehr komplex. Aus nahezu allen Epochen sind Gebäude im Untersuchungsgebiet vorhanden. Neben den historischen Gebäuden im Ortskern sind es vorrangig freistehende Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen die das Ortsbild prägen. Insbesondere im Bereich Am Markt und in der Rektor-Wurr-Straße sind großmaßstäbliche Gebäudetypologien zu finden.



Abb. 2: Verortung der Ortsbereiche Hohenwestedt

### 3.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes gliedert sich in mehrere Teilbereiche von unterschiedlichem Charakter.

#### Bereich alter Ortskern

In dem alten Ortskern von Hohenwestedt stehen überwiegend historische Gebäude, die größtenteils zwei bis vier Geschosse hoch und dabei aber von unterschiedlicher Größe sind. Die meisten Häuser stehen traufständig und sind in geschlossener Bauweise realisiert. Der alte Ortskern zentriert sich entlang der Lindenstraße. Hier und in den umliegenden Straßen befindet sich der Einzelhandelsbereich der Gemeinde. Die Erdgeschosses der Gebäude in der Lindenstraße, in der Wilhelmstraße und in Teilbereichen der Friedrichstraße sind überwiegend mit Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben besetzt. In den Obergeschossen der Gebäude sind vor allem Wohn-, seltener auch Dienstleistungsnutzungen anzutreffen. Leerstände finden sich in dem gesamten alten Ortskern, besonders aber im östlichen Bereich. In den letzten Jahren ist eine Zunahme von Gewerbeleerständen zu beobachten.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in dem gesamten alten Ortskern verteilt. Bedeutsame Freiflächen in unmittelbarer Umgebung sind der Friedhof an der Bahnhofstraße und die Grünflächen um die Ev. – luth. Kirche. Der Bereich nördlich und westlich des Friedhofs wird durch Mehrfamilienhäuser aus den unterschiedlichsten Epochen dominiert. Südlich des Friedhofs befindet sich der Bahnhof.

#### Nahversorgungsbereich Am Markt

Der Platz Am Markt ist überwiegend durch Nahversorgungseinrichtungen und das Amt Mittelholstein geprägt. Die Platzfläche ist größtenteils als Großparkplatz mit einem zentralen Erschließungsweg ausgestaltet. Die angrenzenden Gebäude sind im Verhältnis zum sonstigen Ortsbild





großmaßstäblich, haben ein bis drei Geschossen und sind in offener Bauweise realisiert.

Vor dem Amt Mittelholstein führt eine große Treppenanlage auf einen öffentlichen Fußwegbereich, die den Niveauversprung zu den Parkflächen überwindet. Die öffentliche Möblierung in diesem Bereich ist veraltet.



Gewerbliche Leerstände sind nicht vorhanden. Vereinzelt finden sich zum Teil leerstehende Mehrfamilienhäuser im erweiterten Marktbereich sowie einige wenige Gewerbebetriebe und untergenutzte/ungenutzte Hinterhofbereiche. Der Charakter eines Marktplatzes ist nicht vorhanden, vielmehr dominiert der Eindruck einer PKW-optimierten Erschließungsanlage. Zudem fehlt eine optisch, gestalterische Verbindung zwischen dem Bereich „Am Markt“ und dem alten Ortskern mit den Einkaufsstraßen Lindenstraße und Friedrichstraße.

Süd-westlich angrenzend zum Marktbereich liegt der ZOB der Gemeinde Hohenwestedt verkehrstechnisch funktional an der Kreuzung Itzehoer Straße (B 77)/ Am Matthof. Ein alter ehemaliger gewerblich genutzter Flachbau auf dem ZOB-Gelände steht leer und auch die beiden „Am Matthof“ angrenzenden Gebäude mit ehemaliger Gewerbenutzung sind freigezogen und stehen leer. Die Nähe zum Versorgungszentrum „Am Markt“ ist gegeben, eine erkennbare Wegeverbindung besteht jedoch nicht. Genauso ist eine Verbindung zum Bahnhof, als wichtige Anschlussmöglichkeit nicht vorhanden.

### **Bereiche nördlich des alten Ortskerns**

Die ortskernnahen Bereiche im Norden des alten Ortskerns prägen überwiegend ein- bis zweigeschossige Häuser in unterschiedlicher Größe. Die meisten Gebäude sind in offener Bauweise realisiert. Der Bereich weist fast ausschließlich Wohnnutzung auf – überwiegend im Segment Einfamilienhaus, während Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau nur vereinzelt auftreten. In der Billundstraße befindet sich ein Seniorenzentrum. Gewerbliche Nutzungen finden sich überwiegend im Bereich der Burmesterstraße, der Mühlenstraße und der Kieler Straße.



### **Bereich Schul- und Sportzentrum**

Der Bereich des Schul- und Sportzentrums liegt östlich des alten Ortskerns, entlang der Rektor-Wurr-Straße und der Parkstraße. Die vorwiegend großmaßstäblichen Gebäude sind in of-



ferer Bauweise realisiert. Vereinzelt vorhandene Wohnnutzungen erstrecken sich überwiegend auf das Segment Geschosswohnungsbau. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich in der Straße Am Gaswerk. Der Bereich verfügt über mehrere Sportfelder und Sporthallen sowie über Tennisplatzanlagen und ein Freibad. Mit dem Park Wilhelmshöhe befindet sich hier die größte öffentliche Grünfläche von Hohenwestedt.



## **Plan 2: Gebäudenutzung**

### 3.3. Kommunale Planungen

Bei der Umsetzung einer Städtebauförderungsmaßnahme ist sowohl den planungsrechtlichen Vorgaben auf Landes- und Gemeindeebene, als auch den sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden Vorgaben Rechnung zu tragen.

Die kommunalen formellen Planungen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet begrenzen sich auf den **Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt** und die folgenden Bebauungspläne.

#### Bebauungspläne

- B-Plan 2 (Parkweg)
- B-Plan 12 (Schaarredder)
- B-Plan 15 (Feldstraße/Mühlenstraße)
- B-Plan 37 (Sägereiweg)
- B-Plan 39 (Marktplatz/Itzehoherstraße)
- B-Plan 44 (Aldi)
- Vorhabenbezogener B-Plan 47 (Ludwigslust)

### 3.4. Eigentumsverhältnisse

Der beigefügte Plan 3 „Gemeindeeigentum“ zeigt welche Flächen im Eigentum der Gemeinde sind. Der Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist in privatem Eigentum und überwiegend kleinteilig. Im Eigentum der Gemeinde Hohenwestedt befinden sich die öffentlichen Freiflächen und Flächen der verkehrstechnischen Infrastruktur sowie die Flächen für den Sport- und Schulbetrieb.

#### Plan 3: Gemeindeeigentum

### 3.5. Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Denkmale nach dem Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG). Aufgrund der Neufassung dieses Gesetzes mit Gültigkeit zum 01.01.2015, wird durch die zuständige obere Landesdenkmalschutzbehörde (Amt für Denkmalpflege Schleswig Holstein) eine Nachinventarisierung bzw. Listenrevision durchgeführt, welche zum Zeitpunkt der VU noch nicht abgeschlossen war. Aus dieser Beurteilung resultieren einige Kontrollfälle. Dies sind Objekte, bei denen ein Denkmalverdacht besteht, der aber noch geprüft werden muss.



Die folgende Liste und Kartierung (Plan: Denkmale) zeigt den aktuellen Stand (11.11.2015) der Bearbeitung der Oberen Landesdenkmalbehörde.

Straße	Nr.	Ansprache	DW alt	Liste aktuell	ID
Bahnhofstraße		Alte Friedhofskapelle	D	vorgesehen	10943
Bahnhofstraße	1	Doppel-Wohnhaus	K	Kontrolle	29776
Friedrichstraße	11	Heimatismuseum Burmesterhaus	D§	vorgesehen	3102
Itzehoer Straße	41	ehem. Schalthaus	K	Kontrolle	9251
Kieler Straße / Tannenbergallee		Ehrenmal Erster Weltkrieg	D§	vorgesehen	18660
Kieler Straße / Tannenbergallee		Rundmauer	D§	vorgesehen	29011
Kieler Straße / Tannenbergallee		Lindenkranz (18 Stück)	D§	vorgesehen	29012
Kieler Straße / Tannenbergallee		Ehrenmal Zweiter Weltkrieg	D§	vorgesehen	29013
Kieler Straße / Tannenbergallee		Grünanlage	D§	vorgesehen	29014
Lindenstraße		Kirche St. Petrus und Paulus mit Ausstattung	D§	vorgesehen	4077
Lindenstraße		Kirchhof	D§	vorgesehen	20689
Lindenstraße		Grabmale bis 1870	D§	vorgesehen	20690
Lindenstraße		Grabstein Möller/Jargstorff	D§	vorgesehen	7789
Lindenstraße		Baumkranz	D§	vorgesehen	20691
Lindenstraße	2	Wohn- und Geschäftshaus		Kontrolle	29775
Lindenstraße	23	ehem. Amtshaus		Kontrolle	19016
Lindenstraße	25	Pastorat	D	vorgesehen	10942

Lindenstraße	37	Wohnhaus	K	Kontrolle	29723
Rendsburger Straße	4	Alte Schmiede	K	Kontrolle	7790

Legende: DWalt = Denkmalwert nach altem Gesetz  
D§= Kulturdenkmal, eingetragen in das Denkmalsbuch  
D = Kulturdenkmal, zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen  
K = Einfaches Kulturdenkmal

Liste aktuell = Denkmalliste nach aktuellem Gesetz  
vorgesehen = besonderer Denkmalwert ist festgestellt, Eintragung in Denkmalliste ist vorgesehen, Kulturdenkmal nach dem „ipsa-lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes“  
Kontrolle = Überprüfung des Denkmalwertes ist noch nicht abgeschlossen

Sollten Kulturdenkmale oder deren unmittelbare Umgebung von Maßnahmen betroffen sein, ist die Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen und es sind unter Umständen entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Im Untersuchungsbereich des Ortskerns von Hohenwestedt befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen Schalenstein, der aus dem Ortsteil Vaasbüttel auf den Marktplatz verlegt wurde (ehemals DB 1; aKD-ALSH-003211). Zudem befindet sich in der untersuchten Fläche ein archäologisches Interessensgebiet (IG 6: Kirche mit Kirchhof, auf dem 1863 ein Münzdepot der Neuzeit gefunden wurde). Im Nordosten des Ortskernbereichs sind drei vorgeschichtliche Urnenfriedhöfe bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holsteins eingetragen sind. Die Nahbereiche dieser Denkmäler sind daher als archäologische Verdachtsflächen gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist das Archäologische Landesamt bei Eingriffen in den Boden frühzeitig zu beteiligen.

#### Plan 4: Denkmale

### 3.6. Gebäudezustand

Für jedes Hauptgebäude wurde eine Bewertung des äußeren Zustandes anhand äußerer Inaugenscheinnahme der sichtbaren Gebäudeteile (Dacheindeckung, Fassade, Fenster, Traufen und Sockelbereich) vorgenommen. Diese Bewertung dient zur Beurteilung des Erscheinungsbildes der Gemeinde sowie zur Einschätzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Unbedeutende Nebengebäude wurden nicht bewertet.

#### Kriterien und Bewertung des Gebäudebestandes

(die Bilder zeigen exemplarisch den äußeren Gebäudezustand der Kategorie)



##### **keine Mängel:**

Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden  
Fenster: intakte Fenster, Isolierverglasung  
Dach: keine Schäden an der Dacheindeckung



##### **wenige Mängel:**

Fassade: leichte Fugenschäden, leichte Putzschäden  
Fenster: Gebrauchsspuren an Fenstern, intakte Verglasung  
Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung



##### **viele Mängel:**

Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden  
Fenster: leichte Schäden an Fensterrahmen, intakte Verglasung  
Dach: verwitterte Dacheindeckung, starke Gebrauchsspuren an Traufen / Fallrohre



##### **sehr viele Mängel :**

Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, stärkere Schäden  
Fenster: schadhafte Fensterrahmen und stärkere Schäden  
Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden.

Eine detaillierte Analyse der Gebäude unter Berücksichtigung des bautechnischen Zustandes der Innenräume, der Statik, der Gebäudetechnik etc. war nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages. Im Falle einer Festlegung als Fördergebiet ist für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung modernisiert werden soll, eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung vorzunehmen.

Gefördert werden können die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden,

- die aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht erhaltenswürdig sind,
- die Mängel und Schäden aufweisen, die beseitigt werden müssen,
- die im Hinblick auf die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht rentabel in einen sanierten Zustand gebracht werden können.

Gebäude ohne Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf können keine Städtebauförderungsmittel erhalten. Der Kommune ist vorbehalten welche Gebäudekategorie sie in welcher Höhe fördert. Hierzu wird im Anschluss an die VU ein Beschluss gefasst werden.

**Anhand der Beurteilung des äußeren Zustandes der Gebäude ergeben sich folgende Ergebnisse und abgeleitete Kategorien für den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf:**

- ca. 35% der Gebäude weisen keine/kaum bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf  
→ **Kein Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf**
- ca. 32% der Gebäude weisen wenige bauliche Mängel an einigen sichtbaren Bauteilen auf  
→ **geringer Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf**
- ca. 23% der Gebäude weisen viele bauliche Mängel an vielen sichtbaren Bauteilen auf  
→ **mittlerer Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf**
- ca. 10% der Gebäude weisen sehr viele bauliche Mängel an nahezu allen sichtbaren Bauteilen auf  
→ **hoher Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf**

Somit befinden sich nach einer äußeren Inaugenscheinnahme rund 1/3 der Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem bautechnisch schlechten Zustand. Insbesondere mehrere Gebäude im Bereich des Bahnhofs und einzelne Gebäude in dem alten Ortskern fallen besonders negativ auf. Der energetische Gebäudezustand ist darüber hinaus bei mehr als 1/3 Drittel der Bestandsgebäude als energetisch rückständig zu bezeichnen.

**Plan 5: Gebäudezustand**

### 3.7. Frei- und Landschaftsräume

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl verschiedener Frei- und Grünräume von unterschiedlicher Qualität. Neben den öffentlichen Freiflächen sind private Gartenstrukturen, Hofflächen und weitläufige Wiesen zu erkennen.

Im direkten Bereich des Ortskerns gibt es nur kleinere öffentliche Grünflächen. Diese befinden sich im Bereich der Ev.-luth. Kirche in der Lindenstraße, am Seniorenheim in der Billundstraße sowie in den Randlagen des Bahnhofs. Die genannten Grünanlagen befinden sich in einem überwiegend gepflegten Zustand. Zudem finden sich im Untersuchungsgebiet mehrere kleinere Wald- und Wiesenflächen sowie ein kleiner Friedhof südlich der Ev.-luth. Kirche und ein großer Friedhof in der Kieler Straße.

Östlich des Ortskerns liegt der wesentlich größere Park Wilhelmshöhe, der gleichermaßen Veranstaltungsort für Freiluftveranstaltungen (Mittelalterliches Spektakulum, Sportveranstaltungen, Open-Air-Kino und jährliches Parkfest) und Naherholungsgebiet für die Bürger Hohenwestedts ist. Der Gesundheitszustand der Bäume und die Parkwege sind in einem schlechten Zustand. Der Park bedarf einer gestalterischen Aufwertung und Neustrukturierung der Parkfläche unter dem Gesichtspunkt des Nutzungskonflikts (Naherholung – Veranstaltungsort).

Des Weiteren gibt es weitreichende Sport- und Freizeitflächen östlich des Ortskerns. Die Sportplätze Stadion Rektor-Wurr-Straße an der Schule Hohe Geest und Sportplatz Wilhelmshöhe am Park Wilhelmshöhe inklusive der dazugehörigen Nebenanlagen. Diese bilden mit ihren Erschließungs- und Fußwegen ein wichtiges Verbindungselement mit dem Ortskern und dem Bahnhof, sind aber wenig attraktiv ausgestaltet und in einem modernisierungsbedürftigem Zustand.





Die zumeist gepflegten Privatgärten der Einfamilienhäuser sowie die Rasenflächen im Umfeld des Geschosswohnungsbaus bilden die wohnungsnahen Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Die Gebäude des zentralen Ortskerns verfügen anstelle von Gärten vorwiegend über Höfe mit umfänglich versiegelter Fläche, welche sich überwiegend in einem gepflegten Zustand befinden.



