

Neue Ortsmitte

ne Anmerkungen oder Ergänzungen
n Sie zum Leitbild oder den
ktideen?

Wie soll die „Neue Ortsmitte“
aussehen?
Welche Projektideen sollen dort
umgesetzt werden?

KREISVERKEHR
mit ZEBRASTREIFEN
-> BREIT UND LÄNGT



Vorbereitende Untersuchungen „ORTSZENTRUM“ Gemeinde Flintbek mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept

gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

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



Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ Gemeinde Flintbek mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept

Auftraggeberin



Gemeinde Flintbek
Der Bürgermeister
Heitmannskamp 2
24220 Flintbek

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Graht

Auftragnehmerin



BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Christine Ellen

Projektmitarbeit:
Dipl.-Geographin Alexandra Dahmen
In Kooperation mit
Dipl.-Ing. (Arch) Klaus-Heinrich Petersen (petersen pörksen und partner, Lübeck)

Fassung vom 21.12.2017
Beschlussfassung der Gemeindevertretung Flintbek vom 1.2.2018

gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

INHALTSVERZEICHNIS

Planverzeichnis	5
Anlagen	5
1. ANLASS UND AUFGABE	6
1.1. Anlass	6
1.2. Aufgabe	6
2. VORGEHENSWEISE UND METHODE.....	8
2.1. Berichtsgliederung	8
2.2. Prozessorganisation und Partizipation	9
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSKONTEXT DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS „ORTSZENTRUM“ DER GEMEINDE FLINTBEK	11
3.1. Lage im Raum.....	11
3.2. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht	13
3.2.1. Landesentwicklungsplan SH 2010 und Regionalplan	13
3.2.2. Flächennutzungsplan.....	14
3.2.3. Landschaftsplan.....	15
3.2.4. Bebauungspläne	16
3.3. Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien	18
3.3.1. Informelle Planung	18
3.3.2. Gutachten.....	18
3.3.3. Aktuelle Entwicklungen/Planungen im Untersuchungsgebiet	19
4. BESTANDSANALYSE	21
4.1. Historische Entwicklung	21
4.2. Siedlungsstruktur	21
4.3. Gebäudebestand.....	23
4.3.1. Gebäudetypologien	23
4.3.2. Denkmalschutz	25
4.3.3. Gebäudealter.....	26
4.3.4. Nutzungsstruktur.....	26
4.3.5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe	27
4.3.6. Energetische Ertüchtigung des Bestandes	28
4.3.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümer	29
4.3.8. Leerstände.....	30
4.4. Wohnstruktur	31
4.5. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	34
4.5.1. Schulbildung	34
4.5.2. Kindertagesstätten	34
4.5.3. Weitere Bildungsangebote.....	35
4.5.4. Kultur- und Freizeitangebote	35
4.5.5. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen.....	36

4.5.6. Soziale Einrichtungen und Netzwerke	36
4.6. Einzelhandel	39
4.7. Grün- und Freiraumstruktur.....	41
4.7.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen	41
4.7.2. Private Grün- und Freiflächen	42
4.7.3. Straßenräume.....	43
4.8. Verkehrssituation und Erschließung	45
4.8.1. Straßennetz und Kfz-Verkehr	45
4.8.2. ÖPNV	45
4.8.3. Fahrradverkehr	46
4.8.4. Fußgängerverkehr	47
4.8.5. Parkplatz- und Stellplatzsituation	48
4.8.6. Straßen	48
4.8.7. Barrierefreiheit	49
4.9. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	50
4.9.1. Struktur der Einwohner	50
4.9.2. Altersstruktur und demographische Entwicklung	53
4.9.3. Herkunft der Bevölkerung	53
4.9.4. Arbeitslosigkeit	54
5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	55
5.1. Stärken und Potenziale	55
HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen	55
HF 2: Ortsgestalt und Baukultur	56
HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität.....	57
HF 4: Grün- und Freiflächen.....	57
HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand	57
HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit.....	58
5.2. Missstände, Mängel und Konflikte	59
HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen	59
HF 2: Ortsgestalt und Baukultur	59
HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität.....	60
HF 4: Grün- und Freiflächen.....	61
HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand	61
HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit.....	61
6. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	63
6.1. Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder	63
6.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept	67
6.3. Maßnahmenplan	69
HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen	70
HF 2: Ortsgestalt und Baukultur	75
HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität.....	80
HF 4: Grün- und Freiflächen.....	89
HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand	90
HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit.....	94
HF 7: Mitwirkung und Kooperation	96

7.	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	99
8.	VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG	100
8.1.	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB	100
8.2.	Grundlagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	102
8.3.	Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens.....	103
8.3.1.	Das klassische „umfassende“ Verfahren	103
8.3.2.	Das „vereinfachte“ Verfahren	104
8.4.	Abwägung und Empfehlung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	106
8.5.	Abwägung und Empfehlung über das räumlich festzulegende Fördergebiet	108
8.6.	Empfehlung zur Befristung der Sanierungssatzung.....	109
9.	MONITORING	110
9.1.	Allgemeines: Hintergrund und Ziele	110
9.2.	Handlungsempfehlung zum Monitoring	110
10.	PLAN- UND ANLAGENVERZEICHNIS	111
10.1.	Planverzeichnis	111
10.2.	Anlagen.....	111

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Prozessorganisation und –ablauf	9
Abbildung 2: Zentrale Orte und Stadtrandkerne SH.....	11
Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebiets	12
Abbildung 4: Regionalplan (Ausschnitt).....	13
Abbildung 5: Flächennutzungsplan, Urschrift von 1969 (Ausschnitt)	14
Abbildung 6: Landschaftsplan (Ausschnitt)	15
Abbildung 7: Übersichtskarte B-Pläne.....	16
Abbildung 8: Lage des Untersuchungsgebiets	22
Abbildung 9: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr	31
Abbildung 10: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und räumlicher Zuordnung	32
Abbildung 11: Fläche der Wohnungen in Flintbek in m ²	32
Abbildung 12: Zentrale Versorgungsbereiche	39
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2004-2012	50
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Flintbek 2004-2012	50
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Flintbek 2004-2014	51
Abbildung 16: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2004-2014.	51
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung und Wanderbewegung der Gemeinde Flintbek	52
Abbildung 18: Altersstruktur der Gemeinde Flintbek und des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2011 ..	53

PLAN- UND ANLAGENVERZEICHNIS

Planverzeichnis

- Plan 1: Bestandsstruktur
- Plan 2: Gebäudetypologie
- Plan 3: Gebäudealter
- Plan 4: Gebäudenutzungsstruktur
- Plan 5: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
- Plan 6: Energetischer Ertüchtigungsbedarf
- Plan 7: Grün- und Freiraumstruktur
- Plan 8: Erschließungsstruktur
- Plan 9: Eigentümerstruktur
- Plan 10: Chancen und Potenziale
- Plan 11: Mängel und Konflikte
- Plan 12a: Konzeptplan zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Plan 12b: Maßnahmenplan
- Plan 13: Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Plan 14: Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Anlagen

- Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 2: Einnahmenübersicht
- Anlage 3: Indikatorenübersicht Monitoring
- Anlage 4: Protokolle 1. – 5. Sitzung Lenkungsgruppe
- Anlage 5: Dokumentation 1. Informationsveranstaltung, 15.07.2015
- Anlage 6: Dokumentation Bürgerwerkstatt 23.04.2016
- Anlage 7: Dokumentation Bürgerwerkstatt 28.05.2016
- Anlage 8: Auswertung 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 9: Auswertung 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 10: Protokoll und Dokumentation 2. Informationsveranstaltung, 23.11.2017
- Anlage 11: Kurzbericht „Einzelhandelskonzept“ CIMA
- Anlage 12: Konzept zur Verlagerung des ZOB
- Anlage 13: Verkehrsgutachten

1. Anlass und Aufgabe

1.1. Anlass

Die Gemeinde Flintbek wurde im Dezember 2014 mit dem Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ erstmalig in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Die Gemeindevertretung beschloss in der Sitzung am 18. Dezember 2014, für den Bereich „Ortszentrum“ Flintbek die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit ergänzendem integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) einzuleiten und hat hierfür das Untersuchungsgebiet festgesetzt.

Die vorliegenden Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ mit den funktionalen Mängeln des Versorgungszentrums, den gestalterischen und städtebaulichen Defiziten im öffentlichen Raum sowie der unzureichenden verkehrlichen Situation waren Schwerpunkte und Anlass des Antrages der Gemeinde Flintbek zur Aufnahme in die Städtebauförderung.

Die öffentliche Bekanntgabe zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte durch den Aushang Nr. 106/2014 am 30.12.2014.

1.2. Aufgabe

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Behebung der Missstände sind vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen, welche Gegenstand des vorliegenden Gutachtens sind.

Die Aufgabenstellung sieht darüber hinaus die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vor. Beides ist an der Strategie des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ auszurichten.

Hintergrund und Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gemäß der Richtlinien der Länder 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.

Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde aufgesetzt, um Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen, die meist auf Leerstand zurückzuführen sind, zu bekämpfen. Als Versorgungsbereich zählen Innenstadtzentren, Nebenzentren von Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen sowie in kleinen Gemeinden.

Ein Stadt- oder Ortsteilzentrum prägt unter anderem den sozialen Zusammenhalt, die ökonomische Tragfähigkeit und die kulturelle Innovation, da es Identifikationsort und Kristallisationspunkt für die Gesellschaft sowie den Alltag ist. Deshalb ist der Einsatz von Fördermitteln in den Bereichen Aufwertung von öffentlichen Räumen, Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden sowie Beseitigung von Leerständen minder genutzter Gebäude und Zwischennutzungen vorgesehen. Dadurch soll zum einen eine Stärkung der Versorgungsbereiche mit Hilfe eines „Zentrenprogramms“ und zum anderen eine notwendige funktionale und bauliche Anpassung erfolgen.

Demzufolge sind die wichtigsten Ziele des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“:

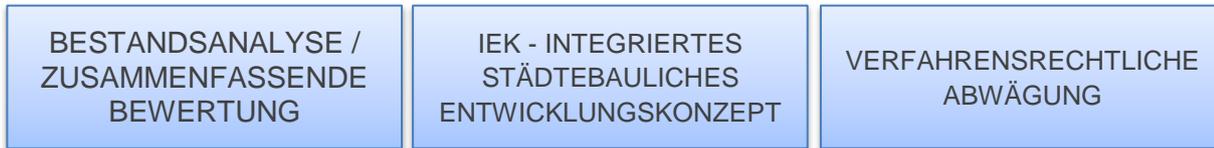
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion sowie der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen
- Sozialer Zusammenhalt
- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen
- Belebung der Zentren durch Attraktivieren der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

Das Programm soll damit zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in den Teilbereichen Wohnen, Arbeiten und Leben sowie Wirtschaft, Handel und Kultur dienen.

2. Vorgehensweise und Methode

2.1. Berichtsgliederung

Der Bericht orientiert sich an den klassischen Bearbeitungsbausteinen nach den Vorgaben des BauGB.



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

Darauf folgt die **Bestandsanalyse** mit einer genauen Beschreibung und gebäudescharfen Darstellung der städtebaulichen Situation. Dabei wird unter anderem eine vertiefte Erörterung der Nutzungs- und Infrastrukturen, der Verkehrssituation, der Wohngebäudestruktur sowie der Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur, der gesellschaftlichen Situation und der Umweltbelange vorgenommen.

Das Ergebnis der abschließenden Bestandsanalyse wird in Kapitel 5 als **Zusammenfassende Bewertung** dargestellt. Es enthält die Missstände, Mängel und Konflikte sowie Chancen und Entwicklungspotenziale im Untersuchungsraum „Ortszentrum“ Flintbek.

Das darauf aufbauende **integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept** basiert auf einem Leitbild und den identifizierten **Entwicklungszielen**. Es beinhaltet sowohl ein umsetzungsorientiertes Maßnahmenkonzept als auch eine darauf abgestimmte **Kosten- und Finanzierungsübersicht**.

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und der abgeleiteten Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird in Kapitel 8 **Verfahrensrechtliche Abwägung** der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung und Wahl der Verfahrensart und die Abgrenzung des oder der Fördergebiete.

Der Bericht schließt mit dem Kapitel 9 **Monitoring**, in dem Indikatoren zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dargestellt werden.

2.2. Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Arbeits-, Zeit- und Ablaufplan erstellt, der in Abstimmung mit der Gemeinde Flintbek die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet.

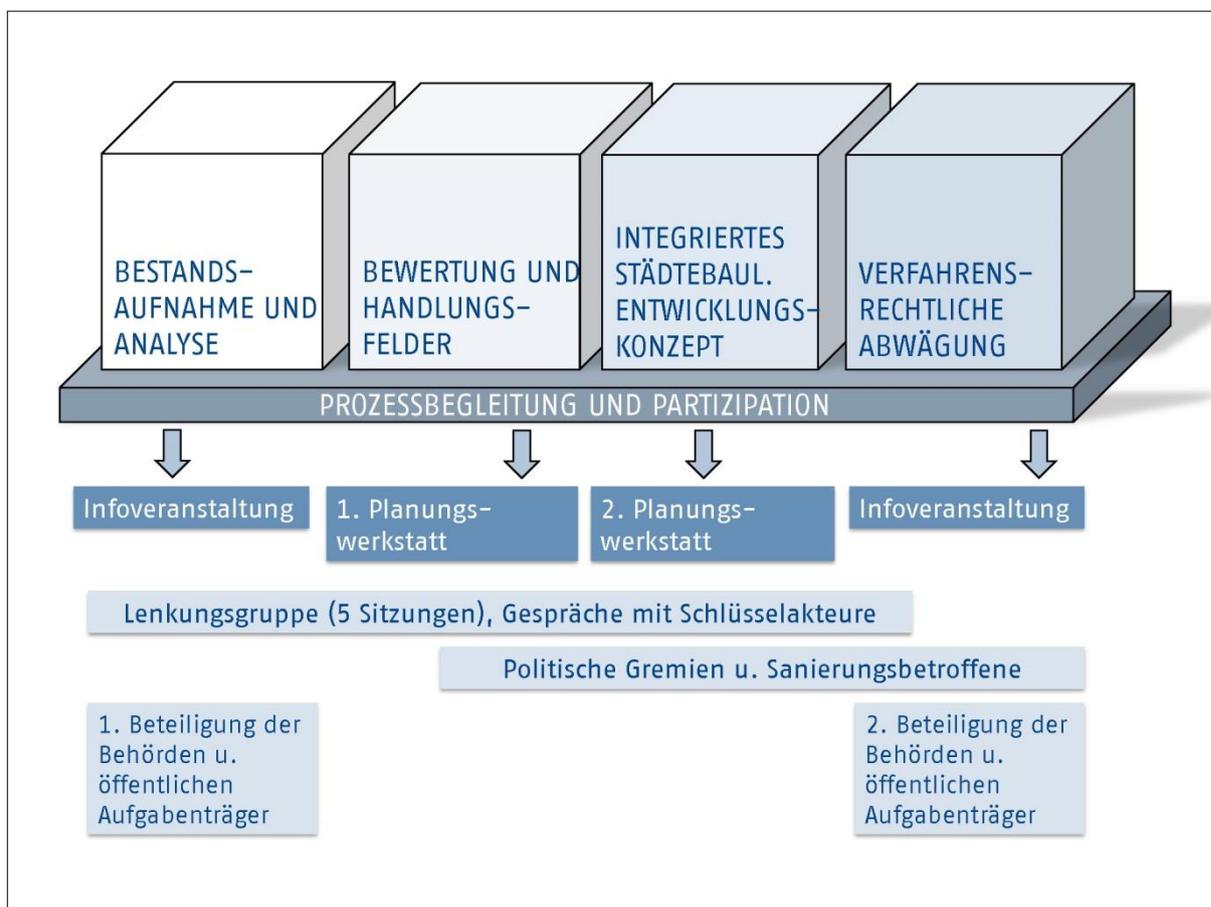


Abbildung 1: Prozessorganisation und -ablauf

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte über mehrfache **Vor-Ort-Begehungen**, Sichtung der Planunterlagen und Analyse der vorliegenden Gutachten und Daten zum Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurden **Gespräche mit Schlüsselakteuren** geführt. Dazu gehören Eigentümer von Privatgrundstücken und Unternehmen wie z. B. Famila, EDEKA sowie der Verkehrsbetrieb Nah.SH. Ferner wurden im Rahmen der Erstellung von Gutachten auch mit den Experten der CIMA (Einzelhandel) und der Dorsch Gruppe (Verkehr) Gespräche geführt.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte zu Beginn der Bestandsanalyse im Juni 2015. Dabei wurde über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts informiert und um Stellungnahme sowie um fachspezifische Auskünfte über das Untersuchungsgebiet gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen und Auskünfte wurden in den Bericht eingearbeitet.

Eine zweite Beteiligung erfolgte nach Fertigstellung der VU und des IEK im Herbst (23.11.) 2017. Hier wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Bezüglich der Stellungnahme erfolgt eine Rücksprache und Klärung des Sachverhalts.

Die Auswertungen der Stellungnahmen aus beiden Verschickungen sind diesem Bericht als Anlagen 8 und 9 beigefügt

Die Information und Beteiligung der Betroffenen erfolgte durch eine **erste Infoveranstaltung** am 15. Juli 2015 (siehe Anlage 5). Eigentümer und die von der Sanierung Betroffenen wurden durch eine persönliche Einladung per Brief informiert. Neben der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zur Infoveranstaltung auch über Plakate in der Gemeinde sowie Pressemitteilungen informiert und eingeladen. Im Rahmen der Veranstaltung wurde ein Stationenrundgang eingerichtet, bei dem die Teilnehmer Stärken, Schwächen, Wünsche und Anregungen zum Untersuchungsgebiet einbringen konnten.

Die Eigentümer wurden darüber hinaus postalisch um eine **Selbstauskunft** gebeten, um nähere Informationen zur Bestandssituation und Entwicklungsabsichten ihrer Immobilie zu erhalten, die über eine äußere Inaugenscheinnahme nicht zu ermitteln sind (vgl. Kapitel 4.3.7 Investitionsbereitschaft der Eigentümer).

Die Einrichtung einer **Lenkungsgruppe** erfolgte am 14. Juli 2015 mit dem Ziel, Schlüsselakteure stärker in den Partizipationsprozess einzubeziehen. In fünf Sitzungen (Protokolle siehe Anlage 4) wurden u.a. die Mängel und Potenziale, die Ziele und Handlungsfelder sowie das Maßnahmenkonzept mit Rahmenplan erörtert. Ferner dienten die Sitzungen der Vorbereitung von Bürgerveranstaltungen. Neben Vertretern aus der Verwaltung und Politik waren folgende Institutionen vertreten:

- Wirtschaftsgemeinschaft Flintbek
- Seniorenbeirat
- Eiderheim Flintbek
- Lotsendienst Flintbek
- VHS Flintbek
- Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Flintbek
- Nahverkehrsbund Schleswig-Holstein (NAH.SH)
- Kultur- und Verschönerungsverein Flintbek

Die Auseinandersetzung mit dem Leitbildprozess, den Entwicklungszielen und Maßnahmen hat unter Beteiligung und aktiver Mitwirkung der Öffentlichkeit in zwei aufeinander aufbauenden und abgestimmten **Planungswerkstätten** stattgefunden (Dokumentation siehe Anlagen 6 und 7).

Nach der verfahrensrechtlichen Abwägung zum Fördergebiet wurden die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter bei einer **zweiten Infoveranstaltung** über die angestrebten Entwicklungsziele und Auswirkungen der Sanierung informiert (siehe Anlage 10). Die Einladung erfolgte über ein persönliches Anschreiben an alle Grundstückseigentümer im Gebiet.

3. Rahmenbedingungen und Planungskontext des Untersuchungsgebiets „Ortszentrum“ der Gemeinde Flintbek

3.1. Lage im Raum

Gemeinde Flintbek

Flintbek liegt im Norden von Deutschland im Bundesland Schleswig-Holstein und ist dem Kreis Rendsburg-Eckernförde zugehörig. Die Einwohnerzahl beträgt 7.369 (Stand 30.06.2014) und ist somit die siebtgrößte Gemeinde des Kreises. Die Gemeinde Flintbek besteht aus den drei historisch gewachsenen Ortsteilen Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde.

Die Gemeinde Flintbek übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Stadtrandkerns 2. Ordnung im Nahbereich des Oberzentrums Kiel. Als zentraler Ort übernimmt die Gemeinde die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Gemeindegebietes und der weiteren Amtsgemeinden mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs.

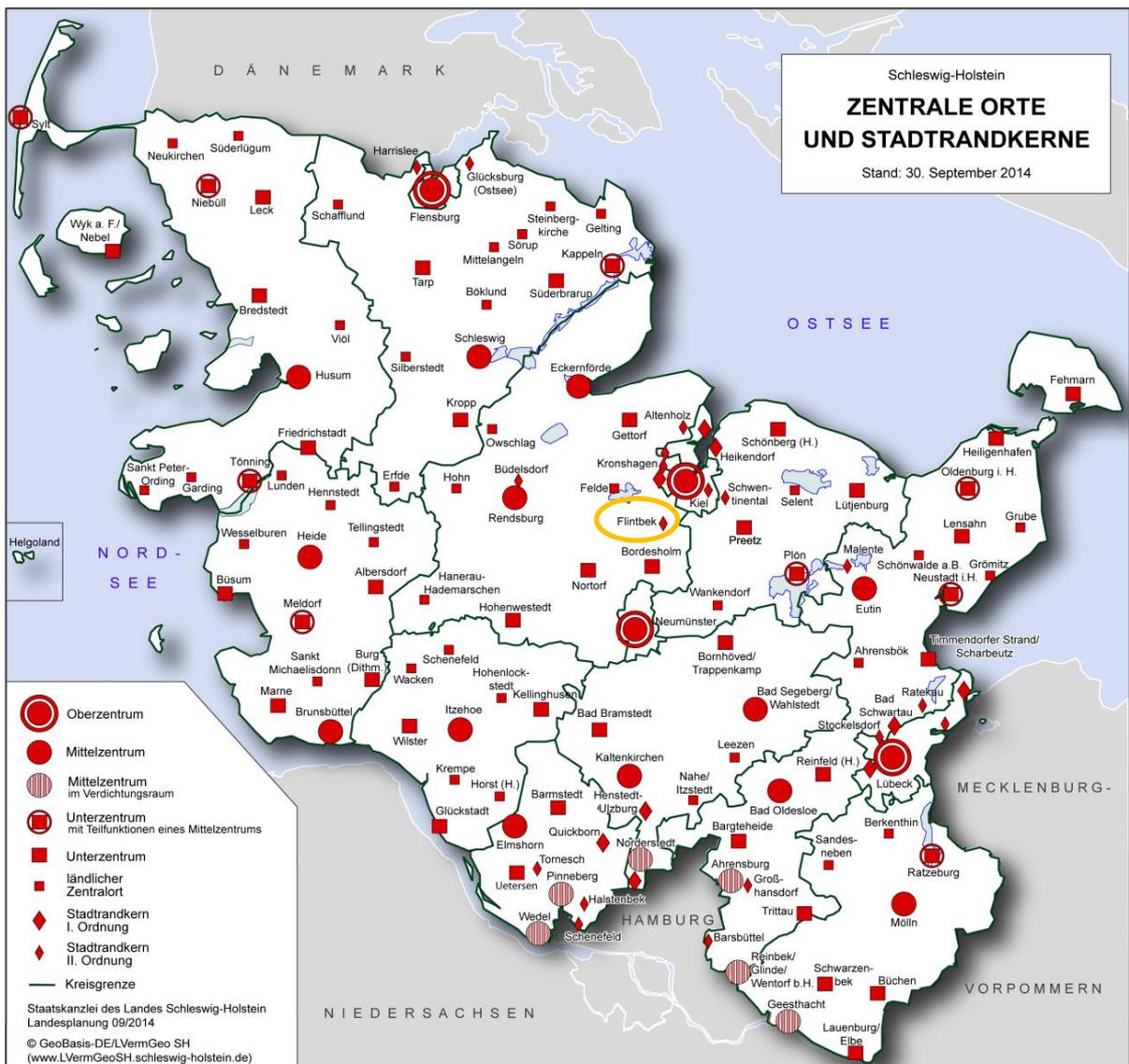


Abbildung 2: Zentrale Orte und Stadtrandkerne SH (Quelle: Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein)

Die Gemeinde befindet sich zwischen den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen A215 und B404 und wird durch die Landesstraßen L307 und L318 an diese angebunden. Dadurch ist eine gute Anbindung zu den naheliegenden Oberzentren Landeshauptstadt Kiel (14 km) und Neumünster (22 km) sowie den Mittelzentren Rendsburg (40 km) und Eckernförde (40 km) gewährleistet. Andere Oberzentren wie Hamburg und Flensburg liegen 85 bis 100 km entfernt.

Aufgrund der ländlich geprägten Region und der unmittelbaren Nähe zu den Ober- und Mittelzentren, insbesondere zur Landeshauptstadt Kiel, gilt Flintbek als ein beliebter Wohnstandort mit hohen Arbeitspendlerzahlen. Es befindet sich auf der Siedlungsachse zwischen Kiel und Neumünster, die auch zukünftig eine wichtige Rolle spielt.

Flintbek verfügt über einen Bahnhof, der von den zwei Regionalbahnlinien Neumünster – Kiel und Hamburg – Kiel angefahren wird, die somit die Anbindung von Flintbek mit den Oberzentren sowie einigen Umlandgemeinden herstellt. Flintbek ist über zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz der Landeshauptstadt Kiel verbunden.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich vom westlich der Bahntrasse liegenden Lassenweg entlang der L307 einschließlich der angrenzenden Parzellen bis zu den nördlich des EDEKA-Markts liegenden Grundstücken. Im Nordwesten reicht das Gebiet bis zur Hörn-Passage und verläuft quer zum Heitmannskamp bis zur Freifläche des ehemaligen Friedhofs.

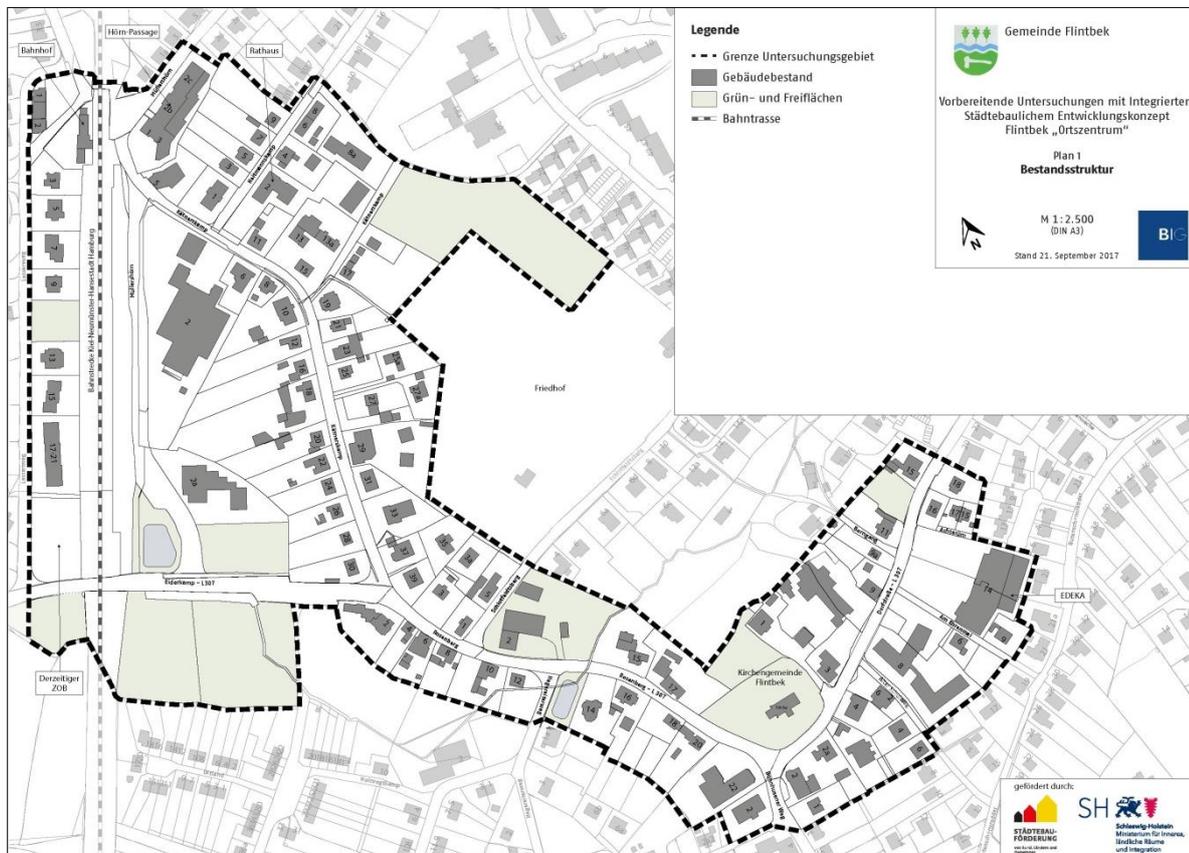


Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebiets

3.2. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

3.2.1. Landesentwicklungsplan SH 2010 und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) bildet die Grundlage für die hoheitliche Steuerung der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und bildet die Basis für die Fortschreibung der Regionalplanung des Landes. „Er unterstützt die Umsetzung landespolitischer Ziele, die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.“

Zu den Grundsätzen und Leitzieleen gehört u.a. die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Dabei sind Daseinsvorsorge, Umweltqualität, Erwerbsmöglichkeiten und eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung unumgänglich und sollten in der laufenden Planung berücksichtigt werden.

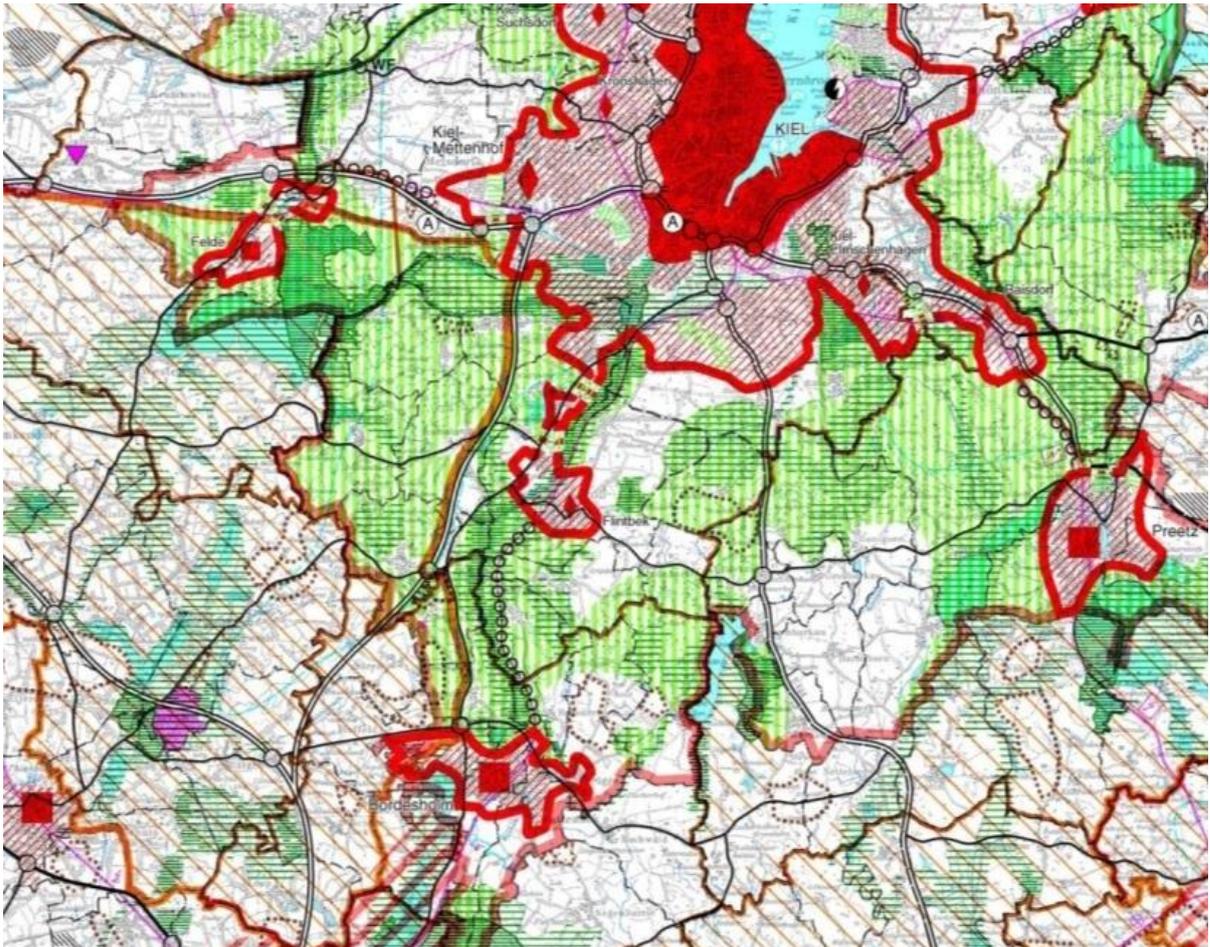


Abbildung 4: Regionalplan (Ausschnitt)

In dem Planungsraum III der bis 2013 geltenden Planungsräume war Flintbek der Siedlungsachse Kiel-Westufer – Molfsee – Flintbek – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) zugeordnet. In dieser Siedlungsachse werden Flintbek Entwicklungspotenziale für den gewerblichen Sektor und den Wohnungsbau zugeschrieben. Die gewerbliche Entwicklung soll sich dabei entlang der L318 orientieren. Ein Konzept für die Erweiterung und qualitative Entwicklung von Gewerbeflächen ist bereits in Planung.