Straßenbegleitende Grünstrukturen kommen im Untersuchungsgebiet aufgrund enger Straßenräume kaum vor. Lediglich einige breitere Ortskernstraßen wie die Lindenstraße, die Friedrichstraße und die Wilhelmstraße weisen eine umfangreiche Begrünung durch Straßenbäume auf.

#### **Plan 6: Freiflächen**

### 3.8. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

#### Erschließung und Verkehrsbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist über die Bundesstraßen B 430 nach Neumünster zur A7 und nach Schenefeld zur A 23 sowie über die B 77 nach Itzehoe und Rendsburg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Überproportional hohe Verkehrsbelastungen bestehen im Untersuchungsgebiet kaum. Die Fußwege sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, wobei das Wegenetz insbesondere in dem alten Ortskern und den öffentlichen Grünflächen am dichtesten ist.



#### Verkehrswege und Plätze

Die Straße „Am Markt“ sowie die Rektor-Wurr-Straße, befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Die weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in einem guten oder mittleren Zustand. Hinsichtlich der Barrierefreiheit weisen jedoch viele Straßen im Ortskern große Defizite auf.



Sowohl die Beläge der Fußwege als auch die Querungsmöglichkeiten haben eine hohe Barrierewirkung, die für mobilitätseingeschränkte Menschen die sichere Nutzbarkeit des Ortszentrums stark einschränken. Hierbei handelt es sich um fast alle zentralen Straßen im Ortskern, wie: Lindenstraße, Wilhelmstraße, Friedrichstraße, den Marktplatz (Am Markt), die Mühlenstraße, den südlichen Teils des Lehrbergs, den westlichen Teil der Kielerstraße, den südlichen Teilbereich der Rendsburger Straße, die Rektor-Wurr-Straße, die Barmstraße, die Straße Am Voßbarg, der östliche Teil der Mühlenstraße, die Bergstraße, die Bahnhofstraße, Burmesterstraße, den Apothekergang sowie die Straßen Höpen und Am Bahnhof.

Darüber hinaus weisen die zentralen Ortslagen mangelnde Aufenthaltsqualität und der Marktplatz in Randbereichen hohe gestalterische Defizite auf. Der Bereich „Am Markt“, der im Wesentlichen als Erschließungsanlage und Parkplatz dient, weist gravierende Mängel in der Verkehrsführung sowie Sicherheitsprobleme für Fußgänger auf. Eine direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Bildungs- und Sportzentrum fehlt. Zum Teil wird von den Schülern individuell über den Stadionsportplatz abgekürzt. Dieser nichtoffizielle Weg Trampelpfad, ist jedoch nicht verkehrssicher.

## ÖPNV

Die Gemeinde Hohenwestedt ist durch die NBE (nordbahn Eisenbahngesellschaft) an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Hohenwestedt liegt auf der Eisenbahnstrecke Neumünster – Heide. Nach Neumünster verkehren die Züge im Stundentakt und ermöglichen so eine relativ gute Anbindung an das nahegelegene Oberzentrum Neumünster. Die Streckenverbindung zwischen Hohenwestedt und Hademarschen ist weniger gut frequentiert, obwohl viele Schulkinder und Pendler auf diese Verbindung angewiesen sind. Der bahngelinkte ÖPNV wird durch den straßengebundenen ÖPNV mit Linienbus – und Schulbusverkehr ergänzt. Wo bei der Linienbusverkehr in Teilbereichen auch Aufgaben des Schulbusverkehrs übernimmt.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es bei der Einwohner- und Verkehrsdichte im Umland von Hohenwestedt nicht realistisch, alle wichtigen Verkehrsrelationen als Direktverbindungen anzubieten. Daher ist besonderer Wert auf gute Umsteigebedingungen bei wichtigen Umsteigerelationen zu legen. Zentraler Faktor ist hierbei die räumliche Nähe der Knotenpunkte der verschiedenen Verkehrsträger des ÖPNV. Aktuell ist dies in Hohenwestedt durch die räumliche Trennung des ZOB und des Bahnhofs nicht gegeben und es liegen bauliche und strukturelle Mängel vor.



## Pkw-Parkplätze

Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet in ausreichendem Maße vorhanden. Größere öffentliche Parkplätze finden sich auf dem zentralen Gemeindeplatz der Lindenstraße, Am Markt im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen, am Bahnhof, am Hauptfriedhof und im Bereich der großen Sportanlagen in der Rektor-Wurr-Straße, in der Straße Am Park und der Parkstraße sowie am Freibad. Die Parkplatzanlagen sind gebührenfrei und befinden sich, abgese-



hen von den Parkplätzen in der Rektor-Wurr-Straße und den Parkplätzen „Am Markt“ in einem guten bis durchschnittlichen Zustand.

Insbesondere in den zentralen Bereichen, wie Am Markt und in der Lindenstraße verstellen die Parkplätze den öffentlichen Raum. Die Attraktivität und Wahrnehmung des öffentlichen Raumes wird dadurch stark gemindert.



### **Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**

Die öffentlichen Räume im gesamten Ortskern weisen überwiegend Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Insbesondere die Lindenstraße sowie der Marktplatz als zentrale Gemeindeplätze weisen erhebliche Defizite in diesem Bereich auf. Dieser Mangel wurde bereits im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland identifiziert und als Handlungsfeld abgeleitet. Ein entsprechendes Konzept zur Barrierefreiheit soll beauftragt werden.

### **Plan 7: Verkehrsflächenzustand**

### 3.9. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung in Hohenwestedt ist abgesehen von leichten Schwankungen in den letzten Jahren sehr stabil und eher zunehmend. Hohenwestedt hat etwa 5.000 Einwohner und seit dem Jahr 2000 einen Zuwachs von knapp 5%. Die Bevölkerungszahlen im Umland haben einen leicht sinkenden Trend und sind seit 2005 von etwa 8.000 auf heute 2014 auf etwa 7.400 gesunken.

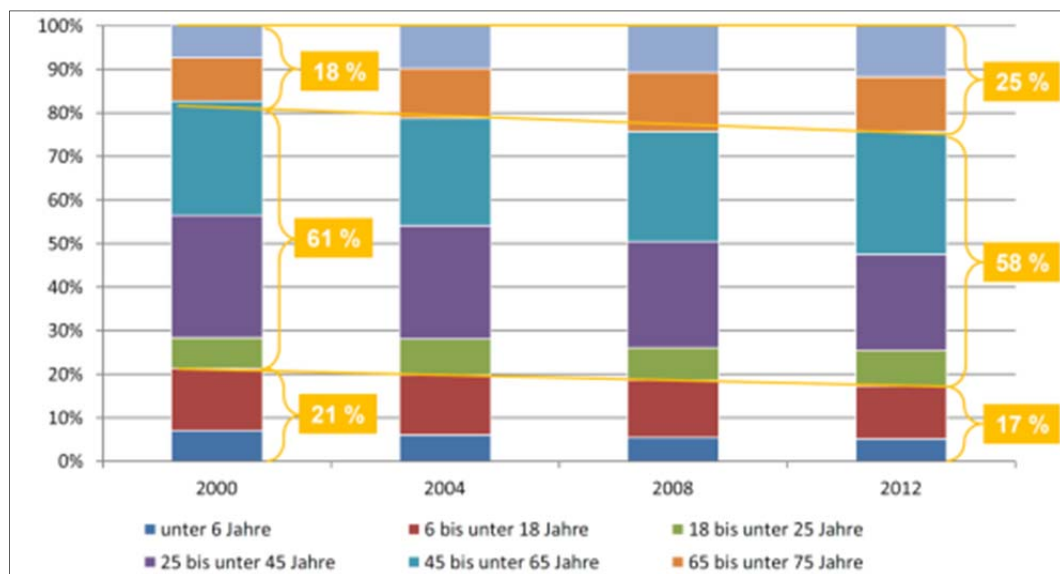


Abbildung 3, Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 Quelle: Darstellung, Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt, Daten: Statistikamt Nord

Hinsichtlich der Altersstruktur ist ein Bedeutungsgewinn älterer Einwohner in Hohenwestedt festzustellen (vgl. Abbildung 3). Der Anteil der unter 18-Jährigen ist von 2000 bis 2012 um 4 %-Punkte auf 17 % und der Anteil der 25- bis unter 65-Jährigen um 3 %-Punkte auf 58 % gesunken. Besonders stark wuchs die Gruppe der über 65-Jährigen an. Von 2000 bis 2012 ist ein Anstieg um 7 %-Punkte auf 25 % festzustellen.

Demzufolge sind auch in Hohenwestedt die bundesweiten Entwicklungstrends des demografischen Wandels festzustellen. Die bildungsrelevanten Bevölkerungsanteile sowie die Einwohnerzahlen von Personen im erwerbsfähigen Alter – üblicherweise zwischen 20-65 Jahre – sinken, der Anteil der Seniorinnen und Senioren steigt.

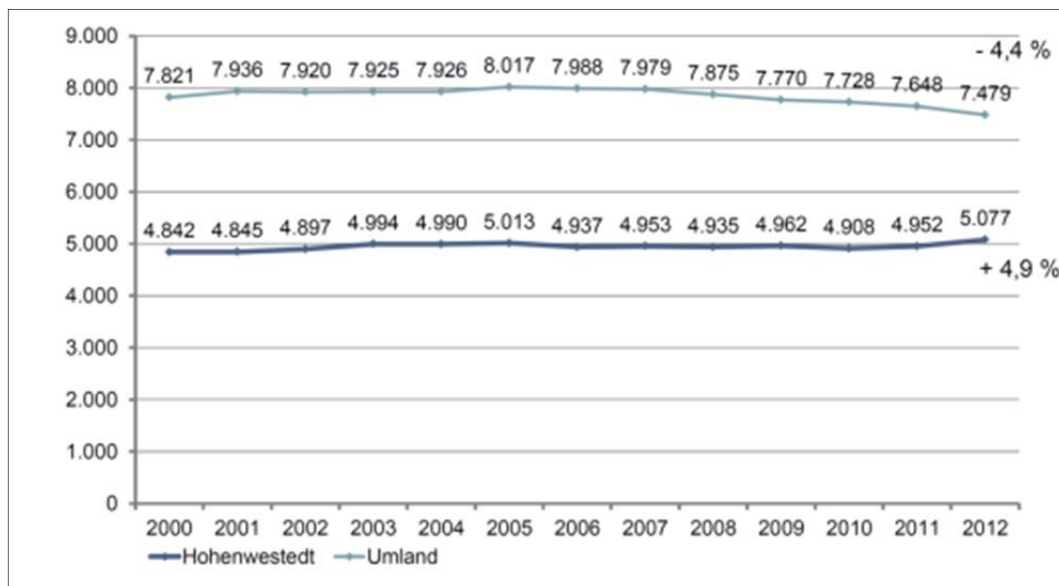


Abbildung 4, Altersstruktur Hohenwestedt, 2000 bis 2012 Quelle: Darstellung, Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt basierend auf Daten: Statistikamt Nord

### 3.10. Einzelhandelssituation

Für die Gemeinde Hohenwestedt liegt ein Einzelhandelsgutachten der Bulwien Gesa AG aus dem Jahr 2009 vor. In einem Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen von zwei Erweiterungsvorhaben Am Markt, durch das Büro Dr. Lademann und Partner, wurde der Kaufkraftindex zuletzt in 2013 mit 92,5 Punkten angegeben. Im Vergleich zum Schnitt des Kreises Rendsburg-Eckernförde (101,6) sowie zum Landesdurchschnitt (101,8) fällt dieser deutlich unterdurchschnittlich aus. Trotzdem weist die Gemeinde eine relativ stabile Nachfrage nach Einzelhandelswaren auf. Dies liegt in erster Linie an der günstigen Lage von Hohenwestedt in einem ländlich geprägten Umland mit relativ großen Distanzen zu den nächstgelegenen Unter-, Mittel-, oder Oberzentren und einer demzufolge hohen Nachfrage aus den umliegenden Gemeinden.





Der im Untersuchungsgebiet ansässige Einzelhandel fokussiert sich vor allem im Bereich Lindenstraße, Friedrichstraße und Am Markt und zeichnet sich durch eine Konzentration großer Nahversorgungseinrichtungen Am Markt sowie eine Vielzahl von inhabergeführten Fachgeschäften im alten Ortskern aus. Im Allgemeinen verfügt Hohenwestedt grundsätzlich über ein für ein Unterzentrum umfangreiches Einzelhandelsangebot mit zahlreichen Marketingaktivitäten der im Ortskern liegenden Einzelhändler. Nur im östlichen Bereich des alten Ortskern finden sich vereinzelte leerstehende Einzelhandelsflächen. Laut Einzelhandelsgutachten ist der Bereich Am Markt durch die Konzentration von mehreren Nahversorgern und Einzelhandelseinrichtungen für den periodischen Bedarf als leistungsstarker Magnetbereich hervorzuheben. Der Bereich verfügt mit seiner räumlichen Nähe zum alten Ortskern, mit seiner Anbindung an die stark frequentierte B 77 und seinen über 200 kostenlosen Stellplätzen über sehr gute Lagebedingungen – auch für Kunden aus dem Umland. Zugleich stellt die dominierende Nutzung des Areals als Parkplatz und Erschließungsmaßnahme ein stadtgestalterisches Defizit dar. Es fehlt zudem eine angemessene städtebauliche Anbindung des Marktplatzes an das bestehende Ortszentrum in der Lindenstraße und der Friedrichstraße.

Die Stärken des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet liegen in den historisch gewachsenen Einkaufsbeziehungen des ländlichen Umlandes. Dazu tragen die gute verkehrstechnische Erreichbarkeit sowie die gute Stellplatzsituation bei. Das Einzelhandelsangebot ist vielfältig. Mit dem Bereich Am Markt bietet das Untersuchungsgebiet außerdem eine überdurchschnittlich gute und funktionale Nahversorgungsstruktur jedoch ohne gestalterische Attraktivität.

### 3.11. Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Hohenwestedt ist mit der Grundschule am Park und der Schule Hohe Geest (Gymnasium mit Gemeinschaftsschulteil des Schulverbandes Hohenwestedts) mit zwei großen Bildungseinrichtungen ausgestattet und zentraler Bildungsstandort für sein Umland. Das kommunale Jugendzentrum sowie die Kindertagesstätte der Gemeinde Hohenwestedts finden sich ebenso am Schulstandort in der Rektor-Wurr-Straße. Eine Weitere, integrative Kindertagesstätte „Zauberstein“, befindet sich in der



Parkstraße 17. Mit der Gemeindebücherei in der Friedrichstraße und der Volkshochschule, Höpen 1 hat Hohenwestedt einen weiteren zentralen Bildungsstandort im Ortskern.

Die Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. und der Zweckverband Seniorenheim Hohenwestedt betreiben in der Billundstraße das Seniorenzentrum Mittelholstein. Neben dem Betreuten Wohnen wird die Pflege über alle Pflegestufen angeboten. Das Seniorenzentrum ist nicht voll ausgelastet und in vielen Gebäudebereichen besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde ein erhöhter Bedarf an altersgerechtem Wohnraum festgestellt, entsprechend sind künftig Projektmöglichkeiten für die Entwicklung von altersgerechten Wohnraum zu prüfen und die bestehenden Pflegeeinrichtungen zu qualifizieren.

Arztpraxen und medizinische Dienstleistungseinrichtungen sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Lage und Standort der Praxen sind überwiegend in nicht mehr zeitgemäßen Immobilien untergebracht. Diese weisen zum Teil erhebliche Mängel bezüglich Substanz, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit auf. Die Übernahme der Praxen durch jüngere Ärztinnen/Ärzte ist dadurch unattraktiv geworden. Eine flächendeckende medizinische Versorgung ist daher gefährdet. Gegebenenfalls ist das Modell eines Ärztehauses, in dem sich Ärztinnen/Ärzte verschiedener Fachrichtungen an einem zentral gelegenen Standort niederlassen heranzuziehen. Hierbei finden Ärztinnen/Ärzte Räumlichkeiten vor, in denen sie temporär praktizieren können. Das Modell bietet neue Möglichkeiten und Chancen Ärztinnen/Ärzte für die Gemeinde Hohenwestedt und das Umland zu gewinnen.

Das Leben vieler Bewohnerinnen und Bewohner Hohenwestedts und des Umlands ist geprägt von Vereinsaktivitäten. Dies lässt sich aus der hohen Vereinsdichte und Mitgliederzahlen sowie der Vielzahl an Verbänden und Organisationen in Hohenwestedt ableiten. Die überörtlich hohe Bedeutung des Vereinslebens in Hohenwestedt bedingt den Handlungsbedarf für den Erhalt der Strukturen und Einrichtungen. Prägende Gebäude hierfür sind das Haus der Vereine und Verbände und das Sport- und Jugendheim. Beide weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

Die Sportstätten, wie Stadion, Sporthallen, Sportplätze, Tennisanlage Schießstand, Skateanlage und natürlich das kommunal betriebene Freibad Hohenwestedt sind sehr kompakt in Hohenwestedt situiert und fußläufig





voneinander entfernt. Die Erschließungs- und Fußwege der Sportplätze Stadion Rektor Wurr-Straße an der Schule Hohe Geest und Sportplatz Wilhelmshöhe am Park Wilhelmshöhe bilden ein wichtiges Verbindungselement mit dem Ortskern und dem Bahnhof, sind aber wenig attraktiv ausgestaltet und sind zudem in einem modernisierungsbedürftigem Zustand. Eine ganzjährige Nutzung der Sportplätze ist nicht möglich und es kommt aufgrund der intensiven Nutzung durch Vereine und Schulen immer wieder zu Kapazitätsengpässen. Die langjährig intensive Nutzung führt zu einem hohen Instandsetzungsbedarf der Sportplatzanlagen und es bestehen sowohl bauliche als auch funktionale und strukturelle Mängel.



Hohenwestedt hat mit seinem Freibad eine überörtlich bedeutende Freizeiteinrichtung in seiner Gemeinde. Die Schwimm- und Badeangebote werden in der Freibadbadseason von allen Bewohnern Hohenwestedts, den Vereinen und den Schulen vor Ort, aber auch von den Bewohnern der Umlandgemeinden genutzt. Das Freibad wird seiner Bedeutung als überörtlich relevantes Freibad nicht gerecht. Die Angebote sind auf die Freibadseason begrenzt und es bestehen funktionale und bauliche Mängel an Gebäuden, Schwimmbecken und Außenanlagen und Optimierungsbedarf im Bereich der Barrierefreiheit.



Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine Nutzungsüberprüfung des Schwimmbads im Hinblick auf Qualifizierungsmöglichkeiten. Die Gemeinde prüft Möglichkeiten zur Ertüchtigung der Freibadanlage sowie eine eventuelle ganzjährige Nutzung.



Nennenswertes kulturelles Ereignis ist das Mittelalterliche Spektakulum welches einmal jährlich im Park Wilhelmshöhe stattfindet und seit 20 Jahren Besucher aus ganz Deutschland, Holland und der Schweiz anzieht.



Die Gemeinde hält in eigenen Liegenschaften eine Bücherei, eine VHS/Musikschule sowie das Haus der Vereine und Verbände vor. In allen diesen Gebäuden besteht Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit und Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Hohenwestedt hat ein vielfältiges Kirchengemeindeleben. Neben der evangelischen Kirchengemeinde mit der großen Kirche in der Lindenstraße gibt es eine Selbständige evangelische Kirchengemeinde im Ort sowie die katholische Gemeinde. Neben dem Alten Friedhof Am Bahnhof befindet sich der neue Friedhof in der Kieler Straße.

## **4. Gesamtbewertung /Problem- und Potenzialanalyse**

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den Mängeln und Konflikten sowie den Chancen und Potenzialen innerhalb des Untersuchungsgebietes zusammengefasst.

### **4.1. Mängel und Konflikte**

#### **Defizite des Gebäudebestandes**

In einigen Teilen des Untersuchungsgebietes besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an den Gebäuden. Rund 1/3 der Gebäude sind modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig, bei 10% der Gebäude besteht sogar erheblicher Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf. Ein Großteil der sanierungsbedürftigen Gebäude befindet sich im alten Ortskern, in der Barmstraße und in den Bereichen des Bahnhof und des ZOB. Insbesondere in den Bereichen des Bahnhof und des ZOB hat der schlechte Gebäudezustand einen erheblichen Leerstand zur Folge.

#### **Städtebauliche und funktionale Defizite**

Der Ortskern von Hohenwestedt hat in mehreren Bereichen sowohl mit funktionalen als auch mit gestalterischen Mängeln zu kämpfen. Gestalterische Defizite liegen insbesondere in den öffentlichen Räumen entlang der Lindenstraße und dem Platz „Am Markt“ vor.

Der zentral gelegene und stark frequentierte Nahversorgungsbereich „Am Markt“ stellt sich als unattraktiver Parkplatz dar, weist Mängel in der Verkehrsführung auf und wird unter Aufenthaltsaspekten seiner Funktion in den Randbereichen zum Amt Mittelholstein nicht gerecht. Städtebauliche und funktionale Schwächen ergeben sich aus den untergenutzten Randbereichen im nordwestlichen Bereich „Am Markt“. Zudem fehlt eine Anbindung oder Verknüpfung der zentralen Einzelhandelsbereiche „Am Markt“ und des alten Ortskerns (Lindenstraße/Friedrichstraße). Dieser Mangel stellt sich neben fehlender Straßenrandbebauung durch unübersichtliche Park- und Stellplatzflächen sowie stark Modernisierungs und Instandsetzungsbedürftige Gebäude dar.

Fehlende Barrierfreiheit ist ein Defizit, welches sich in nahezu allen zentralen Straßen des Ortskern Hohenwestedt zeigt. Darüber hinaus leiden die Randbereiche des Ortskerns unter einem erhöhten Leerstand im Bereich des Einzelhandels. Dieser Zustand begünstigt die Gefahr eines Trading-Down-Effektes, bei dem sich Leerstand und sinkende Anziehungskraft auf potentielle Käufer gegenseitig bedingen und vorantreiben. Zudem befinden sich mit ungenutzten Resthöfen und nicht lagegerechten Gewerbeimmobilien mehrere kleinere städtebaulich ungeordnete Bereiche im Untersuchungsgebiet.

### **Defizite der verkehrstechnischen Infrastruktur**

Wichtige verkehrstechnische Infrastrukturen an den zentralen Versorgungs- und Bildungsstandorten weisen zum Teil deutliche Missstände auf. So befinden sich insbesondere der Marktplatz (Am Markt) und die „Rektor-Wurr-Straße“ in einem schlechten baulichen Zustand und haben einen hohen Instandsetzungsbedarf. Auch wenn die weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet überwiegend in einem mittleren bis guten baulichen Zustand sind weisen die zentralen Straßen und öffentliche Räume im Ortskern große gestalterische Defizite und Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit auf.

Das Bahnhofsgebäude und der ZOB weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf und sind dadurch in ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Zudem existiert keine unmittelbare Verbindung vom Bahnhof zum Zentralen Omnibusbahnhof (rund 500m Entfernung vom Bahnsteig zum ZOB). Diese räumliche Trennung führt zu einer schlechten Vernetzung der einzelnen Verkehrsträger des ÖPNV und des öffentlichen Personenfernverkehrs, die den heutigen Anforderungen an die Qualität des öffentlichen Personenverkehrs zuwiderläuft.

### **Defizite der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur und Grünanlagen**

Das Freibad mit überörtlichem Einzugsgebiet befindet sich in einem bautechnisch schlechten Zustand und entspricht nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Dazu bestehen Defizite im Bereich der Barrierefreiheit. Zudem gibt es kein Schwimmangebot außerhalb der Freibadsaison. Im Weiteren weisen die Sportplätze Stadion Hohenwestedt und Sportplatz Wilhelmshöhe bauliche Mängel auf. Daher ist eine ganzjährige Nutzung der Sportplätze nicht möglich und es kommt zu Stoßzeiten zu Kapazitätsengpässen.

Die derzeitige Gestaltung und Konzeption der Parkanlage „Wilhelmshöhe“ entspricht nicht den gestellten Anforderungen an eine Doppelnutzung als Naherholungsbereich und Veranstaltungsort in der freien Natur.

Das Haus der Vereine und Verbände weist erhebliche Mängel in der Substanz und Barrierefreiheit auf. Es entspricht in seiner Funktionalität nicht den Anforderungen, die an ein überregionales Bürgerzentrum gestellt werden.

Das Alte Rathaus mit der Bücherei sowie das Sport und Jugendheim weisen ebenfalls erhebliche Mängel in der Substanz und Barrierefreiheit auf. Aufgrund dieser Situation können Sie ihrer Funktion mit überörtlicher Relevanz nicht gerecht werden.

### **Altersgerechtes Wohnen**

Des Weiteren sind die Projektmöglichkeiten für die Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum zu prüfen, da hier wie auch schon im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erörtert aktuell und perspektivisch erhöhter Bedarf besteht.

Das Seniorenzentrum Mittelholstein weist bauliche und funktionale Mängel auf. Die Kapazitäten des Seniorenzentrums sind ausgeschöpft und es bedarf einer Qualifizierung anhand der Bedarfe von Hohenwestedt und den angrenzenden Gemeinden.

## **4.2. Chancen und Potenziale**

### **Gebäudebestand**

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet weist eine vielfältige Nutzungsmischung auf. Über die Hälfte aller Gebäude befinden sich in einem guten Zustand und haben keine oder nur geringe Mängel in der Bausubstanz.

### **Städtebauliche und funktionale Entwicklungspotenziale**

Für eine funktionale und gestalterische Verbesserung des Ortskerns von Hohenwestedt kommt der Verknüpfung des historischen Ortskerns mit dem Versorgungsbereich „Am Markt“ eine zentrale Bedeutung zu. Potenziale für eine funktionale Aufwertung bestehen zudem in der Schaffung einer umfangreichen Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Der Bereich „Am Markt“ weist aufgrund der großen Freifläche Potenzial für eine verbesserte Ausnutzung auf, um Konflikte zwischen PKW, Begegnungsverkehren der Erschließungssituation, Wegführung und Fußgängerbelangen zu optimieren.

Entwicklungspotenziale bestehen in der Umgestaltung der Randbereiche der genannten Straßen. Im Ortskernbereich von Hohenwestedt gibt es mehrere alte Resthöfe und Gebiete die nicht lagentsprechend oder untergenutzt sind. Diese zentral gelegenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Entwicklung der Flächen ist an den Entwicklungszielen: Lagegerechte Innenentwicklung und Nachverdichtung mit Nutzungen gemäß den im Zukunftskonzept genannten Bedarf an barrierefreiem Wohnraum auszurichten.

### **Potenzialflächen nördlich der Lindenstraße:**

- a. Lindenstraße 10 : zentral gelegenes intaktes aber ungenutztes Resthofgebäude
- b. Freifläche zwischen Straßen „Höpen“, „Rendsburger Straße“ und Friedrichstraße: städtebaulich ungeordnete Hinterhofsituation mit viel Freifläche und Potential zu Innenentwicklung
- c. Hinterhoffläche Mühlenstraße 20: Derzeit intakter großflächiger Baustoffhandel. Theoretisch Potenzialfläche zur Innenentwicklung.

**Potenzialflächen südlich der Lindenstraße:**

- d. Am Matthof 3: zentral gelegene leerstehende Betriebshoffläche
- e. Lindenstraße 35: zentral gelegene Resthoffläche mit abgebrannten Gebäuden. Hohes Potenzial zur Innenentwicklung.
- f. Barmstraße 19: zentral gelegener Resthof mit hohem Modernisierungsbedarf und großem leerstehenden Grundstück.

**Grünflächen und Parks**

Mit den kleinen Parks an der historischen Kirche und dem Seniorenheim verfügt Hohenwestedt über gepflegte öffentliche Grünflächen im Ortsgebiet. Der Park Wilhelmshöhe stellt mit seinen weitläufigen Grünflächen und den etablierten Freiluftveranstaltungen ein großes Entwicklungspotenzial für freizeitbezogene Aktivitäten dar.

**Entwicklungspotenziale der Verkehrsinfrastruktur**

Durch eine Verlegung des ZOBs an den Bahnhof kann die räumliche Trennung aufgehoben werden und somit eine erhebliche Verbesserung der Vernetzung der einzelnen Verkehrsträger des ÖPNV und des öffentlichen Personenfernverkehrs erreicht werden.

**Entwicklungspotenziale der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastrukturen**

Hohenwestedt verfügt mit mehreren Sporthallen und Sportfeldern sowie einem Freibad über ein großes Potenzial im Bereich Sport und Freizeit. Allerdings besteht in Teilbereichen Verbesserungs- und Optimierungsbedarf. Unter anderem ist eine ganzjährige Nutzung auf keinem der Sportplätze möglich. Hierfür fehlen geeignete Rasenbeläge und zeitgemäße Flutlichtanlagen. Erhebliches Entwicklungspotenzial besteht zudem in der Sanierung und Weiterentwicklung des Freibades.

Die hohe Vereinsdichte und Mitgliederzahlen von Sportvereinen sind ein Indiz für die intensive Nutzung der entsprechenden Infrastrukturen.

### 4.3. Übersicht Gesamtbewertung

Übersicht Gesamtbewertung	
Mängel und Konflikte	Chancen und Potenziale
Gebäudebestand	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erheblicher Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf im gesamten Untersuchungsgebiet</li> <li>▪ Rund 1/3 der Gebäude sind in einem bautechnisch schlechten Zustand und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig</li> <li>▪ 10% der Gebäude haben sehr viele Mängel und es besteht hoher Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf</li> <li>▪ Energetischer Modernisierungsbedarf an öffentlichen Gebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei etwa der Hälfte der Gebäude besteht kein Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf</li> <li>▪ Vielfältige Nutzungsmischung des Gebäudebestandes</li> </ul>
Städtebauliche und Funktionale Situation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Ortskern von Hohenwestedt mit hohen funktionalen und gestalterischen Mängeln</li> <li>▪ Der zentrale gelegene Nahversorgungsbereich „Am Markt“ stellt sich als unattraktiver Parkplatz dar.</li> <li>▪ Die Gestaltung der öffentlichen Räume „Am Markt“ wird der Bedeutung als zentrale Einzelhandelszone nicht gerecht</li> <li>▪ Es besteht keine wahrnehmbare Verknüpfung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen „Am Markt“ und dem alten Ortskern</li> <li>▪ Der gesamte Bereich des alten Ortskerns ist nicht barrierefrei gestaltet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltungspotenzial des zentral gelegenen Platzes „Am Markt“</li> <li>▪ Herstellen umfangreicher Barrierefreiheit im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Verknüpfung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen „Am Markt“ und dem alten Ortskern</li> <li>▪ Grundstücke der städtebaulich ungeordneten Bereiche, wie der alten Resthöfe, bieten Entwicklungspotenzial für unterschiedliche Nutzungen</li> <li>▪ Die gepflegten öffentlichen Grünflächen vom kleinen Park an der Kirche bis zum weitläufigen Park Wilhelmshöhe bieten großes Entwicklungspotenzial für die Qualifizierung für freizeitbezogene Aktivitäten</li> </ul>

Übersicht Gesamtbewertung	
Mängel und Konflikte	Chancen und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randbereiche des Ortskerns leiden unter einem erhöhten Leerstand im Bereich des Einzelhandels. Dieser Zustand begünstigt die Gefahr eines Trading-Down-Effektes, bei dem sich Leerstand und sinkende Anziehungskraft auf potentielle Käufer gegenseitig bedingen und vorantreiben.</li> <li>▪ Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere kleinere städtebaulich ungeordnete Bereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Anbindung des Bereiches Am Markt an das Ortszentrum bietet in städtebaulicher Hinsicht Potentiale für die weitere Entwicklung des Ortszentrums</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die verkehrstechnischen Infrastrukturen im Ortskern haben große gestalterische Defizite und sind nicht barrierefrei ausgestaltet.</li> <li>▪ Offensichtliche Substanz und Funktionsmängel liegen insbesondere in den Straßen „Am Markt“ und der „Rektor-Wurr-Straße“ vor.</li> <li>▪ Eingeschränkte Funktion von Bahnhofsgebäude und ZOB aufgrund erheblichen Sanierungsbedarfs</li> <li>▪ Räumliche Trennung und keine fussläufige Verbindung zwischen Bahnhof und ZOB</li> <li>▪ Keine sichere Fusswegeverbindung zwischen Bahnhof und Bildungseinrichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliche und bauliche Voraussetzung für eine gute infrastrukturelle Anbindung an Umlandgemeinden gegeben</li> <li>▪ Umfangreiches Entwicklungspotenzial des Bahnhofsbereiches, über Qualifizierung der Bahnhofsgebäude und des Umfeldes und Aufhebung der räumliche Trennung von ZOB und Bahnhof</li> <li>▪ Geringe Entfernungen innerhalb des Gemeindegebietes</li> <li>▪ Hohes Angebot an zentral gelegenen kostenfreien Parkplätzen</li> <li>▪ Entwicklungspotenzial der Park&amp;Ride Situation am Bahnhof</li> </ul>