Seit Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu geordnet. Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und ist somit dem Planungsraum II Schleswig-Holstein Mitte zugewiesen. Die spezifischen Regionalpläne und deren Inhalte werden zur Zeit aufgestellt und sollen bis Ende 2018 in Kraft treten. Im zentralörtlichen System ist die Gemeinde Flintbek als Stadtkern der Ordnung II nach § 30 Nr. 4 LaplaG ausgewiesen. Flintbek liegt demnach im direkten Einzugsgebiet des Oberzentrums Kiel.

3.2.2. Flächennutzungsplan

Im 1968 beschlossenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek wurden Flächen nach ihrer Art und ihrer vorgesehenen Nutzung festgelegt. Seitdem gab es 19 Beschlüsse zur Änderung des FNP, von denen 12 in Kraft getreten sind. Für das Untersuchungsgebiet sind die Nutzungen gemäß der Urfassung sowie der Änderungen 1, 1.2 und 6 zum Zeitpunkt der Durchführung der VU im Wesentlichen wie folgt festgelegt:



Abbildung 5: Flächennutzungsplan, Urschrift von 1969 (Ausschnitt)

Mischgebiet

- Direkt an den Kätterskamp angrenzende Grundstücke jedoch ohne die abgehende Stichstraße und ohne das Grundstück Kätterskamp 2-4 (Familia)
- Nördlicher und südlicher Abschnitt der Straße Müllershörn
- Südlich des Rosenbergs

Allgemeines Wohngebiet

- Lassenweg
- Grundstücke in zweiter Reihe entlang Kätnerskamp und der Stichstraße
- Nördliche Grundstücke im Heitmannskamp
- Nördlich des Rosenbergs
- Beidseitig der Dorfstraßen, ausgenommen das Kirchenareal

Sonderflächen: Verbrauchermarkt und Sozialstation

- Grundstück Kätnerskamp 2-4 (Familia)

Flächen für Gemeinbedarf

- Kirchenareal mit Kirche, Gemeindehaus, Pastorat und Reetdachkate (Jugendeinrichtung)
- Rathaus mit angrenzender „Post“ (heute Telekomgebäude)

Grünflächen

- Südlich des Eiderkamps (im lokalen Sprachgebrauch „Blumenwiese“)
- Friedhof (Bindung wurde aufgehoben)
- Umgebung des Bachlaufs nördlich des Rosenbergs
- Teilbereich des Sportplatzes
- Flächen für die Bahnanlage
- Bahntrasse
- Bahnhofsgebäude und Grundstück

Flächen für örtlichen und überörtlichen Verkehr

- Sämtliche Straßen und Stichstraßen
- Zwischen Bahndamm und Müllershörn (heutige P+R) mit Parkplätzen im Norden
- ZOB im Lassenweg

3.2.3. Landschaftsplan

Der 2001 aufgestellte Landschaftsplan wirkt in Ergänzung zu den Flächennutzungsplänen und hält naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen fest. Ferner wurde ein Leitbild entwickelt, das für das Untersuchungsgebiet folgende Zeile festhält:

- Wohnbauentwicklungsflächen in der Stichstraße Kätnerskamp in Verbindung mit dem stillgelegten Teils des Friedhofes
- Linearer Biotopverbund und Erhalt naturnaher Fließgewässer entlang der Flintbek für die Bereiche nördlich des Rosenbergs und südlich des Eiderkamps

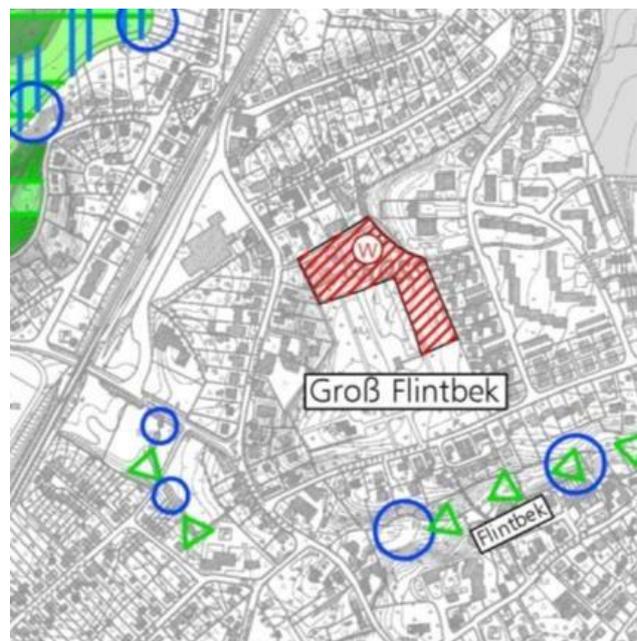


Abbildung 6: Landschaftsplan (Ausschnitt)

3.2.4. Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gelten folgende drei Bebauungspläne:

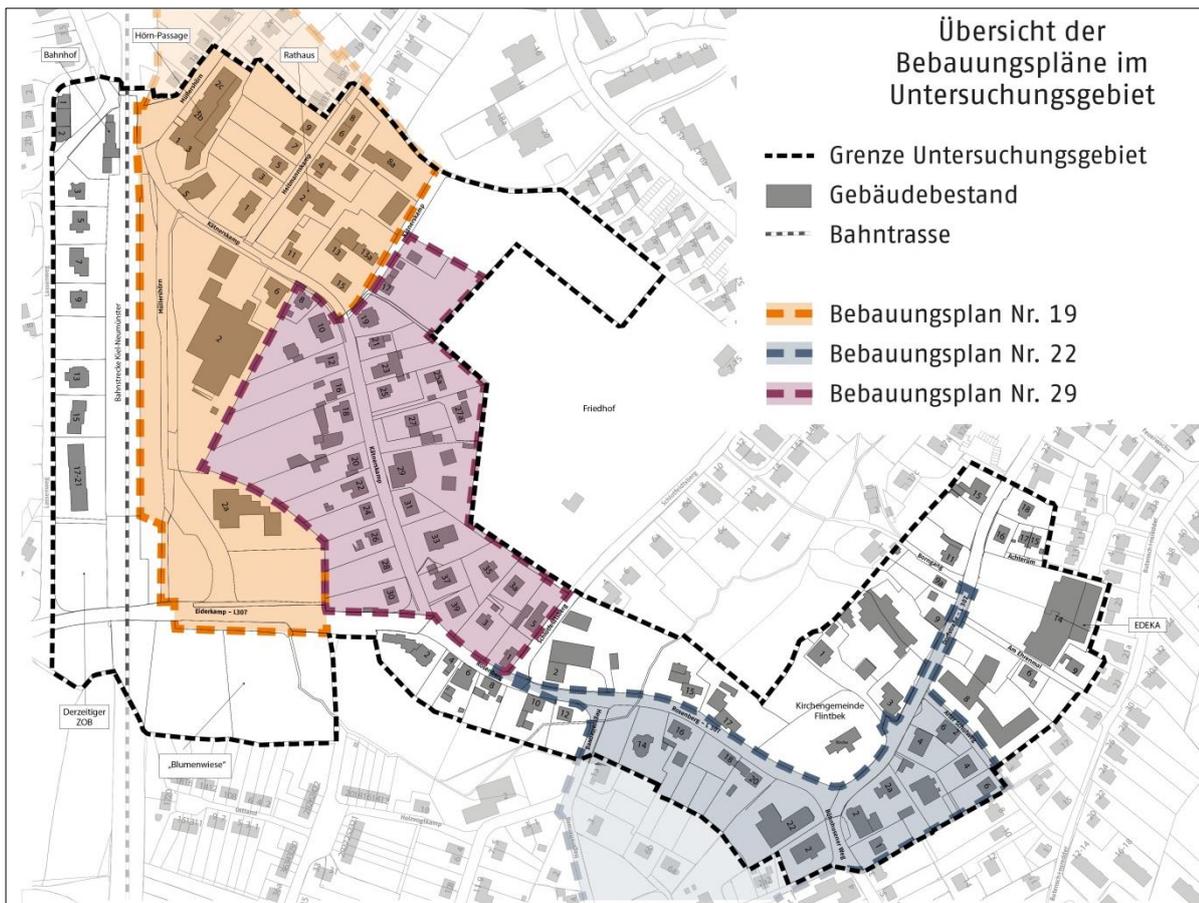


Abbildung 7: Übersichtskarte B-Pläne

Bebauungsplan Nr. 19

Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde am 13.03.1980 beschlossen und betrifft den Geltungsbereich Eiderkamp, Kätterskamp, Müllershörn und Heitmannskamp. Er dient dem Ziel, bauliche Festsetzungen der Gebäude zu definieren und einen zentralen Bereich für Gemeinbedarfsflächen wie Post und Rathaus zu schaffen. Kennzeichnend ist, dass sowohl Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gebiete für Sondernutzung als auch Flächen für den Gemeinbedarf betroffen sind. Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten unzulässig. Seit Aufstellung wurden vier Änderungen beschlossen. Im Folgenden wird das aktuell geltende Planungsrecht dargestellt:

- Hörnpassage mit angrenzendem Straßenraum: Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen von Baulinien und –grenzen, Tiefgarage, öffentlicher Platz und Wegerecht, Verkehrsflächen. Es besteht eine textliche Festsetzung betreffend der abweichenden Bauweise, der Grünordnung, der Gestaltung der Außenwände und der Werbeanlagen.
- Rathaus, Bauhof und südwestlich angrenzende Grundstücke am Kätterskamp: Art und Maß der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und Mischgebiet) sowie Festsetzungen von Baulinien und –grenzen. Es besteht eine textliche Festsetzung über die zulässigen Versorgungsanlagen.
- Famila-Grundstück: Art und Maß der baulichen Nutzung mit Baulinien und -grenzen

- Teilstück Müllershörn entlang des Bahndamms: Verkehrsflächen (Straßenbau) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P+R). Es besteht eine textliche Festsetzung über die zu erhaltenden Bäume und Sträucher.
- Öffentliche Grünflächen am Müllershörn und nördlich des Eiderkamps mit Teilbereichen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Müllershörn Nr. 2: Mischgebiet mit Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen
- Kätnerskamp Nr. 6: Flächen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Post: Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtung mit Festsetzung von Baulinien und -grenzen
- Bereich Heitmannskamp, Müllershörn und Kätnerskamp: Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Bahnanlagen

Bebauungsplan Nr. 22

Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 26.03.1981 und die erste Änderung am 26.03.1999 beschlossen. Er gilt für den Bereich Hegereiter Weg, Bäckerberg, Rosenberg, Dorfstraße und Alter Schulweg. Der Fokus des Bebauungsplans liegt auf der baulichen und gestalterischen Festsetzung einiger Teilbereiche des historischen Ortskerns. Das Planungsrecht umfasst Folgendes:

- Flächen für ein Regenrückhaltebecken
- Südlich des Rosenbergs: Mischgebiet und ein rückwärtig gelegenes Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung von Baugrenzen
- Kaufhaus Renner: zusätzliche Festsetzung von Stellplätzen
- Südlich der Dorfstraße: Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung von Baugrenzen

Es gelten textliche Festsetzungen, die folgende Bereiche betreffen: Sichtdreiecke, Dachneigung, Gestaltung der Fassaden, Bepflanzung, Schallschirm, Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten, Höhenlage der Gebäude, Stellplätze, von Bebauung freizuhaltende Flächen, Grünordnung, befestigte Flächen und Grundstückseinfriedung.

Bebauungsplan Nr. 29

Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde am 11.03.1993 mit dem Geltungsbereich Kätnerskamp und nördlicher Teilbereich Rosenberg beschlossen. Er definiert Mischgebiete entlang der Straßen sowie ein Allgemeines Wohngebiet „in zweiter Reihe“ östlich des Kätnerskamps und nördlich des Rosenbergs. Die Erschließung erfolgt über diese beiden Straßen.

3.3. Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Gutachten sowie die schon vorher geltenden Konzepte und Erhebungen fließen in die textliche Beurteilung der einzelnen Themenbereiche ein. Die Konzepte werden an dieser Stelle nicht detailliert erklärt, sondern im thematischen Zusammenhang mit der Bestandsanalyse betrachtet.

3.3.1. Informelle Planung

Flintbek 2030 – Das Zukunftskonzept, 2013

Das im Jahr 2013 entwickelte Konzept dient dem Ziel, die Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten und Maßnahmen zu definieren, um den Ort mit seinen verschiedenen Funktionen zu stärken. Es basiert auf einer breiten Bevölkerungspartizipation. Zwei sogenannte Signal-Projekte sind daraus hervorgegangen:

- Ortszentrum: Ortskerngestaltung, Straßenumgestaltung, Neugestaltung des Bahnhofsbereichs
- Flintbeker Routen (archäologische Route zur Flintbeker Sichel): Detailkonzept, Beschilderung, Marketing (Flyer, Karten, App, Konzeption von Führungen)

Zur Umsetzung von Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ wurden das Städtebauförderungsrecht / die Städtebauförderung als geeignetes Instrument betrachtet.

3.3.2. Gutachten

Einzelhandelsgutachten CIMA, 2015

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die CIMA mit dem Entwurf eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Analyse ergibt, dass Flintbek grundsätzlich nicht nur die Versorgung seiner eigenen Bevölkerung übernimmt, sondern auch Teile des Umlandes bedient. Im Ergebnis ergibt sich ein zentraler Versorgungsbereich, der im Prinzip den Grenzen des Untersuchungsgebiets entspricht.

Klimaschutzkonzept der Gemeinde Flintbek, 2012

Im Frühjahr 2012 beschloss die Gemeinde, die Möglichkeiten des kommunalen Klimaschutzes im Rahmen eines Klimaschutzkonzeptes abzu prüfen. Im Ergebnis wurden Maßnahmen aufgeführt, die mittels einer starken Beteiligung der Bürger umgesetzt werden sollen. Dabei spielt das Verbraucherverhalten im privaten als auch kommerziellen Sektor eine wichtige Rolle. Folgende Handlungsempfehlungen wurden formuliert:

- Öffentlicher Personennahverkehr muss attraktiver werden und
- Verkehrsgestaltung und Verkehrsfluss in Flintbek müssen optimiert werden.
- Informationen und Aktionen für Haushalte zur Energieeinsparung
- Gebäudecheck und Beratung von Eigentümern
- Energetische Ertüchtigung von Gebäuden
- Regenerative und alternative Energiekonzepte

Strategie – Demographie und Siedlungsentwicklung

Im Rahmen einer interkommunalen Kooperation haben die Gemeinde Flintbek und das Amt Bordesholm ein Gutachten zur zukünftigen Siedlungsentwicklung erstellen lassen. Ziel des Gutachtens ist die mögliche und erwünschte Siedlungsentwicklung für einen Zeithorizont bis 2030 zu analysieren und Aussagen zu entsprechenden Bedarfen nach Wohnformen zu treffen. Das Strategiepapier wurde von der Planergemeinschaft stadt&land GmbH und Büro für Landschaftsentwicklung GmbH im Dezember 2016 fertiggestellt und von der Stadtvertretung beschlossen.

Die für die Erarbeitung der VU und des IEK relevanten Aussagen fließen an entsprechenden Stellen im Dokument ein.

Verkehrsgutachten

Im Herbst 2016 beauftragte die Gemeinde Flintbek das Verkehrsplanungsbüro BDC Dorsch Consult mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens für das Untersuchungsgebiet. Aufgabe des Gutachtens war neben einer fundierten Situationsanalyse auch die Machbarkeitsprüfung von einzelnen Maßnahmen hinsichtlich verkehrlicher Aspekte sowie die Entwicklung von weiteren Konzeptansätzen. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen an entsprechender Stelle im Dokument ein.

3.3.3. Aktuelle Entwicklungen/Planungen im Untersuchungsgebiet

Hörnpassage, Müllershörn 1-2

Die seit Jahren fast vollständig leerstehende Hörnpassage war ursprünglich als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum konzipiert. Zu Beginn der VU verfügte die Passage lediglich noch über ein Restaurant, eine Näherei und einen Friseur. Zwischenzeitlich wurde ein neues Nutzungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Dieses sieht im Erdgeschoss ambulant betreute Hausgemeinschaften mit Innengarten für 12 Menschen mit demenziellen Erkrankungen vor. In den Obergeschossen entstanden barrierefreie Wohnungen, deren Mieter verschiedene Leistungen des Trägers Pflege-SH, von der Einkaufshilfe bis zur Pflegestufe 3, in Anspruch nehmen können. Die bisherigen Mieter (Wohnen und Gewerbe) sind in das Konzept übernommen worden.

Standortentwicklung Verbrauchermarkt Famila

Das Unternehmen plant die Schließung des Famila-Marktes, da dieser den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Funktion und Flächenbedarf nicht mehr entspricht und eine Neuentwicklung auf dem Grundstück aufgrund von ungenügenden Flächenkapazitäten nicht möglich ist. Der Standort Flintbek ist jedoch weiterhin attraktiv für das Unternehmen, so dass eine Verlagerung an den Eiderkamp vorgesehen ist. Dort soll ein Markant-Markt entstehen. Diese Planung lag als Rahmenbedingung sowohl dem beauftragten Einzelhandelsgutachten (CIMA) als auch der VU mit IEK zugrunde. Auch wenn diese Entwicklung bei vielen Bürgern nicht auf Zustimmung stieß, konnte die Gemeinde dazu beitragen, dass das Unternehmen den Markt nicht in einen anderen Ort verlagert. Mit dem Umzug wird das Grundstück des Famila-Geländes frei und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese Neuentwicklung beinhaltet eine Bandbreite an Möglichkeiten, vor allem um die Ortsmitte zu stärken und die Bedarfe zu decken. Daher ist dieser sowie der angrenzende Bereich auch ein Schwerpunkt, auf das sich das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept konzentriert.

Ansiedlung eines Aldi-Discounters

Der derzeitige Standort im Gewerbegebiet stellt sich für das Unternehmen als nicht attraktiv da, weshalb es seit 2010 wiederkehrende Überlegungen gibt, den Discounter näher ins Ortszentrum zu bringen. Dadurch könne er auch wieder fußläufig erreichbar sein, was insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen relevant ist. Seitdem wurden verschiedene Möglichkeiten (Grundstücke) mit der Gemeinde und Politik ausgelotet, aber führten nicht zum gewünschten Erfolg. Die Idee, Aldi mit Famila (Markant) zu kombinieren eröffnete die Möglichkeit, beide Märkte am Eiderkamp anzusiedeln. Diese Strategie stellt die Rahmenbedingungen dar, unter denen das Einzelhandelskonzept sowie die VU mit IEK erarbeitet wurde.

Erweiterung EDEKA

Das Unternehmen plant seinen Organisationsablauf im EDEKA-Markt zu optimieren. Dazu wurde der Kauf des Nachbargrundstücks am Ehrenmal 9 getätigt, um die Erweiterung vorzunehmen.

Ansiedlung einer Drogerie

Auf der Brachfläche gegenüber des EDEKA-Markts ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts vorgesehen, um die Bedarfe in diesem Segment decken zu können.

Wohnungsbaubestrebungen am ehemaligen Friedhof

Eine Teilfläche des Friedhofs wird nicht mehr benötigt und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dies bietet die Möglichkeit, an dieser Stelle Wohnungsbau zu betreiben. Jedoch ist die Erschließung dieser Fläche bisher unklar gewesen. Durch den Kauf eines Grundstücks am Kätterskamp durch die Gemeinde und/oder die Verlagerung des Bauhofs kann eine adäquate Erschließung nun hergestellt werden.

Verlagerung Bauhof

Der Bauhof soll schnellstmöglich verlagert werden. Dadurch entstehen weitere Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung.

Wohngebäude Lassenweg

Die Brachfläche Lassenweg Nr. 11 wird durch einen privaten Investor entwickelt, der eine viergeschossige Wohnbebauung vorsieht. Das Gebäude befindet sich im Bau (Stand Sommer 2017).

Verkehrsplanung am Bahnhof NAH.SH

Zwecks Verkehrsoptimierung soll der ZOB (Ecke Lassenweg / Eiderkamp) an den Bahnhof Müllershörn verlagert werden. Erste Konzepte hat der NAH.SH bereits vorgelegt. Diese werden als Ausgangslage ins IEK aufgenommen.

4. Bestandsanalyse

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

4.1. Historische Entwicklung

Funde aus der Stein-, Bronze- und Eisenzeit zeugen von frühen Ansiedlungen an diesem Ort. Jedoch vollzog sich damit kein kontinuierlicher Besiedlungsprozess. Zwischen dem 12. und 13. Jahrhundert erfolgte im Zuge der Kolonisationsbewegung die Gründung der Dörfer Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde, die heute zusammen die Gemeinde Flintbek bilden. Flintbek wurde 1220 erstmals urkundlich erwähnt. Aufgrund einer Namensgleichheit (Flintbek) zweier Dörfer unterschied man dann 1327 in Kleinflintbek und Großflintbek. Das Dorf Voorde, erstmals 1238 erwähnt, wurde 1937 per Verordnung in die Gemeinde Großflintbek eingegliedert und die Gemeinde Flintbek geschaffen. Kleinflintbek folgte ein Jahr später.

Die meisten Besitzungen von Voorde, Großflintbek und Kleinflintbek gehörten der Adelsfamilie Wulf. Diese veräußerte 1340 das Dorf Großflintbek sowie 1338 und 1367 einzelne Ländereien in Kleinflintbek an das Kloster Bordesholm. Zudem beschenkte die Familie Wulf 1369, 1402 und 1408 das Kloster Itzehoe, wodurch das Dorf Kleinflintbek zur Hälfte dem Kloster Bordesholm gehörte, welches später zum Amt Bordesholm wurde, und zur anderen Hälfte dem Kloster Itzehoe. Somit gab es im 19. Jahrhundert neben den königlichen Amtuntertanen immer noch klösterliche Untertanen, die jeweils anderen Obrigkeiten unterstanden.

Im 17. und 18. Jahrhundert wurde der Ort von Kriegen geprägt und war bis zum 19. Jahrhundert fast ausschließlich ländlich ausgerichtet. Dies änderte sich mit dem Beginn des Eisenbahnbaus und dem Anfang der Industrialisierung. Der neue Bahnhof war ein Magnet für gewerbliche Betriebe, wodurch sich die Bautätigkeiten verlagerten. Viele wohlhabende Kieler Bürger, vor allem der Kieler Käsefabrikant Lassen, wurden von dem ländlichen Charme und der guten verkehrstechnischen Anbindung an Kiel angezogen und siedelten sich vor allem in dem Bereich zwischen Bahnhof und Eiderwald mit dem Bau von Stadtvillen an. Der landwirtschaftliche Teil wurde dadurch zunehmend verdrängt, da sich auch unter anderem Großflintbek und Voorde baulich aufeinander zu bewegten und schließlich wirtschaftlich sowie kulturell eine Einheit bildeten.

Im Zweiten Weltkrieg erlebte Flintbek einen Bevölkerungszuwachs, da Kiel stark zerstört war. Deshalb entstanden 1942 bis 1944 in den Ortsteilen Großflintbek und Voorde Finnenhaussiedlungen für evakuierte kinderreiche Werftarbeiterfamilien aus Kiel. Durch die Ansiedlung von Industrieunternehmen, wie einer Backfabrik und einem Betonwerk, dem Bau von Wohnsiedlungen sowie dem Ausbau von Straßen nach 1960, veränderte sich das Erscheinungsbild von Flintbek. In der Folge kam es zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl um 68% von 1962 bis 1968, wodurch Flintbek zu einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlung wurde.

4.2. Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine baulich aufgelockerte aber stark heterogene Bebauungsstruktur. Gegensätze bestehen insbesondere zwischen der kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und den Versorgungsmärkten Familia und EDEKA sowie der Hörnpassage. Flintbek ist keine um einen Kern gewachsene Gemeinde, sondern besteht aus drei Ortsteilen, die mehr oder weniger zusammen gewachsen sind. Die stark dezentralisierte Ausrichtung der Gemeinde

spiegelt sich auch heute in der Siedlungsstruktur wider und führt zu „langen Wegen“ zwischen den Teilbereichen.



Abbildung 8: Lage des Untersuchungsgebiets

Die L307 stellt die ursprüngliche Entwicklungsachse dar. Historische Gebäude, Einzelhandel, das Kirchenareal sowie einzelne landwirtschaftliche Betriebe zeugen noch heute von der geschichtlichen Entwicklung. Die L307 als Siedlungsband ist abschnittsweise aufgrund der topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten schmal und mit Grünbereichen durchzogen. Dieser Umstand in Verbindung mit der aufgelockerten Bebauung fördert den Charakter einer Durchgangsstraße.

Eine Entwicklungsschub vollzog sich mit dem Eisenbahnbau, dessen Kristallisationspunkt der Bahnhof darstellt. Von dort aus

wurden um die Jahrhundertwende verstärkt herrschaftliche Gebäude entlang des Lassenwegs und um den Kätterskamp errichtet. Der östliche Bereich der Bahntrasse wurde durch kommerzielle und verwaltungstechnische Großstrukturen in den letzten Jahrzehnten vermehrt zu einem Ortszentrum ausgebildet.

Obwohl die Bebauung eine Reihe an Versorgungsfunktionen erfüllt, mangelt es an einem ausgebildeten gesellschaftlichen Mittelpunkt. Dieses Defizit wurde bereits im Rahmen des Zukunftskonzepts 2030 formuliert. Die Freiräume bieten grundsätzlich wenig Aufenthaltsqualität und Orte der Begegnung sind rar. In vielen Bereichen, wie z. B. entlang der Bahntrasse, sind die Räume eher ungeordnet. Daher wurde seitens der Bürger der Wunsch nach mehr Ortsidentität geäußert, welche durch bauliche Maßnahmen, wie beispielsweise der Schaffung eines Marktplatzes, einer Bürgermeile, eines Bürger- und Kulturzentrums umgesetzt werden könnten.

Gesamtbewertung Siedlungsstruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beliebter Wohnstandort ▪ Erhaltene, historische Gebäude ▪ Potenziale der Nachverdichtung auch in 2. Reihe ▪ Gute Anbindung durch ÖPNV (Bus und Bahn) und die L307 / A25 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mangelhafte städtebauliche und gesellschaftliche Ortsmitte(n) ▪ Ungeordnete, zersiedelte Bereiche ▪ L307 Durchgangsstraße ▪ „Lange Wege“ aufgrund der nicht kompakten Siedlungsstruktur und der hügeligen Topographie

4.3. Gebäudebestand

4.3.1. Gebäudetypologien

Der Gebäudebestand kann in neun Typen unterteilt werden. Hinzu kommen verschiedene Arten von Nebengebäuden (z. B. Garagen oder Nebenanlagen), die hier nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Erscheinungsbild eine nicht untergeordnete Rolle spielen. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 116 Gebäude in stark unterschiedlichen Größen, von denen 93 (auch) zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt gibt es über 300 Wohneinheiten.

Freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus / Doppelhaus



Dieser Typ mit 42 Gebäuden stellt zwar die größte Gruppe dar, jedoch dominieren andere Typen aufgrund ihrer Größe das Ortsbild. Die 1- bis 1,5-vollgeschossigen Gebäude mit Satteldach wurden überwiegend ab den 1940er Jahren errichtet und befinden sich entlang des Kätterskamp, am Rosenberg und den Seitenstraßen, die von der Dorfstraße abzweigen. Die Architektur ist insbesondere bei der Fassadengestaltung stark divergent. Die Grundstücke verfügen meist über eine Garage oder ein Carport sowie ein Gartenhäuschen oder einen Anbau. Die Gärten haben überwiegend ein gepflegtes Erscheinungsbild. Vereinzelt sind auch Flachdächer vorhanden.

Mehrfamilienhaus



Obwohl es nur 14 Mehrfamilienhäuser gibt, prägen diese aufgrund ihrer Baumasse das sonst recht kleinteilige oder aufgelockerte Umfeld, wie z. B. im Lassenweg und an der Dorfstraße. Die Architektur ist aufgrund unterschiedlicher Entstehungsjahre sehr verschieden. Zwei Mehrfamilienhäuser am Kätterskamp in „zweiter Reihe“ befanden sich während der Bestandserhebung der VU im Bau und wurden 2016 fertig gestellt.

Traditionelles, norddeutsches und freistehendes Wohnhaus



Zu dieser Kategorie gehören 21 Gebäude, die eine gewisse traditionelle norddeutsche Architektur widerspiegeln und sich vom Heitmannskamp über den Kätterskamp und Rosenberg bis zur Dorfstraße verteilen und einen Teil der historischen Entwicklung kennzeichnen. Unterteilt wird die Kategorie in 1,5-vollgeschossige Gebäude mit einem Portal und flachem Satteldach sowie typischen Backsteinbauten. Errichtet wurden sie bis ca. 1940.

Stadtvilla



Der Typ Stadtvilla entstand in Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Hamburg-Altona-Kiel. Viele Menschen siedelten sich von außerhalb an, um die verkehrsgünstige Lage in der Nähe des neuen Bahnhofs zu nutzen. Die überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gründerzeitgebäude befinden sich im Lassenweg und vereinzelt im Kätterskamp. Sie standen der historisch landwirtschaftlich und dörflich geprägten Struktur entgegen.

Historisches Bauernhaus, Scheune



Obwohl es nur zwei große Gebäude in dieser Kategorie gibt, sind diese von historischer Bedeutung und Zeugnis der ursprünglich landwirtschaftlichen geprägten Gemeinde. Die Gebäude gehören zu den ältesten in Flintbek, wurden jedoch einer anderen Nutzung zugeführt. Das dritte Gebäude dieser Kategorie ist eine gedrungene Käte.

Hallengebäude für Landwirtschaft und großflächiges Gewerbe



Zu den fünf Hallengebäuden zählen die Verbrauchermärkte Famila und EDEKA als Großstrukturen und drei weitere, welche bedeutend kleiner sind. Dazu gehören auch für die Landwirtschaft genutzten Hallen am Rosenberg.

Geschäftshaus mit Einzelhandel / Dienstleistungen und ggf. Wohnen in den Obergeschossen



Die elf Geschäftshäuser sind durch eine gemischte Nutzung charakterisiert, die bei den älteren Gebäuden überwiegend durch Einzelhandel / Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen ausgezeichnet ist. Bei den den Gebäuden jüngeren Jahrgangs dominiert ein Mix aus Einzelhandel und Dienstleistung mit wenigen Wohneinheiten. Ausgenommen ist die Hörnpassage, die sich während der Erarbeitung der VU zu einer Seniorenwohnanlage mit Pflege- und Versorgungseinrichtungen entwickelt. Die Architektur und Gebäudegröße dieses Typs variieren sehr stark.

Solitäre und sonstige Gebäudetypen



Diese Kategorie umfasst 12 Gebäude, die aufgrund ihrer Architektur und Funktion eine besondere Stellung einnehmen. Dazu gehören u.a. die Kirche und Kirchengemeinde, der Bahnhof, das Rathaus sowie das Ärztehaus u.a.

4.3.2. Denkmalschutz

Aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig Holsteins „Gesetz zum Schutz der Denkmale“ zum 01.01.2015 wird derzeit die Einstufung der Denkmäler vom Landesamt überprüft. Daraus könnte sich eine Änderung des Schutzstatus ergeben. Gemäß der Denkmalliste (Stand 12.04.2017) sind folgende Objekte unter Schutz gestellt:



Kirche Flintbek

Sachzusammenhang

Beschreibung: Aktualisierung vorgesehen

Begründung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich, Kulturlandschaft prägend

Schutzumfang: Kirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinwall / Granitböschung

Kirche Flintbek mit Ausstattung

Bauliche Anlage

Beschreibung: Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)

Begründung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich

Schutzumfang: gesamtes Objekt

Denkmaltyp: bauliche Anlage, Sachgesamtheit: Kirche Flintbek

Kirchhof

Gründenkmal

Beschreibung: Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)

Begründung: geschichtlich, Kulturlandschaft prägend

Schutzumfang: Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinwall / Granitböschung

Denkmaltyp: Gründenkmal, Sachgesamtheit: Kirche Flintbek

Unabhängig von der Einstufung eines Gebäudes als Kulturdenkmal bestehen in Flintbek eine Reihe von Bauten mit historischer und ortsbildprägender Gebäudesubstanz, die es zu erhalten gilt. Dazu gehören weitere Gebäude auf dem Kirchenareal wie das Pastorat mit dem Gebäude für die Jugendeinrichtung, Gebäude mit traditioneller norddeutscher Architektur, ehemalige Bauernhäuser und Stadtvillen.

4.3.3. Gebäudealter

Die zuvor aufgeführte Gebäudetypologie, wie beispielsweise Stadtvilla, traditionelles norddeutsches Gebäude und historisches Bauernhaus, spiegeln teilweise das Gebäudealter wider (vgl. Anlage Plan 3 Gebäudealter). Die ältesten Gebäude mit Errichtung vor 1900 befinden sich in der Dorfstraße bzw. am Bahnhof. Gebäude zwischen 1900 und 1979 prägen das Ortsbild von der Dorfstraße über den Rosenberg hin zum Kätterskamp sowie den Lassenweg und kennzeichnen die Entwicklungsachsen. Die folgenden beiden Kategorien (1980 bis heute) befinden sich verteilt im Untersuchungsgebiet und stellen eine Art Nachverdichtung mit größeren Strukturen dar. Mit letzterem sind unter anderem Famila, Edeka, die Hörnpassage, das Rathaus und Mehrfamilienhäusern gemeint.

4.3.4. Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im Gebiet werden in 14 Kategorien unterteilt (vgl. Anlage Plan 4 Gebäudenutzungsstruktur). Im Plan sind ferner auch Arztpraxen und soziale Dienstleistungen verortet.

Wohnen

Wohnen stellt mit 77 Gebäuden die größte Kategorie dar. Circa zehn Gebäude verfügen über zusätzliche Einheiten für Praxen und Dienstleistungen (Beratung etc.), welche den Charakter eines Wohnhauses unbeeinflusst lassen.

Betreutes Seniorenwohnen

Durch den Umbau der Hörnpassage entstehen im Erdgeschoss ambulant betreute Hausgemeinschaften mit Innengärten für 12 Menschen mit demenziellen Erkrankungen. In den Obergeschossen befinden sich barrierefreie Wohnungen, deren Mieter verschiedene Leistungen von der Einkaufshilfe bis zur Pflegegrad 3 in Anspruch nehmen können.

Einzelhandel / Dienstleistungen

Es befinden sich sieben reine Einzelhandel- und Dienstleistungsbauten im Untersuchungsgebiet. Dazu gehören u.a. die großflächigen Versorger Famila und EDEKA sowie das Kaufhaus Renner und die Einzelhandelsimmobilie Müllershörn Nr. 2a mit verschiedenen Nutzungseinheiten.

Einzelhandel / Dienstleistungen mit Wohnen in den Obergeschossen

Diese zehn Gebäude bilden die früher klassische Aufteilung eines Geschäftshauses mit Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistung im Erdgeschoss sowie Wohnen im Obergeschoss.

Gastronomie

Das gastronomische Angebot umfasst ein griechisches und ein italienisches Restaurant, eine Gaststätte mit Biergarten (im Bahnhofsgebäude), ein Eiscafé sowie drei Cafés im Zusammenhang mit den Bäckereien.

Medizinische Infrastruktur

In Flintbek gibt es ein Ärztehaus im Böhnhusener Weg. Hinzu kommt eine Reihe von praktizierenden Ärzten, die ihre Praxen in o. g. Wohngebäuden haben.

Soziale Einrichtungen

In elf Gebäuden sind soziale Einrichtungen untergebracht. Dazu gehören unter anderem Kita, Jugendtreff der Kirchengemeinde, Verwaltung mit Rathaus, Kirchengemeinde und Diakonie.

Freizeit und Kultur

Ausschließlich das Fitnessstudio, Müllershörn 2a, bietet ein Indoor-Sportangebot an.

Gewerbehalle, Landwirtschaft

Circa sieben Gebäude werden für Gewerbe und Landwirtschaft genutzt. Dazu gehört auch ein Bauhof, welcher allerdings verlagert werden soll.

Vertiefende Informationen zu den Nutzungen sind in den Kapiteln 4.4 „Wohnstruktur“, 4.5 „Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur“ und 4.6. „Einzelhandel“ aufgeführt.

4.3.5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt und ggf. durch Informationen anhand der Eigentümerbefragung ergänzt. Es können dadurch lediglich jene Bauteile beurteilt werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus einsehbar sind.

Die Gebäude werden in drei Kategorien unterteilt, die wie folgt definiert sind:

1. Kein oder niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

Zusammenfassung: Entweder bestehen keine Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

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

3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren, stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark verwitterter Anstrich
- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen, unbehandelte und verwitterte Holzrahmen
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren
- Dachgauben: gravierende Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Zusammenfassung: Der Gebäudezustand erfordert eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können bereits als ungenügend angesehen werden. Bei der Mehrheit der Gebäude wurde zudem ein stark verfallener Gebäudebestand ermittelt.

Situation im Untersuchungsgebiet

Bei der Beurteilung muss berücksichtigt werden, dass wahrscheinlich mehr Schäden bestehen als aufgenommen wurden, da eine Reihe von Grundstücken nicht einsehbar ist. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung (vgl. Kapitel 4.3.7 Investitionsbereitschaft der Eigentümer) fließen ebenfalls in die Aufnahme ein.

Von 116 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden für 84 Gebäude kein oder niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt (vgl. Anlage Plan 5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe). Dazu gehören viele Einfamilienhäuser, die öffentlichen Gebäude sowie einzelne Mehrfamilienhäuser.

Ein mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 26 Gebäuden festgestellt. Dazu zählen auch größere Gebäude wie der Familia-Markt und das Kaufhaus Renner.

Ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei sechs Gebäuden ermittelt. Diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt und betreffen überwiegend die älteren Häuser sowie das Bahnhofsgebäude.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Situation in Flintbek zum großen Teil positiv einzuschätzen ist und die Gebäudesubstanz grundsätzlich als gut eingestuft werden kann.

4.3.6. Energetische Ertüchtigung des Bestandes

Durch die Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe werden Rückschlüsse auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude gezogen. Dabei besteht die Schwierigkeit, dass die Dachdämmung meist von außen nicht erkennbar ist und generell die Dämmstärke auch im Fassadenbereich nicht bestimmt werden kann. Demnach können keine finalen Aussagen zur Energiebilanz getroffen und die im Folgenden dargelegte Beurteilung darf nur als Annahme verstanden werden. Es können lediglich die Bauteile beurteilt werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus sichtbar sind.

Wesentliche Aspekte im Rahmen der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden betreffen die Energieversorgung und weitere Dämmungen von z. B. der Kellerdecke, die hier unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Selbstauskunft der Eigentümer liegen teilweise Auskünfte vor, jedoch nicht zu jedem einzelnen Gebäude.

Die Bedarfe der energetischen Ertüchtigung werden in drei Kategorien eingeteilt:

1. Kein oder niedriger Bedarf einer energetischen Ertüchtigung

- Fassadendämmung: vorhanden
- Dachdämmung: vorhanden
- Fenster / Türen: neu oder Mehrfachverglasung / neu oder hoher Standard

Zusammenfassung: Die Gebäude verfügen über einen Standard, der dem heutigen entspricht oder nahe kommt. Teils wurden die Häuser nachträglich energetisch ertüchtigt. Bedarfe bestehen höchstens für einzelne Bauteile.

2. Mittlerer Bedarf einer energetischen Ertüchtigung

- Fassadendämmung: veraltet oder nicht mehr intakt
- Dachdämmung: veraltet oder nicht mehr intakt
- Fenster / Türen: veraltet oder nicht mehr intakt

Zusammenfassung: An mindestens einem Bauteil wurde in der Vergangenheit eine energetische Ertüchtigung vorgenommen, die jedoch nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Überwiegend handelt es sich um eine Erneuerung der Fenster und Türen.

3. Hoher Bedarf einer energetischen Ertüchtigung

- Fassadendämmung: nicht vorhanden
- Dachdämmung: nicht vorhanden
- Fenster / Türen: Einfachverglasung / ohne Dämmung

Zusammenfassung: Es fehlt großflächig und an mehreren Bauteilen eine energetische Ertüchtigung. Hier sollte zumindest eine Erneuerung der Fenster verfolgt werden.

Situation im Untersuchungsgebiet

Von 116 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurde bei 50 Gebäuden, d.h. bei weniger als der Hälfte aller Bauten, kein bis niedriger energetischer Ertüchtigungsbedarf ermittelt.

Ein mittlerer Ertüchtigungsbedarf wurde bei 50 Gebäuden und ein hoher Ertüchtigungsbedarf bei 16 Gebäuden ermittelt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass diese Beurteilung negativer ausfallen würde, wenn der Fassadendämmung bei allen Gebäuden eine stärkere Gewichtung zufiele. Dies ist bei stadtbildprägenden Gebäuden oder Fassaden aus z. B. Backstein eine grundsätzlich zu führende Diskussion.

4.3.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümer

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

Insgesamt sind 45 Auskünfte eingegangen. Die Eigentumswohnungen betreffend, beziehen sich einige auch auf das gleiche Gebäude, so dass insgesamt zu 29 der 116 Häuser Auskünfte vorliegen. Demnach haben 15 Eigentümer vor, ihr Gebäude zu modernisieren und/oder energetisch zu ertüchtigen. Dabei wurden am häufigsten die Erneuerung der Dachhaut und der Austausch der Heizungsanlage genannt. Auch der Austausch von Fenstern und Türen wurde vereinzelt genannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass diejenigen, die keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant haben, dennoch bei entsprechender Förderung investitionsbereit sind.

Hinsichtlich der Gewerbeobjekte wird der Standort Famila verlagert und das Grundstück für die weitere Verwertung freigegeben.

4.3.8. Leerstände

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen in der Hörnpassage gewerblicher Leerstand verzeichnet. Diesem Umstand wird jedoch während der VU bereits Rechnung getragen, da die Eigentümer ein neues Konzept (Seniorenwohnen) umsetzen möchten.

Einen langfristigen Leerstand stellt die Gastronomie (Kneipe) auf dem Famila-Gelände dar.

Leerstände im Kätterskamp und im Rosenberg waren während der Bestandsaufnahme nur in Form einer marktüblichen Leerstandsquote zu verzeichnen, d.h. ein Geschäft stand aufgrund eines Inhaberwechsels zwischenzeitlich leer. Dieser aufgenommene, niedrige Leerstand ist jedoch ein Resultat aus Umnutzungen von Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten zu Wohnzwecken in der Vergangenheit. Oftmals erfolgten Umbaumaßnahmen nicht so umfassend, d.h. das Erscheinungsbild eines Ladenlokals ist weiterhin vorhanden. Man kann davon ausgehen könnte, dass dieser Wohnraum nicht angemessen und qualitativ ist. Es kann angenommen werden, dass sich der Leerstand entlang dieser Handels- und Entwicklungsachse zukünftig erhöhen wird, da diese Achse eine unterschiedlich hohe Dichte an Angeboten aufweist, so dass eine zusammenhängende und zum Verweilen einladende Zone nicht entsteht. In der Folge sind sowohl der öffentliche Straßenraum als auch die Hausvorzonen in ihrer Gestaltung auf die Anforderungen des motorisierten Verkehrs ausgerichtet.

Hinsichtlich der Wohneinheiten konnten keine Hinweise auf Leerstand verzeichnet werden. Allgemein gilt, dass der Leerstand von einzelnen Wohn- oder Gewerbeeinheiten notwendig ist, um eine gesunde Fluktuation zu erzielen.

Gesamtbewertung Gebäudebestand	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversität der Gebäudetypologie besteht ▪ Nutzungsdurchmischung ▪ Historischer Gebäudebestand ▪ Kaum Leerstand ▪ Überwiegend wenige Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhte Bedarfe an energetischer Ertüchtigung ▪ Einige gewerbliche Gebäude entsprechen nicht mehr aktuellen Nutzungsanforderungen (z. B. Famila, EDEKA) ▪ Flächenangebote einiger sozialer Einrichtungen sind nicht ausreichend

4.4. Wohnstruktur

Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 7.349 Personen in der Gemeinde Flintbek (vgl. Zensus 2011) befinden sich 2.215 Gebäude für Wohnzwecke und insgesamt 3.397 Wohnungen.

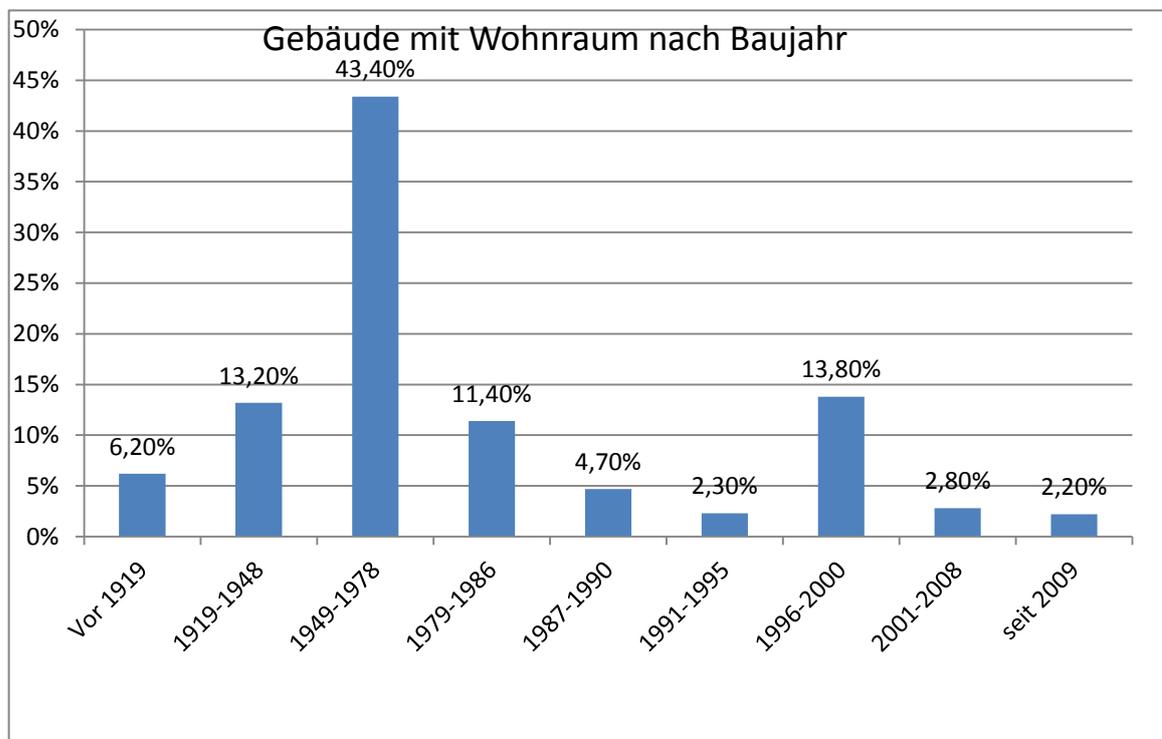


Abbildung 9: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr

Am häufigsten sind freistehende Gebäude (1.141) mit jeweils einer Wohnung (891) gefolgt von Doppelhaushälften (645) mit ebenfalls einer Wohnung (600) und gereichte Gebäuden (385) mit einer Wohnung (311). Bei anderen Gebäudetypen (44) sind jene mit einer Wohnung (35) ebenfalls am häufigsten vertreten.

Insgesamt entsprechen die Gebäude mit lediglich einer Wohnung 83% des gesamten Bestandes an Gebäuden mit Wohnraum in Flintbek (Quelle: Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Flintbek).

Die Wohnstruktur ist weiterhin vor allem durch eine Nachkriegsbebauung aus den Jahren 1949-1978 geprägt, die 43,4% der gesamten Gebäude mit Wohnraum ausmacht. Zudem wurden insbesondere im Zeitraum von 1996-2000 neue Gebäude mit Wohnraum errichtet. Im Vergleich zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zum Land Schleswig Holstein fällt der Zeitraum zwischen 1996 und 2000 auf, in dem eine vermehrte Bautätigkeit von Wohnraum in Flintbek zu verzeichnen ist.

Eigentumsverhältnisse: 92,5% der Gebäude mit Wohnraum in Flintbek sind im Eigentum von Privatpersonen.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Gemeinde Flintbek beträgt $98,7\text{m}^2$ (vgl. ebd). Im Einzelnen dominieren Wohnungen der Größe zwischen 80m^2 und 99m^2 , gefolgt von Wohnungen zwischen 60m^2 und 79m^2 (vgl. Abbildung 11).

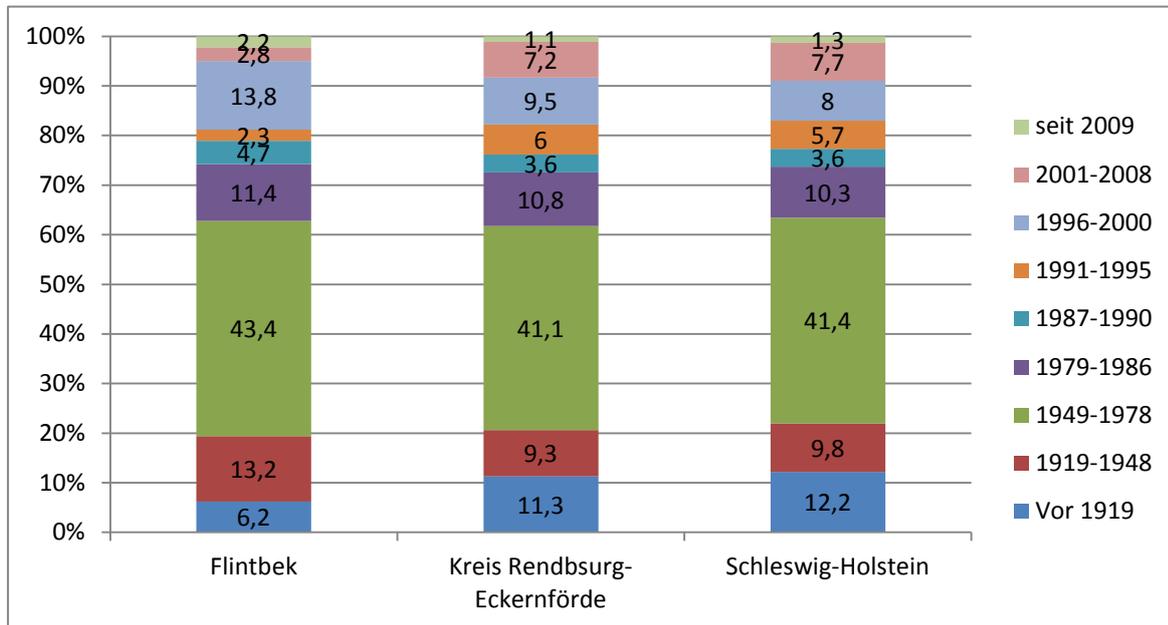


Abbildung 10: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und räumlicher Zuordnung (Quelle: Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Flintbek)

Im Untersuchungsgebiet dominieren städtebaulich Einfamilienhäuser, die von mehrgeschossigem Wohnungsbau und Geschäftshäusern ergänzt werden. Von den ca. 116 Gebäuden im Untersuchungsgebiet werden 93 (auch) zu Wohnzwecken genutzt. Insgesamt gibt es über 300 Wohneinheiten.

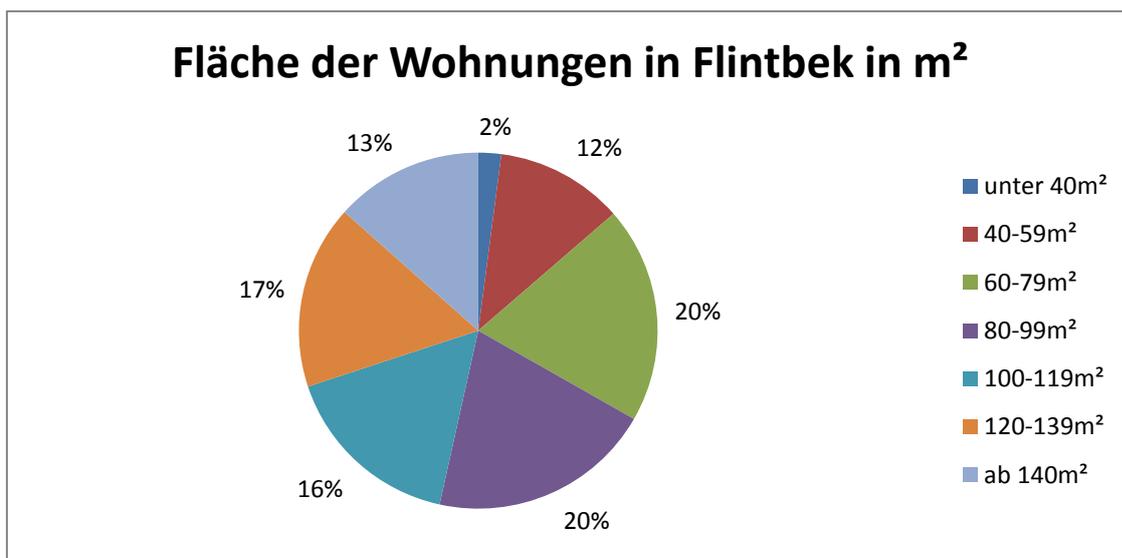


Abbildung 11: Fläche der Wohnungen in Flintbek in m^2 (Quelle: Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Flintbek)

Zukunftsprognosen bis 2030

Das Gutachten zur „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ der Gemeinde Flintbek und dem Amt Bordesholm prognostiziert ein maximales Bevölkerungswachstum von 107% für Flintbek. Dieses Wachstum ist jedoch abhängig von der Siedlungstätigkeit, d.h. der Bereitstellung von Wohnbauland. Befragungen¹ haben eine hohe Nachfrage nach Wohnungsbauland bestätigt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Flintbek ein Potenzial zur Schaffung von 385 Wohneinheiten bis 2030 besteht. Davon fallen auf das Untersuchungsgebiet über 100 Wohneinheiten². Voraussetzung für die prognostizierte Entwicklung ist ein anhaltender Zuwanderungsdruck von außen.

Die Lenkungsgruppe³, welche die Erarbeitung des Gutachtens begleitete, verabschiedete ein Konsenspapier, in welchem Leitlinien der Siedlungsentwicklung festgelegt wurden. Diese streben eine stabile Bevölkerungsdurchmischung an, welche ein vielseitiges Bauland-Angebot voraussetzt. Das differenzierte Wohnungsangebot soll u.a. für eine ausreichende Anzahl an seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen, neuen Wohnkonzepte wie generationsübergreifenden Wohnen und bezahlbarem Wohnraum auch im Einfamilienhaussektor sorgen. Die Förderung von Eigentum soll über alternative Modelle wie z.B. Genossenschaften umgesetzt werden.

Nachverdichtung und Innenentwicklung sind weitere Ziele, um grundsätzlich den Flächenverbrauch zu minimieren und die Wirtschaftlichkeit der technischen und sozialen Infrastruktur zu erhöhen. Ferner sollen ortsbildprägende historische Bausubstanz und bauliche Strukturen erhalten werden, ggf. auch durch Umnutzungen für z.B. Wohnen oder Kleingewerbe. Maßnahmen zur Verbesserung der Klimabilanz z.B. durch den Ersatz von weniger erhaltenswerter und energetisch nachteiliger Altgebäude gehören ebenfalls zu den Zielstellungen.

Gesamtbewertung Wohnstruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none">▪ Solider und attraktiver Wohnstandort, auch für Arbeitspendler in die umliegenden Städte▪ Hohe Zahl an Eigenheimbesitzern▪ Potenziale zur Schaffung weiteren Wohnraums unter Berücksichtigung von senioren- und familiengerechten Wohnungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Defizite hinsichtlich der zukünftigen Versorgung mit seniorenrechtlichem Wohnraum

1 Erhebung im Rahmen des Gutachtens „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ (2016)

2 Quelle: Gutachten „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ (2016) Verteilung der Wohneinheiten: Lassenweg-Parkplatz 20 WE, Famila Gelände 50 WE, Friedhof 20 WE zzgl. WE in der Innenentwicklung

3 Arbeitspapier der gemeinsamen Lenkungsgruppe verabschiedet am 6.12.2016 in Bordesholm

4.5. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur gehört zu wichtigen Nahversorgungsfunktionen, die ein Stadtkern der Ordnung II neben den Nahversorgungsfunktionen im engeren Sinne erfüllen sollte.

4.5.1. Schulbildung

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Schule, jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe (Brückenstraße) die Grund- und Gemeinschaftsschule „Schule am Eiderwald“.

Die Grundschule besuchen ca. 290 Schüler und die Sekundarstufe ca. 360. Eine Betreuung ist vor und nach dem Unterricht eingerichtet und verschiedene Angebote der Freizeitgestaltung können in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus wird eine Ferienzeitbetreuung angeboten.

4.5.2. Kindertagesstätten

In Flintbek gibt es fünf Einrichtungen, die eine vorschulische Betreuung anbieten. Drei davon liegen im Untersuchungsgebiet:

Kleine Füße e. V., Kätterskamp 10

Eine Elterninitiative, die die Kinderbetreuung organisiert. Es gibt eine altersgemischte Gruppe für Kinder im Alter von 0-6 Jahren.

Kita der Ev. -Luth. Kirchengemeinde, Dorfstraße 5-7

- Zwei Gruppen im Elementarbereich á 20 Kinder im Alter von 3-6 Jahren
- Eine altersgemischte Gruppe für Kinder von 12 Monaten bis 4 Jahren
- Eine Waldgruppe mit bis zu 16 Kindern im Alter von 4-6 Jahren

Eiderzwerge und Küken, Kätterskamp 6

Die institutionelle Kindertagespflegestelle der Gemeinde Flintbek ist an die Kita „Ich & Du“ (außerhalb des Untersuchungsgebiets) angeschlossen und betreut bis zu zehn Kinder im Alter von weniger als drei Jahren.

Es bestehen Bedarfe zum Ausbau der Kindertagespflege. Zunächst werden kurzfristig weitere Plätze in der Kita Eiderzwerge (außerhalb des Untersuchungsgebiets) geschaffen. Aufgrund der Bereitstellung von Wohnbauflächen muss mit einem Zuzug von weiteren Familien gerechnet werden, so dass mittel- und langfristig weitere Plätze benötigt werden.

4.5.3. Weitere Bildungsangebote

Volkshochschule Flintbek e.V., Heitmannskamp 4

Die VHS bietet eine Vielzahl an Kursen im Bereich Gesellschaft, Kultur und Kreativität, Gesundheit, Sprachen, Arbeit-Beruf-EDV und für Kinder an. Veranstaltungsorte sind sowohl im Heitmannskamp als auch in der Schule am Eiderwald. Die Räumlichkeiten, die der VHS zur Verfügung stehen, sind begrenzt, weshalb eine Erhöhung der Raumkapazitäten für die Angebote und den Ablauf notwendig sind.

Gemeindebücherei, Kätterskamp 6

Die Bücherei unterhält ein Literaturangebot für alle Altersgruppen sowie eine qualifizierte Beratung. Mit besonderen Angeboten richtet sie sich auf die Leseförderung ein. Dazu gehört die „Wissensbox“ zur Themenarbeit in Kindergärten und Schulen, welche von der Büchereizentrale Schleswig-Holstein angeboten wird und über die Bücherei Flintbek bezogen werden kann. Ferner soll durch Besuche von Schulklassen die Leseförderung erhöht, der Abbau von Schwellenangst gefördert und die Begeisterung für das Medium Buch vergrößert werden. Die Gemeindebücherei hat Bedarf an einem größeren Raumprogramm.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es mehrere Angebote im Bereich der Nachhilfe, Legasthenie – und Lernbegleitung.

4.5.4. Kultur- und Freizeitangebote

Sportplatz und Haus der Jugend

Der Sportplatz am Eiderkamp liegt zu einem Teil im Untersuchungsgebiet. Er besteht aus einem Fußballfeld mit Rasen, einer Laufbahn und einem Weitsprungsandplatz. Ferner befindet sich auf dem Gelände auch das Haus der Jugend, das direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzt und mit seinem umfangreichen Angebot eine wichtige Anlaufstelle für Jugendliche darstellt.

Freibad

Das Flintbeker Freibad befindet sich unweit vom Untersuchungsgebiet. Der Förderverein unterbreitet eine Reihe von Angeboten zur Schwimmförderung und zur Attraktivitätssteigerung des Freibades.

Vereine und Gemeinschaften

Wirtschaftsgemeinschaft Flintbek e. V., Lassenweg 5

Die Wirtschaftsgemeinschaft bündelt die Interessen der Flintbeker, der Gemeinde sowie der Wirtschaft mit dem Ziel, Flintbek als attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort in der Region zu erhalten und zu stärken. Dies geschieht durch Veranstaltungen und Aktionen sowie Beratung und Werbemaßnahmen.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet bieten zahlreiche Vereine und Verbände ein breit gefächertes Angebot für alle Altersgruppen und verschiedene Themenbereiche an. Dazu gehören z. B. der Kleingärtnerverein e. V., Kultur- und Verschönerungsverein Flintbek e. V., der Schützenverein Kleinflintbek e. V., Tennisclub Flintbek, TSV Flintbek, Verein der Schachfreunde, die Yoga-Schule, der Imkerverein u.v.m.

Es werden eine Reihe von Kursen über Vereine angeboten, die über keine festen Räumlichkeiten verfügen.

Die Freiwillige Feuerwehr mit Ortswehren in Kleinflintbek, Großflintbek und Voorde und der Jugendfeuerwehr Flintbek spielt ebenfalls eine wichtige Rolle in der Vereinslandschaft.

Grundsätzlich besteht ein Mangel an institutionsunabhängigen Sport- und Freizeitangeboten im öffentlichen Raum. Dazu gehören Spielplätze für Kinder, Angebote für Erwachsene und Senioren, wie z.B. eine Boule-Bahn, Fitnessgeräte, Sportparcours, Schachische etc.

4.5.5. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Die medizinische Versorgung ist gerade in Hinblick auf den demografischen Wandel und der damit einhergehenden höheren Nachfrage an medizinischen und pflegetechnischen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Flintbek verfügt über eine breite medizinische Infrastruktur mit niedergelassenen Ärzten und Physiotherapeuten. Jedoch gibt es keinen niedergelassenen Augen- und HNO-Arzt.

Neben der ehemaligen Hörnpassage, die nun Angebote wie betreute Hausgemeinschaften für demenzkranke Personen und barrierefreie Wohnungen anbietet, gibt es außerhalb des Untersuchungsgebiets das Alten- und Pflegezentrum Hörn sowie die Seniorenwohnanlage der Gemeinde Flintbek. Grundsätzlich besteht der Bedarf, das Angebot für Senioren und auch pflegebedürftige Menschen auszuweiten, auch indem adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Es gibt zwei Apotheken im Untersuchungsgebiet und durch den ASB wird Essen auf Rädern in Flintbek angeboten.

4.5.6. Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Seniorenbeirat

Der Seniorenbeirat wurde im Jahr 1990 gegründet und setzt sich aus bis zu 13 Mitgliedern, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, zusammen. Er vertritt die Belange der Senioren und tagt mindestens viermal im Jahr. Der Beirat hat das Recht, in Angelegenheiten, die die Senioren in Flintbek betreffen, Anträge über den Bürgervorsteher an die Gemeindevertretung sowie über die Ausschussvorsitzenden an die zuständigen Ausschüsse zu stellen.

Sozialstation, Kätterskamp 2

Die Sozialstation ist ein Zusammenschluss der Kirchen, Wohlfahrtsverbände und anderer sozialer Initiativen. Sie bieten eine Reihe von Angeboten an:

- Essen auf Rädern
- Lebenshilfe
- Kleiderkammer
- Seniorenfahrten
- Aktionen wie z. B. Feiern

Evangelische Beratungsstelle, Kätterskamp. 2

Die evangelische Beratungsstelle für Erziehungs-, Familien-, Paar- und Lebensfragen bietet Beratungen an. Diese werden von Diplompsychologen durchgeführt.

Pflegestützpunkt Beratungsstelle und Lotsendienst Flintbek und Molfsee, Kätterskamp 2

Der Pflegestützpunkt bietet eine kostenfreie Beratung zu Themen der Betreuung und Pflege, wie zum Beispiel Wohnen im Alter, Barrierefreiheit, verschiedene Betreuungs- und Pflegeformen etc. an. Sie unterstützt auch bei der Bearbeitung von Formalitäten und Anträgen.

Der Lotsendienst ist eine Koordinierungsstelle und vermittelt andere Anlaufstellen je nach Anliegen.

Arbeiter Samariter Bund, Müllershorn 2a

Der Arbeiter Samariter Bund ist mit seinen ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in vielen Bereichen der sozialen Gemeinschaft aktiv. Die Aufgabenfelder sind breit gefächert: Helfer des ASB sind als Katastrophen- / Sanitätshelfer im Einsatz und als Helfer bei vielfältigen Veranstaltungen vor Ort. Auch für die Jugend ist ein spezielles Angebot eingerichtet. Eine Kindergruppe der ASB für Kinder zwischen 8 und 12 Jahren bietet diverse Angebote der Freizeitgestaltung an.

Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Flintbek

Mit wöchentlichen Veranstaltungen und Angeboten richtet sich die Kirchengemeinde an sämtliche Altersgruppen. Dazu gehören neben den Gottesdiensten: Eltern-Kind-Kreis ; Basarkreis; Kinderchor; Kirchenchor; Jugendband; Blaukreuz-Frauengruppe; Bibelstunde; Lesekreis; Posaunenchor; Instrumentalkreis; Pfadfinder. Außerdem werden regelmäßige Veranstaltungen angeboten, u.a. der Senioren- und Frauenkreis.