Übersicht Gesamtbewertung	
Mängel und Konflikte	Chancen und Potenziale
Soziale, kulturelle und Freizeitbezogene Infrastrukturen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das überörtlich bedeutsame Freibad befindet sich in einem instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand und bedarf im Bezug zur Daseinsvorsorge einer neuen Qualifizierung der Nutzung und Ausrichtung, sowie Maßnahmen im Bereich der Barrierefreiheit</li> <li>▪ Die stark frequentierten Sportplätze Stadion Hohenwestedt und Sportplatz Wilhelmshöhe haben bauliche und funktionale Mängel. Eine ganzjährige Nutzung der Sportplätze ist nicht möglich</li> <li>▪ Parkanlage Wilhelmshöhe entspricht nicht den gestellten Anforderungen an eine Doppelnutzung als Naherholungsbereich und Veranstaltungsort .</li> <li>▪ Erhebliche Substanz- und Funktionsmängel beim Haus der Vereine und Verbände sowie fehlende Barrierefreiheit</li> <li>▪ Das Alte Rathaus mit der Bücherei, die VHS/Musikschule sowie das Sport und Jugendheim weisen erhebliche Mängel in der Substanz und Barrierefreiheit auf und werden ihrer Funktion nicht gerecht</li> <li>▪ Das Seniorenzentrum Mittelholstein weist bauliche und funktionale Mängel auf. Die Kapazitäten des Seniorenzentrums sind ausgeschöpft und es bedarf einer Qualifizierung anhand der Bedarfe von Hohenwestedt und den angrenzenden Gemeinden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Grundausstattung und Anbindung der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastrukturen</li> <li>▪ vielfältige lokale und überörtliche Vereinslandschaft</li> <li>▪ ausgeprägtes ehrenamtliches Engagement</li> <li>▪ überörtlich bedeutendes Freibad mit großem Entwicklungs- und Qualifizierungspotenzial im Bezug zur Daseinsvorsorge</li> <li>▪ Heben der bedarfsorientierten Entwicklungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten der Sportplatzanlagen Stadion Hohenwestedt und Sportplatz Wilhelmshöhe</li> <li>▪ Qualifizierung der Entwicklungspotenziale bei den überörtlich genutzten Einrichtungen und Gebäuden: Haus der Verbände und Vereine, Altes Rathaus mit Bücherei, die VHS/Musikschule und dem Sport- und Jugendheim.</li> <li>▪ Ausschöpfen des Entwicklungspotenzial der regionalbedeutenden Pflegeeinrichtung Seniorenzentrum Mittelholstein</li> </ul>

## Plan 8: Mängel und Konflikte

## Plan 9: Chancen und Potenziale

## 5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

Das Entwicklungskonzept Hohenwestedt wurde in einem integrierten Ansatz erstellt und berücksichtigt alle bereits vorhandenen gesamtgemeindlichen Konzepte und Planwerke.

Hierbei ist insbesondere das voran erstellte „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland“ zu nennen, dessen Erstellung unter breiter Beteiligung der Bevölkerung von Hohenwestedt und der Umlandgemeinden erfolgte. Die Leitbilder, Entwicklungsziele und Maßnahmen des Zukunftskonzeptes wurden während der VU-Erstellung politisch verabschiedet und konnten somit vollständig in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept einfließen. Leitbild

### 5.1. Leitbild

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Vorbereitenden Untersuchungen Hohenwestedt sind uneingeschränkt an den folgenden identifizierten Leitziele des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland ausgerichtet.

- Stärkere Vernetzung von Hohenwestedt und Umland sowie von Umlandgemeinden untereinander
- Aufrechterhaltung der Angebote und punktueller Ausbau der Angebote und Strukturen im Umland
- Stärkung Hohenwestedts als regionales Dienstleistungs- und Versorgungszentrum

### 5.2. Maßnahmen

Die im nachfolgenden Text dargelegten Maßnahmen dienen der Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Defizite im Untersuchungsgebiet. Sie beziehen sich auf die identifizierten Mängel und Potenziale der Vorbereitenden Untersuchungen (Kapitel 4) sowie den Ergebnissen der Analyse und zuvor benannten Gutachten und Konzepte.

#### Aufwertung des Ortskerns

Es wurden in Teilbereichen des Ortskerns funktionale und bauliche Mängel festgestellt. Ziel bei der Behebung dieser Defizite ist die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns und die Aufwertung des Ortskernbereichs als Einzelhandelsstandort. Neben einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Steigerung der Attraktivität des **„Ortskerns“** wird die Herstellung einer möglichst umfassenden **Barrierefreiheit in den zentralen Straßen und öffentlichen Räumen** angestrebt. Für die Umgestaltung des Bereiches „Am

Markt“ sollte ein **Städtebaulicher Realisierungswettbewerb** durchgeführt werden in dessen Rahmen Lösungsmöglichkeiten für die ausstehenden Probleme und Potenziale aufzuzeigen sind.

So gilt es eine Optimierung der Verkehrsführung, eine gute Querbar- und Begehrbarkeit auch für mobilitätseingeschränkte Menschen, eine attraktive Anbindung des Areals an den historischen Ortskern sowie eine Aufwertung der zum Aufenthalt gedachten Flächen vor dem Amt Mittelholstein zu entwickeln. Hohes Potenzial birgt sich in der Tatsache, dass der überwiegende Anteil der Gebäude „Am Markt“ im Besitz eines Einzeleigentümers ist, der Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung zeigt. Der Private hat vor kurzem das Eckgrundstück „Am Markt/Lindenstraße“ erworben, das einer Neubebauung inklusive Lückenschluss zugeführt werden sollte. Denkbar wäre ein Abriss und Neubau mit barrierefreiem Wohnen, der Ansiedlung von Ärzten oder anderen zentrenrelevanten Nutzungen. Das gegenüberliegende Eckgebäude auf der Südseite ist im Besitz einer Bank, die sich verhandlungsbereit hinsichtlich eines Verkaufes an dem Grundstück zeigt. Vorstellbar wären hier ein **Abbruch des Bestandes zur Neuordnung**, Aufwertung und Anbindung der Bereiche „Am Markt/Lindenstraße“ sowie eine Gebäudeerweiterung der benachbarten Kfz-Meldestelle.

Zur Optimierung der Verkehrsführung im erweiterten Bereich „Am Markt“ wird die Reduzierung von Stellplätzen auf der Großfläche unumgänglich sein. Zur Kompensation könnten bislang ungenutzte Flächen in den Hinterbereichen genutzt und sinnvoll an die Straßenbereiche angeschlossen werden.

In Anbetracht der fokussierten großräumlichen Entwicklungen „Am Markt“ und „Zusammenlegung ZOB und Bahnhof“ (siehe „verkehrstechnische Infrastruktur“) ist die **Erstellung eines Rahmenplanes** vorgesehen. Der Rahmenplan dient als informelles städtebauliches Steuerungsinstrument. Er soll auf den Ergebnissen des vorangestellten städtebaulichen Wettbewerbs aufbauen und raumbezogene Aussagen zu Nutzung, Freiraum, Verkehr und Stadtgestalt sowie Prioritäten, Durchführung etc. als handlungsbezogene Aussagen treffen.

Die genannten untergenutzten Potenzialflächen befinden sich alle in privatem Eigentum. Die privaten Entwicklungsbestrebungen sollen den Zielen einer lagegerechten Innenentwicklung mit dem Fokus auf der Schaffung von Wohnraum nicht entgegenwirken.

### **Erneuerung der verkehrstechnischen Infrastruktur**

Grundsätzlich wird eine funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume zur Verbesserung der Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet angestrebt. Die Straßen **„Am Markt“ und ein Teilbereich der „Rektor-Wurr-Straße“ mit zum Teil erheblichen baulichen und funktionalen Mängeln** sollen erneuert werden. In den genannten Straßen sowie bei der Umgestaltung und Erneuerung von öffentlichen

Räumen sollen Maßnahmen zur Herstellung einer möglichst **umfangreichen Barrierefreiheit** umgesetzt werden, wie beispielsweise Bordsteinabsenkungen, Verbesserung von Querungsmöglichkeiten und ggf. das Einlegen von „glatten Steifen“ in Kopfsteinpflaster.

Zur Verbesserung der Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger des ÖPNV soll der **ZOB an den Bahnhof** verlegt werden. Hier sollen mehrere neue Bushaltestellen entlang der Fahrbahn mit überdachten Wartebereichen in unmittelbarer Nähe zu den Bahnsteigen entstehen. Zudem sollen zur Optimierung der Vernetzung des ÖPNV und des Individualverkehrs neue **Park&Ride** sowie **Bike&Ride Plätze mit Ladestationen für E-Mobilität** im Bereich des Bahnhofs entstehen. Die hierfür benötigten Flächen könnten ggf. durch den **Erwerb und Rückbau von Teilen des bestehenden auffälligen Bahnhofsgebäudes** bereitgestellt werden. Die verbleibenden Teile des bestehenden Bahnhofsgebäudes sollen modernisiert werden. Die Nutzung und der Betreiber der Fläche stehen noch nicht fest und sind im Rahmen der Qualifizierung zu klären. Die freiwerdenden Flächen des ZOB könnten für neue städtebauliche Entwicklungen hergerichtet werden. Des Weiteren ist eine Verbesserung der Verbindung des Bahnhofs mit der Schule Hohe Geest und den angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant. Hierzu soll eine neue und **sichere Wegeverbindung** vom Bahnhof entlang des Stadions Hohenwestedt bis zur Schule Hohe Geest angelegt werden.

#### **Erneuerung der sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur**

Die Bereitstellung einer attraktiven sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur für die Bevölkerung von Hohenwestedt und der umliegenden Gemeinden ist ein erklärtes Ziel der Daseinsvorsorge. Bei der Analyse der bestehenden sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur wurden insbesondere am Freibad Hohenwestedt sowie an den Sportplätzen „Stadion“ und „Sportplatz Wilhelmshöhe“ bauliche Mängel und Funktionsdefizite festgestellt.

Um eine bedarfsorientierte Qualifizierung und Umgestaltung vorzunehmen wurde für das **Freibad Hohenwestedt** ein Nutzungskonzept ausgeschrieben, indem Entwicklungsszenarien erarbeitet werden, die eine Qualifizierung des Freibads im Sinne der Daseinsvorsorge und unter Beteiligung der Umlandgemeinden vorsieht. Für die anschließende Umsetzung ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Zielstellung ist die Sicherung des Sport- und Freizeitangebotes in der Region durch Erhalt des Freibades und Qualifizierung hinsichtlich der Bedarfe von Alt und Jung in Hohenwestedt und seinem Umland.

Ein weiteres Ziel ist die Umgestaltung und Qualifizierung der Sportanlagen **Stadion Rektor-Wurr-Straße** und **Sportplatz Wilhelmshöhe** für einen Ganzjahresbetrieb. Hierfür sollen am Stadion Hohenwestedt die Tribünen und Laufbahnen erneuert werden sowie die angrenzenden Kleinspielfelder mit Kunstrasen belegt werden. Ein Großfeld des Sportplatzes Wilhelmshöhe soll zur Ergänzung der Kleinspielfelder am Stadion ebenfalls

mit Kunstrasen ausgestattet werden. Zudem ist die vorhandene Flutlichtanlage in einem schlechten Zustand und bedarf einer umfassenden Erneuerung.

Derzeitig bestehen für den **Park Wilhelmshöhe** noch Nutzungskonflikte zwischen einer Nutzung als Veranstaltungsort und der Funktion als Naherholungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Dieser Konflikt soll durch die Erarbeitung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes und einer nachfolgenden Aufteilung und Umgestaltung der Parkflächen gelöst werden.

### **Modernisierung und Ergänzung des Gebäudebestandes**

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Erhalt und der Modernisierung der historischen Altbausubstanz sowie zahlreicher **privater und öffentlicher Gebäude** mit zum Teil erheblichem Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf. Die Modernisierung soll zur Stärkung der Funktion Wohnen, Einzelhandel und öffentlicher Nutzungen im Untersuchungsgebiet beitragen und die urbane Nutzungsstruktur mit einem grundsätzlich verträglichen Nebeneinander dieser Funktionen erhalten.

Bei den im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen an zahlreichen Gebäuden entsprechende Baumaßnahmen vorgenommen werden. Ausgehend vom baulichen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden dies insbesondere Maßnahmen zur Instandsetzung der Gebäudehülle, des Inneren und zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes sein.

Für die gemeindeeigenen Gebäude **Haus der Vereine und Verbände, das Alte Rathaus mit der Bücherei, der VHS/ Musikschule sowie das Sport und Jugendheim** ist eine Qualifizierung der Gebäude für eine intensivere Nutzung zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Hohenwestedt und den umliegenden Gemeinden geplant. Hierzu ist eine Modernisierung und Profilierung der Gebäude für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.

### **Seniorenrechtliches Wohnen und Betreuung Pflegebedürftiger/Kranker**

Aufgrund des demografischen Wandels ist die Nachfrage nach seniorenrechtlichem ortskernnahem Wohnen in Hohenwestedt relativ hoch. Daher ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, diesen Bedarf durch geeignete Maßnahmen zu befriedigen. Hierzu wird die Bereitstellung von ortskernnahen Wohnbauflächen, die Unterstützung von privaten Investoren beim Aufbau von Mehrgenerationenhäusern oder anderen alternativen Wohnformen angestrebt. Das **Seniorenheim Mittelholstein** (Zweckverbandseigentum, Mehrheitsanteilsträger Gemeinde Hohenwestedt) bietet Ausbaupotenzial, weist derzeit jedoch bauliche und funktionale Mängel auf. Für die Anpassung an die bestehenden Bedarfe in Hohenwestedt und sein angrenzendes Umland sind Instandsetzungsmaßnahmen und der Ausbau der teilstationären Pflege sowie die Erweiterung der Schwes-ternstation für eine stundenweise Betreuung von pflegebedürftigen Personen notwendig.

### **Integrierter Förderansatz und Verfügungsfonds**

"Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" hat das Ziel über die konkrete Förderung hinauswirken, indem es mit weiteren Fördermöglichkeiten gebündelt wird. Dazu dient als Wegweiser das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge als überörtliches Konzept.

Die im Zuge der Analyse und der Erarbeitung integrierter Lösungsstrategien entwickelten Maßnahmen bedürfen neben der Städtebauförderung auch der Einbeziehung anderer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen plant die Gemeinde einen sog. Verfügungsfonds einzurichten. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein zu initiiertes Gremium. Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln privater Akteure / Initiativen. Die Mittel aus der Städtebauförderung werden für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Der Fonds zielt auf die Aktivierung privaten Engagements, die Stärkung von Netzwerken und Kooperationen und die Stärkung bürgerschaftlichen Engagements ab.


### **Nichtinvestive Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit**


Neben den zuvor beschriebenen, im Wesentlichen investiven Maßnahmen, bedarf es für die Behandlung einiger Problemstellungen der Umsetzung nichtinvestiver Maßnahmen, wie in den Handlungsfeldern im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland genannt und erörtert (Bericht Zukunftskonzept Seite 150 ff.)