Freiwilligenforum Flintbek - FFF

In der Kirchengemeinde Flintbek ist das Freiwilligenforum angesiedelt. Dieses ist ein Zusammenschluss von Freiwilligen mit sozialem Engagement und bietet Unterstützung bei kleinen Problemen, unter anderem:

- Besuch bei alten und kranken Menschen
- Begleitung zu Behörden und Ämtern
- Entlastung Alleinerziehender, z. B. durch kurzfristiges Babysitten
- Hilfe beim Einkaufen
- Sprachhilfe für Ausländer

Gesamtbewertung soziale, kulturelle & freizeitbezogene Infrastruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute medizinische Infrastruktur ▪ Vielzahl an Beratungs- und Hilfsangeboten für Herausforderungen im Alltag ▪ Grundversorgung an Kinderbetreuungsplätzen vorhanden ▪ Große Vereinslandschaft für alle Alters- und Interessensgruppen innerhalb und in der Nähe des Untersuchungsgebiets ▪ Interessen der Senioren durch Beirat vertreten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ungenügende institutionsunabhängige kulturelle und freizeitbezogene Angebote ▪ Fehlen eines Begegnungs- und Kommunikationszentrums sowie Räumlichkeiten für die Angebotserweiterung der Institutionen und auch für institutionsunabhängige Aktivitäten ▪ Einrichtungen wie z. B. die Bücherei und die VHS benötigen ein größeres Raumangebot ▪ Aufgrund des demographischen Wandels wird es in naher Zukunft zu Engpässen in

<p>ten</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schulbegleitende Förderangebote	<p>der Verfügbarkeit von seniorenrechtlichen Wohnformen kommen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund neuer Wohnbaubestrebungen und einem Zuzug von Familien muss die soziale Infrastruktur (Schule, Kitas etc) mittel- bis langfristig ausgebaut werden.
--	--

4.6. Einzelhandel

Im Jahr 2015 wurde das Unternehmen CIMA mit der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts beauftragt. Ziel und Aufgabe bestand darin, die aktuelle Situation zu untersuchen, strategische Steuerungsmöglichkeiten zu sondieren und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zu definieren. Die Erstellung erfolgte von April bis Juli 2015.

Die Nahversorgung wird als sehr gut eingestuft und umfasst eine gute Bandbreite an Sortimenten. Die dominierenden Nahversorgungseinrichtungen sind die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und Famila sowie der Aldi-Discounter außerhalb des Untersuchungsgebiets. Das Angebot wird ergänzt durch Einzelhändler entlang der Landesstraße (Rosenberg, Dorfstraße) sowie Müllershörn. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung kommt das Einzelhandelsgutachten zu dem Schluss, „dass in weiten Teilen des Kernortes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. (...) Unter Berücksichtigung des gesamten Flintbeker Gemeindegebietes ist jedoch festzustellen, dass sich das Angebot vollständig auf den Kernort Flintbek konzentriert. In den peripheren Ortsteilen fehlt ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot vollständig.“⁴

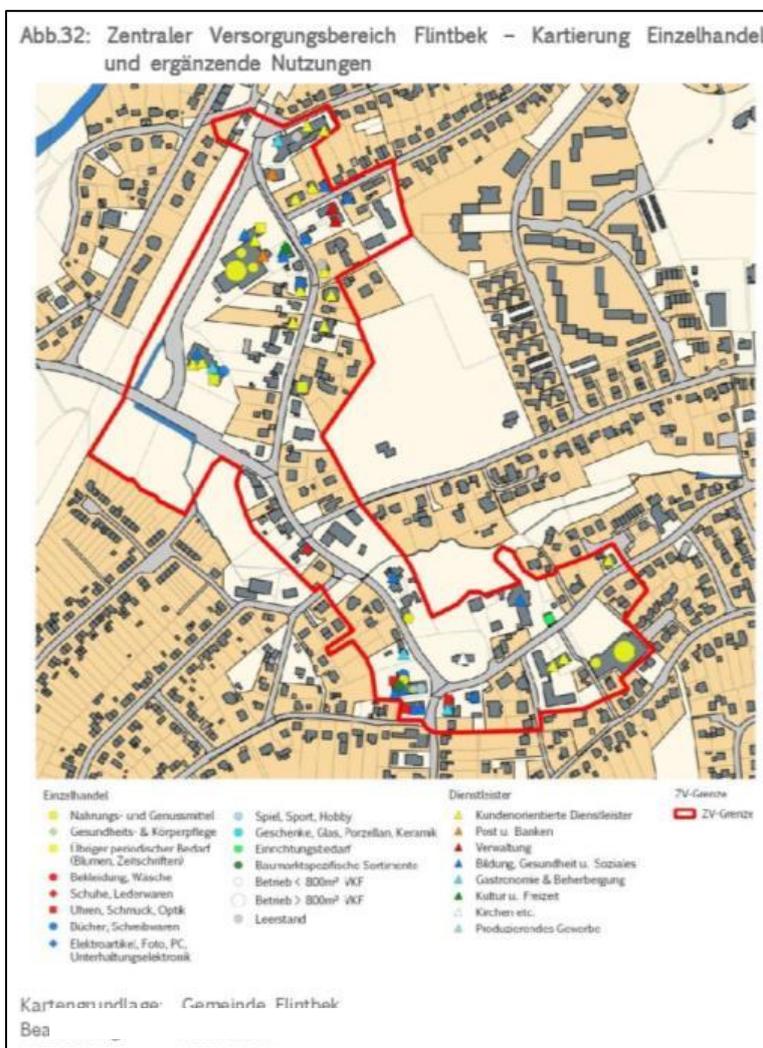


Abbildung 12: Zentrale Versorgungsbereiche (Quelle: CIMA)

Der festgesetzte zentrale Versorgungsbereichs liegt inmitten des Untersuchungsgebiets.

Zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Flintbek wurden folgende Grundsätze formuliert:

„Grundsatz 1:

Der Ortskern von Flintbek genießt Entwicklungspriorität. Der Ortskern ist das Hauptzentrum und wichtigster Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Gemeinde Flintbek. Der Zentrale Versorgungsbereich soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen. Eine Erweiterung der Angebote wird für ausgewählte Sortimente befürwortet. (...) Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Flintbek etabliert werden. Als einschränkender Faktor ist ausschließlich die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich zu beachten. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten

⁴ CIMA-Einzelhandelskonzept, 2015

Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte dennoch entgegen gewirkt werden.

Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischmärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches erfolgen sowie in siedlungsstrukturell integrierten Lagen, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet wird.

Grundsatz 3:

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten kann sowohl im Ortskern als auch an verkehrsorientierten Standorten realisiert werden. Die Gemeinde Flintbek sollte jedoch nur einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel ausweisen. (Ziel: Bündelung der Einzelhandelsstandorte).

Grundsatz 4:

Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des Ortskerns Flintbek nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.⁵

Das ausführliche Konzept wird als Anlage 11 der VU beigefügt, weshalb die Bestandssituation an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt wird. Die Handlungsempfehlungen fließen in die Erstellung des IEK (Kapitel 6) ein.

Gesamtbewertung Einzelhandel	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Versorgungslage an Gütern des täglichen Bedarfs und einzelnen Sparten darüber hinaus ▪ Gute Öffnungszeiten und Qualität der Produkte ▪ Flintbek übernimmt Versorgung für das Umland (ca.25%) ▪ Gute Kaufkraftbindung insbesondere bezüglich Lebensmitteln ▪ Die Angebotslücke Drogeriebedarf wird kurzfristig durch eine Neuansiedlung (Dorfstraße) geschlossen ▪ Familia-Gelände: nach Neustrukturierung des Marktes bestehen große Potenziale für Angebotserweiterung im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in zentraler Lage ▪ Durch zukünftiges Bevölkerungswachstum erhöht sich die Nachfrage und Potenziale für spezielle Angebotssegmente (z.B. Bio- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Angebotslücken in den Branchen: Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Möbel, Heimtextilien, Baumarktartikel ▪ Außenerscheinung (Gebäude und Vorbereich) der Geschäfte signalisiert Handlungsbedarf ▪ Fehlende zentrale Ortskern- und Einkaufslage⁶ ▪ Einzelhandelsbesatz im Kätterskamp lichtet sich ▪ Zukünftig mehr Gewerbeleerstände im Bereich Kätterskamp und Rosenberg, aufgrund unterschiedlich hoher Dichte an Angeboten (Ausdünnung)

⁵ CIMA-Einzelhandelsgutachten 2015

⁶ CIMA Kunden-Befragung 2015

<p>Laden) entwickeln sich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Umsiedlung des Aldi-Discounters an den Eiderkamp wirkt sich positiv auf das Untersuchungsgebiet aus (Angebotserweiterung, bessere Integration und „kurze Wege“ 	
--	--

4.7. Grün- und Freiraumstruktur

Flintbek liegt inmitten einer reizvollen und qualitätsvollen Naturlandschaft. Die Wege zu den umliegenden Erholungsgebieten, z.B. zum Landschaftsschutzgebiet Eiderweg, sind relativ kurz. Aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur kann Flintbek auf den ersten Blick als eine grüne Gemeinde bezeichnet werden. Jedoch bestehen Defizite hinsichtlich der Qualität und Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen. Auffällig ist die im Ortskern hohe Versiegelung von Freiflächen für die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen, die häufig umgestaltet sind und Sanierungsbedarfe aufweisen.

4.7.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen spielen für die Aufenthalts- und Lebensqualität sowie für das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Sie bilden die Grundlage für ein soziales und aktives Gemeindeleben. Sie sind Räume der Begegnung, des Aufenthalts und des Austauschs und sollen der Erholung und Freizeit dienen.

In Flintbek steht innerhalb des Untersuchungsgebiets lediglich eine kommunale Grünfläche (Eiderkamp) für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot jedoch von dem begrünten Kirchenareal.

Einen städtischen, öffentlichen Platz gibt es, abgesehen von der Privatfläche am Familia-Markt nicht.

Grünfläche am Eiderkamp



Die Grünfläche nördlich des Eiderkamps ist die einzige öffentliche Grünfläche in kommunalem Eigentum. Sie ist durch eine Rasenfläche mit einem unbefestigten Gehweg, einigen Bäumen und Büschen sowie einem kleinen Gewässer charakterisiert. Aufgrund der Lage an L307 bestehen hier Lärm- und Emissionsbelastungen. Nicht nur dadurch ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt, sondern auch aufgrund begrenzten Sitzmöglichkeiten und ungenügender Grünraumgestaltung. Während Vor-Ort-Terminen der Bestandsaufnahme wurde eine Nutzung dieser Fläche durch die Bürger nicht beobachtet. Lediglich der Weg wurde als „Abkürzung“ genutzt.

4.7.2. Private Grün- und Freiflächen

Die privaten Grün- und Freiflächen stellen den flächenmäßig größten Anteil in der Gemeinde dar und prägen das Ortsbild. Diese Flächen halten verschiedene Nutzungen inne und sind unterschiedlich zugänglich, weshalb sie in weitere Unterkategorien aufgliedert sind.

Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen

Kirchhof



Das Kirchengelände weist im historisch geprägten Bereich mit seinem alten Baumbestand eine hohe Aufenthaltsqualität auf, dient des Verweilens und der Begegnung. Der Bereich nordöstlich davon ist geprägt von Rasenflächen und Wegeverbindungen zum Pastorat und anderen Einrichtungen.

Ehemaliger Friedhof



Der aus der Friedhofsbindung entlassene aber nie als Friedhof genutzte Teilbereich stellt eine der Natur überlassene Fläche dar und soll einer Neuentwicklung zugeführt werden. Im Sinne der Wohnraumbeschaffung und Innenverdichtung ist eine Bebauung geplant.

Halb-öffentliche Flächen

Grünfläche südlich des Eiderkamps



Diese Grünfläche besteht aus zwei Grundstücken, von denen das naturbelassene der Gemeinde gehört. Das Privatgrundstück ist derzeit verpachtet und wird gewerblich zum Anbau von Blumen genutzt. Der Bach Flintbek verläuft teils verrohrt über das Grundstück bis zum Eiderkamp.

Kundenparkplätze, Geschäftsvorbereiche



Die meisten Einzelhändler und Dienstleister bieten Kundenparkplätze vor ihren Geschäften an. Diese sind überwiegend versiegelt und weisen oftmals Mängel in der Oberflächenbeschaffenheit oder Qualitätsdefizite in der Gestaltung auf. Hier bestehen große Potenziale, z.B. durch Begrünung und Baumpflanzungen das Straßenbild deutlich zu verbessern und die Oberflächenversiegelung zu reduzieren.

Nichtöffentliche Freiflächen

Gärten



Die privaten Gärten der Einfamilienhäuser im Untersuchungsgebiet sind überwiegend in einem gepflegten bis sehr gepflegten Zustand. Das Gleiche gilt für die Außenanlagen im Geschosswohnungsbau.

Brachfläche Lassenweg 11

Die Brachfläche im Lassenweg wurde während der VU bereits mit einem Mehrfamilienhaus und barrierearmen Wohnungen bebaut.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Entlang des Rosenbergs gibt es eine landwirtschaftliche Fläche, die als Weide fungieren.

4.7.3. Straßenräume



Straßenräume übernehmen nicht nur infrastrukturelle Funktionen, sondern sind als Ergänzung zu den Grün- und Freiflächen zu sehen, da sie ebenfalls Orte der Begegnung und der Aktion sind. Eine attraktive Ausgestaltung der Straßenzüge fördert nicht nur das gesamte Erscheinungsbild der Gemeinde, sondern auch den Fußgänger- und Radverkehr. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen stellt die adäquate Ausbildung von Straßenzügen eine essentielle Voraussetzung für die Versorgung und Teilnahme am Gemeindeleben dar. Dies bezieht sich nicht nur auf die Barrierefreiheit selbst (vgl. Kapitel 4.8.7), sondern auch auf die Bereitstellung von Stadtmobiliar (Verweil- und Erholungsnischen) zur Überbrückung längerer Distanzen.



Die Gemeinde Flintbek hat grundsätzlich ein recht grünes Erscheinungsbild und verfügt stellenweise über hochwertigen alten Baumbestand. Dieses Bild wird jedoch hauptsächlich durch die privaten angrenzenden Gärten generiert. Die meisten Straßenräume verfügen über keine oder nur wenig Begrünung. Das ist teilweise den engen Straßenquerschnitten (Dorfstraße, Rosenberg, Anliegerstraßen etc.) zuzuschreiben. Hier und auch im Kätters-

kamp bestehen jedoch Möglichkeiten, eine Begrünung durch partielle Entsiegelung von privaten Flächen z.B. den Kundenparkplätzen zu fördern.

Nennenswertes Straßenbegleitgrün und Bäume im Straßenraum befinden sich lediglich am Eiderkamp und Müllershörn. Hier und in vielen anderen Straßen bestehen Potenziale zur Begrünung auch durch Bäume und Baumscheiben, welche auch zur Zonierung des Straßenraums, z.B. Fahrbahn / Längsparkplätze fungiert. Insbesondere entlang des Kätterskamps besteht hinsichtlich einer attraktiven Gestaltung großer Handlungsbedarf.

Gesamtbewertung Grün- und Freiraumstruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Private Grünflächen im Einfamilienhausbestand sind in einem gepflegten Zustand ▪ Im Rahmen der Innenentwicklung bestehen Potenziale zur Schaffung von qualitativ vollen öffentlichen Grün- und Freiflächen, die verschiedene Funktionen übernehmen und in das Ortsgeschehen eingebunden werden können ▪ Historischer Kirchhof mit besonderer Aufenthaltsqualität ▪ Potenziale in einzelnen Straßenzügen zur Begrünung auf kommunalem Grund ▪ Potenziale zur (Teil-) Entsiegelung von privaten Grundstücken insbesondere im Bereich der Kundenparkplätze und damit Möglichkeiten zur Begrünung und Aufwertung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Versiegelungsgrad im Ortskern und im Bereich der Kundenparkplätze ▪ Es bestehen keine qualitativ hochwertigen öffentlichen Grün- und Freiflächen, die in das Gemeindeleben integriert sind ▪ Grünfläche nördlich des Eiderkamps weist wenig Aufenthaltsqualität auf, u.a. aufgrund der Lage an der Landesstraße und ihrer Ausgestaltung ▪ Ungenügende Begegnungs- und Verweilmöglichkeiten ▪ Mangelnde Angebote an Aktivitäten wie z. B. Spielgeräte für Kinder oder Fitnessgeräte für Senioren ▪ Fehlen eines multifunktionalen Platzes zur Stärkung der sozialen und freizeitbezogenen Anforderungen ▪ Einige Straßenzüge weisen hohe funktionale und gestalterische Defizite auf.

4.8. Verkehrssituation und Erschließung

Zeitgleich zur Erstellung des IEK wurde durch die Gemeinde Flintbek ein Verkehrsgutachten beauftragt, um das Thema Verkehr zu konkretisieren. Die Ergebnisse fließen in diesem Kapitel sowie in das Maßnahmenkonzept ein.

4.8.1. Straßennetz und Kfz-Verkehr



Die Haupteerschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt über die L307, welche die Gemeinde mit dem Umland verbindet und so seine Versorgungsfunktion sicherstellt. Das Tempolimit beträgt 50 km/h. Gleichzeitig ist die L307 eine Durchgangsstraße und bringt somit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach Flintbek, welches sich insbesondere im Rosenberg bemerkbar macht. Hier kommt es zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern aufgrund des schmalen Straßenprofils.

Die meisten Straßen im Untersuchungsgebiet gehen von der L307 ab. Die aufgrund ihrer weiteren Erschließung wichtigsten Straßen sind der Kätterskamp und Müllershörn, die auch zukünftig für die Innenentwicklung eine bedeutende Rolle spielen.

Neben den erschließenden Gemeindestraßen gibt es noch eine Reihe von Anliegerstraßen, die von der L307 abgehen sowie die Stichstraße Kätterskamp. Letztere wird eine wichtige Aufgabe bei der Erschließung des Baugeländes ehemaliger Friedhof übernehmen.

Das Verkehrsgutachten prognostiziert für das Jahr 2030 steigende Verkehrsbelastungen, kommt aber zu dem Schluss, dass das Verkehrsnetz diese Mehrbelastung kompensieren kann.

4.8.2. ÖPNV



Flintbek ist durch einen Bahnhof und einen ZOB sehr gut er- und angeschlossen. Die Umstiegsmöglichkeiten zwischen den öffentlichen Verkehrsmitteln werden den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht gerecht; die räumliche Trennung zwischen Busumsteigeplatz (ZOB) und Bahnhof ist hinderlich und mindert die Attraktivität des ÖPNV. Daher wurde ein Konzept seitens des NAH.SH zur Verlagerung des Busbahnhofs an den Bahnhof (Müllershörn) entwickelt. Die beiden Varianten des Konzepts wurden durch den Verkehrsgutachter geprüft. Empfohlen

wird die Variante 2, welche am Kreuzungspunkt Müllershörn und Kätterskamp die Errichtung eines kleinen Kreisverkehrs als Wendemöglichkeit für den Busverkehr vorsieht.

4.8.3. Fahrradverkehr



Aufgrund topographischer Gegebenheiten und der siedlungsstrukturellen Situation ergeben sich besondere Herausforderungen an den Fahrradverkehr. Letzteres betrifft insbesondere die viel befahrene L307, welche aufgrund des engen Straßenprofils der Abschnitte Rosenberg und Dorfstraße keine ausgewiesenen Schutzstreifen für den Fahrradverkehr bereithält. Hier bestehen Interessenkonflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern. Das Verkehrsgutachten sieht für diesen Bereich keinen Handlungsspielraum für die Schaffung einer eigenen Radverkehrsanlage aufgrund des Straßenquerschnitts und sieht in der Markierung von Radschutzstreifen ebenfalls keine nachhaltige Verbesserung der Situation. Der einzige Radweg befindet sich am Eiderkamp. Die Fahrradfahrer können aufgrund der Topographie und des Straßennetzes nur begrenzt auf Seitenstraßen ausweichen. Um diese Situation zu verbessern, müssen Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebiets ergriffen werden. Dazu wird die Erstellung eines örtlichen Fahrradkonzepts von Seiten der Gemeinde angestrebt.

Die anderen Straßen im Untersuchungsgebiet können den Fahrradverkehr problemlos auf der Fahrbahn mitführen. Jedoch gilt es hinsichtlich der zukünftigen Innenentwicklung Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs umzusetzen. Das betrifft folgende Bereiche:

- ZOB: nicht nur im direkten Bereich des zukünftigen ZOB müssen die Fahrradfahrer berücksichtigt werden, sondern auch entlang der Müllershörn (und ggf. des Kätterskamp) aufgrund des zusätzlich aufkommenden Busverkehrs
- Kätterskamp: aufgrund der angestrebten Innenentwicklung (Nachverdichtung, Baulandentwicklung ehemaliger Friedhof, Famila-Gelände) wird es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommen kommen, so dass die Sicherheit der Fahrradfahrer durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden muss.
- Stichstraße Kätterskamp: neben der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer spielt die Anbindung und Vernetzung für die Attraktivitätssteigerung des Fahrradverkehrs eine wichtige Rolle. Durch die Bebauung des ehemaligen Friedhofs besteht großes Potenzial, auch die östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohnstandorte verkehrstechnisch anzubinden. Dazu muss die Stichstraße entsprechend ausgebaut werden oder eine alternative Strecke eingerichtet werden.



Problematisch stellt sich die Situation der Fußgängerunterführung am Bahnhof dar, da sie widerrechtlich auch von Fahrradfahrern genutzt wird. Eine Möglichkeit zur Mitbenutzung der Anlage inklusive des Rampensystems wurde vom Verkehrsgutachter als nicht realisierbar bewertet, da die Breite der Unterführung sowie die Rampenführung dies nicht zulassen.

Eine Fahrradabstellanlage befindet sich in der Müllershörn in Nähe des P&R. Diese soll im Rahmen der Verlegung des ZOB erhalten und ggf. ausgebaut werden.

4.8.4. Fußgängerverkehr

Entlang der L307 sowie den Gemeindestraßen (Erschließung) wird der Fußgängerverkehr fast ausschließlich auf den Nebenflächen geführt. Auf den Anliegerstraßen (Wohnstraßen) hingegen teilen sich alle Verkehrsteilnehmer die Straße.

Die Ausgestaltung der Nebenflächen weist in den meisten Straßen mittlere bis hohe Defizite auf, die zu einer Minderung der Attraktivität führen. Die Stärkung des Fußgängerverkehrs einhergehend mit der Herstellung von Barrierefreiheit gehört jedoch zu den übergeordneten Zielstellungen der Stadt- und Ortsentwicklung.

Da Flintbek nicht über einen kompakten Ortskern verfügt, in welchem die Versorgungsgüter und Dienstleistungen in angenehmer Fußläufigkeit zu erreichen sind, sondern sich von der Dorfstraße (Versorger EDEKA) über den Kätnerskamp bis zum Familia-Markt erstrecken, ist es besonders wichtig, dass diese Strecken sicherer, qualitativ und attraktiv ausgestaltet werden. Neben Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen ist es daher auch wichtig, „Aufenthalts- und Erholungsnischen“ einzusetzen.

Defizite und Mängel			
	Möbliering	Beleuchtung	Gestaltung
Dorfstraße	2	1	1
Rosenberg	2	1	2
Eiderkamp	3	3	2
Kätnerskamp 1: Kreuzung Eiderkamp bis Kätnerskamp 15	2	1	3
Kätnerskamp 2:Stichstraße	2	2	2
Kätnerskamp 3: Nr. 15 bis Kreuzung Müllershörn	2	2	2
Heitmannskamp	2	2	2
Müllershörn 1 : Bereich Hörnpassage	1	1	1
Müllershörn 2: Südliches Teilstück	2	2	1
Borngang	n.r.	3	1
Am Ehrenmal	n.r.	1	1
Alter Schulweg	n.r.	1	1
Bönnhusener Weg	n.r.	1	1
Hegereiter Weg	n.r.	1	1
Schlotfeldtsberg	n.r.	1	1
1=keine oder geringe Defizite; 2=mittelgroße Defizite; 3=hohe Defizite; n.r.= nicht relevant			

Die Querung der L307 für Fußgänger ist lediglich an zwei Stellen durch Bedarfsampeln (Höhe Schlotfeldtsberg und Alter Schulweg) geregelt. Dies ist insbesondere problematisch, da auf beiden Seiten der Straße Einzelhandel und Dienstleistungen sowie soziale Einrichtungen bestehen und ein Straßenseitenwechsel nur mit Umwegen erfolgen kann. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellt dies eine große Schwierigkeit dar und hemmt und gefährdet den Fußgängerverkehr insgesamt. Die bereits erörterten Planungen (Ansiedlung eines Drogeriemarkts gegenüber von EDEKA und Neuentwicklung der Versorgermärkte auf der Freifläche südlich des Eiderkamps) werden die Querungsbedarfe noch erhöhen. Das Verkehrsgutachten empfiehlt für den Kreuzungsbereich Eiderkamp und Müllershörn die Einrichtung eines Kreisverkehrs. Damit wird auch eine adäquate Lösung für den Fuß- und Radfahrverkehrs geschaffen und die Schulwegsicherheit gewährleistet.

Hinsichtlich weiterer Querungsmöglichkeiten in den Abschnitten Rosenberg und Dorfstraße wird empfohlen, auf Höhe des EDEKA und zukünftigen Drogeriemarktes einen Zebrastreifen einzurichten. An den Kreuzungspunkten sowie im Rosenberg bestehen mangels ausreichender Einsehbarkeit keine Möglichkeit für Fußgängerquerungen.

4.8.5. Parkplatz- und Stellplatzsituation

Die Parkplatzsituation kann, abgesehen vom Schlotfeldtsberg, grundsätzlich als gut und entspannt angesehen werden. Es wird entweder auf dem eigenem Grundstück oder im Straßenraum (ausgenommen ist hier die L307) geparkt. Ergänzend steht eine Vielzahl von Kundenparkplätzen auch vor kleineren Geschäften zur Verfügung. Die Bereitstellung von Parkplätzen führt aber auf der anderen Seite zu erhöhten Flächenversiegelungen, dessen Ausbildung häufig mit gestalterischen Defiziten einhergeht, die sich auch auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums auswirken. Hier gilt es durch Aufwertungsmaßnahmen ein besseres Erscheinungsbild herzustellen.



Am Bahnhof (Müllershörn) stehen 60 P+R Stellplätze (Summe aus Längs- und Querparkständen) zur Verfügung, die sehr gut frequentiert werden und im Rahmen der Verlagerung des ZOB nicht reduziert, sondern erweitert werden sollen. Die Anlage weist jedoch große Mängel an der unversiegelten Oberfläche sowie gestalterische Defizite auf.

4.8.6. Straßen



Die Fahrbahnoberflächen sind grundsätzlich in einem guten Zustand und weisen keine oder nur wenig Mängel und Defizite auf. Davon ausgenommen sind die Straßen Kätterskamp und Heitmannskamp. Diese weisen zudem mittlere bis hohe Gestaltungsdefizite sowohl im Straßenraum als auch hinsichtlich der angrenzenden privaten Grundstücke (z.B. Kundenparkplätze) mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Hinsichtlich der Nebenflächen besteht ein größerer Handlungsbedarf, um auch die Aspekte der Barrierefreiheit (vertieft in Kapitel 4.8.7 Barrierefreiheit) adäquat zu berücksichtigen. Folgende Straßen weisen mittelgroße Mängel auf: Dorfstraße, Rosenberg, Eiderkamp, Heitmannskamp, Müllershörn zwischen Kätterskamp und Eiderkamp.

4.8.7. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit gewinnt bei dem bereits geschilderten demographischen Wandel zunehmend an Bedeutung. Eine adäquate Ausgestaltung ist nicht nur Voraussetzung für mobilitätseingeschränkte Personen, ihre täglichen Besorgungen zu machen, sondern auch am Gemeindeleben teilzunehmen zu können. Dies betrifft gleichermaßen auch Familien mit Kinderwagen sowie Kinder, die bis zu einem gewissen Alter auf Lauf- oder Fahrrädern die Nebenflächen mitbenutzen. Ein attraktives und barrierearmes Umfeld trägt maßgeblich zur Mobilität und somit auch zur Gesundheit der Bürger bei.

Der überwiegende Teil der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet weist mittelschwere bis große Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Dazu gehören nicht mehr intakte oder ungeeignete Bodenbeläge der Nebenflächen, auf denen das Gehen mit einem Rollator und Kinderwagen beschwerlich wird. Dies gilt auch für die verschiedenen Formate von Betonplatten, die nicht mehr plan liegen und wo Fugen ausgewaschen oder zu groß sind. Große Mängel bestehen im Rosenberg und Kätterskamp. Im Heitmannskamp, im Schlotfeldtsberg und in der Dorfstraße treten mittelgroße Mängel auf. Eine besonders schwierige Situation stellt der Rosenberg dar, da sich aufgrund seiner Steigung die mangelhafte Oberflächenbeschaffenheit verstärkt auswirkt. Hier sollten weitere Maßnahmen, wie z.B. Bereitstellung von Verweilmöglichkeiten und geschützten Sitzgelegenheiten, geschaffen werden, damit diese Situation besser überwunden werden kann, d.h. die Mobilität gestärkt wird.

Hinsichtlich barrierefreier Straßenquerungen verfügen nur der Zebrastreifen in der Müllershörn, die Bedarfsampel in der Dorfstraße/Alter Schulweg und die Querung im Hegenreiterweg eine ausreichende Absenkung des Bordsteins auf 3 cm und weniger über die gesamte Länge. Somit besteht nicht nur für den Großteil der Querungen Handlungsbedarf, sondern auch für Straßenzüge ohne ausgewiesene Querungshilfen wie z.B. im Kätterskamp und der Müllershörn.

Sehr große Defizite bestehen im Bereich der Fußgängerunterführung. Hier wirkt die Oberflächenbeschaffenheit erschwerend auf Rollatoren, Kinderwagen oder geschobene Fahrräder ein, insbesondere da die Wegeführung über die Rampen zur Höhenüberwindung recht lang ist. Hier plant NAH.SH Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Verlagerung des ZOB in die Müllershörn.

Der Seniorenbeirat sprach sich in seiner Stellungnahme für die Schaffung eines barrierefreien Zentrums und adäquate Bürgersteiggestaltungen für Eiderkamp, Müllershörn, Kätterskamp, Rosenberg und Dorfstraße aus. Ferner betont er, dass der Eiderkamp im Kreuzungsbereich Müllershörn, der Rosenberg und die Dorfstraße eine Barriere bei der Querung darstellen, die mittels verkehrsberuhigender Maßnahmen und barrierefreier Gestaltung verbessert werden sollen. Er plädiert dafür, auch die Mobilität für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen zu verbessern.

Gesamtbewertung Verkehrssituation und Erschließung	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Parkmöglichkeiten ▪ Gute Busanbindung ▪ Gute Erreichbarkeit per KfZ ▪ Flächenpotenziale zur Aufwertung der Innenbereiche (Kätterskamp / Müllershörn) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierewirkung der L307 und nicht ausreichende Anzahl an Querungen ▪ Konflikte der Verkehrsteilnehmer entlang des Rosenberg ▪ Stellenweise mangelnde Sicherheit im Fahrradverkehr, fehlende Radwege ▪ Große Gestaltungs- und Begrünungsdefizite in einigen Straßen ▪ Ungenügende Barrierefreiheit (Oberflächenbeschaffenheit und Querungsmöglichkeiten)

4.9. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

4.9.1. Struktur der Einwohner

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt mögliche Entwicklungen des Wohn- und Einzelhandelsstandortes Großflintbek auf und ist somit für die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne der Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von besonderer Bedeutung. Zur besseren Bewertung der örtlichen Entwicklung werden Daten des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie Daten der Gemeinde Flintbek herangezogen.

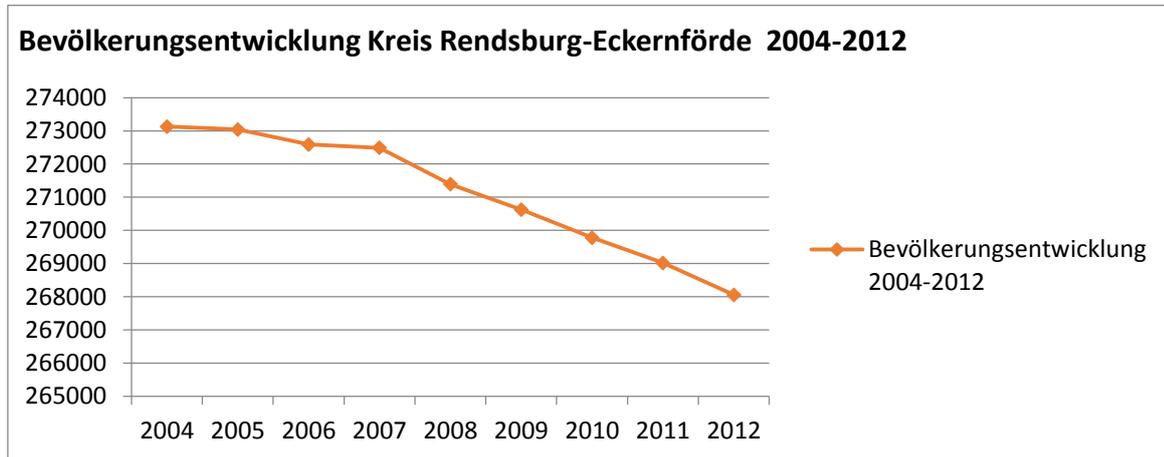


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2004-2012 (Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG Städtebau) Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

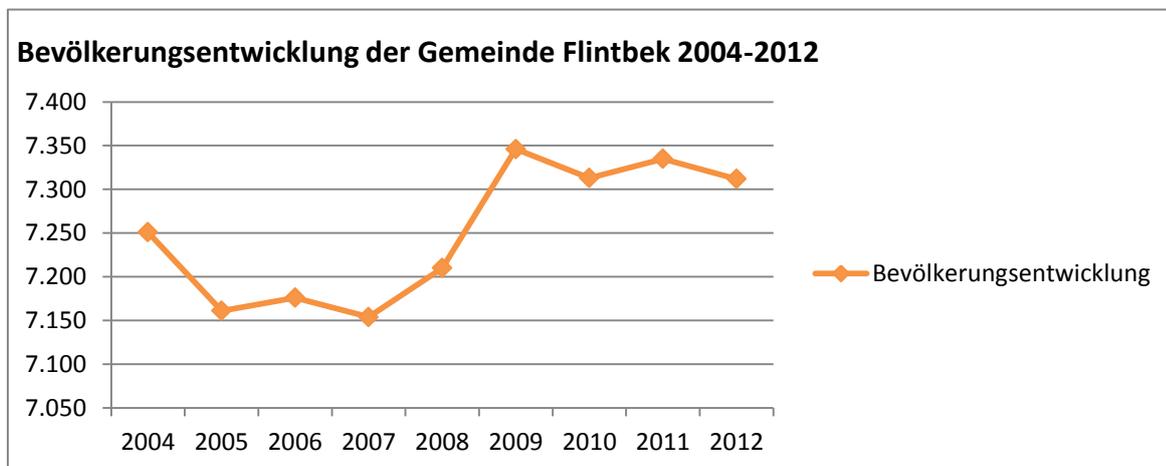


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Flintbek 2004-2012 (Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG Städtebau) Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

Abbildung 1714 veranschaulicht, dass die Gemeinde Flintbek von 2005 bis 2009 einen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatte. 2009 bis 2012 ging die Bevölkerung der Gemeinde leicht zurück, blieb aber über die Jahre fast stabil. Der Bevölkerungsgewinn in den Jahren 2005 bis 2009 ist mit den hohen Zuzugszahlen dieser Jahre zu erklären, die die leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vollständig ausgleichen konnte. Seit 2009 sind die Zuzugszahlen erstmals rückläufig und im Jahr 2012 weist die Bevölkerungsentwicklung das erste Mal ein negatives Saldo auf.

Die Bevölkerungsgewinne der Jahre 2005 bis 2009 stehen im Gegensatz zu der Entwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der seit 2004 moderate Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatte (vgl. Abbildung 16).

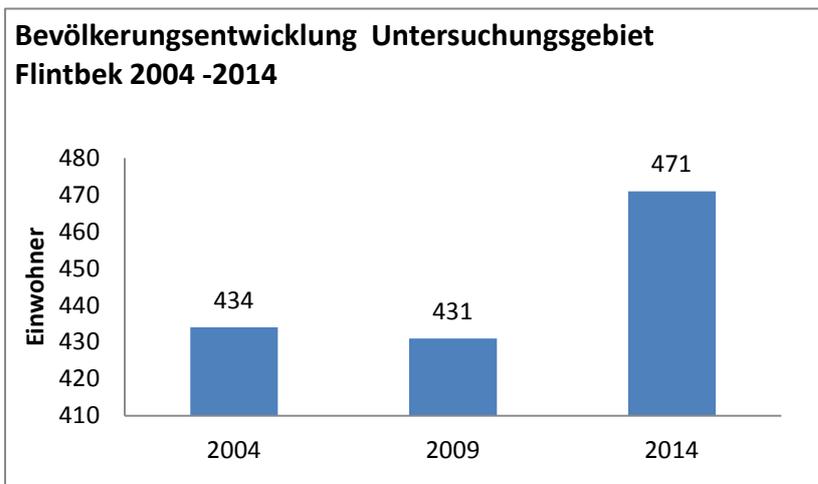


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Flintbek 2004-2014 (Daten der Gemeinde Flintbek, Darstellung der BIG-Städtebau)

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen hat eine Einwohnerzahl von 471 Personen (Stand 2014). Die Einwohnerzahl war im Untersuchungsgebiet von 2004 bis 2014 stark steigend. Der Bevölkerungszuwachs von 8,53 % liegt deutlich über dem Wert der Gemeinde Flintbek von 0,15 % und ist konträr zu der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rendsburg-Eckernförde, der eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von -1,5 % (2004-2012) zu verzeichnen hat.

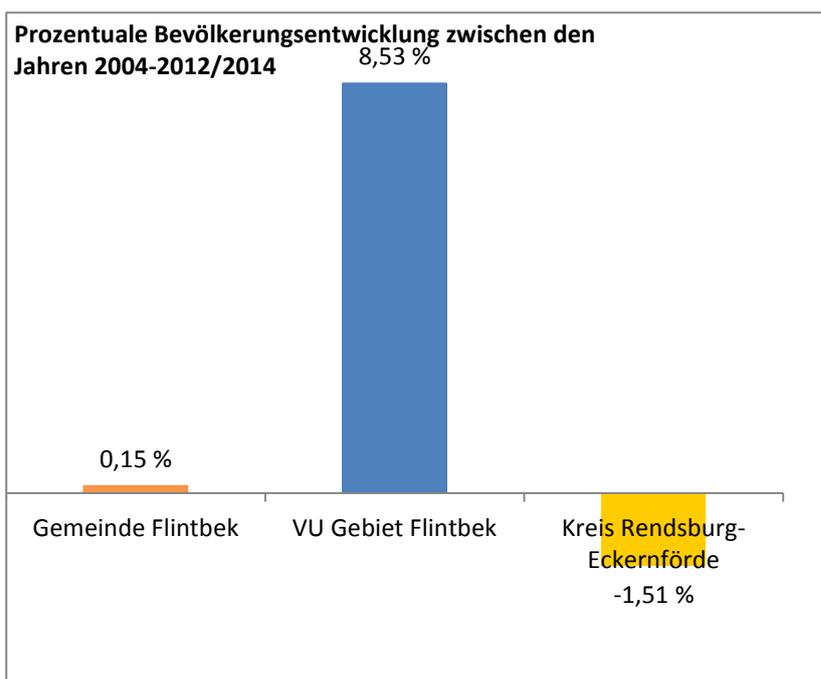


Abbildung 16: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2004-2014 (Daten der Gemeinde Flintbek und des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG-Städtebau), Notiz: Bevölkerungsentwicklung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2004-2012, Gemeinde Flintbek und VU Gebiet Flintbek 2004-2014. Daraus ergibt sich eine eingeschränkte Vergleichbarkeit der jeweiligen Gebietseinheiten.

Diese gegensätzliche Entwicklung von Landkreis und Gemeinde / Untersuchungsgebiet ist auf die Nähe zum Oberzentrum Kiel zurückzuführen sowie auf die gute verkehrstechnische Anbindung mit Bahn und überregionalem Straßennetz an die Oberzentren Kiel, Neumünster und die Metropolregion Hamburg. Der deutlich höhere Bevölkerungszuwachs des Untersuchungsgebietes gegenüber der Gemeinde Flintbek insgesamt leitet sich aus der guten Ausstattung an Nahversorgung, Einzelhandel, medizinischen Dienstleistungen und ÖPNV-Anbindung (Bahnhof) ab, die der Ortsteil durch seine Zentrumsfunktion wahrnimmt.

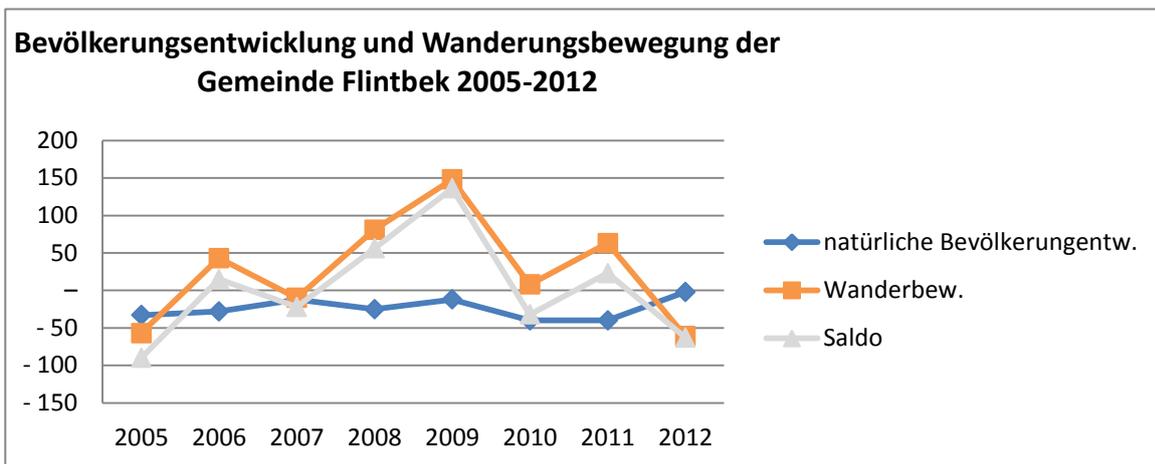


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung und Wanderbewegung der Gemeinde Flintbek (Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG-Städtebau) Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Im Rahmen des Gutachtens zur Demographie und Siedlungsentwicklung wurde eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 ermittelt. Grundsätzlich kann von einem Anstieg in kreisfreien Städten sowie im Hamburger Umland und von einem Rückgang in (ländlichen) Kreisen ausgegangen werden. Konkret bedeutet dies, dass ein Wachstum von 25.150 Einwohnern (+10,3%) in Kiel und 1.280 (1,6%) in Neumünster gegenüber einem Rückgang von 9.470 (-3,5%) im Kreis Rendsburg-Eckernförde steht.⁷ Aufgrund der strategischen Lage auf der Siedlungsachse Kiel-Neumünster, der guten verkehrlichen Anbindung und der großen Nähe zur Landeshauptstadt Kiel werden die Prognosen des Kreises für Flintbek nicht so sehr ins Gewicht fallen. Im Gegenteil. Es wird davon ausgegangen, dass sich Flintbek im Wachstumsbereich befindet und bis 2030 auf 7.800 Einwohner (d.h. um 107%) wachsen wird. Dieses Wachstum ist jedoch abhängig von der Siedlungstätigkeit, d.h. der Bereitstellung von Wohnbauland und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen.

⁷ Datenquelle: Gutachten „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ (2016)

4.9.2. Altersstruktur und demographische Entwicklung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den damit zusammenhängenden sozialen und räumlichen Problemstellungen ist vor allem die Altersstruktur von besonderer Bedeutung.

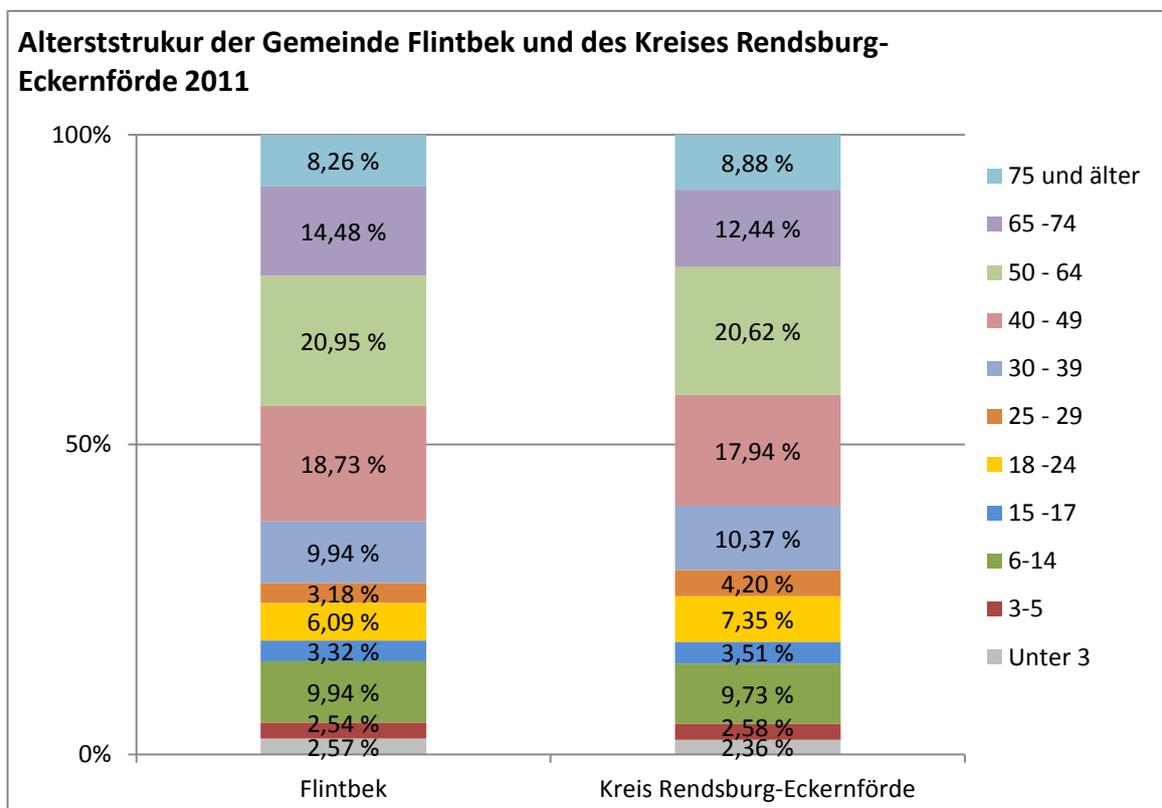


Abbildung 18: Altersstruktur der Gemeinde Flintbek und des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2011 (Daten der Gemeinde Flintbek, Darstellung BIG-Städtebau)

Die Gemeinde Flintbek weist eine fast identische Altersstruktur wie der Kreis Rendsburg-Eckernförde auf. Die Altersgruppe der über 40-Jährigen macht ca. 62 % der Bevölkerung in Flintbek aus. Weniger als 40 % der Bevölkerung der Gemeinde Flintbek ist unter 40 Jahre alt. Somit ist auch Flintbek vom demografischen Wandel betroffen. Die zunehmende Anzahl älterer Menschen erfordert ein breites Angebot an medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen sowie gezieltes Engagement, um ein gesundes Älterwerden zu ermöglichen. Daseinsvorsorge und barrierefreie Gestaltung der Ortschaft sind somit wichtige Indikatoren, die bei einer zukünftigen Planung berücksichtigt werden müssen.

4.9.3. Herkunft der Bevölkerung

Die deutliche Mehrheit der Bevölkerung Flintbeks besitzt die deutsche Staatsbürgerschaft. Lediglich 1,9% verfügen über eine andere Staatszugehörigkeit (vgl. Zensus 2011, Flintbek). Daten zum Migrationshintergrund sind für Flintbek und das Untersuchungsgebiet nicht verfügbar. Aktuell leben zudem Asylsuchende außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die zukünftige Zuwanderung Geflüchteter kann aktuell nicht prognostiziert werden.

4.9.4. Arbeitslosigkeit

Seit 2004 sind sowohl in der Gemeinde Flintbek als auch im Untersuchungsgebiet deutliche Reduktionen der Arbeitslosenzahlen festzustellen. Ebenso sinkt die Langzeitarbeitslosigkeit stetig.⁸

Jahr	WBS		Transferleistungen	
	Gemeinde Flintbek	Untersuchungsgebiet	Gemeinde Flintbek	Untersuchungsgebiet
2004	49	4	245	78
2009	43	3	150	8
2014	38	1	130	10

Arbeitslosenzahlen Gemeinde Flintbek		
Jahr	Arbeitslosenzahl	Langzeitarbeitslosenzahl
2004	243	90
2009	174	67
2014	173	75

Gesamtbewertung Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigende Bevölkerungszahlen entgegen des allgemeinen Trends der sinkenden Bevölkerungszahlen im Kreis Rendsburg-Eckernförde ▪ Baulandpotenziale vorhanden, die Zuzug ermöglichen und zu Wachstum führen mit positiven Auswirkungen auf Wirtschaft und Auslastung der sozialen wie technischen Infrastruktur ▪ Stark sinkende Arbeitslosigkeit und dadurch steigende Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flintbek ist vom demographischen Wandel betroffen ▪ Gefahr besteht, dass zukünftig eine gesunde soziale und demographische Durchmischung nicht gewährleistet ist

⁸ Folgende Daten: Quelle Gemeinde Flintbek

5. Zusammenfassende Bewertung

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den Stärken und Potenzialen sowie den Missständen und Konflikten innerhalb des Untersuchungsgebietes zusammengefasst, die in Anlehnung an die Handlungsfelder (HF) des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgeführt sind. Die räumlich verteilten Erkenntnisse können den Plänen Nr. 10 „Stärken und Potenziale“ sowie Nr. 11 „Probleme, Missstände und Konflikte“ entnommen werden. Die Bewertung dient als Grundlage für die Erarbeitung des Leitbildes, der Herleitung der Entwicklungsziele sowie der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Maßnahmen.

5.1. Stärken und Potenziale

HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen

Die Versorgung im Untersuchungsgebiet wird als sehr gut bewertet. Ergänzende, bzw. unterrepräsentierte Sortimente im Drogeriebereich werden durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an der Dorfstraße kurzfristig ergänzt.

„Das bestehende Einzelhandelsangebot im Ortskern der Gemeinde Flintbek ist größtenteils durch kleinteilige und qualitativ ansprechende Facheinzelhandelsbetriebe geprägt. Dem Einzelhandel in der Gemeinde Flintbek ist es bereits gelungen, insbesondere in den Branchen des nahversorgungsrelevanten Bedarfs eine regionale Anziehungskraft

zu entfalten und die Versorgungsaufgabe für das unmittelbare Umland zu übernehmen. Darüber hinaus konnten im Rahmen der IST-Analyse auch für ausgewählte Branchen des aperiodischen Bedarfs Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland dokumentiert werden (u.a. Sportartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat, Spielwaren etc.). Dennoch bestehen in den meisten Branchen des aperiodischen Bedarfs Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Flintbek in die Einzelhandelsstandorte im Umland (z.B. Kiel, Neumünster, Bordesholm).

In der Gemeinde Flintbek ist es somit einerseits von besonderer Bedeutung, den Angebotsmix auf die Nachfrage der eigenen Bevölkerung abzustimmen und andererseits den grundzentralen Versorgungsauftrag nicht zu überschreiten. Dies könnte als Anlass für eine gezielte, aber dennoch maßvolle Angebotserweiterung genommen werden.“⁹

Die angestrebte Qualifizierung des Familia-Marktes trägt diesem Anspruch Rechnung. In der Abwägung um den geeigneten Standort befürwortet das Einzelhandelsgutachten der CIMA die Potenzialfläche südlich des Eiderkamps für die Ansiedlung des neuen Markant-Marktes und auch des Aldi-Discounters. Es empfiehlt aber darüber hinaus, keine weiteren, großflächigen Märkte mehr anzusiedeln, sondern „gerade vor dem Hintergrund des intensiven Wettbewerbs mit dem benachbarten Oberzentrum Kiel muss es das Ziel des Flintbeker Einzelhandels sein, die eigenen Stärken in Angebot und Service des Facheinzelhandels herauszustellen. Weiterhin kann es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll erscheinen, kleinere Fachmarkt- und Filialkonzepte in Ergänzung zum Facheinzelhandel für den Ortskern von Flintbek zu gewinnen. Regionale oder sogar überregionale Filialisten könnten das bestehende Angebot quantitativ und qualitativ ergänzen. Insbesondere das Angebot in den Branchen des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) sollte ausgebaut werden. Grundsätzlich sollte das vorhandene Facheinzelhandelsangebot in der integrierten Ortskernlage nicht durch überdimensionierte Fachmarktansiedlungen in den Außenbereichen der Gemeinde Flintbek gefährdet werden.“¹⁰

⁹ CIMA-Einzelhandelsgutachten 2015

¹⁰ Einzelhandelsgutachten, CIMA, 2015; Seite 38ff.

Weitere Handlungsempfehlungen gehen dahin, die Einzelhandels- und Dienstleistungsachse Rosenberg/Dorfstraße auch städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten, um die dortige Geschäftsstruktur zu stärken.

HF 2: Ortsgestalt und Baukultur

Flintbek ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung. Die ehemalige Dorfstruktur lässt sich insbesondere entlang der Dorfstraße und des Rosenbergs am gut erhaltenen, historischen Gebäudebestand sowie der Kirche mit ihrem grünen Kirchhof ablesen.

Mit dem Rückbau des FAMILIA-Marktes steht ein großes, zentrales Grundstück für die weitere Entwicklung des Ortszentrums zur Verfügung. Hier besteht die einmalige Chance, eine Ortsmitte zu schaffen, die nicht nur städtebaulich ein zeitgemäßes und qualitativvolles Zentrum schafft, sondern auch eine gesellschaftliche Mitte ausprägt. Durch die städtebauliche und funktionale Neuordnung können verschiedene Bedarfe aus anderen Handlungsfeldern gedeckt werden, z.B. indem nicht nur kommerzielle sondern auch soziale, kulturelle, gastronomische, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur integriert wird. Dabei kommt der Schaffung von qualitativvollen Außenräumen, wie z.B. Platzflächen und Grünanlagen, eine besondere Bedeutung zu.

Eine Reihe von Freiflächen bietet Potenziale für bauliche Entwicklungen, die der Stärkung der Gemeinde zugute kommen. Dazu gehören sowohl Wohn- als auch Gewerbeentwicklungen, die eine Innenverdichtung im nördlichen Untersuchungsgebiet anstreben und durch die Konzentration verschiedener Nutzungen einhergehend mit der Optimierung des ÖPNV die Erreichbarkeit durch kurze Wege verbessern. Diese sind in den entsprechenden Handlungsfeldern aufgeführt. Neben dem Entwicklungspotenzial des heutigen FAMILIA-Geländes besteht eine weitere komplexe Potenzialfläche für Neuentwicklung und -gestaltung im Umfeld des Rathauses zwischen Heitmannskamp und Kätnerskamp, die ebenfalls dazu dienen, die Ortsgestalt zu verbessern. Einige aktuelle Nutzungen und Einrichtungen werden zukünftig verlagert. Dadurch kann der Bereich um das Rathaus aufgewertet und neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Situation der Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

- Verlagerung des kommunalen Bauhofs
- Das Gebäude der VHS bietet nicht genug Flächenkapazitäten für die entsprechenden Kursangebote und weist sehr starke Mängel an der Gebäudesubstanz auf, so dass eine Modernisierung und Instandsetzung kostentechnisch nicht gerechtfertigt werden kann. Es soll zurückgebaut werden. Die VHS wird demnach in ein anderes Gebäude verlagert und das kommunale Grundstück steht für weitere Nutzungen zur Verfügung.
- Die Fläche des ZOB am Lassenweg kann nach Verlagerung in die Müllershörn neu entwickelt werden.
- Die Potenzialfläche südlich des Eiderkamp wird für die Versorgermärkte Markant und Aldi entwickelt.
- Das Gebäude der Telekom wird voraussichtlich mittel- bis langfristig nicht mehr vollumfänglich oder in seiner ursprünglichen Funktion benötigt.
- Die Eigentümer des Grundstücks Kätnerskamp 13, 13a und 15 signalisierten der Gemeinde gegenüber Verkaufsbereitschaft, so dass diese Flächen u.a. die Chance bieten, die Stichstraße Kätnerskamp als Erschließungsstraße für die Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Friedhof auszubauen. Eine abschließende Einigung konnte während der Erstellung des IEK noch nicht erzielt werden.

HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität

Die Gemeinde Flintbek ist relativ gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Auch hinsichtlich des ÖPNV bestehen Verbindungen mittels Bus und Bahn zu den Oberzentren Landeshauptstadt Kiel und Neumünster, der Metropolregion Hamburg sowie den Umlandgemeinden. Damit stellt Flintbek auch für Berufspendler eine verkehrstechnisch gute Wohnlage dar.

Aufgrund der angestrebten Verlagerung des ZOB sollen zukünftig die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn verbessert werden. Der P&R-Platz am Bahnhof stellt eine große Stärke für den Pendlerverkehr. Diese soll auch zukünftig genutzt und weiter ausgebildet werden, so dass Pendler und Bürger unterstützt werden, verstärkt Bus und Bahn zu benutzen.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist Flintbek gut ausgestattet mit Parkplätzen, die in Form von Kundenparkplätzen meist auf privatem Grund angeordnet sind.

HF 4: Grün- und Freiflächen

Die Gemeinde ist umgeben von einer attraktiven und ökologisch wertvollen Naturlandschaft, die zügig zu erreichen ist und eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets stellt die Grünfläche der Kirchengemeinde eine große Stärke dar, da sie zusammen mit der Kirche ein attraktives Ensemble mit einer guten Aufenthaltsqualität bildet.

Andere Grün- und Freiflächen bieten die Chance für eine bauliche Entwicklung:

- Die Grünfläche nördlich des Eiderkamps wird als Entwicklungspotenzialfläche eingestuft, da die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten als gering angesehen werden (Lärmemissionen Landesstraße).
- Die Flächen des ehemaligen Friedhofes sollen einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden (vgl. 5.1.5 Wohnen, Bauen und Gebäudebestand).
- Grünfläche südlich des Eiderkamps dient der Ansiedlung eines Markant- und Aldi-Marktes (vgl. 5.1.1 Handel, Handwerk und Dienstleistungen).

Aufgrund der innerörtlichen Verdichtungsbestrebungen durch Bebauung muss ein Ausgleich an qualitätsvollen und vielseitig nutzbaren Grün- und Freiflächen bereitgestellt werden. Diesbezüglich stellt die Neuentwicklung des Familia-Geländes (vgl. 5.1.2 Ortsgestalt und Baukultur) und des Areals Heitmannkams / Kätterskamp große Potenziale dar. Hier besteht auch die Möglichkeit, einen zentralen, multifunktionalen Platz zu schaffen, der in Flintbek noch nicht vorhanden ist.

HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand

Die Gebäude in Flintbek befinden sich bis auf ein paar Ausnahmen in gutem Zustand und sind überwiegend gut gepflegt. Zudem verleihen die historischen und ortsbildprägenden Gebäude, wie z.B. gut erhaltene Bauernhäuser, Scheunen, Katen etc. der Gemeinde einen besonderen Charakter bzw. ein Alleinstellungsmerkmal. Flintbek ist gekennzeichnet durch verschiedenen Gebäudetypen. Dies betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbebauten und führt zu einer diversen und abwechslungsreichen Bauungsstruktur, die von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser hin zu Geschosswohnungsbauten reicht.

Flintbek ist dadurch und hinsichtlich anderer Aspekte wie z.B. die Versorgungssituation und soziale Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort, der aufgrund von vorhandenen Wohnungsbaupotenzialen ausgebaut werden kann. Dabei gilt es, insbesondere verschiedene Wohnformen, wie z.B. senioren- und familiengerechten sowie bezahlbaren Wohnraum, zu fördern.

Folgende Potenziale bieten sich:

- Ehemaliger Friedhof: auf diesem großflächige Areal wird die Entwicklung von 20 Einfamilienhäuser angestrebt
- Die Neuentwicklungspotenziale Familia-Gelände und Areal Kätterskamp / Heitmannskamp bieten Möglichkeiten, den Geschosswohnungsbau zu stärken sowie seniorenerechte Wohnungen zu schaffen, die mit sozialer Infrastruktur (z.B. Pflegeeinrichtungen) ergänzt werden.
- Mit Verlagerung des ZOB wird die derzeitige, unattraktive Fläche im Lassenweg für eine neue Entwicklung freigegeben. Dort können durch bauliche Maßnahmen die Ortsgestalt verbessert und Bedarfe im Bereich Wohnen gedeckt werden.
- Im Rahmen der Innenentwicklung bestehen Potenziale zur Nachverdichtung in der zweiten Reihe im Kätterskamp.

Das Gutachten „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ kommt zu dem Schluss, dass Flintbek zukünftig eine weitere Bevölkerungszunahme zu verzeichnen hat, wenn diese Baulandpotenziale genutzt werden. Insgesamt werden diese auf 385 WE geschätzt.

HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

Die Gemeinde Flintbek verfügt über ein aktives Vereinsleben mit vielseitigen Angeboten in den Bereichen Sport und Freizeit. Viele davon befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets, aber in unmittelbarer Nähe dazu. Institutionen im Bereich Bildung, wie z.B. die Bücherei und die VHS, sowie eine Reihe sozialer Einrichtungen befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets. Insgesamt kann von einem ausreichenden und breit aufgestellten Angebot ausgegangen werden, die sämtliche Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Jedoch bestehen Probleme hinsichtlich der Raumkapazitäten. Wenn dieses Problem, z.B. durch Verlagerung, Um- und Anbauten, gelöst ist, bestehen große Potenziale, die Angebotslandschaft weiter auszubauen. Dazu stellen die beiden Neuentwicklungsareale (derzeitiges Familia-Gelände und Kätterskamp / Heitmannskamp) ideale Voraussetzungen, auch um neue Formen der institutionsunabhängigen Freizeitgestaltung unterzubringen, z.B. in Form eines Bürgerhauses.

Hinsichtlich der Freizeitgestaltung und Erholungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind kaum Angebote, wie z.B. Spielplätze, vorhanden. Hier werden jedoch in den Arealen der Neuentwicklung Chancen geboten, auch diese Angebote zu stärken und verbesserte Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen.

5.2. Missstände, Mängel und Konflikte

HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen

Die L307 (Rosenberg, Dorfstraße) und ehemals der Kätterskamp bilden die kommerzielle Achse im Untersuchungsgebiet. Jedoch dünnt sich dieser Bereich stetig aus und es kommt vielerorts zu temporären Leerständen. Insbesondere der Kätterskamp wird zukünftig durch stärkeren Leerstand betroffen sein und somit überwiegend als Wohnstraße wahrgenommen.

Der Familia-Markt beschließt nach eingehender Standortprüfung, den derzeitigen Standort zu verlassen, da das Raumprogramm nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und Betriebsabläufe erschwert werden. Das Grundstück ist nicht geeignet, um einen diesbezüglich qualifizierten Neubau umzusetzen ohne dabei derzeit öffentlich genutzte Flächen für das Vorhaben in Anspruch zu nehmen. Diese Flächenbeanspruchung wird von der Gemeinde nicht befürwortet, da erheblicher Aufwand zur Verlegung von Leitungs- und Erschließungsanlagen betrieben werden müsste. Daher wird dieses Grundstück aufgegeben und die Versorgermärkte Markant und Aldi auf der Grünfläche südlich des Eiderkamps angesiedelt.

Auch der EDEKA-Markt verzeichnet Probleme in den Betriebsabläufen und benötigt eine größere Fläche, welche durch den Ankauf des Nachbargrundstücks (Am Ehrenmal 9) und einer Erweiterung gelöst wird.

Die Versorgungssituation kann nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen gemäß des Einzelhandelsgutachtens der CIMA als sehr gut beschrieben werden. Das unterrepräsentierte Segement Drogeriemarktartikel wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erweitert.

HF 2: Ortsgestalt und Baukultur

Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung verfügt Flintbek nicht über eine städtebauliche und gesellschaftliche Ortsmitte, die vielfältige Funktionen übernimmt. Die Dörfer Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde besaßen früher ihre eigenen Ortskerne. Zwar hat sich in den letzten Dekaden ein kommerzielles und verwaltungstechnisches „Zentrum“ am Bahnhof etabliert, dennoch ist insbesondere hinsichtlich der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kleingewerbestructur eine starke Dezentralisierung zu verzeichnen, die sich auch im Ortsbild widerspiegelt. Die „langen Wege“ für Konsumenten lassen den Individualverkehr ansteigen. Die autogerechte Ausrichtung ist deutlich hinsichtlich der Bereitstellung einer Vielzahl an privaten Kundenparkplätzen zu erkennen.

Entlang der Dorfstraße zeugen historische Gebäude, Scheunen und die Kirche von dem früheren Siedlungsband und weisen bauliche und freiräumliche Qualitäten auf. Die Landesstraße zerschneidet den Ort. Dieser Sachverhalt zeigt sich insbesondere am Eiderkamp im Bereich der Bahnbrücke, wo es aufgrund fehlender Bebauung keine Ortseingangssituation gibt. Ebenso wenig ist eine gesellschaftliche Ortsmitte vorhanden, die qualitätsvolle Räume für Aufenthalt, Begegnung, Kommunikation und verschiedene – auch nicht kommerzielle - Aktivitäten und Nutzungen für alle Bürger bereitstellt.

Der östlich der Bahntrasse liegende Bereich ist städtebaulich stark ungeordnet und weist Defizite auf. Die Konzentration von Pkw-Stellflächen und die „abweisende“ Fassadengestaltung des Familia-Marktes stehen einer attraktiven Ortsmitte entgegen. Durch den Bau der Hörnpassage und der Bordesholmer Sparkassenfiliale wurde das Ziel der Stärkung dieses Bereichs in der Vergangenheit be-

reits verfolgt, jedoch ist es, wie die Leerstandsproblematik der Hörnpassage¹¹ zeigte, nicht ausreichend, um eine urbane und lebendige Ortsmitte zu schaffen.

HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität

Insgesamt sind die Straßen in einem guten Zustand, lediglich zwei Teilstücke des Kätterskamps weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser betrifft sowohl den Oberflächenbelag der Fahrbahn als auch die Nebenflächen. Einen mittleren Bedarf wurde im dritten Abschnitt des Kätterskamp sowie im Heitmannskamp festgestellt.

Die L307 als Erschließungs- und Durchgangsstraße führt zu einer hohen Verkehrsbelastung und zerschneidet den östlichen Teilbereich. Dadurch sinkt die Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Insbesondere am Rosenberg gibt es Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern aufgrund des engen Straßenquerschnittes. Die Querungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend, und führen zu noch „längeren Wegen“. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellt dies ein Hemmnis im Alltag dar.

Bei einigen Straßenräumen wurden Defizite in der Gestaltung und Möblierung festgestellt. Dies betrifft Straßen mit einer besonderen Funktion der Erschließung und Wegeführung für Fußgänger. Hinsichtlich des Mobiliars sind Orte zum Verweilen, z. B. an Bushaltestellen, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, wichtig. Ferner sollte der Straßenraum auch Möglichkeiten der Begegnung und des Austausches bieten, wenn es sich um Einzelhandelsstraßen handelt.