Unterstützend für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sollte kontinuierlich und vorbereitend eine abgestimmte Begleitung durch Maßnahmen der **Öffentlichkeitsarbeit** erfolgen. Vorgesehen sind hierbei Maßnahmen wie die Herstellung von Informationsmaterialien, z.B. zur Information der Betroffenen zu den Fördermöglichkeiten bei privaten Modernisierungsvorhaben in Form eines Faltblattes


## Tabellarische Maßnahmenübersicht

### Maßnahmen der Vorbereitung


Maßnahme	Vorbereitende Untersuchungen
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Bau GB
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1)
Kosten gemäß KoFi	60.000 €


Maßnahme	Städtebaulicher Wettbewerb
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Für die städtebaulichen Problemstellungen rund um den Bereich Bereich „Am Markt“ soll ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden in dessen Rahmen Lösungsmöglichkeiten für die ausstehenden Probleme und Potenziale aufzuzeigen sind. Dieser dient unter anderem der Vorbereitung nachfolgender Maßnahmen (Rahmenplan, B-Planverfahren und Erschließungsmaßnahmen, etc.)
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1)
Kosten gemäß KoFi	120.000 €


Maßnahme	Rahmenplan
	<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Entwicklung eines Rahmenplanes mit teilräumlichen Bezug im umfassenden Sanierungsgebiet „südlicher Ortskern“ auf die prägenden Massnahmen der Ortsmitte „Am Markt“ und Zusammenlegung ZOB und Bahnhof. Aufbauend auf den Ergebnissen des vorangestellten städtebaulichen Wettbewerbs. Der Rahmenplan dient als informelles städtebauliches Steuerungsinstrument, in dem raumbezogene Aussagen zu Nutzung, Freiraum, Verkehr und Stadtgestalt sowie Prioritäten, Durchführung etc. als handlungsbezogene Aussagen getroffen werden.</p>
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1)
Kosten gemäß KoFi	80.000 €

Maßnahme	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
	<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Bürgerbeteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit zur vorbereitenden Information und Beteiligung der Betroffenen</p>
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1.)
Kosten gemäß KoFi	30.000€




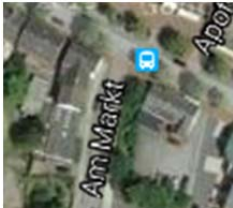
Maßnahme	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Konzept für die bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und technischen Infrastrukturen in Hohenwestedt und dessen Umland an die sich verändernden Rahmenbedingungen der Gesellschaft.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.2)
Kosten gemäß KoFi	86.739 €


Maßnahme	Bebauungsplanverfahren
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Eingestelltes Budget für Bebauungsplanverfahren zum Beispiel für Flächen „Am Markt“, „ZOB“ und „Bahnhof“
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1)
Kosten gemäß KoFi	50.000€


Maßnahme	Konzept Barrierefreiheit
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Eingestelltes Budget für die Erarbeitung eines Konzeptes zur Barrierefreiheit mit räumlichen Bezug auf die zentralen Straßen und öffentlichen Räume im Ortskern Hohenwestedt.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (1.1)
Kosten gemäß KoFi	40.000€


## Maßnahmen der Durchführung


Maßnahme	Ankauf ehemaliges Bahnhofsgebäude
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Erwerb des überwiegend leestehenden und ungenutzten Bahnhofsgebäudes zur Neuentwicklung des Bereichs.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.1.)
Kosten gemäß KoFi	200.000 €


Maßnahme	Ankauf Gebäude Lindenstraße 18 und Lindenstraße 17
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Erwerb der Immobilien zur Neuentwicklung nach Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs und darauf aufbauendem Rahmenplan.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.1.)
Kosten gemäß KoFi	300.000 €


Maßnahme	Abbruch von Teilen des Bahnhofsgebäudes und Freilegung
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Abbruch und von baufälligen Teilen des Bahnhofsgebäudes und Freilegung für die Schaffung von Flächen für Park&Ride sowie Bike&Ride Plätzen mit Ladestationen für E-Mobilität.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.4.)
Kosten gemäß KoFi	100.000 €


Maßnahme	Ankauf Gebäude Lindenstraße 18 und Lindenstraße 17
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Abbruch und Neuordnung zur Neuentwicklung nach Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs und darauf aufbauendem Rahmenplan.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.4.)
Kosten gemäß KoFi	100.000 €


Maßnahme	Rückbau des Zentralen Omnibusbahnhofs
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Im Rahmen der geplanten Maßnahme Zusammenlegung von ZOB und Bahnhof ist der Rückbau des ZOBs am gegenwärtigen Standort inklusive Gebäude vorgesehen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.4.)
Kosten gemäß KoFi	100.000 €


Maßnahme	Umgestaltung und Erneuerung Am Markt
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Umgestaltung des zentralen Marktplatzes (ca. 14.000m²) nach den Ergebnissen des vorangestellten städtebaulichen Wettbewerbs. Fokus liegt auf der Optimierung der Verkehrswegeführung, der gestalterischen Aufwertung sowie der Anbindung an den alten Ortskern.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	2.200.000 €


Maßnahme	Erneuerung Teilbereich Rektor-Wurr-Straße:
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Behebung der baulichen und funktionalen Mängel sowie gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes, inklusive Herstellung von Barrierefreiheit (Straßenraum: ca. 5.600m²).
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	840.000€


Maßnahme	Neuanlage Fußweg: Vom Bahnhof zur Schule Geest
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Herstellen einer verkehrssicheren Wegeverbindung zwischen Bahnhof und dem Schul- und Sportzentrum (gebauter Weg: ca. 2.000m²).
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	200.000€


Maßnahme	Entwicklung Bahnhofsbereich
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Die Maßnahme sieht die Neuansiedlung des ZOBs am Bahnhof vor sowie die Herrichtung einer Park&Ride sowie Bike&Ride Anlage inklusive Ladestation für E-Mobilität. Die Erschließungswege sowie Flächen für die Buslinienführung sind vorhanden. Es sind vorrangig GVFG-Mittel einzusetzen. Eine Finanzierungsbeteiligung aus Städtebaufördermitteln für einen beabsichtigten gestalterischen Mehraufwand in der Ausführung wird auf ca. 300.000€ geschätzt.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	3.000.000€


Maßnahme	Park Wilhelmshöhe:
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Qualifizierung und Umgestaltung der Parkflächen nach vorangestelltem Nutzungskonzept um die Nutzungskonflikte zwischen einer Nutzung als Veranstaltungsort, Naherholungsfläche und dem Schutz des Baumbestandes zu beheben.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	500.000€


Maßnahme	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Ortskern Hohenwestedt
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Herstellung von Barrierefreiheit in den zentralen Straßen des Ortskernes nach den Ergebnissen des Vorangestellten Gutachten zur Barrierefreiheit. (Straßenbezug siehe Plan 10)
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.1.6.)
Kosten gemäß KoFi	500.000 €


Maßnahme	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen: Gebäude mit <u>hohem</u> Modernisierungsbedarf (starke Mängel)
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Die Gemeinde Hohenwestedt beabsichtigt private Eigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit <u>hohem</u> Modernisierungsbedarf zu fördern. Anzahl: 40 Gebäude.
Akteur/Federführung	privat
Zuordnung	Maßnahme der Vorbereitung (2.2.1.)
Kosten gemäß KoFi	1.600.000€


Maßnahme	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen: Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Die Gemeinde Hohenwestedt beabsichtigt private Eigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf (erhebliche Mängel) zu fördern. Anzahl: 103 Gebäude.
Akteur/Federführung	privat
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.1.)
Kosten gemäß KoFi	2.060.000


Maßnahme	Sportplatzanlage „Stadion Rektor-Wurr-Straße“ Qualifizierung /Ergänzung
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Es ist eine Umgestaltung und Qualifizierung der Sportanlage für einen Ganzjahresbetrieb vorgesehen. Hierfür sollen die Tribünen und Laufbahnen erneuert werden sowie die angrenzenden Kleinspielfelder mit Kunstrasen belegt werden.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	1.500.000€


Maßnahme	Qualifizierung Sportplatzanlage „Wilhelmshöhe“
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Um einen Ganzjahresbetrieb zu gewährleisten ist für das Großfeld des Sportplatzes eine Belegung mit Kunstrasen und die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Flutlichtanlage vorgesehen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	1.000.000€

Maßnahme	Qualifizierung Freibad Hohenwestedt
	<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Umfassende Qualifizierung und Modernisierung der Freibadanlage auf Grundlage eines vorab entwickelten Nutzungskonzeptes. Das Nutzungskonzept wird derzeit für die öffentliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Gremien der Gemeindevertretung vorbereitet. Es sieht Maßnahmen im Bereich Attraktivitätssteigerung, Barrierefreiheit, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung der baulichen Mängel sowie bedarfsorientierte funktionale Umgestaltung und Qualifizierung für Nutzungen der Daseinsvorsorge vor. Für die Auswahl des umsetzenden Planungsbüros ist ein Wettbewerb vorgesehen.</p>
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	7.300.000€

Maßnahme	Haus der Vereine Modernisierung und Instandsetzung
	<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung der baulichen Mängel sowie bedarfsorientierte funktionale Umgestaltung und Qualifizierung für Nutzungen der Daseinsvorsorge.</p>
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	1.000.000€

Maßnahme	Sport- und Jugendheim Modernisierung und Instandsetzung
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung der baulichen Mängel sowie bedarfsorientierte funktionale Umgestaltung und Qualifizierung für Nutzungen der Daseinsvorsorge.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	80.000€

Maßnahme	Altes Rathaus (Bücherei) Modernisierung und Instandsetzung
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung der baulichen Mängel sowie bedarfsorientierte funktionale Umgestaltung und Qualifizierung für Nutzungen der Daseinsvorsorge.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	250.000€


Maßnahme	Verfügungsfond
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Die Einrichtung eines Verfügungsfonds soll eine stärkere Einbindung der lokalen Akteure und Betroffenen bewirken und soll auch für die Umlandgemeinden zur Verfügung stehen. Der Fonds ermöglicht die Finanzierung kleinteiliger Vorhaben im Fördergebiet zur Unterstützung der Zielsetzung der Gemeinde.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	80.000€



Maßnahme	Entwicklung von Potenzialflächen
	<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b>  Diese zentral gelegenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Entwicklung der Flächen ist an den Entwicklungszielen: Lagegerechte Innenentwicklung und Nachverdichtung mit Nutzungen gemäß den im Zukunftskonzept genannten Bedarf an barrierefreiem Wohnraum auszurichten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Lindenstraße 10 : zentral gelegenes intaktes aber ungenutztes Resthofgebäude</li> <li>b. Freifläche zwischen Straßen „Höpen“, „Rendsburger Straße“ und Friedrichstraße: städtebaulich ungeordnete Hinterhofsituation mit viel Freifläche und Potential zu Innenentwicklung</li> <li>c. Hinterhoffläche Mühlenstraße 20: Derzeit intakter großflächiger Baustoffhandel. Theoretisch Potenzialfläche zur Innenentwicklung.</li> <li>d. Am Matthof 3: zentral gelegene leerstehende Betriebs-hoffläche</li> <li>e. Lindenstraße 35: zentral gelegene Resthoffläche mit abgebrannten Gebäuden. Hohes Potenzial zur Innenentwicklung.</li> <li>f. Barmstraße 19: zentral gelegener Resthof mit hohem Modernisierungsbedarf und großem leerstehenden Grundstück.</li> </ul>
Akteur/Federführung	Private
Zuordnung	Maßnahme der Durchführung (2.2.5.)
Kosten gemäß KoFi	n.n.€

## Maßnahmen der Abwicklung

Maßnahme	Sanierungsträger Vergütung des Trägerhonorars
<b>Ausgewählter Sanierungsträger</b>	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Vergütung des Trägerhonorars für die Begleitung bei der Umsetzung Maßnahmen und das Fördermittelmanagements.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (3.1.)
Kosten gemäß KoFi	1.000.000€

Maßnahme	Öffentlichkeitsarbeit
	<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zur Dokumentation und Information der Gesamtmaßnahme, z.B. Broschüre zur Dokumentation.
Akteur/Federführung	Gemeinde Hohenwestedt
Zuordnung	Maßnahme der Abwicklung (3.1.)
Kosten gemäß KoFi	20.000€

### Plan 10: Entwicklungskonzept

## **6. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

### **6.1. Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Einnahmen ergeben sich durch die Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.

Die Ausgaben ergeben sich aus dem Entwicklungskonzept. Die Kosten der einzelnen Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen beruhen auf groben Kostenschätzungen. Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

### **6.2. Kostenübersicht Maßnahmenggebiet Ortskern**

Siehe nachfolgende Tabelle A3

### 6.3. Finanzierungsübersicht Maßnahmengbiet Ortskern

Konten gem. RL S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
<b>maßnahmenbedingte Einnahmen und Mittel Dritter</b>			<b>6.863.000 €</b>
A 6.2.5	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	500.000 €	
	Miet- und Pachteinahmen*	0 €	
	Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken	200.000 €	
	Einnahmen aus KAG-Beiträgen*	0 €	
	GVFG-Mittel Entwicklung Bahnhofsbereich	1.950.000 €	
	Eigenanteile Dritter Maßnahme Freibad	1.428.000 €	
	Private Mittel bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen**	2.745.000 €	
	Mittel Verfügungsfonds**	40.000 €	
<b>Eigenmittel und Zuwendungen</b>			<b>17.701.739 €</b>
A 7.3.	<b>zusätzliche Eigenmittel der Kommune</b>		<b>1.899.200 €</b>
	Eigenanteile der Kommune Erneuerung Teilbereich Rektor-Wurr-Straße	168.000 €	
	Eigenanteile der Kommune Freibad	571.200 €	
	Eigenanteile Sanierungsträger	500.000 €	
	Öffentlichkeitsarbeit	10.000 €	
	Eigenmittel der Kommune auf Zuwendungen, wie GVFG-Mittel bei der Entwicklung Bahnhofsbereich	650.000 €	
A 6.1	<b>Zuwendungen des Bundes und des Landes</b>		<b>10.535.026 €</b>
A 6.2	<b>Gemeindliche Eigenmittel</b>		<b>5.267.513 €</b>
		<b>Gesamt</b>	<b>24.564.739 €</b>
<p>*Angenommene Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet rund 5%;  Es sind keine Straßenbaumaßnahmen mit KAG-Erhebung geplant  Es bestehen keine Pacht- oder Mietverhältnisse und sind keine vorgesehen  ** diehnt nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten.  Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt</p>			

## **7. Verfahrensrechtliche Abwägung**

### **7.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB**

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ des Gebietes. Diese sind unter Punkt 4. „Gesamtbewertung / Problem- und Potenzialanalyse“ dieser Untersuchung dargelegt worden.

#### **Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet**

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld, als auch auf den baulichen Zustand zum Teil erhebliche Missstände auf.

Rund 33% der Gebäude im Untersuchungsgebiet zeichnen sich durch Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB aus. Insbesondere in den westlichen Bereichen der Lindenstraße und der Friedrichstraße sowie im Bereich der Barmstraße ist eine erhebliche Anzahl der Gebäude modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Des Weiteren weist das Haus der Vereine und Verbände einen erhöhten Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf auf. Vor allem im Hinblick auf die energetische Sanierung kann nach äußerer Inaugenscheinnahme auf einen erhöhten Handlungsbedarf geschlossen werden.

Darüber hinaus führen die vorhandenen funktionalen und gestalterischen Defizite im öffentlichen Raum zu erheblichen Nutzungseinschränkungen (§ 136 Abs. 3 Satz 1e BauGB). Hier sind insbesondere der Marktplatz und die Friedrichstraße sowie die Lehrstände am Bahnhof und ZOB zu nennen.

#### **Funktionsfähigkeit des Gebietes**

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist in mehrfacher Hinsicht gem. § 136 Abs.3 Satz 2 BauGB beeinträchtigt. Der Marktplatz erfüllt seine Funktion als zentraler Versorgungsort nur unzureichend. Die unübersichtliche verkehrliche Situation sowie die Gestaltungsdefizite in den öffentlichen Raum schränken die Aufenthaltsqualität und die Funktion stark ein. Darüber hinaus ist die Begehrbarkeit Nutzung der öffentlichen Flächen aufgrund fehlender Barrierefreiheit stark beeinträchtigt.

Auch der Bahnhof sowie Teile des Bahnhofsumfeldes und der ZOB können in ihrem derzeitigen Zustand ihrer Funktionen nicht gerecht werden. Das Bahnhofsgebäude und das Funktionsgebäude am ZOB befinden sich in einem so schlechten baulichen Zustand, dass sie nicht mehr genutzt werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass der Bahnhof nicht an den ZOB angebunden ist. Eine optimale Vernetzung der öffentlichen

Verkehrsträger ist somit nicht gegeben – dies entspricht in keiner Weise den heutigen Ansprüchen an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr.

Von den attraktiven Parkanlagen östlich des Ortskerns bestehen nur wenige räumliche Verknüpfungen zum Ortskern. Zudem besteht im Park Wilhelmshöhe ein Qualifikationsbedarf für jährlich stattfindende Veranstaltungen in Kombination mit der Naherholungsfunktion. Auch die Sportplatzanlagen können in ihrem derzeitigen Zustand ihrer Funktion nicht mehr vollständig gerecht werden. Die Sportplätze sind nicht ganzjährig zu bespielen. Des Weiteren weisen die vorhandenen Anlagen in Teilbereichen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

In Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist vor allem der schlechte bauliche Zustand der Straßen „Am Markt“ und die „Rektor-Wurr-Straße“ zu nennen, welche erhebliche Schäden aufweisen (§ 136 Abs. 3 Satz 2a BauGB).

## **7.2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

Die Erarbeitung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge der Gemeinde Hohenwestedt erfolgte unter intensiver Beteiligung und Abstimmung der Verwaltung, Umlandgemeinden und zahlreicher lokaler Akteure in 2014. Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge formuliert bereits Haupthandlungsfelder, die in der Vorbereitenden Untersuchung aufgenommen wurden.

Eine erste Beteiligung der Behörden und öffentlichen Aufgabenträger erfolgte im Frühjahr 2012. Dabei wurden keine gravierenden Einwände festgestellt. Genauso wie bei einer 2. Beteiligung im September 2015.

Nach einer ersten Informationsveranstaltung am 11.07.2014 wurden die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im anvisierten Fördergebiet, alle interessierten Bürgerinnen und Bürger in Hohenwestedt sowie die Umlandgemeinden zu einer zweiten Infoveranstaltung am 3. November 2015 eingeladen und zu den angestrebten Entwicklungszielen und Auswirkungen der Sanierung beteiligt. Hierbei wurden ebenfalls keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen und vorgestellten Sanierungsgebiete eingebracht. Im Gegenteil wurden die Maßnahmen von den Teilnehmern begrüßt.

## **7.3. Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes (nach dem Besonderen Städtebaurecht)**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanie-

rungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 3 beschrieben und in Kapitel 4 zusammengefasst. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 5 beschrieben und im Entwicklungskonzept zeichnerisch dargestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wurde in Kapitel 6 anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht überprüft. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde, wie in Kapitel 7.2 erläutert, festgestellt.

#### **7.4. Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen**

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB „umfassendes Verfahren“ oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist – d.h. ob die Sanierung im **„umfassenden Verfahren“** im **„vereinfachten Verfahren“** oder ggf. ohne Sanierungsrecht als einfaches **„Maßnahmengebiet“** durchzuführen ist – liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,

- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Zudem soll bewirkt werden, dass bei Grunderwerbserfordernissen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung die Erwerbskosten, die dem Sanierungsträger entstehen, auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzt sind.

#### **Diese Regelungen bezwecken:**

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),



- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, kann die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

**Das heißt, es erfolgt:**

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt stattdessen üblicherweise das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- keine Kaufpreisprüfung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Wird die Sanierung im „**vereinfachten Verfahren**“ durchgeführt, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden.

- Variante 1:** Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2  
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 2:** Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2  
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 3:** Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1  
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 4:** Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2  
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

**Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:**

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;

- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

**Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:**

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung stattfindet – sog. „Sanierungsvermerk“.

Auch im „vereinfachten Verfahren“ hat die Gemeinde daher ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung, für das sie je nach Bestandssituation im Sanierungsgebiet und umzusetzenden Zielen und Zwecken der Sanierung eine sachgerechte und insoweit gebundene Entscheidung zu treffen hat.

## **7.5. Abwägung zur Abgrenzung**

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung haben städtebauliche und strukturelle Mängel ergeben, die den dringenden Handlungsbedarf nachhaltig belegen. Die städtebauliche Zielsetzung wurde dargelegt und die Darstellungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht lassen die Finanzierbarkeit der Maßnahme erwarten. Die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt. Zur Finanzierung und Behebung der festgestellten Mängel bedarf es der Wahl eines funktionalen Förderinstrumentes. Ohne Förderung wird die Gemeinde Hohenwestedt allerdings nicht in der Lage sein, die angestrebten und notwendigen Maßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände durchzuführen.

### **Abwägung zur Festlegung zum Sanierungsgebiet**

In den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes gibt es vielschichtige städtebauliche Missstände (siehe Kapitel 7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit).

Es ist abzuwägen, ob die städtebaulichen und strukturellen Mängel, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, im Rahmen der Festlegung eines Sanierungsgebietes im „umfassenden Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ (Sanierungsverfahren) durchzuführen sind.

Das Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist und deren Nichtanwendung die Durchführung voraussichtlich erschweren wird. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Sanierungsverfahren nicht anzuwenden ist, wenn dies für die Durchführung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall ist die Festlegung eines **Maßnahmengebietes** ohne Anwendung des Sanierungsrechts zulässig und ist auch programmspezifisch gemäß StBauFR S-H 2015, A 2.2 Absatz 3 Punkt 6 vorgesehen.

Zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen erscheint die Festlegung von zwei Sanierungsgebieten unter Anwendung sowohl des umfassenden als auch des vereinfachten Sanierungsverfahrens aufgrund der nachführenden Ausführungen als erforderlich.

## **7.6. Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung**

Wie unter Punkt 7.4 „Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen“ dargelegt, muss die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Die Verfahrensentscheidung hängt dabei insbesondere auch von der Einschätzung ab, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verbesserungen zu erwarten sind.

Es ist dabei zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere erforderlichen gemeindlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 –156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung zu beurteilen.

### **Begründung für ein „umfassenden Verfahren“ im südlichen Ortskern Hohenwestedt**

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes der Gemeinde Hohenwestedt kann aufgrund von durchzuführenden Straßenerneuerungen, Grundstücksankäufen und Neuordnungsmaßnahmen im Bereich des Marktplatzes, des ZOBs und des Bahnhofsumfeldes und einer notwendigen Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur von Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

Zudem sind hier Maßnahmen vorgesehen, die die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes verbessern sollen. Dies kann zu einer Aufwertung der umliegenden Bereiche führen. Insbesondere im Bereich „Am Markt“ und der Anbindung an die Lindenstraße können die geplanten Maßnahmen zu einer Aufwertung der Einzelhandelsstruktur führen. Somit sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen.

Die Maßnahmendurchführung erfordert die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 BauGB. Entsprechend ist die Durchführung der Sanierung in einem „vereinfachten Sanierungsverfahren“ oder einfachen Maßnahmengebiet nicht geeignet.

#### **Begründung für ein „vereinfachtes Verfahren“ im übrigen nördlichen Untersuchungsgebiet „Ortskern“ Hohenwestedt**

Grundstücksankäufe durch die Gemeinde Hohenwestedt für Neuordnungs- oder Erschließungsmaßnahmen sind im übrigen Untersuchungsraum gegenwärtig nicht vorgesehen. Somit wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert). Für eine förmliche Festlegung im „vereinfachten Verfahren“ in einem erweiterten Gebiet im übrigen Untersuchungsraum, spricht der Umstand, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Kommune gemäß § 24 BauGB den Vorteil des Allgemeinen Vorkaufsrechts innehat.

Die Bestandssituation im übrigen Untersuchungsgebiet „Ortskern“ Hohenwestedt sowie die verfolgten Maßnahmen und Ziele erfordern keine Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB.

Die im Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen werden bis auf ausgewählte Gebäude mit hohem und mittlerem Modernisierungsbedarf ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Mit Hilfe des Instrumentariums des vereinfachten Verfahrens bietet sich die Möglichkeit Modernisierungswilligen Anreize, außerhalb direkter Zuschüsse zu schaffen. Neben einer Zuschussbeteiligung aus Städtebauförderungsmitteln besteht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eine erhöhte steuerliche Absetzung der Herstellungskosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Bei der einfachen Festlegung eines „Maßnahmengebietes“ bestünde diese Möglichkeit nicht. Um entsprechende Anreize zu schaffen und die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass die angestrebten Instandsetzungs- und Gebäudemodernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, empfiehlt sich das einfache Maßnahmengebiet nicht.

### **Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten**

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Kommune im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Entsprechendes gilt bei Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Förderungsmitteln nicht gedeckt sind.

## **7.7. Abwägung zur räumlichen Festlegung**

Die städtebaulichen und strukturellen Mängel, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, erfordern die Festlegung förmlicher Sanierungsgebiete.

### **Abgrenzung Sanierungsgebiet „südlicher Ortskern“ Hohenwestedt**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungs-/Entwicklungsziele sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB ist der folgende Bereich als Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“ förmlich festzulegen:

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „südlicher Ortskern“ umfasst die zentralen Bereiche „Am Markt“, den ZOB und den Bahnhof, die Potenzialflächen zur Innenentwicklung entlang der Straße „Am Voßbarg“ sowie den Verbindungsbereich vom Bahnhof Richtung Bildungs- und Sportzentrum.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus nachfolgendem Plan „Abgrenzung Sanierungsgebiete“. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „südlicher Ortskern“ weist eine Fläche von rund 35 ha auf.

### **Abgrenzung Sanierungsgebiet „nördlicher Ortskern“ Hohenwestedt**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen ist ein erweitertes Gebiet im nördlichen Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet im „vereinfachten Verfahren“ auszuweisen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgendem Plan „Abgrenzung Sanierungsgebiete“. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „nördlicher Ortskern“ weist eine Fläche von rund 48 ha auf.

#### **Plan 11: Abgrenzung Sanierungsgebiete**

## **7.8. Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung**

Da für die Durchführung der Sanierung nur für einen Teilbereich des Ortskerns der Gemeinde Hohenwestedt die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 BauGB erforderlich sind, ist lediglich für diesen Bereich ein Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“ festzulegen (Sanierungsgebiet „südlichen Ortskern“).

Für einen erweiterten Teilbereich des Ortskerns ist für die Umsetzung der angestrebten Sanierungs- /Entwicklungsziele ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten Verfahren“ erforderlich. (Sanierungsgebiet „nördlicher Ortskern“). Die Umsetzung als einfaches Maßnahmengebiet wird für eine erfolgreiche Durchführung der Maßnahmen als nicht ausreichend erachtet.

## **Planverzeichnis**

Plan 1:	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Plan 2:	Gebäudenutzung
Plan 3:	Gemeindeeigentum
Plan 4:	Denkmale
Plan 5:	Gebäudezustand
Plan 6:	Freiflächen
Plan 7:	Verkehrsflächenzustand
Plan 8:	Mängel und Konflikte
Plan 9:	Chancen und Potenziale
Plan 10:	Entwicklungskonzept
Plan 11:	Abgrenzung Sanierungsgebiete

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage Amt Mittelholstein

Abbildung 2: Lage der zentralen Ortbereiche

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 Quelle:  
Darstellung, Zukunftskonzept Daseinsvorsorge  
Hohenwestedt, Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 4: Altersstruktur Hohenwestedt, 2000 bis 2012 Quelle:  
Darstellung, Zukunftskonzept Daseinsvorsorge  
Hohenwestedt basierend auf Daten: Statistikamt Nord

Die Nutzungsrechte aller abgebildeter Bilder liegen bei der BIG-STÄDTEBAU GmbH

## **Anhang**

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange



## Vorbereitende Untersuchungen „Zukunftssicherung Daseinsvorsorge“ in der Gemeinde Hohenwestedt

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung: vom 8. März 2012 bis zum 30. April 2012
2. Beteiligung: vom 10. September 2015 bis zum 8. Oktober 2015

If. Nr.	Träger öffentlicher Belange (Datum Stellungnahme)	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
1.	Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich 5 – Planen, Bauen und Umwelt	02.05.12	Keine Einwände. Hinweis auf einzutragende Denkmale.	Denkmäler übernommen
		07.10.15	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hinweis auf Beachtung der neuen Denkmalschutzrichtlinie</li> <li>2. Prüfung der Denkmäler durch die Landesdenkmalschutzbehörde</li> <li>3. Zusätzliche Aufnahme der Denkmäler auf dem Plan Entwicklungskonzept</li> <li>4. Hinweis auf Sicherstellung, dass der Baumbestand im Park Wilhelmshöhe lebensfähig bleibt und in seiner Wirkung als Grünzug erhalten bleibt</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Übernommen</li> <li>2. Durchgeführt, gesonderte Stellungnahme ein eingeholt.</li> <li>3. Wurde nicht umgesetzt, da in dem Plan nur Maßnahmen abgebildet werden und es einen eigenen Denkmalplan gibt</li> <li>4. übernommen</li> </ol>
2.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat IV 26 – Städtebau und Ortsplanung	–		
3.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat IV 22 – Regionalentwicklung und Regionalplanung	21.03.12	Auf Abgabe einer formellen Landesplanerischen Stellungnahme wird verzichtet	/

If. Nr.	Träger öffentlicher Belange (Datum Stellungnahme)	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
4.	Landeskriminalamt des Landes Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst	26.04.12	Keine Einwände. Grundsätzlich sind bei Baumaßnahmen frühzeitig der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.	/
		29.09.15	Keine Einwände. Nochmal Hinweis auf Beteiligung Kampfmittelräumdienst	/
5.	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4 – Straßenbau- und Straßenverkehr	-		
6.	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 3 – Technologie und Energie	-		
7.	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 2 – Wirtschaftsförderung, Mittelstand, Qualifizierung und Tourismus	-		
8.	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein	-		
9.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 6 – Technischer Umweltschutz, Klimaschutz (Flintbek)	03.04.12	Keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen, weshalb keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.	/
		28.09.15	Keine Bedenken	/
10.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Obere Naturschutzbehörde (Flintbek)	-		
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 2 –	-		

If. Nr.	Träger öffentlicher Belange (Datum Stellungnahme)	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
	Landwirtschaft, Fischerei, ländliche Räume (Kiel)			
12.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Obere Naturschutzbehörde (Kiel)	-		
13.	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	11.11.15	Übermittlung einer aktuellen Liste der Kulturdenkmäler nach in Kraft treten der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes zum 01.01.2015	Liste wurde 1:1 übernommen und im Plan Denkmale eingetragen
14.	Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VI 2 – Haushalt und Beteiligungen	-		
15.	Oberfinanzdirektion Kiel, Landesvermögens- u. Bauabteilung	-		
16.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein	26.03.12	Berücksichtigung der Polizeizentralstation in der Friedrichstraße 13 und Beteiligung des GMSH im weiteren Verfahren.	Zusätzliche Beteiligung durchführen.
	Stellungnahme der GM.SH Gebäudemanagement	28.09.2015	Keine Einwände	/
17.	DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement	-		
18.	Deutsche Telekom AG, Niederlassung Heide	05.06.12	Keine Bedenken oder Änderungswünsche.	/
19.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	07.05.12	Keine Einwände.	/
		18.09.15	Hinweis auf archäologische Denkmäler im Untersuchungsgebiet	übernommen
20.	Industrie- und Handelskammer Kiel, Zweigstelle Rendsburg	02.05.12	Keine Bedenken oder Änderungswünsche	/

If. Nr.	Träger öffentlicher Belange (Datum Stellungnahme)	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
21.	Handwerkskammer Flensburg, Technische Beratung	-		
22.	Gemeindewerke Hohenwestedt GmbH	-		
23.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	19.04.12	Keine Bedenken oder Änderungswünsche	/
24.	Staatliches Umweltamt Kiel	-		
25.	Evangelisch Lutherische Kirchengemeinde Hohenwestedt	02.05.12	Zum gegenwärtigen Planungsstand keine Stellungnahme.	/
26.	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Hamburg	13.04.12	Hinweis auf Fachplanungsprivileg im Bereich der Eisenbahnbetriebsanlagen. Es liegen keine Planrechtsverfahren vor, die Auswirkungen auf die Strecke oder ihre Umgebung haben könnten. Aufnahme der Strecke zur Beseitigung städtebaulicher Mängel ist in Frage zu stellen. Aufgrund von Erschwernissen bei der fachplanerischen Abwägung werden Bedenken gegen die Einbeziehung der Bahnstrecke in das Sanierungsgebiet vorgebracht.	nur das Bahnhofsgebäude in das Sanierungsgebiet einbeziehen.
		29.09.15	Hinweis auf Planungshoheit und Fachplanungsprivileg des Eisenbahn-Bundesamt auf Bahnflächen	/
27.	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek	13.04.12	Hinweis auf im Untersuchungsgebiet vorhandene Leitungstrassen und Übersendung von Leitungstrassenplänen. Bei einer Bauausführung sind aktuelle Planauszüge anzufordern und zu berücksichtigen.	/
28.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	-		
29.	Schleswig-Holsteinischer Heimatbund, Zentralstelle für Landeskunde	-		
30.	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	-		
31.	Landessportverband Kiel, Schleswig-	02.05.12	Keine Bedenken oder Änderungswünsche	/