Ein großer Teil des öffentlichen Raums ist nicht barrierefrei zugänglich. Dies betrifft die Oberflächenbeläge, die - auch wenn sie in einem guten Zustand sind - oft nicht für Rollatoren geeignet sind. Ferner sind nicht überall die Bordsteine abgesenkt, bzw. oftmals auch zu wenig, so dass Straßenquerungen häufig stark eingeschränkt sind. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist insbesondere am Rosenberg eine Mehranstrengung aufgrund der Steigung notwendig, so dass speziell hier der Oberflächenbelag eine wichtige Rolle spielt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen viele Möglichkeiten, so dass es nicht zu Parkplatzproblemen kommt. Neben dem Parken im Straßenraum stehen auch unterschiedlich große Kundenparkplätze zur Verfügung, welche jedoch überwiegend Gestaltungsdefizite aufweisen, die zur Bodenversiegelung im Ort beitragen.

Der P&R-Platz an der Bahntrasse weist gravierende funktionale- und gestalterische Missstände aufweist.

Die Fläche des ZOBs weist sehr große bauliche und gestalterische Missstände auf und ist nicht direkt an den Bahnhof angebunden, so dass ein zügiges und bequemes Umsteigen erschwert wird.

Die Bahntrasse stellt eine trennende Wirkung dar. Eine der zwei Querungsbereiche wurde in Form einer Fußgängerunterführung ausgebildet, welche jedoch gestalterische und funktionale Defizite aufweist. Hier entstehen Konflikte zwischen Fußgängern und widerrechtlichem Fahrradverkehr. Außerdem ist die Zuwegung umständlich lang und bildet sich zeitweise zu einem Angstrraum aus.

Lediglich auf dem Eiderkamp ist die Fahrradmitbenutzung der Nebenfläche vorgesehen. Auf dem Rosenberg und in der Dorfstraße ist aufgrund des schmalen Straßenraums das Fahren im Kfz-Verkehr vorgesehen, was zu steigendem Gefahrenpotenzial auf dieser hoch frequentierten Route führt.

¹¹ Während der Durchführung der VU und der Erarbeitung des IEK veränderte sich der Status Quo der Hörnpassage mehrfach. Die großflächige Leerstandsproblematik im EG konnte zwar zwischenzeitlich erfolgreich gelöst, jedoch schloss die Gastronomie (griechisches Restaurant) im Sommer 2016 und die zukünftige Nutzung dieser Gewerbeeinheit ist unklar.

Die Kreuzungsbereiche Eiderkamp / Käternskamp sowie Rosenberg / Dorfstraße / Böhnhusener Weg ermöglichen Fußgängern und Fahrradfahrern keine Querung der Landesstraße. Aufgrund nicht einsehbarer Verkehrssituationen besteht auch zukünftig keine Möglichkeit, weitere Querungen zu schaffen.

HF 4: Grün- und Freiflächen

Aufgrund der lockeren Bebauung ist Flintbek ein grüner Ort, der zudem in unmittelbarer Nähe zu qualitativ hochwertigen Natur- und Erholungsräumen liegt.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht jedoch ein Mangel an qualitativen Grünflächen. Die einzige öffentliche Grünfläche (am Eiderkamp) soll zwar dem Verweilen dienen, jedoch ist die Aufenthaltsqualität durch Gestaltungsdefizite, fehlendes Mobiliar und aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße, stark begrenzt.

Der Kirchhof bietet einen qualitativ hochwertigen Freiraum, jedoch ist die Fläche aufgrund des abfallenden Geländes reduziert. Außerdem sind mögliche Aktivitäten aufgrund der institutionellen Bindung begrenzt.

Eine aus der Friedhofsbindung herausgelöste Grünfläche soll einer Bebauung zugeführt werden und steht einer Qualifizierung zu einer parkähnlichen Grünanlage nicht zur Verfügung. Weitere Grünflächen dienen der nicht-intensiven Landwirtschaft und sind somit nicht für die Allgemeinheit nutzbar.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein öffentlicher Platz, der für Aufenthalt und Aktivitäten genutzt werden könnte. Lediglich ein kleiner Teilbereich vor dem Eingang zum Familia-Markt ist für den Aufenthalt der Bürger bestimmt. Jedoch weist er starke Defizite in der Qualität und Gestaltung auf. Ein ansprechender, multifunktionaler Platz, der für Begegnung, Aktivitäten und Veranstaltungen ausgelegt ist, gibt es nicht.

HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet weisen neun Gebäude einen hohen und 52 einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. In dieser Bewertung wurde auch die Klassifizierung „hoher energetischer Ertüchtigungsbedarf“ berücksichtigt.

Da auch Flintbek vom demographischen Wandel betroffen ist, müssen seniorengerechte Wohnungen mit entsprechenden Einrichtungen zur Vorsorge etabliert werden. Dies gilt auch für bezahlbaren Wohnraum z.B. für Senioren und Familien, damit die soziale und demographische Durchmischung gestärkt wird.

HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

In Flintbek wachsen die Bedarfe an Kindergarten- und Kindertagesstättenplätze. Außerhalb des Untersuchungsgebiets wird daher eine Erweiterung der kommunalen Kita kurzfristig verfolgt. Mittel- und langfristig bestehen jedoch weitere Bedarfe, sobald aufgrund der Wohnungsneubaufflächen auch Familien nach Flintbek ziehen.

Die VHS sowie die Bücherei benötigen mehr Fläche, um ihren diversen Angeboten gerecht zu werden. Mittel- und langfristig werden zudem weitere soziale Einrichtungen bzw. ein Ausbau der Bestehenden notwendig werden.

Obwohl es in Flintbek ein reges Vereinsleben mit vielen Angeboten und Veranstaltungen gibt, fehlen Räumlichkeiten, die sowohl von Vereinen und Institutionen als auch von zivilgesellschaftlichen Interessensgemeinschaften in Anspruch genommen werden können. Mithilfe dieser Räumlichkeiten könnte nicht nur die Angebotslandschaft um spezifische oder individuelle Aktivitäten erweitert werden sondern sie würden auch einen Anker für die gesellschaftliche Mitte bilden. Eine Vielzahl von Aktivitäten findet im Rathaus statt, welches damit jedoch an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich weder ein Kinderspielplatz noch Mobiliar für Aktivitäten im öffentlichen Raum.

6. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept entwickelt ein Leitbild mit Zielen für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets in den Handlungsfeldern und benennt die erforderlichen Maßnahmen zur Zielerreichung.

Die Zielsetzungen in den Handlungsfeldern werden als Strategie zur Beseitigung der Missstände unter Nutzung von Potenzialen festgelegt. Sie dienen ferner dem Monitoring und der darauf aufbauenden Evaluierung der Zielerreichung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Zur Erreichung der Zielsetzungen in den Handlungsfeldern werden Maßnahmen entwickelt, die im städtebaulichen Entwicklungskonzept verortet sind und zum anderen durch die Maßnahmenblätter konkretisiert werden. Dabei beinhaltet der Maßnahmenkatalog alle erforderlichen Maßnahmen und benennt Flächenbedarfe.

6.1. Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder

Die übergeordneten Zielstellungen aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ betreffen die Erhaltung und Entwicklung zentraler, multifunktionaler Versorgungsbereiche einhergehend mit der Stärkung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Leben sowie Wirtschaft, Handel und Kultur. Daraus werden folgende Zielsetzungen abgeleitet:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Soziale Kohäsion
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Im Rahmen eines Workshop (23.4.2016) wurden gemeinsam mit den Bürgern das Leitbild und die Entwicklungsziele aus dem „Flintbek 2030- Zukunftskonzept“ (2013) in den Kontext des Untersuchungsgebiets übertragen. Das Leitbild fasst die angestrebte Situation in der Zukunft wie folgt zusammen:

„Flintbek 2030 ist ein sehr beliebter Wohnstandort für Alt und Jung, der sich durch eine gute Versorgungssituation, ein aktives und vielseitiges Gemeindeleben sowie ein attraktives und grünes Umfeld auszeichnet.“

Dabei geht es darum, die verschiedenen Interessen zu bündeln und die Teilhabe Aller am Gemeindeleben zu gewährleisten. Die kommerziellen, freizeitbezogenen und sozialen Angebote gilt es zukunftsfähig auszubauen, um die Versorgungssituation zu sichern

Leitbild:

Flintbek 2030 ist ein sehr beliebter Wohnstandort für Alt und Jung, der sich durch eine gute Versorgungssituation, ein aktives und vielseitiges Gemeindeleben sowie ein attraktives und grünes Umfeld auszeichnet.



Übergeordnete Entwicklungsziele:

- Behebung der städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Missstände
- Sicherung Flintbek als Versorgungsstandort mit überörtlicher Bedeutung
- Nutzung von Baulandpotenzialen zur Standortsicherung
- Bereitstellung verschiedener Wohnformen
- Herstellung einer städtebaulichen, funktionalen und gesellschaftlichen Mitte
- Stärkung des Gemeindelebens und der Ortsidentität
- Verbesserung der Mobilität
- Aufwertung des Umfeldes und Schaffung attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsorte für Jung und Alt



Handlungsfelder:

HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen

HF 2: Ortsgestalt und Baukultur

HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität

HF 4: Grün- und Freiflächen

HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand

HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

HF 7: Mitwirkung und Kooperation

HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen - Zielsetzung

- Erhalt und partielle Stärkung der bestehenden Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote auch hinsichtlich des angestrebten Bevölkerungswachstums durch Wohnbaumaßnahmen
- Förderung von kleinteiligen und individuellen Einzelhandel in der neuen Ortsmitte
- Einzelhandels- und Dienstleistungsachse entlang der Straße Rosenberg als Verbindung der beiden Einzelhandelskonzentrationen am Eiderkamp / Müllershörn und Dorfstraße stärken

HF 2: Ortsgestalt und Baukultur - Zielsetzung

- Stärkung der Gemeinde durch adäquate Nutzung von Entwicklungspotenzialen insbesondere für Wohnungsbau, Herstellung von qualitativollen Freiräumen und Gewährleistung der Nahversorgung
- Schaffung einer Ortsmitte als Ort der Begegnung, des Aufenthalts, der Freizeit und Kommunikation
- Stärkung der Ortsidentität
- Städtebauliche und funktionale Neuordnung des Areals zwischen Kätterskamp und Heitmannskamp

HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität - Zielsetzung

- Verkehrliche Neuordnung und räumliche Verknüpfung der Verkehrsmittel Bahn, Bus und PKW zur Optimierung der Verkehrsströme
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger, Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen)
- Barrierewirkung der Straßenräume reduzieren (insbesondere Achse Eiderkamp, Rosenberg und Dorfstraße)
- Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofumfeldes
- Qualitative Verbesserung des Park + Ride-Angebots im Bereich des Bahnhofs
- Optimierung der Umsteigeverbindungen zwischen ZOB, Bahn und Auto- bzw. Radverkehr durch Verlagerung und Neuorganisation des ZOB
- Aufwertung von Straßenräumen durch Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen und Verbesserung der Ausstattung
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Nutzbarkeit sowie Aufwertung der Fußgängerunterführung

HF 4: Grün- und Freiflächen - Zielsetzung

- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Schaffung von qualitätsvollen Grünflächen mit entsprechender Ausgestaltung für Aufenthalt, Freizeit und Begegnung
- Aufbau eines durchgängigen Netzes an grünen Wegeverbindungen
- Schaffung eines multifunktionalen Platzes als Begegnungs- und Aktionsort

HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand - Zielsetzung

- Aktivierung von Bestands- und Nachverdichtungspotenzialen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Kontinuierliche, moderate Wohnbauflächenentwicklung mit verschiedenen Bebauungstypologien
- Herstellung von adäquatem Wohnraum und vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- Sicherstellung barrierefreier und altersgerechter Wohnraumangebote
- Förderung von Angeboten wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und Senioren-WGs
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie energetische Ertüchtigung von Gebäuden zur Verbesserung des Stadtbildes
- Prüfung für energetische Quartierskonzepte (Einrichtung von Nahwärmenetzen, Steigerung des regenerativen Anteils bei der Stromerzeugung)
- Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden

HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit - Zielsetzung

- Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Schaffung eines zentralen, integrativen Bürgerhauses als Treffpunkt und Veranstaltungsort für Mehrfachnutzung von Bildungs- und Freizeitinfrastrukturen durch Schulen, Kitas, Sportvereine etc.
- Stärkung des bürgerlichen Engagements und von Interessensgruppen durch Bereitstellung von Infrastruktur (Räumlichkeiten etc. im Bürgerhaus)
- Verbesserung des Lebensumfelds und der Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche durch Schaffung von neuen Räumen sowohl im Innenraum als auch Außenraum (z.B. Spielplätze, Bürgerhaus)

HF 7: Mitwirkung und Kooperation

- Begleitung des Sanierungsprozesses durch ein aktivierendes und multiplikatorisches Gremium (Beirat) zwecks Partizipation am Verfahren, Förderung des Engagements sowie der Kommunikation und Umsetzung von Aktivitäten
- Stärkung des bürgerlichen Engagements
- Förderung von Interessens- und Akteursgruppen zwecks aktiver Teilnahme und Gestaltung der zukünftigen Entwicklung
- Vernetzung und Kooperation verschiedener Bildungsstrukturen (VHS + Gemeindebücherei)

6.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im **Konzeptplan** zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Anlage Plan Nr. 12a) sind die Zielsetzungen des Konzepts verortet und stellen die **räumlichen Handlungsschwerpunkte** dar, in denen sich der Großteil der Maßnahmen konzentriert.

1. Schaffung einer Ortsmitte

Im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung spielt die Nachnutzung des Familia-Grundstücks sowie der Grundstücke zwischen Kätterskamp und Heitmannskamp eine zentrale Rolle, da hier eine Reihe von Potenzialen genutzt werden können, um eine städtebauliche, kommerzielle und gesellschaftliche Mitte zu schaffen. Durch eine gemischte Nutzungsstruktur können in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und soziale Infrastruktur Angebote erweitert und auf (zukünftige) Anforderungen eingegangen werden. Auch Wohnen stellt einen wichtigen Bestandteil des Konzepts dar, denn an dieser Stelle besteht eine große Chance zielgruppenausgerichtete Ergänzungen der Wohnangebote u. a. Wohnungsbau für Familien und Senioren zu realisieren. Zu einer gesellschaftlichen Mitte gehören auch Grün- und Freiräume als Aufenthalts-, Begegnungs- und Aktionsräume. Es ist vorgesehen, einen urbanen Platz zu schaffen, der von der Bebauung eingefasst ist und auch durch die Nutzungen im EG bespielt wird. Ferner ergänzt ein Grünzug, der gleichzeitig Bestandteil der Grünraumverbindung zur Neuentwicklung auf dem ehemaligen Friedhofsgelände ist, das Angebot.

Die Vernetzung des Grundstücks mit der Umgebung ist städtebaulich und funktional teilweise bereits gegeben, müsste aber weiter ausgebaut werden. Dazu gehört auch die Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs durch entsprechende Ausbildung und Gestaltung der Straßenräume bzw. Wege.

2. Verlagerung des ZOB

Die Verlagerung des ZOB zielt darauf ab, die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn unter Einbeziehung des P&R und B&R Systems zu verbessern. Der neue Standort wird zudem in enger Beziehung mit der neu entwickelten Ortsmitte stehen. Die Herausforderungen bestehen darin, die verschiedenen Nutzungen und Anforderung in der neuen Ortsmitte mit den verkehrlichen Belangen abzustimmen.

3. Ansiedlung von Versorgermärkten auf der Grünfläche südlich des Eiderkamps

Durch die Bereitstellung dieser Grünfläche für die Ansiedlung eines Aldi- und Markt-Marktes kann die vorhandene Versorgungssituation in Flintbek erhalten und weiter ausgebaut werden. Die behutsame Einbettung der Märkte in den örtlichen Kontext und die Verknüpfung dieser neuen Bebauung mit der Umgebung bedeuten eine stadtstrukturelle Verbesserung. Mit der geschlossenen Bebauung wird die Eingangssituation in den Ort verdeutlicht. Auch die Erreichbarkeit des Aldi-Discounters durch die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet an diesen Standort stellt eine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer dar.

4. Nachverdichtung durch Wohnungsbau

Die Nutzung von Wohnungsbaupotenzialen in Form einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich stellt eine wichtige Voraussetzung für den angestrebten Bevölkerungszug. Damit gehen die Auslastung von Infrastruktur und die Angebotsnachfrage im sozialen und kommerziellen Bereich einher. Die Maßnahmen sehen verschiedene Strategien vor:

- Nachverdichtung in zweiter Reihe im Kätterskamp
- Nutzung des Wohnungsbaupotenzials „ehemaliger Friedhof“
- Wohnen in der neuen Ortsmitte
- Wohnbauvorhaben Lassenweg (Brachfläche) im Bau
- Neuentwicklung des ZOB-Geländes Lassenweg

Die Nachverdichtung im Innenbereich entspricht den allgemeinen Leitbildern zur Herstellung kompakter Orte, die darauf abzielen, der Zersiedlung vorzubeugen sowie eine innere Dichte zu generieren, welche die Belebung von Ortszentren fördert.

5. Einzelhandels- und Dienstleistungsachse Rosenberg / Dorfstraße

Auch wenn das Maßnahmenkonzept den Fokus auf die Innenentwicklung legt, so stellt die Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse eine wichtige Maßnahme dar. Die Straße verbindet nicht nur den zukünftigen Einzelhandelsstandort auf der Blumenwiese mit dem Standort EDEKA und Drogeriemarkt sondern auch nicht-kommerzielle und dienstleistungsorientierte Angebote entlang dieser Achse. Dazu gehörten u.a. die Kirchengemeinde, das Ärztehaus und andere soziale Einrichtungen.

6. Erweiterung Einzelhandel in der Dorfstraße

Die Stärkung der zweiten Einzelhandelskonzentration (EDEKA) erfolgt durch die Entwicklung der privaten Maßnahmen (Erweiterung des EDEKA-Marktes und Ansiedlung einer Drogerie).

7. Aufwertung und Umgestaltung des Kätterskamp

Der Kätterskamp als wichtige Verbindung zwischen der neuen Ortsmitte und der Einzelhandelsachse soll gestärkt werden, indem er durch Umgestaltungsmaßnahmen aufgewertet wird. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Raum als auch die angrenzenden privaten Flächen (Vorzone).

6.3. Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan (vgl. Anlage Plan Nr. 12b) verortet die zuvor definierten Entwicklungsziele im räumlichen Kontext und dient der Orientierung für die ganzheitliche zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Es werden daher sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen, unabhängig ihrer Finanzierung und Förderung, dargestellt. Maßnahmen, die nicht verortet werden können, z.B. nicht-investive Maßnahmen, werden in den entsprechenden Maßnahmenblättern dargelegt.

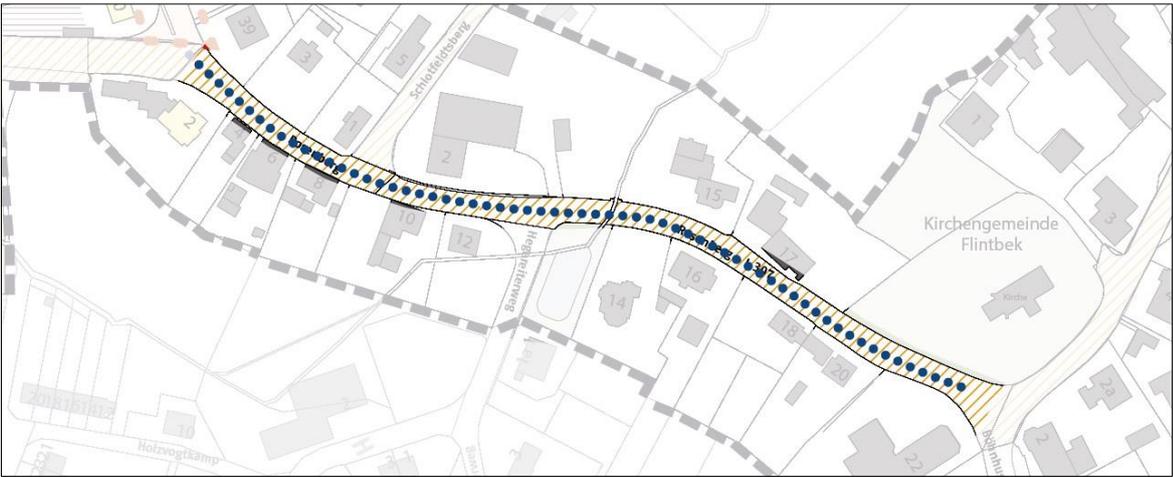
Im Rahmen der zukünftigen Planung und Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und hinsichtlich sozialer Projekte, ist eine breit angelegte Partizipation der Bevölkerung sowie privater und sozialer Akteure notwendig, um die Akzeptanz der Projekte und das Selbstverständnis der Bürger zu stärken. Grundsätzlich sollte großer Wert auf gute Gestaltung und funktionierende Nutzung gelegt werden.

Die im nachfolgenden Text dargelegten Maßnahmen dienen der Beseitigung der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Defizite und sollen zur Erreichung der Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet beitragen. Sie beziehen sich auf die identifizierten Mängel und Potenziale der Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Ergebnissen des parallel zum IEK erstellten Einzelhandelsgutachtens, Gutachtens zur Demographie und Siedlungsentwicklung sowie Verkehrsgutachtens. Ebenfalls fließen die Anregungen und Wünsche aus den öffentlichen Veranstaltungen und der Lenkungsgruppe sowie den Gesprächen mit den Schlüsselakteuren ein.

Das Maßnahmenkonzept ist so aufgebaut, dass die einzelnen Maßnahmen den Handlungsfeldern zugeordnet sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Überschneidungen in der Zuordnung der Maßnahmen gibt, d.h. einzelne Maßnahmen entfalten Wirkungen in mehreren Handlungsfeldern. Dies wird entsprechend vermerkt, um die Vernetzung und den integrativen Ansatz kenntlich zu machen. Zugeordnet wurden diese Maßnahmen dem jeweiligen Handlungsfeld, für welches die wichtigsten Wirkeffekte erwartet werden.

Grundsätzlich wird aufgrund des Umfangs der durchzuführenden Maßnahmen empfohlen, für das zukünftige Förderverfahren einen Sanierungsträger zu beauftragen. Dieser ist im Maßnahmenkonzept in der Rubrik „Akteure/Federführung“ nicht separat aufgeführt, sondern wird vom Akteur „Gemeinde Flintbek“ mit vertreten, da er als Dienstleister der Gemeinde fungiert. Der konkrete Aufgaben- und Verantwortungsbereich im Förderverfahren wird zwischen dem Sanierungsträger und der Gemeinde für die konkreten Maßnahmen später definiert.

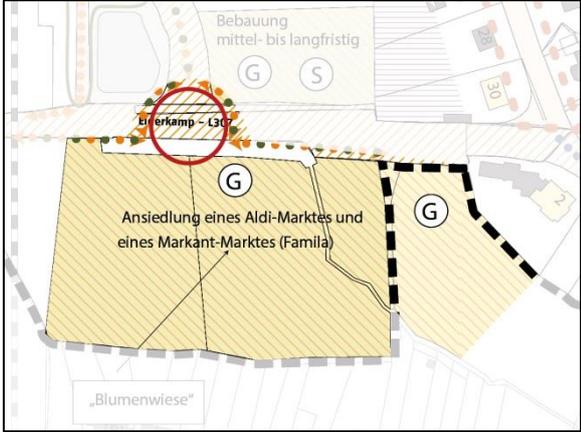
HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen

Maßnahme 1.1	Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung der Handels- und Dienstleistungsachse Rosenberg
	
<p>Der Rosenberg ist Bestandteil der Handels- und Dienstleistungsachse, die die Versorgungszentren Dorfstraße, Kaufhaus Renner und Famila verbindet und gemäß des Einzelhandelsgutachtens 2015¹² zum zentralen Versorgungsbereich gehört. Auch in Zukunft stellt der Rosenberg eine funktionale Verknüpfung dar. Das Einzelhandelsgutachten weist explizit auf die „städtebauliche Aufwertung und Geschäftslagenförderung“ hin. Aufgrund des schmalen Straßenprofils des Rosenbergs sind den Gestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen enge Grenzen gesetzt.</p>	
<p>Daher wird die Einbindung der Gewerbetreibenden vor Ort ein wichtiger Bestandteil im Rahmen der Gestaltungsplanung werden. Zwecks Aufwertung dieser Bereiche sollten die Möglichkeiten von Maßnahmen auf privatem Grund d.h. den straßenzugewandten Außenbereichen geprüft werden. Vorstellbar sind private Maßnahmen zur Ergänzung des Stadtmobiliars (Sitzmöglichkeiten, Gestaltungselemente), zur Herstellung einer durchgehenden qualitativen Präsentation der Geschäfte und Aufwertung von Außenbereichen durch Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie Schaffung einer attraktiven Begrünung.</p>	
<p>Die Herstellung von Barrierefreiheit ist insbesondere im Bereich der Steigung ein essentieller Punkt, um die Stärkung der Einzelhandelsachse zu erreichen. Dazu müssen die Nebenflächen zwecks Herstellung einer ebenmäßigen Oberfläche vollständig erneuert werden. Dies ist insbesondere wichtig, da die Prüfung des Verkehrsgutachters zu dem Ergebnis kam, dass keine zusätzlichen Fußgängerquerungen ohne Lichtsignalanlage eingerichtet werden können. Daher müssen die „Umwege“ über die bestehende Ampel in Kauf genommen werden.</p>	
Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse ▪ Förderung der Angebotserweiterung ▪ Aufwertung des Straßenraums auch unter Berücksichtigung von angrenzenden Privatflächen von Einzelhandelsstandorten ▪ Förderung des Fußgängerverkehrs durch attraktivere Räu-

¹² Mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens wurde das Unternehmen CIMA 2015 beauftragt. Als ein Ergebnis wurde der „Zentraler Versorgungsbereich Flintbek“ abgegrenzt.

	me und Herstellung von Barrierefreiheit
Zielgruppe	Bürger / Geschäftsinhaber
Akteur/Federführung	Gemeinde Flintbek / Geschäftsleute / Eigentümer
Priorität	Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung eines Gestaltungskonzepts unter Einbeziehung der Gewerbetreibenden, Eigentümer und Bürger 2. Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen 3. Umsetzung von privaten Maßnahmen
Umsetzungshorizont	Ab 2020
Kosten gemäß KoFi	200.000€ (Eigenmittel der Stadt und Privater)
Anmerkung	Diese Maßnahme befindet sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung nicht in einem Fördergebiet.

Private Maßnahme 1.2	Ansiedlung von Verbrauchermärkten südlich des Eiderkamps
--------------------------------	---



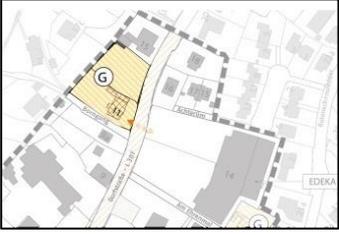
Die Aufgabe des Familia-Marktes in der Müllershörn wird durch die Neuansiedlung eines Markt-Supermarktes, der ebenfalls der gleichen Unternehmensgruppe angehört, kompensiert. Zusätzlich wird ein Aldi-Discountmarkt aus dem Gewerbegebiet in Flintbek an diesen Standort umgesiedelt, um vor allem auch für nicht-motorisierte Kunden die Erreichbarkeit zu verbessern.

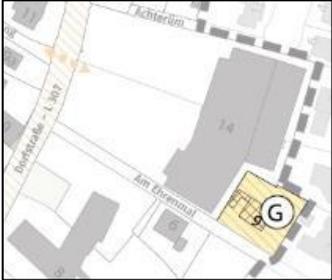
Auf eine qualitätsvolle Architektur und hochwertige Gestaltung der Außenflächen wird an dieser Stelle explizit hingewiesen.

Damit die Anlieger südlich des Grundstücks durch die Emissionen der Parkplatznutzung oder Warenanlieferung nicht belastet werden, sind Vorkehrungen zu treffen, die über eine intensive Begrünung hinausgehen. Hinsichtlich des Gewässerlaufs der Flintbek muss eine Umleitung erfolgen.

Für die Abwicklung des Verkehrs wird die Einrichtung eines im Durchmesser ca. 30-35m großen Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Müllershörn und Eiderkamp vorgesehen. Das Verkehrsgutachten kam zu dem Schluss, dass diese Lösung die beste für alle Verkehrsteilnehmer darstellt.

Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der Nahversorgung im Ort
Zielgruppe	Alle Bürger und Kunden
Akteur / Federführung	Private Unternehmen / Gemeinde Flintbek
Priorität	Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstückserwerb von der Gemeinde durch das Unternehmen 2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags 3. Aufstellung eines B-Plans 4. Planung und Umsetzung 5. Bau eines Kreisverkehrs
Umsetzungshorizont	Vorbereitungen ab 2017
Kosten gemäß KoFi	<p>n.n. Gewerbebauten: private Investitionen 350.000€ Kreisverkehr: private Investition 44.800€ Aufstellung des B-Plans „Blumenwiese“: Mittel StBauFR 24.000 € Änderung des B-Plan Nr. 28: Mittel StBauFR</p>

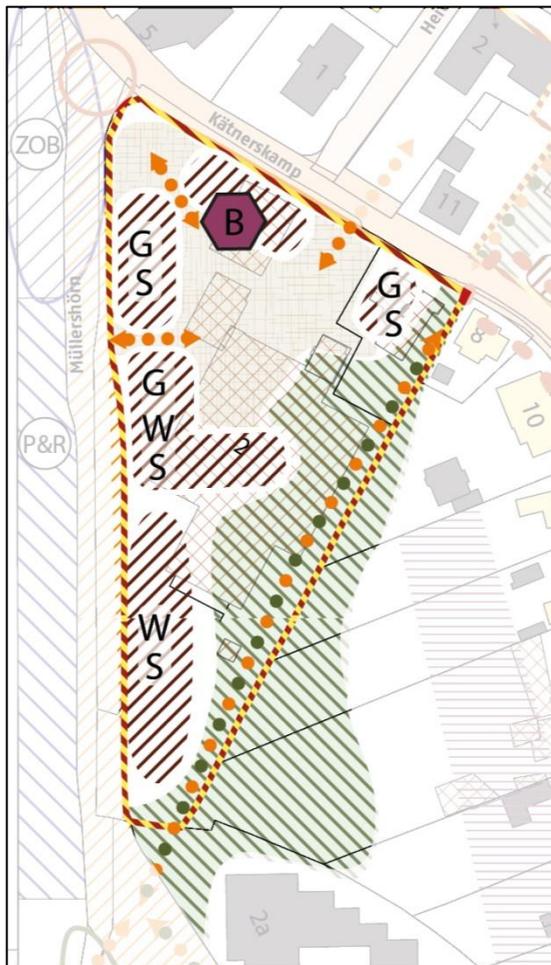
Private Maßnahme 1.3.	Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Dorfstraße
	<p>Auf den Grundstücken Dorfstraße 11-13 wird ein Drogeriemarkt angesiedelt, der in funktionaler Beziehung mit dem EDEKA-Markt steht. Laut Einzelhandelsgutachten ist das entsprechende Sortimentsegment in Flintbek unterrepräsentiert und wird durch die Maßnahme vervollständigt. Damit wird der südöstliche Bereich des Untersuchungsgebiets gestärkt und fungiert als Einzelhandelspol gegenüber der Entwicklung am Eiderkamp.</p>
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgung ▪ Stärkung von unterrepräsentierten Sortimentsegmenten ▪ Förderung des Nahversorgungstandortes Kleinflintbek
Zielgruppe	Alle Bürger und Kunden
Akteur / Federführung	Privatunternehmen
Priorität	befindet sich in Planung
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bauantragsstellung 2. Planung - Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2018
Kosten gemäß KoFi	n.n.
Anmerkung	Diese Maßnahme befindet sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung nicht in einem Fördergebiet.

Private Maßnahme 1.4.	Erweiterung des EDEKA-Marktes
	<p>Aufgrund von Funktionsdefiziten im Bereich der Ablauforganisation strebt das Unternehmen eine Erweiterung des Marktes an. Dazu wird das Grundstück Am Ehrenmal Nr. 9 aufgekauft, das Gebäude darauf zurückgebaut und durch einen Neubau, der an den Markt anschließt, ersetzt. Dadurch kann der Betriebsablauf optimiert und der Standort selbst gestärkt werden.</p>
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung und Erhalt der Nahversorgung ▪ Stärkung des Versorgungsstandorts an der Dorfstraße
Zielgruppe	Kunden / Angestellte
Akteur / Federführung	Unternehmen
Priorität	Mittel
Realisierung	Planung und Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2017
Kosten gemäß KoFi	n.n.
Anmerkung	Diese Maßnahme befindet sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung nicht in einem Fördergebiet.

HF 2: Ortsgestalt und Baukultur

Maßnahme 2.1.

Neue Ortsmitte - Konversion Kätterskamp Nr. 2-4 (Familia-Markt)



Mit dem Rückbau des Familia-Marktes ist die Notwendigkeit der Konversion dieser Brachfläche gegeben. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit dieses zentral liegende und großflächige Grundstück einer neuen Entwicklung zuzuführen. Damit wird das Areal einen großen Beitrag zur „Schaffung einer neuen Ortsmitte“ darstellen, die bereits im Rahmen der „Zukunftswerkstatt Flintbek 2030“ thematisiert wurde. Dabei geht es auch darum, die Ortsidentität zu fördern, indem die gesellschaftliche Mitte gestärkt wird. Daher verfolgt die Neuentwicklung dieses Areals mehrere Zielstellungen in unterschiedlichen Themenfeldern.