If. Nr.	Träger öffentlicher Belange (Datum Stellungnahme)	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Planerischer Abwägungsvorschlag
	Holstein e.V.	<b>06.10.15</b>	Keine Bedenken oder Änderungswünsche	/
32.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	-		
33.	Landesnatuschutzverband Schleswig-Holstein e.V.	-		
34.	Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände Schleswig-Holstein	<b>26.04.12</b>	Gegenwärtig keine Stellungnahme.	/
35.	Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur	-		

Kostenübersicht der geplanten Maßnahmen

Nr.		Maßnahmen	Berechnung					Anmerkung
			Anzahl/Umfang	Gesamtkosten brutto	Mittel StBauF brutto	Zusätzliche Mittel/ Eigenanteile Kommune	Mittel /Privater oder Sonstiger Fördermittel	
B	1	Maßnahmen der Vorbereitung						
	1.1	Vorbereitende Untersuchungen		60.000 €	60.000 €	- €	- €	
		Städtebaulicher Wettbewerb		120.000 €	120.000 €			
		Rahmenplan		80.000 €	80.000 €	- €	- €	
		Bebauungsplanverfahren "Am Markt", "Bahnhof", "ZOB"		50.000 €	50.000 €	- €	- €	
		Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit		30.000 €	30.000 €			
		Konzept Barrierefreiheit		40.000 €	40.000 €			
	1.2	Zukunftskonzept		86.739 €	86.739 €	- €	- €	
	Summe: Maßnahmen der Vorbereitung			466.739 €	466.739 €	- €	- €	
B	2	Maßnahmen der Durchführung						
	2.1.1	Ankauf ehemaliges Bahnhofsgebäude inkl. Grundstück		200.000 €	200.000 €	- €	- €	
		Ankauf Gebäude Lindenstraße 17 und 18		300.000 €	300.000 €			
	2.1.4	Abbruch ehemaliges Bahnhofsgebäudes und Freilegung		100.000 €	100.000 €	- €	- €	
		Abbruch und Freilegung Lindenstraße 17 und 18		100.000 €	100.000 €	- €	- €	
		Rückbau des ehemaligen ZOBs inkl. Gebäude		100.000 €	100.000 €	- €	- €	
	2.1.6	Umgestaltung und Erneuerung Am Markt	ca. 14.000 m²	2.200.000 €	2.200.000 €	- €	- €	Kostenansatz: 10.000m² Marktbereich: 180€/m² 4.000m² erweiterter
		Erneuerung Teilbereich Rektor-Wurr-Straße	ca. 5600 m²	1.008.000 €	840.000 €	168.000 €	- €	Kostenansatz: 5.600m² Vollausbau Straße: 180€/ m² inklusive Regen und Schmutzwasserleitungen 150€/m² ohne Regen und Schmutzwasserleitungen
		Neuanlage eines Fußwegs vom Bahnhof zur Schule Hohe Geest	ca. 2000 m²	200.000 €	200.000 €	- €	- €	Kostenansatz: 2.000m² befestigter Weg: 100€/m²
		Entwicklung Bahnhofsareal Neuansiedlung ZOB und Anlage von P&R sowie Bike&Ride Anlagen		3.000.000 €	300.000 €	650.000 €	1.950.000 €	Für die Massnahme sind vorrangig andere Fördermittel einzusetzen, Wie GVFG-Mittel (geschätzter Anteil 65%)
		Qualifizierung des Parks Wihelmshöhe		500.000 €	500.000 €	- €	- €	
		Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in den zentralen Straßen/öffentlichen Räumen im Ortskern		500.000 €	500.000 €	- €	- €	
	2.2.1	Modernisierung von 40 Gebäude <u>mit hohem</u> Modernisierungsbedarf		1.600.000 €	400.000 €	- €	1.200.000 €	Einzelfallprüfung notwendig – Gesamtkosten pro Gebäude ca. 80 T €, bei angenommener Realisieurngsquote von 50% = 1.600.000 € Förderquote des KEB noch nicht festgesetzt
		Modernisierung von 103 Gebäude <u>mit</u> <u>mittlerem</u> Modernisierungsbedarf		2.060.000 €	515.000 €	- €	1.545.000 €	Einzelfallprüfung notwendig – Gesamtkosten pro Gebäude ca. 40 T €, bei angenommener Realisieurngsquote von 50% = 2.060.000 € Förderquote des KEB noch nicht festgesetzt
	2.2.5	Erneuerung/Qualifizierung/Ergänzung der Sportplatzanlage "Stadion Hohenwestedt"		1.500.000 €	1.500.000 €	- €	- €	
		Erneuerung/Qualifizierung der Sportplatzanlage "Sportplatz Wilhelmshöhe"		1.000.000 €	1.000.000 €	- €	- €	
		Qualifizierung des Freibads Hohenwestedt inkl. Freiflächen für Daseinsvorsorge (inklusive Nutzungskonzept + Wettbewerb)		7.300.000 €	5.300.800 €	571.200 €	1.428.000 €	BauKostenschätzung nach Nutzungskonzept 7.140.000€ + Nutzungskonzept 40.000€ + Wettbewerb 120.000€  1.428.000€ = 20% Anteil Dritter auf Baukosten 7.140.000€ 571.200€ (8% der Baukosten = geschätzte nicht berücksichtigungsfähige Kosten)
		Qualifizierung des Hauses der Vereine und Verbände (Gemeindeeigentum) für Daseinsvorsorge	2 Gebäude	1.000.000 €	1.000.000 €	- €	- €	
		Qualifizierung Sport und Jugendheim (Gemeindeeigentum)	1 Gebäude	80.000 €	80.000 €	- €	- €	
		Qualifizierung Bücherei (Altes Rathaus) (Gemeindeeigentum) für Daseinsvorsorge	1 Gebäude	250.000 €	250.000 €	- €	- €	
	2.3.4	Verfügungsfonds		80.000 €	40.000 €	- €	40.000 €	
	Summe: Maßnahmen der Durchführung			23.078.000 €	15.425.800 €	1.389.200 €	6.163.000 €	
B	3	Maßnahmen der Abwicklung						
	3.1	Vergütung von Sanierungstreuhändern		1.000.000 €	500.000 €	500.000 €	- €	50% Förderanteil bei der Vergütung von Sanierungstreuhändern kalkuliert
	3.5	Öffentlichkeitsarbeit		20.000 €	10.000 €	10.000 €	- €	geschätzter Eigenanteil an von 50% von nicht vollgeforderten Massnahmen
	Summe: Maßnahmen der Abwicklung			1.020.000 €	510.000 €	510.000 €	- €	
Gesamtsumme der Kosten				24.564.739 €	16.402.539 €	1.899.200 €	6.163.000 €	

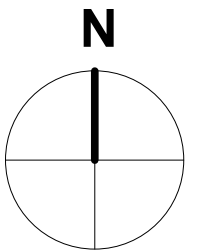




## Legende

- |   |  |
|---|--|
|    | Grenze Untersuchungsgebiet             |
|    | Wohnen                                 |
|    | Einzelhandel, Dienstleistung, etc.     |
|   | Einzelhandel/etc. im EG; Wohnen im OG  |
|  | Gewerbe, Handwerk, etc.                |
|  | Büro (Ingenieure, Rechtsanwälte, etc.) |
|  | Gemeinbedarfseinrichtung               |
|  | Leerstand                              |
|  | überwiegend Leerstand                  |

Maßstab 1:6000

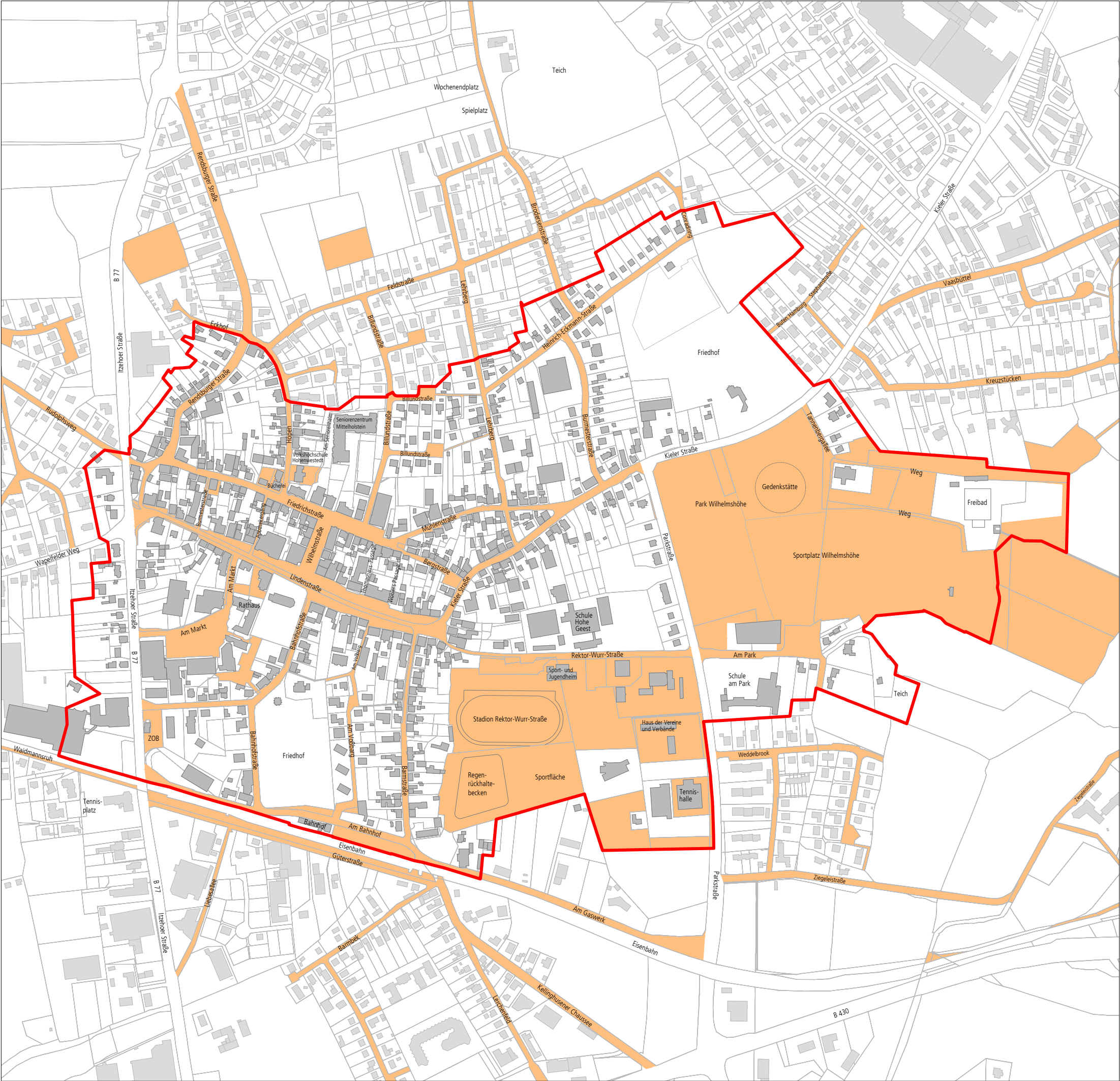




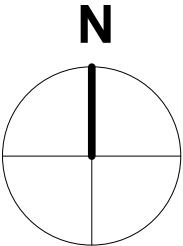
Legende

Grenze Untersuchungsgebiet

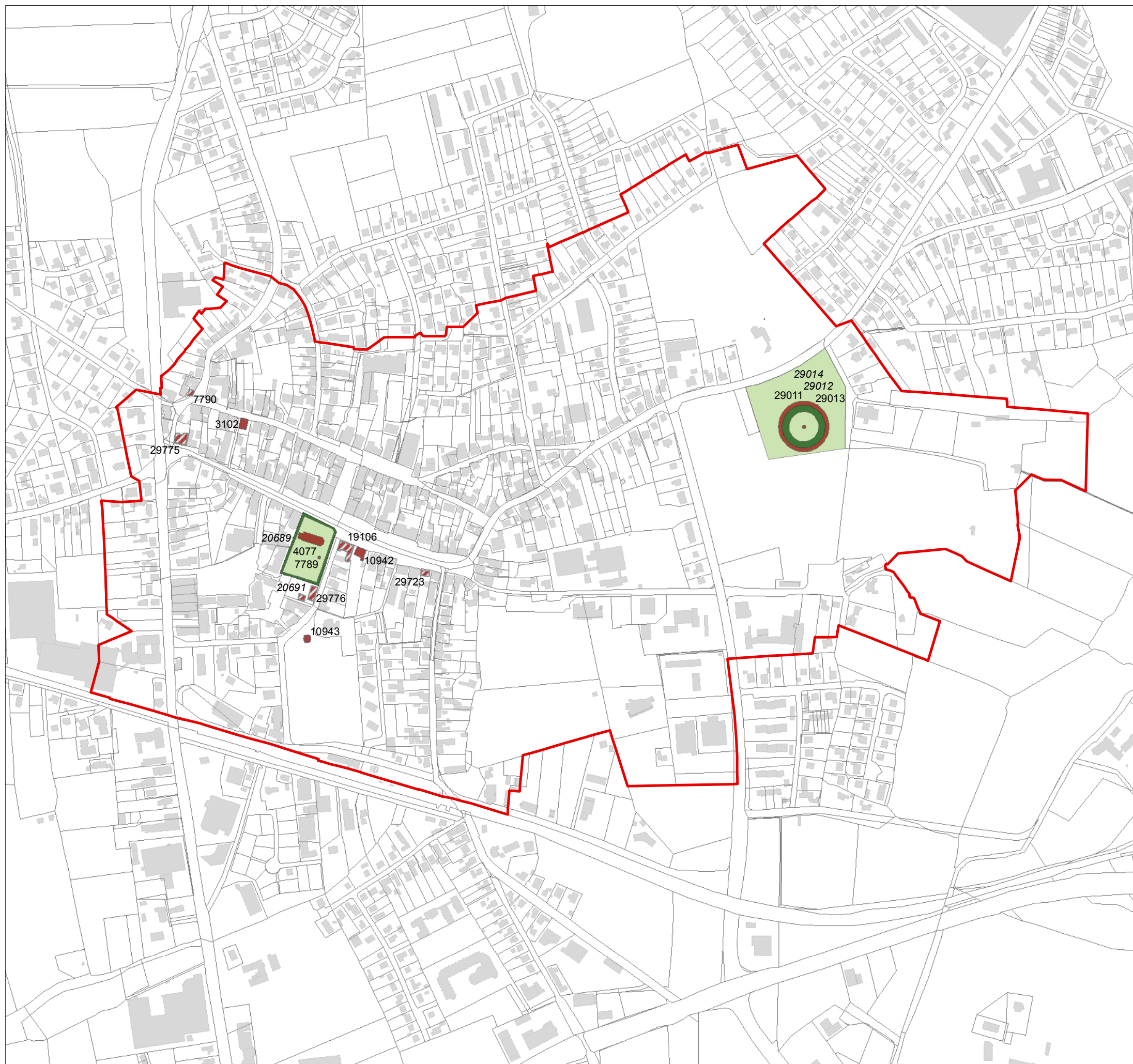
Grundstücke im Eigentum der Gemeinde



Maßstab 1:6000







## Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

### Plan 4 Denkmale

#### Legende

Untersuchungsgebiet

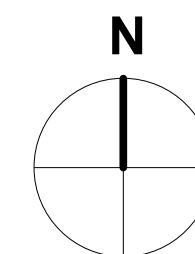
Kulturdenkmale  
gem. § 2 u. § 24 DSchG 2015

- Sachgesamtheit / Mehrheit mit *Objektnr.*
- Baudenkmale (Einzeldenkmale) mit *Objektnr.*
- Baudenkmale (Flächen) mit *Objektnr.*
- Gartendenkmale (Elemente) mit *Objektnr.*
- Gartendenkmale (Flächen) mit *Objektnr.*
- Gewässer mit *Objektnr.*
- Gebäude (ALK)
- Flurstücke (ALK)

Objekte zur Kontrolle  
(Status: erhaltenswerte Bausubstanz)  
gem. § 1 u. § 31 DSchG 2012, sonstige Objekte

- Baudenkmale (Einzeldenkmale) mit *Objektnr.*
- Baudenkmale (Flächen) mit *Objektnr.*
- Gartendenkmale (Elemente) mit *Objektnr.*
- Gartendenkmale (Flächen) mit *Objektnr.*
- Gewässer mit *Objektnr.*

Maßstab 1:6000

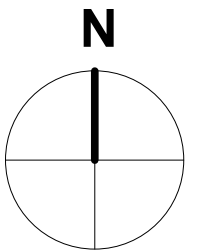




## Legende

- |   |                            |
|---|----------------------------|
|    | Grenze Untersuchungsgebiet |
|    | keine Mängel               |
|    | geringe Mängel             |
|   | viele Mängel               |
|  | sehr viele Mängel          |
|  | nicht kartierter Neubau    |

Maßstab 1:6000



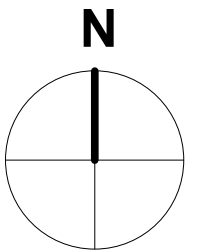
# BIG-STÄDTEBAU

Stand: August 2015

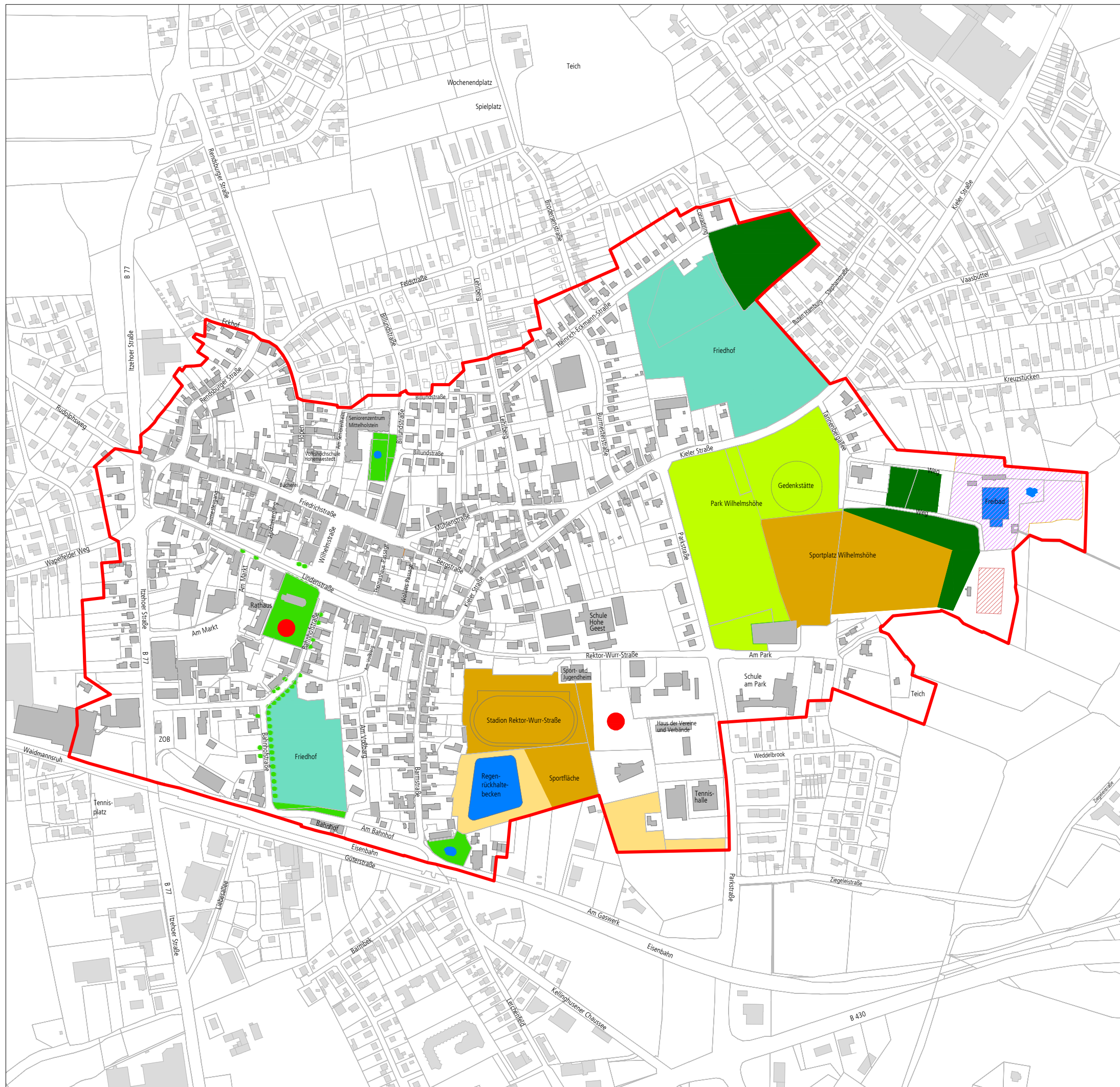


## Legende

- |   |  |
|---|--|
|    | Grenze Untersuchungsgebiet               |
|    | Wald                                     |
|    | Friedhof                                 |
|   | öffentliche Grünflächen - guter Zustand  |
|  | öffentl. Grünfläche - schlechter Zustand |
|  | Wiesen                                   |
|  | Sportfelder - schlechter Zustand         |
|  | Wasserflächen                            |
|  | Freibad - schlechter baulicher Zustand   |
|  | Tennisanlage                             |
|  | markante Bäume                           |
|  | Spielplatz                               |



Maßstab 1:6000

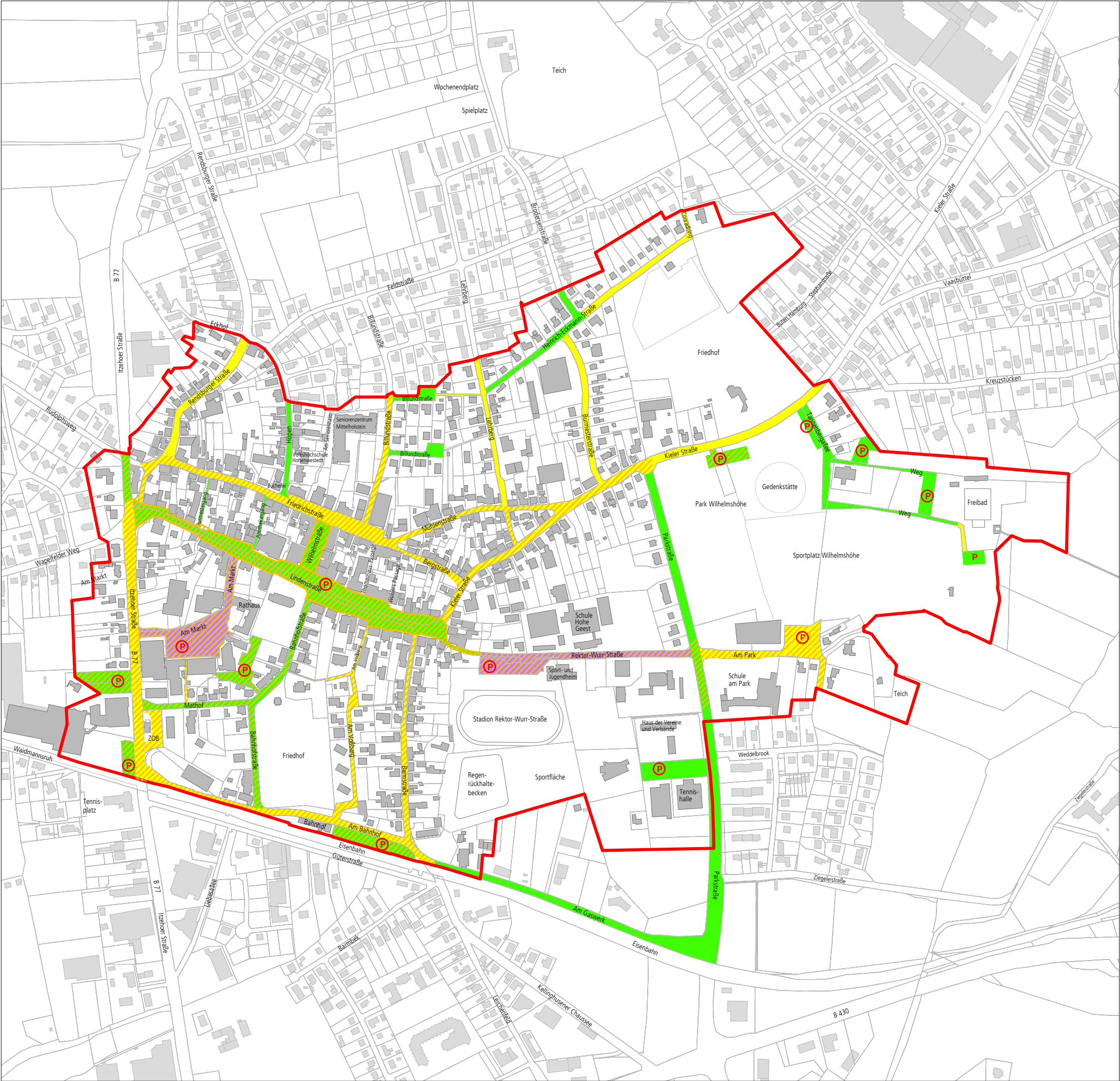
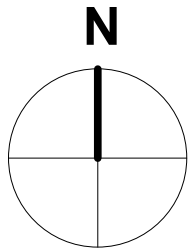




Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- guter Zustand
- mittlerer Zustand
- schlechter Zustand
- sehr schlechter Zustand
- größere öffentliche Parkplätze
- fehlende Barrierefreiheit

Maßstab 1:6000

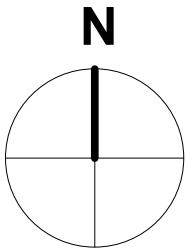




Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit vielen Mängeln
-  Gebäude mit sehr vielen Mängeln
-  Freibad - schlechter Zustand
-  Sportfelder - schlechter Zustand
-  öffentl. Grünfläche - schlechter Zustand
-  städtebaulich ungeordnete Bereiche
-  Straße in sehr schlechtem Zustand
-  fehlende Straßenrandbebauung
-  Leerstand
-  fehlende Barrierefreiheit
-  Fehlende Verbindungen

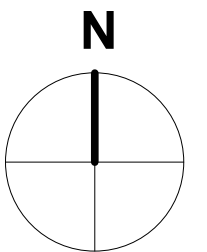
Maßstab 1:6000



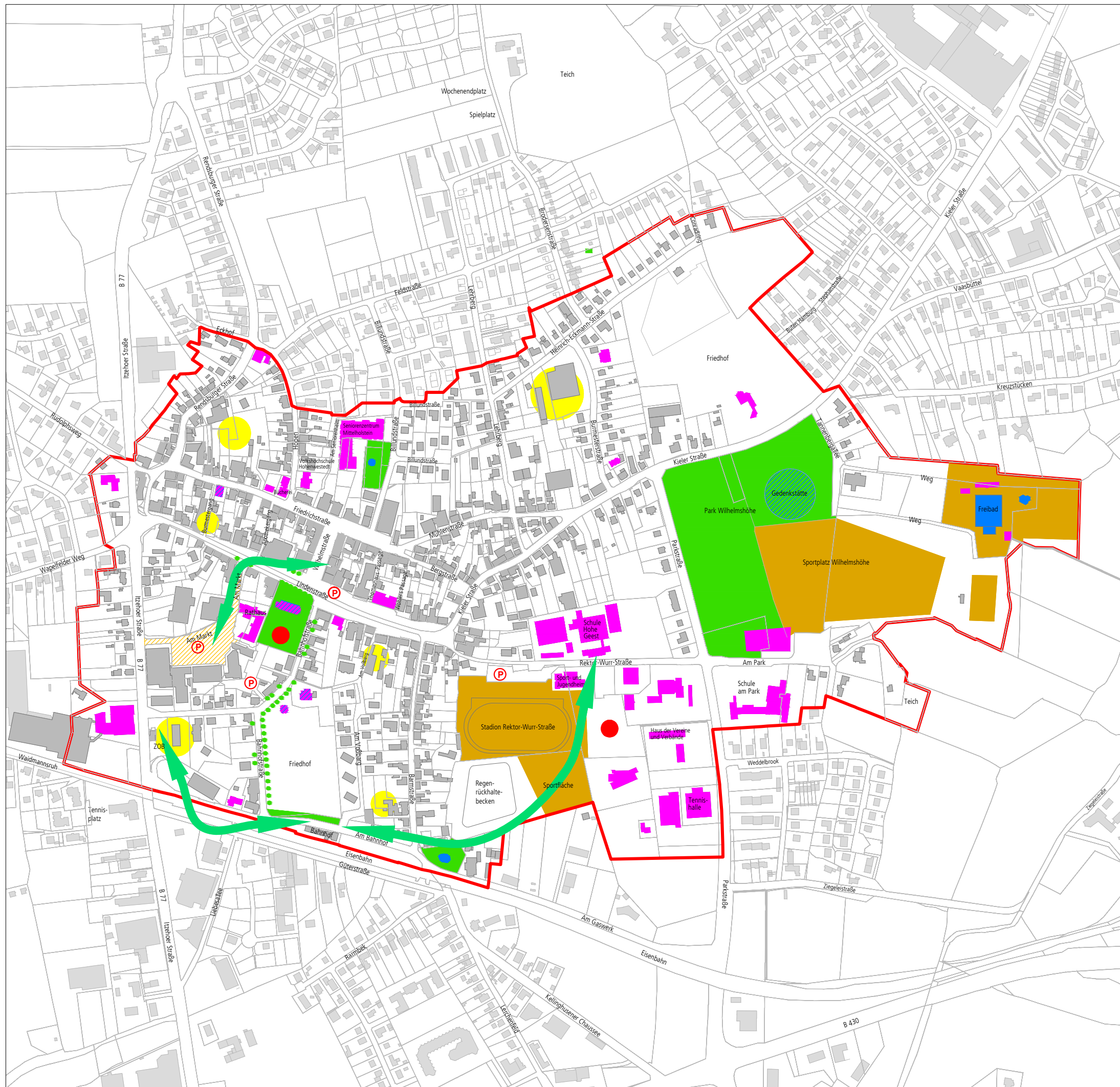


#### Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  öffentliche Grünflächen
-  Wasserflächen
-  Sportflächen
-  Gemeinbedarfseinrichtung
-  Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung
-  Gestaltungspotenzial
-  markante Bäume
-  innenstadtnahes kostenfreies Parken
-  Entwicklungspotenzial
-  Spielplatz
-  Verknüpfungspotenzial



Maßstab 1:6000






















## Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern"

Plan 10

## integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### Legende

-  Gebäudemodernisierung (mittlerer Bedarf)
-  Gebäudemodernisierung (hoher Bedarf) oder ggf. Abbruch / Neubau
-  Abbruch von Gebäuden
-  Ergänzung fehlender Straßenrandbebauung
-  Neuer Weg vom Bahnhof zur Schule
-  Umfassende Erneuerung von Straßen (inklusive Barrierefreiheit)
-  Herstellung Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
-  Umgestaltung Marktplatz und Umgebung
-  Optimierung der Verkehrs- und Erschließungssituation am Markt
-  Neuentwicklung
-  Bereich für Neuanlage ZOB, Park&Ride und Bike& Ride
-  Qualifizierung Park Wilhelmshöhe
-  Erneuerung Sportplätze
-  Qualifizierung Freibad
-  Flächen mit Entwicklungspotenzial
  - a) Lindenstraße 10
  - b) zwischen Höpen/Rendsburger Straße und Friedrichstraße
  - c) Mühlenstraße 20
  - d) Am Matthof 3
  - e) Lindenstraße 35
  - f) Barmstraße 19

Maßstab 1:6000

**BIG-STÄDTEBAU**

Stand: August 2015