Die konkrete Verortung der Gebäude, des Platzes und des Grünzuges auf dem Grundstück wird im Rahmen der Projektentwicklung durch z. B. einen städtebaulichen Wettbewerb mit umfassender Bürgerbeteiligung festgelegt.

Verschiedene Vorschläge wurden bereits in Workshops, die im Rahmen der Erarbeitung des IEK stattfanden, mit den Bürgern diskutiert. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt wesentliche Prinzipien und Zielsetzungen auf, die im späteren Verfahren detailliert und ausgestaltet werden. Die Sichtbeziehungen zwischen dem Platz und dem Straßenraum müssen gegeben sein, damit dieser belebt wird. Grundsätzlich ist vorgesehen, die derzeit vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück komplett zurückzubauen. Gleiches gilt für das Gebäude der Bücherei. Vorstellbar ist alternativ aber auch, dass diese beiden Gebäude bestehen bleiben und sich in das Gesamtkonzept einfügen. Dazu könnten die dortigen Nutzungen ausgelagert werden und stattdessen andere mit geringerem Raumprogramm angesiedelt werden. Ferner müssten die Gebäude modernisiert und instand gesetzt werden. Die Entscheidung ist im Rahmen der späteren Gesamtplanung zu treffen. Folgende Vorschläge und Zielsetzungen können als mögliche Aufgabenstellung für den durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb verstanden werden:

zeit vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück komplett zurückzubauen. Gleiches gilt für das Gebäude der Bücherei. Vorstellbar ist alternativ aber auch, dass diese beiden Gebäude bestehen bleiben und sich in das Gesamtkonzept einfügen. Dazu könnten die dortigen Nutzungen ausgelagert werden und stattdessen andere mit geringerem Raumprogramm angesiedelt werden. Ferner müssten die Gebäude modernisiert und instand gesetzt werden. Die Entscheidung ist im Rahmen der späteren Gesamtplanung zu treffen. Folgende Vorschläge und Zielsetzungen können als mögliche Aufgabenstellung für den durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb verstanden werden:

Neubebauung

Wohnen

Bei der Neubebauung des Grundstücks werden verschiedene Nutzungen vorgesehen. Im südlichen Teil ist ein Geschößwohnungsbau vorgesehen, der auch auf die zukünftigen Bedarfe Flintbeks hinsichtlich der Bereitstellung von seniorengerechtem und barrierefreien Wohnraum eingeht. Zusätzlich besteht hier die Möglichkeit Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen sowie Gemeinschaftsräume umzusetzen. Damit wird die Integration und Teilhabe von mobilitätseingeschränkten Personen in das Ortsgeschehen gefördert. Ferner kann hier adäquater Wohnraum für Familien geschaffen werden, welches zudem die Durchmischung der Altersstrukturen begünstigt.

Gemischte Nutzung

Im nördlichen Bereich ist die Neubebauung durch eine gemischte Nutzung geprägt. Die Erdgeschosse stehen für Handel und Dienstleistungen sowie Gastronomie zur Verfügung, welche durch soziale und kulturelle Einrichtungen ergänzt werden, die sich auch auf die Obergeschosse verteilen. Die Nutzungsdurchmischung stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine aktive und gesellschaftliche Ortsmitte dar und dient auch der Bespielung und Frequentierung der neu geschaffenen öffentlichen Räume. Dem dort bereits ansässigen Einzelhandel werden neue Geschäftseinheiten zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sollen zwecks Stärkung des Standortes Möglichkeiten für die weitere Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen werden.

Aufgrund des unzureichenden Raumangebotes und der Funktionsdefizite bei bestehenden sozialen Institutionen, wie z. B. der VHS, der Bücherei und der Sozialstation, werden adäquate neue Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt, so dass sich diese Institutionen auch mit einem erweiterten Angebot präsentieren können. Zudem besteht die Möglichkeit zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln.

Bürgerhaus „Haus der Kultur“

Zwecks Stärkung und Belebung der gesellschaftlichen Mitte wird die Einrichtung eines Bürgerhauses vorgesehen, welches mit seinem Raumprogramm flexibel auf verschiedene Bedarfe und Zielgruppen eingeht. Das „Haus der Kultur“ stellt das Pendant zu den kommerziellen und institutionalisierten Einrichtungen dar und dient der Angebotserweiterung und soll alle Bewohner ansprechen. Die Räumlichkeiten können sowohl von Vereinen und Institutionen genutzt werden als auch für Veranstaltungen, die aus einem gesellschaftlichen Engagement hervorgehen. Es soll ein Ort der Begegnung und des Austausches werden und zusätzliche Angebote, wie z. B. Treffpunkte in Form von Bürgercafé, Elterncafé, Seniorencafé etc. bereitgestellt werden. Es dient zudem der Bespielung des Platzes.

Weitere Nutzungen

In den Obergeschossen sind sowohl Wohnraum als auch kleinteilige Büroflächen und Einheiten für Praxen vorgesehen.

Herstellung eines Platzes

Die Ausbildung eines zentralen Platzes ist ein wichtiger Bestandteil des Nutzungskonzepts, da dieser verschiedene Zielstellungen verfolgt. Zum einen stellt er einen wichtigen Raum der Begegnung, des Austausches und des Aufenthalts dar und zum anderen dient er als Veranstaltungsort und für Aktionen. Daher muss er multifunktional ausgestaltet sein und mit Teilräumen verschiedenen Ansprüchen gerecht werden. Der Raum wird zunächst durch die angrenzenden Nutzungseinrichtungen frequentiert und belebt. Für den Aufenthalt ist es wichtig, gastronomische Einheiten direkt mit ihm zu verbinden und darüber hinaus auch Verweilmöglichkeiten, d. h. Sitzgruppen, zu schaffen, die auch einen nicht-konsumierenden Aufenthalt ermöglichen. Die Besonnung und Verschattung sind dabei zu berücksichtigen. Zudem werden Symbiosen geschaffen, indem z. B. Spielmöglichkeiten für Kinder bereitgestellt werden. Der topographische Höhenunterschied zwischen Platz und Kätterskamp in Höhe des Rathauses (heutige Treppenanlage) eignet sich hervorragend, um mit Sitztreppen eine Art Forum herzustellen.

Zur Ausrichtung von Veranstaltungen muss der Platz entsprechend mit Infrastruktur versehen und verschiedene Veranstaltungsformate berücksichtigt werden. Diese Formate sollten idealerweise auch verschiedene Aktionen beinhalten, die aus einem gesellschaftlichen Engagement herrühren oder von einzelnen Institutionen, wie z. B. der Schule und den Kindergärten initiiert werden. Ferner sollte der Platz zur Einrichtung eines Wochenmarktes dienlich sein.

<p>Grünflächen</p> <p>Es ist vorgesehen ergänzend zur versiegelten Platzfläche einen qualitätsvollen Grünzug zu entwickeln, der sich mit dem Platz verzahnt. Hier sind Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie „Fitnessgeräte“ in Form eines Trimm-Dich-Pfads für Jung und Alt vorgesehen sowie die Herstellung eines Geh- und Radweges, der die Wegebeziehungen innerhalb Flintbeks im Sinne des Modells „kurze Wege“ stärkt. Je nach Verkaufsbereitschaft der südlich angrenzenden Eigentümer kann die Gemeinde weitere Teilflächen erwerben und den Grünzug ausweiten.</p>	
<p>Wegebeziehungen</p> <p>Wichtige Wegebeziehungen zum Rathaus, zum zukünftigen ZOB sowie zum Grünzug sind bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Wegeverbindungen sollen zudem eine einladende Geste zum zentralen Platz und dem damit verbundenen Geschehen aufzeigen, um zu verhindern, dass die Bebauung als „Bollwerk“ empfunden wird.</p>	
Weitere Handlungsfelder	<p>HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen</p> <p>HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität</p> <p>HF 4: Grün- und Freiflächen</p> <p>HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand</p> <p>HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit</p> <p>HF 7: Mitwirkung und Kooperation</p>
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beitrag zur Entwicklung einer kommerziellen, kulturellen und gesellschaftlichen Ortsmitte durch Kopplung verschiedener Nutzungen ▪ Stärkung der Ortsidentität ▪ Stärkung des Zusammenlebens, Förderung sozialer Aktivitäten, bürgerlichen Engagements sowie Freizeit und Ortskultur durch Schaffung von Räumen für Begegnung und Aktionen sowohl In- als auch Outdoor ▪ Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität durch Schaffung eines qualitätsvollen innerörtlichen Grünzugs ▪ Schaffung von senioren- und familiengerechtem Wohnraum
Zielgruppe	Alle Bürger in und um Flintbek
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstückserwerb durch die Gemeinde 2. Städtebaulicher Wettbewerb mit breiter Bevölkerungsbeteiligung 3. Aufstellung eines B-Plans 4. Ausführungsplanung 5. Nach Schließung des Familia-Marktes Rückbau 6. Veräußerung von Teilen des Grundstücks 7. Realisierung 8. Ggf. bei Verkaufsbereitschaft: weitere Ankäufe von Teilen angrenzender Grundstücke durch die Gemeinde zwecks Vergrößerung des Grünzuges
Umsetzungshorizont	Wettbewerbsverfahren ab 2018; Umsetzung nach Schließung des Familia Marktes
Kosten gemäß KoFi	<p>1.860.000€ Grunderwerb, Bewirtschaftung: Mittel StBauFR</p> <p>5.019.800€ Vorbereitung und Durchführung: Mittel StBauFR</p> <p>1.500.000€ Durchführung: zusätzliche Eigenmittel Gemeinde</p> <p>n.n.€ Neubau für Wohnen und Gewerbe: private Investitionen</p>

Maßnahme 2.2**Nachnutzung der Grundstücke zwischen Heitmannskamp und Kätnerskamp**

In diesem Areal sind Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen einer Nachnutzung verschiedener Grundstücke vorgesehen, die hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung jedoch als ein zusammenhängender Bereich betrachtet werden müssen.

Die Räumlichkeiten der VHS sind nicht ausreichend bemessen, weshalb ein neuer Standort in der neuen Mitte bereitgestellt wird. Ferner ist das Gebäude so stark abgängig, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kostenmäßig nicht vertretbar wären. Demnach wird das Gebäude zurück gebaut. Das Grundstück ist ein potenzieller Standort für den Neubau einer Kita mit angrenzendem öffentlichen Spielplatz (vgl. Maßnahme 6.1. und 6.2.). Alternativ wird er für Wohnungsneubau vorgesehen.

Das Gelände der Telekom (ehemals Post) ist stark untergenutzt und wird mittel- bis langfristig nicht mehr (umfanglich) genutzt werden, weshalb dort Nutzungspotenzial für eine Wohnneubebauung besteht.

Der Bauhof wird verlagert und somit steht das Gelände für eine neue Nutzung bereit. Um den Geschosswohnungsbau zu stärken und die Option zu haben, weiteren familiengerechten und/oder seniorengerechten Wohnraum mit sozialen Versorgungseinrichtungen anzubieten, eignet sich dieser Standort sehr gut. Alternativ kann auch die neue Kita und der Spielplatz hier angesiedelt werden.

Für den Innenbereich ist die Fortführung des Grünzuges der neuen Mitte mit Rad- und Gehweg vorgesehen. Die Verbesserung der Wegeverbindung betrifft auch die Möglichkeit, den topographischen Höhenunterschied zum ehemaligen Friedhof besser zu überwinden, im Gegensatz zur Erschließung über den östlichen Teil des Kätnerskamps. Die Wegeverbindung dient jedoch nicht nur den Bewohnern des Wohnneubaugebiets auf dem ehemaligen Friedhof, sondern auch denen, die östlich des Untersuchungsgebiets angesiedelt sind. Somit würde eine durchgehende Geh- und Radverbindung von Ost nach West durch das gesamte Untersuchungsgebiet geschaffen.

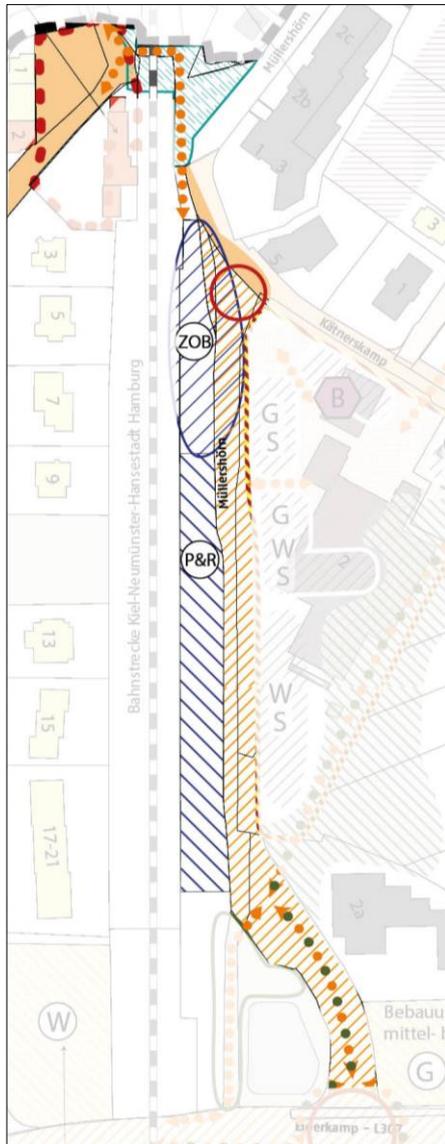
Der Grünzug erhält eine qualitätsvolle Ausgestaltung, Aufenthaltsmöglichkeiten und einen öffentlichen Spielplatz. Vorstellbar ist ebenfalls die Fortführung des Trimm-Dich-Pfads als Ergänzung zur Neuen Mitte. Voraussetzung für die Umsetzung eines Grünzuges ist der (Teil-) Erwerb des Grundstücks Kätnerskamp 13-15 durch die Gemeinde. Dies betrifft auch die neue Erschließungsstraße Kätnerskamp (vgl. Maßnahme 3.2). Falls dieses Grundstück für die Entwicklung dieses Bereichs nicht zur Verfügung steht, kann die Wegeverbindung alternativ über die neue Erschließungsstraße (vgl. Maßnahme 3.2) geführt werden und der Grünzug würde entfallen. Bei einem Erwerb dieses Grundstücks könnte eine Neubebauung für Wohnen und soziale Einrichtungen und/oder für die Kita erfolgen.

Essentiell für den Grünbereich ist, dass durch eine gute Ausgestaltung und ein angemessenes Angebot, dieser Bereich frequentiert und genutzt wird. Daher ist das Zusammenspiel zwischen Wegeverbindung, Spielplatz, Aufenthaltsmöglichkeiten und ggf. Fitnessgeräten ein entscheidender Faktor für die Funktionsqualität der Grünfläche.

Weitere Handlungsfelder	HF 3: Verkehr, ÖPNV und Mobilität HF 4: Grün- und Freiflächen HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Potenzialen zur Neuentwicklung und Verbesserung des Ortsbildes ▪ Stärkung der Grünraumverbindungen ▪ Schaffung von Angeboten für mehrere Altersgruppen im Grünzug ▪ Schaffung von Grünflächen für Freizeit und Erholung ▪ Stärkung der Geh- und Radwegeverbindung ▪ Förderung des Wohnungsbaus, auch hinsichtlich senioren- und familiengerechten Wohnens ▪ Sicherung der Kinderbetreuung
Zielgruppe	Bürger
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek / ggf. private Träger
Priorität	Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erwerb eines (Teil-) Grundstücks durch die Gemeinde 2. Planungsprozess mit breiter Bürgerbeteiligung 3. Umsetzung ggf. Schrittweise in Bauabschnitten
Umsetzungshorizont	2018 (Grundstückserwerb); Planungsprozess ggf. zusammen mit Wettbewerb 2.1 (Familia)
Kosten gemäß KoFi	550.500€ Grunderwerb/Zwischenerwerb: Mittel StBauFR 380.000€ Durchführung: Mittel StBauFR n.n.€ Neubau: private Investition

Maßnahme 3.1.

Verlagerung des ZOB und Optimierung Verkehrsbereiche Müllershörn / Fußgängerunterführung / Bahnhofsvorbereich Lassenweg



Die Verlagerung des ZOB vom heutigen Lassenweg an den Bahnhof (Müllershörn) verfolgt einerseits das Ziel, die Umsteigeverbindungen zwischen Bus, Bahn, Pkw und Fahrrad zu optimieren und andererseits die Zukunft der Wegebeziehungen und Angebote in der Ortsmitte zu konzentrieren. Dazu wurden Pläne seitens des Nahverkehrsbundes S-H vorgelegt (vgl. Anlage 12 „Konzept zur Verlagerung des ZOB“), dessen zwei Varianten von dem Verkehrsgutachter bewertet wurden. Dieser spricht sich für die Variante 2 aus, welche einen kleinen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Müllershörn und Kätterskamp vorsieht, damit die Busse ungestört wenden können. Diese Variante stellt für alle Verkehrsteilnehmer die beste Option dar.

Das Konzept beinhaltet auf der Ostseite des Bahndamms (Müllershörn) Folgendes:

- Verlagerung der Bus-Endhaltestelle an die Müllershörn: Berücksichtigung von vier Haltestellen (Busbuchten am Straßenrand) für ankommende und abfahrende Busse sowie für das Bus-Abstellen (endende Linien)
- Barrierefreie Ein- und Ausstiege (Hochbord)
- Erhalt und Ergänzungen der bestehenden Fahrradabstellanlage: gesichertes Abstellen, ausreichend Witterungsschutz, ggf. Ladeinfrastruktur für E-Bikes
- Rückbau des bestehenden „DB-Pluspunktes“ zugunsten eines Neubaus in ähnlicher Kubatur zur Einrichtung einer Wartehalle, Neubau der Zugangstreppe
- Schaffung eines attraktiven Info- und Wartebereichs in Kombination mit einer öffentlichen Toilette
- Ausbau der P&R-Fläche
- Kurzzeitparkzone am nördlichen Bahnsteigende
- Neubau der Treppe zum Bahnsteig und barrierefreie Erschließung durch eine Rampe im nördlichen Bereich

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Fußgängerunterführung, für die das Konzept den Neubau einer zusätzlichen Rampe (Ostseite des Bahndamms) vorsieht, um die Wegeführung zu verbessern. Neben Aspekten der Barrierefreiheit ist die adäquate Ausgestaltung der gesamten Anlage ein wichtiges Thema. Dazu gehört die Aufwertung durch ansprechende Begrünung, auch um Sichtbeziehungen im Rampenbereich zu verbessern sowie ausreichende Beleuchtung, damit kein Angstraum entsteht.

Auf der Westseite des Bahndamms (Brückenstraße) sind Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, um den Bahnhofsbereich attraktiver zu gestalten. Dazu gehört auch die Parkplatzfläche in der Brückenstraße sowie die Fahrradabstellanlage (Befestigung der Fläche und Neubau Überdachung).

<p>Durch die Verlagerung des ZOB, die Neuansiedlung der Verbrauchermärkte (Aldi und Markant) am Eiderkamp sowie die Neuentwicklung auf dem heutigen Famila-Gelände wird der Straße Müllershörn eine noch bedeutendere Rolle als Verbindungsachse zugeschrieben. Daher sind Maßnahmen zur Aufwertung und Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs auf der gesamten Länge zwischen den Kreuzungen Kätterskamp und Eiderkamp vorzunehmen. Dies beinhaltet den barrierefreien Ausbau und die Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes mit Sitz- und Rastgelegenheiten zur Steigerung der Mobilität insbesondere von Senioren auf dem Weg von und zu den Verbrauchermärkten.</p>	
Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung der Verkehrsabläufe und Umsteigebeziehungen ▪ Herstellung adäquater und barrierefreier Haltestellen ▪ Gestaltungsmaßnahmen zur Steigerung der Umfeldqualität ▪ Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs ▪ Verbesserung des Ortbildes
Zielgruppe	Bürger insgesamt, Kunden der Verkehrsbetriebe
Akteur / Federführung	NAH-SH / Gemeinde Flintbek / Deutsche Bahn AG
Priorität	hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagenklärung (Kostenverteilung, Zuständigkeiten, Umsetzung) 2. Planung und Umsetzung
Umsetzungshorizont	Grundlagenklärung ab 2017
Kosten gemäß KoFi	<p>1.595.000€ Durchführung Erschließungsanlagen: Mittel StBauFR 450.000€ Durchführung Erschließungsanlagen: Eigenmittel Gemeinde 300.000€ Baumaßnahme ZOB: NAH.SH und ggf. Dritte</p>

Maßnahme 3.2.	Ausbau des Kätterskamps zur Erschließungsstraße
	<p>Zwecks Entwicklung der Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Friedhof ist der Ausbau der Stichstraße Kätterskamp als Erschließungsstraße notwendig. Die Maßnahme sieht die Verbreiterung der Straße vor. Hierfür muss ein Teilbereich des Privatgrundstücks Kätterskamp 13- 15 von der Gemeinde erworben werden. Falls die Schaffung eines Grünzuges nicht umgesetzt werden kann, wird der Geh- und Radweg alternativ auch über die neue Erschließungsstraße geführt.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF: 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung des Wohnstandortes durch neue Erschließung ▪ Beseitigung von Missständen ▪ Verbesserung von Wegebeziehungen und Anbindung der östlich gelegenen Siedlungsbereiche
Zielgruppe	Anwohner
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ankauf des (Teil-) Grundstücks Kätterskamp 13-15 durch die Gemeinde zwecks Straßenverbreiterung (vgl. Maßnahme 2.2) 2. Planung und Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2018 (Ankauf, Planung)
Kosten gemäß KoFi	494.000€ Durchführung: Mittel StBauFR 156.000€ Durchführung: zusätzliche Eigenmittel Gemeinde

Maßnahme 3.3.	Instandsetzungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Erschließungsanlagen einschließlich Verbesserung der Barrierefreiheit
	<p>Die Straßen Heitmannskamp und Teilabschnitt Kätterskamp weisen überwiegend mittlere Instandsetzungsbedarfe an der Fahrbahnoberfläche und den Nebenflächen auf sowie Gestaltungs- und Funktionsdefizite einhergehend mit ungenügender Barrierefreiheit.</p> <p>Neben der Behebung dieser Defizite ist die Umgestaltung des Kätterskamps zwischen Nr. 10 und Nr. 30 eine wichtige Aufgabe, um die Wohnumfeldqualität zu steigern und das Ortsbild zu verbessern. Für diesen Straßenzug sind Aufwertungsmaßnahmen in Form von Begrünung, Pflanzbeeten und Baumscheiben vorgesehen.</p> <p>Im Weiteren soll zusammen mit den Anliegern ein Konzept zur Aufwertung der privaten Flächen (Vorzonen) entwickelt werden. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad und die bereitgestellten Kundenparkplätze sollen im Erscheinungsbild verbessert werden.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von baulichen Defiziten ▪ Aufwertungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung ▪ Förderung der Mobilität durch Verbesserung der Barrierefreiheit
Zielgruppe	Bewohner
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Mittel
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung mit Bürgerbeteiligung 2. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2022
Kosten gemäß KoFi	600.000€ Durchführung: Mittel StBauFR 100.000€ Durchführung: private Investitionen auf Privatgrundstücken

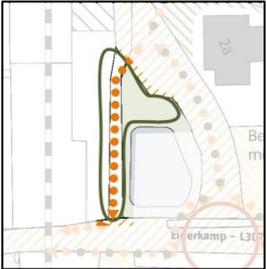
Maßnahme 3.4.	Umfangreiche Instandsetzungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Erschließungsanlagen einschließlich Verbesserung der Barrierefreiheit
----------------------	--



Dieser Straßenabschnitt des Kätterskamps weist überwiegend hohe Instandsetzungsbedarfe an der Fahrbahnoberfläche und den Nebenflächen sowie Gestaltungs- und Funktionsdefizite einhergehend mit ungenügender Barrierefreiheit auf. Hier sind Maßnahmen zur Behebung dieser Defizite vorgesehen, die den Kätterskamp zwischen Nr. 1 und Nr. 10 betreffen.

Im Rahmen der Neuentwicklung des Famila-Grundstücks sowie der Verlegung des ZOB ist eine Abstimmung hinsichtlich der Umgestaltungsmaßnahmen sinnvoll, um die daraus entstehenden Potenziale zu nutzen.

Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von gravierenden baulichen Defiziten ▪ Aufwertungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung in Zusammenhang mit der Umgebung ▪ Förderung der Mobilität durch Verbesserung der Barrierefreiheit
Zielgruppe	Bewohner
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Mittel
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung mit Bürgerbeteiligung 2. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Im Anschluss an die Maßnahmen 3.1 und 2.1
Kosten gemäß KoFi	544.000€ Mittel StBauFR 136.000€ zusätzliche Eigenmittel Gemeinde

Maßnahme 3.5.	Herstellung eines Gehweges zwischen Müllershörn und Eiderkamp
	<p>Zwecks Verbesserung der durchgehenden Gehwege und zur Herstellung kurzer Wege wird ein Teil der Regenrückhalteflächen am Eiderkamp geöffnet. Der Weg wird zwischen Bahndamm und Regenrückhaltebecken geführt. Dabei wird eine größtmögliche Öffnung des Areals angestrebt, um gleichzeitig Bereiche für Aufenthalt zu schaffen. Dies wird im nördlichen Bereich durch Installation von Sitzmöglichkeiten einhergehend mit einer Aufwertung erfolgen.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF 4: Grün- und Freiflächen
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Wegeverbindungen ▪ Nutzbarmachung und Qualifizierung von Grünräumen
Zielgruppe	Bürger / Fußgänger / Radfahrer
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	niedrig
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung nachdem die Verkehrsplanung für den Kreuzungsbereich Müllershörn / Eiderkamp fertiggestellt wurde 2. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Im Anschluss an die Maßnahme 3.1.
Kosten gemäß KoFi	38.000€ Mittel StBauFR

Maßnahme 3.6.	Konzept zur Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
 <p>Die Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Bereich betrifft eine Vielzahl von Straßenzügen so wie zukünftige Planungen wie z.B. den Grünzug und den zentralen Platz. Damit die unterschiedlichen Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können, muss zunächst ein Konzept erarbeitet werden, welches das gesamte Fördergebiet betrifft und differenzierte Aussagen zu den Teilbereichen trifft.</p> <p>Die Anforderungen hinsichtlich Straßen, die ohnehin instandgesetzt oder umgestaltet werden müssen (vgl. 3.3 und 3.4 „Mittelgroße / Umfangreiche Instandsetzungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Erschließungsanlagen einschließlich Verbesserung der Barrierefreiheit“), sind sicherlich andere als jene, die lediglich partielle Verbesserungen benötigen (vgl. 3.8 Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit“).</p> <p>Ferner spielen Aspekte wie die Einrichtung von Ruhe- und Rastplätzen für Fußgänger zwischen wichtigen Wegebeziehungen entscheidende Rollen für die Steigerung der Mobilität.</p>	
Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Mobilität und damit auch der Teilhabe aller durch Verbesserung der Barrierefreiheit
Zielgruppe	Mobilitätseingeschränkte Personen / alle Bürger
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Mittel-Hoch
Realisierung	Gesamtörtliche Konzepterstellung
Umsetzungshorizont	2019-2020
Kosten gemäß KoFi	30.000€ Mittel StBauFR

Maßnahme 3.7.	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
----------------------	---



Die Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Bereich betrifft eine Vielzahl von Straßenzügen. Da für die meisten

Erschließungsanlagen weitergehende Maßnahmen vorgesehen sind, werden die Aspekte der Barrierefreiheit bereits dort berücksichtigt.

Bei den Straßen Dorfstraße und Schlotfeldtsberg sind keine Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen vorgesehen, weshalb sich die Herstellung der Barrierefreiheit auf diese Straßenzüge bezieht.

Dorfstraße / Schlotfeldtsberg:

- Kleinteilige Optimierung des Oberflächenbelags
- Verbesserung der Barrierefreiheit im Bereich von Fußgängerquerungen (Absenkungen der Bordsteine)

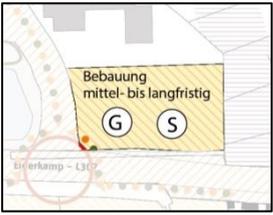
Eiderkamp:

- Flächige Optimierung der Nebenflächen, die nicht im Rahmen der Maßnahme 1.2 erfolgen

Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Mobilität und damit auch der Teilhabe aller durch Verbesserung der Barrierefreiheit
Zielgruppe	Mobilitätseingeschränkte Personen / alle Bürger
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek
Priorität	Mittel-Hoch
Realisierung	1. Planung für o.g. Bereiche gemäß Konzept (vgl. Maßnahme 3.6) 2. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2022
Kosten gemäß KoFi	120.000 € Drittmittel (Landesstraße)
Anmerkung	Ein Teil dieser Maßnahme befindet sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung nicht in einem Fördergebiet.

Maßnahme 3.8	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen
<p>Die im Gebiet vorhandenen Haltestellen verfügen weder über ein Wetterschutzhaus noch über eine Ruhebänke und sind nicht barrierefrei ausgebaut. Im Rahmen der Verlagerung des ZOB werden zwei Haltestellen neu gebaut und erfüllen die Anforderungen der Barrierefreiheit. Die anderen (Rosenberg und Dorfstraße) sollen barrierefrei umgebaut werden. Dazu gehört auch die Installation von Haltestellenhäuser, Wartebänke, Beleuchtung, Abfallbehälter und Fahrgastinformationen.</p>	
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Mobilität, insbesondere für Senioren ▪ Herstellung von barrierefreien Haltestellen ▪ Aufwertung der Haltestellenbereiche ▪ Förderung der Nutzung des ÖPNV
Zielgruppe	Bewohner, insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek / Verkehrsbetriebe
Priorität	Mittel
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abstimmung mit den Straßenumbaumaßnahmen und dem Konzept zur Barrierefreiheit (vgl. Maßnahme 3.7), Festlegung einer Ausführungsreihenfolge 2. Planung und Umsetzung
Umsetzungshorizont	Ab 2022
Kosten gemäß KoFi	40.000 € private Mittel/Drittmittel
Anmerkung	Diese Maßnahme befindet sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung nicht in einem Fördergebiet.

HF 4: Grün- und Freiflächen

Maßnahme 4.1	Grünfläche am Eiderkamp
	<p>Die Grünfläche am Eiderkamp soll mittelfristig bis langfristig einer Gewerbenutzung zugeführt werden, um auf zukünftige Bedarfe eingehen zu können und den Standort zu stärken. Bis zur Bebauung des Grundstücks bleibt die Grünfläche bestehen.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur zur Zukunftssicherung Flintbeks
Zielgruppe	Bürger aus Flintbek und Einzugsbereich; lokale Wirtschaft
Akteur / Federführung	Private Maßnahme
Priorität	niedrig
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veräußerung durch die Gemeinde 2. Planung und Umsetzung
Umsetzungshorizont	Mittel- bis langfristig
Kosten gemäß KoFi	n.n. private Investitionen

HF 5: Wohnen, Bauen und Gebäudebestand

Private Maßnahme 5.1	Wohnbauentwicklung auf dem ehemaligen Friedhof
	<p>Dieser Teilbereich des ehemaligen Friedhofes wurde aus der Widmung entlassen und ist für die Entwicklung von Wohnbauung vorgesehen. Gemäß dem Gutachten zu Demographie und Siedlungsentwicklung bietet das Gelände Potenzial für 20 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Wohnstandorts ▪ Förderung familiengerechten Wohnens
Zielgruppe	Zukünftige Eigentümer von Einfamilienhäusern
Akteur / Federführung	Gemeinde / Grundeigentümer (Kirche) / Investoren
Priorität	Mittel bis hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklungsplanung 2. Aufstellung eines B-Plans 3. Erschließungsmaßnahmen 4. Parzellierung und Verkauf von Baugrundstücken 5. Bauen durch private Bauherren
Umsetzungshorizont	Ab 2018 Planung; Erschließung nach Fertigstellung der Maßnahme „3.2 Ausbau des Kätterskamps zur Erschließungsstraße“
Kosten gemäß KoFi	n.n. private Investitionen

Private Maßnahme 5.2	Nachverdichtung durch Wohnbebauung in zweiter Reihe
	<p>Die Nachverdichtung durch Wohnungsbau in zweiter Reihe betrifft die Straßen Kätterskamp (hauptsächlich westliche Straßenseite) und Heitmannskamp (nordwestliche Straßenseite). Die Erschließung erfolgt auf eigenem Grundstück.</p>
Weitere Handlungsfelder	HF1: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Wohnstandorts ▪ Förderung familiengerechten Wohnens ▪ Förderung der Innenentwicklung
Zielgruppe	Eigentümer
Akteur / Federführung	Private Maßnahme
Priorität	Niedrig bis mittel
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufstellung eines B-Plans 2. Umsetzung durch Eigentümer
Umsetzungshorizont	Während des Förderverfahrens
Kosten gemäß KoFi	n.n. private Investitionen

Maßnahme 5.3.	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden einschließlich energetischer Ertüchtigung
----------------------	--



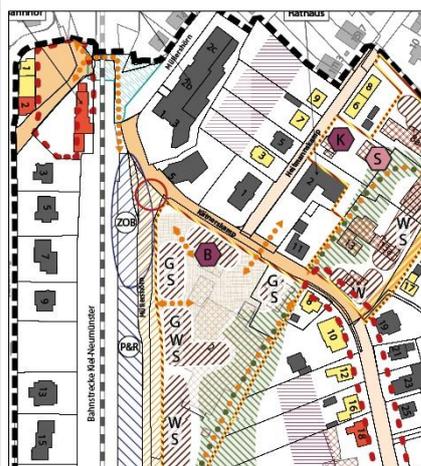
Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung zielen darauf ab, Eigentümer zu aktivieren und zu unterstützen, damit sie einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes und der Wohnqualität leisten. Die Gemeinde Flintbek erwägt 18¹³ private Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden zu fördern (vgl. gelb markierte Gebäude im Plan). Bei der Bestimmung, in welche Maßnahmenkategorie die einzelnen Gebäude fallen, werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen zu „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe“ (Kapitel 4.3.5) und „Energetischer Ertüchtigungsbedarf“ (Kapitel 4.3.6) zusammengefasst. Bei der Einstufung der Gebäude zählt die jeweils schlechtere Kategorie, beispielsweise erhält ein Gebäude die Kategorie „mittlere Bedarfe“, wenn der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf „niedrig“ jedoch der Bedarf zur energetischen Ertüchtigung „hoch“ ist. Grundsätzlich beschränkt sich die energetische Ertüchtigung nicht nur auf klassische Maßnahmen wie das Einsetzen einer Isolierverglasung oder einer Wärmedämmung, die bei einer Reihe von Gebäuden in Form einer Fassadendämmung ohnehin nicht zielführend wären, sondern auf verschiedene Optionen wie z. B. das Umstellen der Energieversorgung oder –trägers. Es wird damit gerechnet, dass sich Technologien in den nächsten 10-15 Jahren stetig weiterentwickeln, so dass mit der Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung in dieser Maßnahmenkategorie dem Fortschritt Rechnung getragen wird.

Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung zielen darauf ab, Eigentümer zu aktivieren und zu unterstützen, damit sie einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes und der Wohnqualität leisten. Die Gemeinde Flintbek erwägt 18¹³ private Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden zu fördern (vgl. gelb markierte Gebäude im Plan). Bei der Bestimmung, in welche Maßnahmenkategorie die einzelnen Gebäude fallen, werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen zu „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe“ (Kapitel 4.3.5) und „Energetischer Ertüchtigungsbedarf“ (Kapitel 4.3.6) zusammengefasst. Bei der Einstufung der Gebäude zählt die jeweils schlechtere Kategorie, beispielsweise erhält ein Gebäude die Kategorie „mittlere Bedarfe“, wenn der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf „niedrig“ jedoch der Bedarf zur energetischen Ertüchtigung „hoch“ ist. Grundsätzlich beschränkt sich die energetische Ertüchtigung nicht nur auf klassische Maßnahmen wie das Einsetzen einer Isolierverglasung oder einer Wärmedämmung, die bei einer Reihe von Gebäuden in Form einer Fassadendämmung ohnehin nicht zielführend wären, sondern auf verschiedene Optionen wie z. B. das Umstellen der Energieversorgung oder –trägers. Es wird damit gerechnet, dass sich Technologien in den nächsten 10-15 Jahren stetig weiterentwickeln, so dass mit der Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung in dieser Maßnahmenkategorie dem Fortschritt Rechnung getragen wird.

Weitere Handlungsfelder	HF 1: Handel, Handwerk und Dienstleistungen HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Ortsbildes ▪ Erhöhung der Wohnqualität ▪ Stärkung der lokalen Ökonomie durch attraktive Gebäude ▪ Beitrag zum Umweltschutz durch energetische Ertüchtigung
Zielgruppe	Eigentümer / Mieter von Wohnungen und Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
Akteur / Federführung	Eigentümer
Priorität	Niedrig – hoch
Realisierung	Jeder Fall muss einzeln geprüft werden und vor Beginn der Maßnahme muss ein Modernisierungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen werden. In einem künftigen Sanierungsverfahren besteht die Möglichkeit die Eigentümer gezielt hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen und energetischer Ertüchtigung zu beraten.
Umsetzungshorizont	2018 bis Ende des Förderverfahrens
Kosten gemäß KoFi	43.200€ Mittel StBauFR 172.800€ private Mittel (Höhe des direkten Zuschusses am Kostenerstattungsbeitrags (KEB) aus Mitteln der StBauFR wird von der Gemeindevertretung beschlossen)

¹³ Diese Gebäudeanzahl ergibt sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung, da das Fördergebiet kleiner als das Untersuchungsgebiet ist. Es werden hier nur die Gebäude berücksichtigt, die im Sanierungsgebiet liegen.

Maßnahme 5.4.	Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden einschließlich energetischer Ertüchtigung
----------------------	---



Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung zielen darauf ab, Eigentümer zu aktivieren und zu unterstützen, damit sie einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes und der Wohnqualität leisten. Die Gemeinde Flintbek erwägt 3¹⁴ private Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden zu fördern (vgl. rot markierte Gebäude im Plan).

Bei der Bestimmung, in welche Maßnahmenkategorie die einzelnen Gebäude fallen, werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen zu „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe“ (Kapitel 4.3.5) und „Energetischer Ertüchtigungsbedarf“ (Kapitel 4.3.6) zusammengefasst. Bei der Einstufung der Gebäude zählt die jeweils schlechtere Kategorie. Beispielsweise

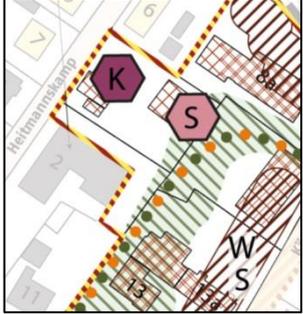
erhält ein Gebäude die Kategorie „mittlere Bedarfe“, wenn der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf „niedrig“, jedoch der Bedarf zur energetischen Ertüchtigung „hoch“ ist.

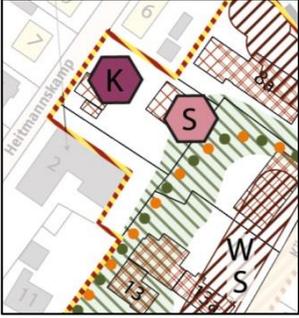
Grundsätzlich beschränkt sich die energetische Ertüchtigung nicht nur auf klassische Maßnahmen wie das Einsetzen einer Isolierverglasung oder einer Wärmedämmung, die bei einer Reihe von Gebäuden in Form einer Fassadendämmung ohnehin nicht zielführend wären, sondern auf verschiedenen Optionen wie z. B. das Umstellen der Energieversorgung oder –trägers. Es wird damit gerechnet, dass sich Technologien in den nächsten 10-15 Jahren stetig weiterentwickeln, so dass mit der Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung in dieser Maßnahmenkategorie dem Fortschritt Rechnung getragen wird.

Weitere Handlungsfelder	HF 2: Ortsgestalt und Baukultur
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Ortsbildes ▪ Erhöhung der Wohnqualität ▪ Stärkung der lokalen Ökonomie durch attraktive Gebäude ▪ Beitrag zum Umweltschutz durch energetische Ertüchtigung
Zielgruppe	Eigentümer / Mieter von Wohnungen und Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
Akteur / Federführung	Grundeigentümer
Priorität	Niedrig – hoch
Realisierung	Jeder Fall muss einzeln geprüft werden und vor Beginn der Maßnahme muss ein Modernisierungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen werden. In einem künftigen Sanierungsverfahren besteht die Möglichkeit die Eigentümer gezielt hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen und energetischer Ertüchtigung zu beraten.
Umsetzungshorizont	2018 bis Ende des Förderverfahrens
Kosten gemäß KoFi	36.000€ Mittel StBauFR 84.000€ private Mittel (Höhe des direkten Zuschusses am Kostenerstattungsbeitrags (KEB) aus Mitteln der StBauFR wird von der Gemeindevertretung beschlossen)

¹⁴ Diese Gebäudeanzahl ergibt sich aufgrund der verfahrensrechtlichen Abwägung, da das Fördergebiet kleiner als das Untersuchungsgebiet ist. Es werden hier nur die Gebäude berücksichtigt, die im Sanierungsgebiet liegen.

HF 6: Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

Maßnahme 6.1.	Neubau einer Kindertagesstätte
 <p data-bbox="486 302 1350 683">Es bestehen Bedarfe, mehr Plätze in der Kinderbetreuung einzurichten. Dies wird kurzfristig im Rahmen einer Kita-Erweiterung außerhalb des Untersuchungsgebiets angegangen. Aufgrund der zahlreichen angestrebten Wohnungsneubaumaßnahmen werden vermehrt Familien nach Flintbek ziehen, so dass davon ausgegangen wird, dass sich die Bedarfe mittel- und langfristig weiter erhöhen werden. Daher wird mittel- bis langfristig der Neubau einer Kita im Ortszentrum angestrebt. Der exakte Standort hängt von den noch zu klärenden Rahmenbedingungen ab. Vorstellbar ist ein Neubau sowohl auf dem Grundstück der derzeitigen VHS, des Bauhofs, ggf. des Telekomgebäudes oder auch –nach Erwerb durch die Gemeinde- Kätterskamp 13-15.</p> <p data-bbox="167 716 1350 884">Der zentrale Standort in der Nähe der neuen Mitte und auch des Bahnhofs/ZOB stellt eine gute Alternative für Eltern da, die diesen Bereich täglich frequentieren. Zudem kann der Weg zur und von der Kita für die Erledigung anderer Angelegenheiten genutzt werden. Außerdem kann im Anschluss an die Kita die benachbarte neue Mitte oder der öffentliche Spielplatz für weitere Freizeitaktivitäten genutzt werden.</p> <p data-bbox="167 918 1350 958">Die Kita soll möglichst in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Spielplatz liegen.</p>	
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Bereichs Kinderbetreuung ▪ Stärkung des Wohnstandorts für Familien
Zielgruppe	Kinder, Eltern
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek, ggf. Träger
Priorität	Mittel
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rückbau des Bestandgebäudes 2. Planung 3. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Planung ab 2024; Umsetzung bedarfsabhängig ab 2026
Kosten gemäß KoFi	325.000€ Mittel StBauFR 325.000€ zusätzliche Mittel Gemeinde

Maßnahme 6.2.	Neubau eines Spielplatzes
	<p>Die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Grünzug stellt eine wichtige Ergänzung hinsichtlich der Spiel- und Freizeitaktivitäten für Kinder dar. Aufgrund des zentralen Standorts und in Verbindung mit der Kita wird die fußläufige Erreichbarkeit gestärkt. Darüber hinaus findet eine Belebung des Grünzuges statt und in Kombination mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten kann hier auch ein Treffpunkt für Jung und Alt entstehen.</p> <p>Der Spielplatz wird an die Bedarfe für Kinder verschiedener Altersgruppen angepasst. Zudem ist zu prüfen, ob eine Erweiterung für Jugendliche sinnvoll ist. Im Rahmen des Planungsprozesses der Maßnahme 2.2. „Nachnutzung der Grundstücke zwischen Kätterskamp und Heitmannskamp“ soll geprüft werden, ob Einrichtungen für Jugendliche, z. B. eine Skater-Bahn, eine sinnvolle Ergänzung darstellen, bzw. ob dieser Standort dafür geeignet ist.</p>
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung von Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche ▪ Belebung des Grünzuges ▪ Symbiose mit Kindergarten und anderen Nutzungen im Grünzug herstellen
Zielgruppe	Kinder / Eltern
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek, ggf. weiterer Träger
Priorität	Mittel-Hoch
Realisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klärung von Rahmenbedingungen Grünzug 2. Planung mit Partizipationsprozess 3. Rückbau bestehender Gebäudeteile 4. Umsetzung
Umsetzungshorizont	Abhängig von Einrichtung des Grünzuges (vgl. Maßnahme 2.2 Nachnutzung der Grundstücke zwischen Heitmannskamp und Kätterskamp)
Kosten gemäß KoFi	150.000€ Mittel StBauFR

HF 7: Mitwirkung und Kooperation

Maßnahme 7.1	Verfügungsfonds
	<p>Die Einrichtung eines Verfügungsfonds von 10.000 € jährlich dient der Aktivierung der Bürger und Akteure sowie der Umsetzung von gemeinsamen Aktivitäten und kleiner, in sich abgeschlossener Projekte, die der Gemeinde zugutekommen. Jeder Bürger oder Akteur kann einen Antrag stellen. Über die Verfügung der Mittel entscheidet der Beirat im Rahmen seiner Sitzungen gemäß den Richtlinien des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Mittel werden komplementär eingesetzt, d. h. es erfolgt eine Finanzierung von Projekten zu mindestens 50 % aus privaten Mitteln und bis zu 50 % aus dem Verfügungsfonds.</p>
Weitere Handlungsfelder	Übergreifend
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung der Bürger und Akteure ▪ Förderung sozialer Aktivitäten und bürgerlichen Engagements ▪ Stärkung des Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorts ▪ Stärkung des Zusammenlebens, indem gemeinsame Aktionen realisiert werden können ▪ Stärkung der Ortsidentität, indem Bürger aktiv daran mitwirken können
Zielgruppe	Alle Bürger und Akteure
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek / Beiratsmitglieder
Priorität	Hoch
Realisierung	Mit Gründung eines Beirats kann der Verfügungsfonds eingesetzt werden.
Umsetzungshorizont	Durchgängig
Kosten gemäß KoFi	100.000€ Mittel StBauFR 100.000€ private Mittel

Maßnahme 7.2	Einrichten eines Beirats
<p>Der Beirat stellt ein wichtiges Beteiligungsgremium dar, da er aktiv im Förderprozess eingebunden ist. Er besteht aus Vertretern verschiedener Interessens- und Bewohnergruppen, die zusammen den Prozess gestalten und im gewissen Rahmen mitbestimmen. Der Beirat entscheidet über die Mittel aus dem Verfügungsfonds. Die Geschäftsführung des Beirats übernimmt der Sanierungsträger.</p>	
Weitere Handlungsfelder	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung der Bürger und Akteure ▪ Förderung sozialer Aktivitäten und bürgerlichen Engagements ▪ Stärkung des partizipativen Ansatzes im Förderverfahren ▪ Stärkung des Zusammenlebens, indem alle Bewohnergruppen vertreten sind und gemeinsam handeln können ▪ Stärkung der Ortsidentität, durch verstärkte Partizipationsmöglichkeiten ▪ Verbesserung des Images durch gemeinsames Auftreten nach Außen
Zielgruppe	Alle Bewohnergruppen und deren Vertreter sowie Akteure
Akteur / Federführung	Gemeinde Flintbek / Beiratsmitglieder
Priorität	Hoch
Realisierung	Unmittelbar nach Festsetzung des Sanierungsgebiets kann der Beirat gegründet werden.
Umsetzungshorizont	Ab 2018 durchgängig
Kosten gemäß KoFi	Nicht-investiv

Maßnahme 7.3	Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation
Eine angemessene Dokumentation des Verfahrens dient sowohl der Information von Beteiligten als auch der Herstellung von Transparenz. Dies fördert die Aktivierung der Beteiligten und erleichtert die Kommunikation im Verfahren. Dabei werden sowohl übergeordnete Themen wie z. B. zum Sanierungsverfahren als auch konkrete Projekte, wie z. B. Baumaßnahmen für die Bürger aufbereitet und zur Verfügung gestellt. Dies erfolgt mittels Printmedien und Internetpräsenz.	
Weitere Handlungsfelder	Übergreifend
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung der umfangreichen Informationsweitergabe ▪ Aktivierung der Bürger und Akteure
Zielgruppe	Bewohner und Akteure
Akteur / Federführung	Sanierungsträger
Priorität	Mittel
Realisierung	Prozessbegleitende Informations- und Dokumentationsprodukte
Umsetzungshorizont	Durchgängig
Kosten gemäß KoFi	10.000€ Mittel StBauFR 10.000€ zusätzliche Eigenmittel Gemeinde

Weitere Maßnahmen, die der Vorbereitung und Durchführung dienen, jedoch thematisch einen übergeordneten Stellenwert innehalten, werden in der KoFi aufgeführt.

Dazu gehören z. B.:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Sanierungsträgerschaft
- Einzelhandelsgutachten 2015
- Verkehrsgutachten 2017

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Einnahmen ergeben sich beispielsweise aus dem Verkauf von Grundstücken der Gemeinde, aus Vermietung oder Verpachtung. Einnahmen entstehen auch durch die Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern innerhalb eines im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebietes.

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

Die tabellarische Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in Anlage 1 aufgeführt.

8. Verfahrensrechtliche Abwägung

Im Folgenden wird die verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung für das anzuwendende Verfahren und die Abgrenzung des Fördergebiets vorgenommen.

Beginnend mit der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit werden darauffolgend die Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes erörtert und geprüft. Im Anschluss werden die sanierungsrechtlichen Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens dargestellt. Abschließend folgt die Abwägung und verfahrensrechtliche Empfehlung zur Gebietsfestlegung und Verfahrenswahl.

8.1. 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“. Diese sind unter Kapitel 5 „Zusammenfassende Bewertung“ dieser Untersuchung umfassend dargelegt worden und im Folgenden hinsichtlich der Beurteilungskriterien nach BauGB nochmals kurz zusammengefasst.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet nach § 136 (3) Abs. 1 BauGB

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. Mit rund 30% sind knapp ein Drittel aller Gebäude im Untersuchungsgebiet durch Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB gekennzeichnet und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Im Hinblick auf die energetische Sanierung sind es mehr. 50% aller Gebäude weisen nach äußerer Inaugenscheinnahme auf einen erhöhten Handlungsbedarf bei der energetischen Ertüchtigung auf.

Funktionsfähigkeit des Gebietes nach § 136 (3) Abs. 2 BauGB

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist in mehrfacher Hinsicht gem. § 136 Abs.3 Satz 2 BauGB beeinträchtigt.

Die Versorgung wird derzeit von großflächigen Versorgermärkten (Familia, EDEKA), Einzelhändlern entlang des Rosenbergs und der Dorfstraße sowie vom Kaufhaus Renner übernommen. Die Versorgungssituation wird als gut bewertet, jedoch bedeutet der anstehende Wegzug des Familia-Marktes, dass zukünftig ein zentrales Grundstück brach liegen und erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld haben wird. Gleichzeitig bietet es die Chance, durch eine adäquate Nachnutzung eine multifunktionale Ortsmitte herzustellen. Diese soll nicht nur der Versorgung dienen, sondern auch auf die Schaffung einer gesellschaftlichen Mitte abzielen, welche soziale Funktionen übernimmt, die derzeit nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht großer Handlungsbedarf, um Flintbek zukunftssicher auszustatten. Derzeit sind Räumlichkeiten für z.B. die Bücherei, die VHS und die Sozialstation unzureichend bemessen und ausgebildet, so dass sie ihrem Auftrag nicht gerecht werden können. Zukunftsprognosen gehen davon aus, dass die Kinderbetreuung noch weiter ausgebaut, d.h. eine neue Kita errichtet werden muss. Derzeit besteht bereits ein ungenügendes Betreuungsangebot. Auch die Pflege und Betreuung von Senioren betreffend, wird die Erweiterung der Angebote aufgrund des demographischen Wandels zwingend notwendig.

Hinsichtlich der Verkehrssituation gestalten sich die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn als problematisch. Um den ÖPNV und die Anbindung Flintbeks an Kiel und Neumünster zu stärken, ist die Verlagerung des ZOB, der seine Funktionen am derzeitigen Standort nicht erfüllen kann, an den Bahnhof vorgesehen. Damit wird auch ein weiterer Aspekt zur Herstellung einer multifunktionalen Ortsmitte verfolgt.

Der öffentliche Raum weist große Defizite hinsichtlich seiner Funktionen auf. Zum einen existieren derzeit keine zentralen Flächen, die als Aktionsraum für Begegnung und Veranstaltungen dient und zum anderen keine innerörtlichen Grünflächen, die über ausreichende Aufenthaltsqualität verfügen, um ihre vielseitigen Funktionen, wie z.B. als Flächen für Erholung und Aktivitäten, zu erfüllen. Der Straßenraum weist ebenfalls große funktionale Defizite hinsichtlich Gestaltung und Barrierefreiheit auf.

Durch die Verlagerungen von Versorgermärkten sowie Entwicklungen im Einzelhandel bzw. Dienstleistungssektor werden sich die kommerziellen Schwerpunkte neu orientieren. Das bedeutet, dass es zukünftig einen Versorgungspool in der Dorfstraße (EDEKA und Drogerie), einen im Bereich Kaufhaus Renner und einen Dritten am Eiderkamp (Markant und Aldi) geben wird. Der Rosenberg dient als verbindende Einzelhandelsachse. Dadurch wird der ohnehin bereits unter Funktionsverlust (Leerstände) betroffene Straßenzug Kätterskamp eine Veränderung erfahren. Damit dieser negative Trend aufgehalten wird, sind Umnutzungen von leerstehenden oder untergenutzten Gewerbeeinheiten sowie Qualifizierungsmaßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch im angrenzenden privaten Raum notwendig. Zudem ist eine Nachverdichtung vorgesehen.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass „städtebauliche Missstände“ im Sinne des § 136 BauGB vorliegen, die durch die Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen behoben werden können.

8.2. Grundlagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Ergänzend zum Vorhandensein städtebaulicher Missstände verlangen die Bestimmungen des §136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. 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 4 „Bestandsanalyse“ erörtert und in Kapitel 5 „Zusammenfassende Bewertung“ dargelegt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 6 „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ beschrieben und in den Plänen 12a und 12b zeichnerisch dargestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wurde in Kapitel 7 „Kosten- und Finanzierungsübersicht“ überprüft. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde in Kapitel 4.3.7 „Investitionsbereitschaft der Eigentümer“ ermittelt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §136 BauGB sind im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen „Ortszentrum“ Gemeinde Flintbek damit nachgewiesen.

8.3. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Gemeinde 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 eine städtebauliche Gesamtmaßnahme jeweils zu wählen ist – d.h. ob die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist oder ggf. ohne Sanierungsrecht auf Grundlage eines einfachen „Maßnahmegebiets“ durchgeführt werden kann – liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde. 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.

8.3.1. Das klassische „umfassende“ Verfahren

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.

Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB 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).

8.3.2. Das „vereinfachte“ Verfahren

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 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und daher keine Abschöpfung (Ausgleichsbeträge). 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. Folgende Varianten sind möglich:

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 anzeigespflichtig 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 vor genannten 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“.

Die Darstellung zeigt, dass die Gemeinde auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

8.4. Abwägung und Empfehlung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Gemeinde die Entscheidung, ob die Sanierung im „klassischen“ oder „vereinfachten“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen. Sofern kein Sanierungsrecht für die Umsetzung erforderlich ist, kann die Festlegung eines „einfachen Maßnahmengebietes“ in Betracht kommen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu beurteilen.

Abwägung „umfassendes“ Verfahren

Im Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ der Gemeinde Flintbek sind im nord-westlichen Teilbereich über das gesamte Gebiet verteilt mehrere Grundstücksankäufe und Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen oder kommen in Betracht. Insbesondere durch die Maßnahmen „neue Ortsmitte“, Verlagerung des ZOB sowie Qualifizierung von Straßen und öffentlichen Räumen und die in diesem Zusammenhang aufwertenden Maßnahmen in den angrenzenden privaten Räumen werden die Attraktivität des Ortszentrums erhöhen. Es ist von Bodenwertsteigerungen auszugehen.

Es ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen für Neuordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und für Flächen zum Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mehrere Grundstücke erwerben muss. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Auch durch die geplanten Maßnahmen zur umfassenden Straßenerneuerung im nord-westlichen Untersuchungsraum und dem Neubau verkehrlicher Anlagen und Erschließungswege sind Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen.

Abwägung „vereinfachtes“ Verfahren

Die Maßnahmendurchführung erfordert die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB. Die Umsetzung in einem „vereinfachten“ Verfahren kommt daher nicht in Betracht.

Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde 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 absetzen. Voraussetzung ist, dass das Gebäude Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist und sich der Eigentümer im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde vorab vereinbart hat. 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 Stadt verpflichtet hat. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Förderungsmitteln nicht gedeckt sind.

Die erhöhte Absetzung gilt für alle Gebäude im Fördergebiet, bei denen mittelgroße oder hohe Bedarfe an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inklusive der energetischen Ertüchtigung festgestellt wurden. Diese Gebäude können dem städtebaulichen Maßnahmenplan (Anlage Plan Nr. 12b) entnommen werden.

Abwägung „einfaches Maßnahmengbiet“

Wie oben erläutert, sind für eine Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB erforderlich, weshalb ein einfaches Maßnahmengbiet hier keine Anwendung erfährt.

8.5. Abwägung und Empfehlung über das räumlich festzulegende Fördergebiet

Die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Mängel, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, erfordern die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist ein Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungs-/Entwicklungsziele sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB ist das Sanierungsgebiet wie im Plan 13 „Abgrenzung des Sanierungsgebiets“ dargestellt abgegrenzt.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ im umfassenden Verfahren

Das Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“ ist so festgelegt, dass es folgende Maßnahmen beinhaltet, welche für ihre Umsetzung diese Verfahrensart sowie das besondere Städtebaurecht benötigen:

- Konversion der Brache des ehemaligen Familia-Markts zur Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit Herstellung von Erschließungsanlagen, Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und Vorbereitungen für Wohnungsbau mit Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten (Umsetzung durch Private)
- Neuentwicklung und Neuordnung von Grundstücken (Bereich um Rathaus), Ordnungsmaßnahmen, Errichtung einer GbF, Herstellung von Erschließungsanlagen, Vorbereitungen für Wohnungsbau (Umsetzung durch Private)
- Verlagerung des Busbahnhofs (betrifft neuen Standort) mit verkehrlicher Neuordnung, Änderung der Erschließungsanlagen und Verbesserung der Fußgängerunterführung
- Maßnahmen zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum (Neubauflächen und Nachverdichtung in zweiter Reihe)
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes (Kätterskamp) inklusive der Verbesserung der Barrierefreiheit
- Entwicklung der Grünfläche südlich des Eierkamps als Gewebestandort (Aldi und Markant) und Verbesserung der Verkehrsführung am Eiderkamp (private Maßnahmen)

Aufnahme eines Grundstücks außerhalb des Untersuchungsgebiets in das „umfassende“ Verfahren

Zwecks Entwicklung der Grünfläche südlich des Eiderkamps zu einem Gewebestandort wird das angrenzende Grundstück (Freifläche im Eigentum der Gemeinde) in das „umfassende“ Verfahren aufgenommen. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück zu teilen und den nördlichen Teil an die Investoren zu veräußern.

Grundstücke im Untersuchungsgebiet aber außerhalb des Sanierungsgebiets

Das Ergebnis der verfahrensrechtlichen Abwägung zeigt, dass das Sanierungsgebiet kleiner als das Untersuchungsgebiet ausfällt, da davon ausgegangen wird, dass die Behebung der identifizierten Missstände außerhalb des Sanierungsgebiets ohne die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgen kann:

- Die Gemeinde ist nicht Baulastträgerin der Landesstraße L307. Demensprechend sind Änderungen an der Erschließung nicht zuwendungsfähig. Dies betrifft insbesondere die Verbesserung der Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.
- Die Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse Rosenberg durch Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung der Barrierefreiheit basiert insbesondere auf der Kooperation zwischen den Privaten (Anlieger und Gewerbetreibenden) und der Gemeinde.

- Es wird davon ausgegangen, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden von den Eigentümern vollumfänglich übernommen werden können, bzw. andere Fördermittel in Anspruch genommen werden (Grundsatz der Nachrangigkeit).
- Die Erweiterung des EDEKA-Marktes und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts sind private Maßnahmen und werden durch die Eigentümer zeitnah umgesetzt.
- Aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse kann nicht von einer sanierungsbedingten Wertsteigerung der Grundstücke im Lassenweg ausgegangen werden. Ausgenommen Lassenweg 1 und 3 als direkte Anrainer des Aufwertungsbereiches Brückenstraße und Bahnhof.
- Die Brachfläche im Lassenweg wird derzeit von Privaten entwickelt.
- Nach Verlagerung des ZOBs an die östliche Seite des Bahndamms, wird das Grundstück (Eigentum der Gemeinde) für eine weitere Entwicklung veräußert.

8.6. Empfehlung zur Befristung der Sanierungssatzung

Aufgrund der Art der umzusetzenden Maßnahmen und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde wird empfohlen, die Sanierungssatzung auf 15 Jahre zu begrenzen. Dieser Zeitraum scheint ausreichend, um auch komplexe Maßnahmen, wie die Verlagerung des ZOB und die Konversion der Brache Famila-Markt zu einer neuen Ortsmitte, umzusetzen.

Ein kürzerer Zeitraum ist nicht zielführend, da Maßnahmen, an denen Private maßgeblich beteiligt sind, wie z.B. die Aufwertung des Kätterskamps, die Stärkung der Einzelhandelsachse Rosenkamp sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden Dritter erfahrungsgemäß einen längeren Vorbereitungszeitraum benötigen, um alle Akteure zu mobilisieren und die finanzielle Tragbarkeit Privater sicher zu stellen.

9. Monitoring

9.1. Allgemeines: Hintergrund und Ziele

Zur Evaluierung der Maßnahmen und Ziele und Ermittlung von Trends im Fördergebiet „Ortszentrum“ Flintbek bedarf es spezifischer Werkzeuge. In diesem Kontext nehmen Monitorings auch in der Städtebauförderung eine zunehmend bedeutende Rolle ein. Sie dienen als Werkzeug zur kontinuierlichen Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Damit verbunden ist auch die effektive Steuerung des Entwicklungsprozesses, da durch eine frühzeitige Erkennung von negativen Trends entsprechend gehandelt werden kann. Dies beinhaltet beispielsweise die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Das Monitoring wird in regelmäßigen Abständen sowie auf kleinteiliger Ebene durchgeführt, um so Veränderungen im Raum abbilden und im Kontext von Förderkulissen auf umgesetzte Maßnahmen zurückführen zu können.

Durch die Erhebung spezifischer Indikatoren kann die erfolgreiche Umsetzung der Ziele für das Gebiet „Ortszentrum“ Flintbek überprüft werden. Bei einem Indikator handelt es sich um ein Merkmal, das in der Regel quantitativ erhoben wird. Will man beispielsweise die „Bereitstellung verschiedener Wohnformen“ erzielen, kann dies mittels der eingereichten Bauanträge erhoben werden. Andere Ziele, wie die „Stärkung des Gemeindelebens und der Ortsidentität“ können dahingegen nicht ohne weiteres durch eine Kennzahl beschrieben werden. Vielmehr bedarf es spezieller auf das Fördergebiet bezogener Merkmale, die das jeweilige Ziel bestmöglich abbilden. Bei der Entwicklung geeigneter Indikatoren stehen die Machbarkeit im Vordergrund. In kleineren Gemeinden kommt hinzu, dass nicht für alle Merkmale Daten auf kleinteiliger Ebene existieren. Diese müssen gegebenenfalls selbst oder aus Ressourcengründen durch andere Indikatoren oder Maßnahmen erhoben werden.

Die Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verfolgt in vielen Bereichen eine qualitative Verbesserung des Fördergebiets. Es gilt diese soweit möglich in quantitativ messbare Merkmale zu übersetzen.

9.2. Handlungsempfehlung zum Monitoring

Anlage 3 gibt einen Überblick der vorgeschlagenen Indikatoren und Interpretationshinweise für das Monitoring „Ortszentrum“ Flintbek. Abschließend werden Kategorien zur Bewertung der Entwicklungen des jeweiligen Indikators definiert.

In Anlehnung an die vorgegebenen Ziele des IEK wurden sie zu thematischen Gruppen zusammengefasst. Darüber hinaus wird die Datenquelle der einzelnen Indikatoren angegeben. Die Verfügbarkeit der Daten variiert, wie bereits erwähnt, in Bezug auf die Gebietseinheit. Daten, die nicht vorhanden sind, können durch eigene Erhebungen ergänzt werden.

Um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, gilt es darauf zu achten, die gleiche Vorgehensweise bei kontinuierlichen und jährlicher Erhebungen zu berücksichtigen.

Gemäß der Städtebaurichtlinie SH 2015 ist eine Evaluierung alle fünf Jahre vorgesehen.

10. Plan- und Anlagenverzeichnis

10.1. Planverzeichnis

- Plan 1: Bestandsstruktur
- Plan 2: Gebäudetypologie
- Plan 3: Gebäudealter
- Plan 4: Gebäudenutzungsstruktur
- Plan 5: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
- Plan 6: Energetischer Ertüchtigungsbedarf
- Plan 7: Grün- und Freiraumstruktur
- Plan 8: Erschließungsstruktur
- Plan 9: Eigentümerstruktur
- Plan 10: Chancen und Potenziale
- Plan 11: Mängel und Konflikte
- Plan 12a: Konzeptplan zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Plan 12b: Maßnahmenplan
- Plan 13: Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Plan 14: Maßnahmen im Sanierungsgebiet

10.2. Anlagen

- Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 2: Einnahmenübersicht
- Anlage 3: Indikatorenübersicht Monitoring
- Anlage 4: Protokolle 1. – 5. Sitzung Lenkungsgruppe
- Anlage 5: Dokumentation 1. Informationsveranstaltung, 15.07.2015
- Anlage 6: Dokumentation Bürgerwerkstatt 23.04.2016
- Anlage 7: Dokumentation Bürgerwerkstatt 28.05.2016
- Anlage 8: Auswertung 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 9: Auswertung 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 10: Protokoll und Dokumentation 2. Informationsveranstaltung, 23.11.2017
- Anlage 11: Kurzbericht „Einzelhandelskonzept“ CIMA
- Anlage 12: Konzept zur Verlagerung des ZOB
- Anlage 13: Verkehrsgutachten