

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB und Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Untersuchungsgebiet Ortsmitte der Gemeinde Heikendorf

Städtebauförderungsprogramm: Aktive Stadt und Ortsteilzentren

Bearbeitungsstand: November 2017



Auftraggeber:



**Ostseebad
Heikendorf**

Gemeinde Heikendorf

Der Bürgermeister
Dorfplatz 2
24226 Heikendorf

Betreuung:
Mirco Schablack

Bearbeitung durch:

GOS.

Gesellschaft für Ortsentwicklung und
Stadterneuerung mbH

GOS mbH

Lange Reihe 22-24
24103 Kiel

Projektbetreuung:
Dipl.-Geogr. Oliver Buchholz
Dipl.-Betriebswirt Sven Lange
Dipl.-Ing. Norbert Thiele

Gefördert durch:



SH



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Hinweise zum Bericht:

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht bei der Gemeinde Heikendorf liegen, übernehmen die bearbeitenden Büros keine Haftung. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils alle Geschlechterformen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	7
1.1	Anlass und Ziel der Bearbeitung	7
1.2	Organisation und Methodik der Bearbeitung	8
1.3	Untersuchungsgebiet	9
1.4	Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	10
2.	Entwicklung in Heikendorf und Planerische Rahmenbedingungen	12
2.1	Historische und städtebauliche Entwicklung	12
2.2	Lage und Bedeutung in der Region	14
2.3	Übergeordnete Planungen und Konzepte	14
2.3.1	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	14
2.3.2	Regionalplan	15
2.4	Gemeindliche Planungen und Konzepte	16
2.4.1	Flächennutzungsplan	16
2.4.2	Bebauungspläne	17
2.4.3	Informelle Planungen	18
3.	Kurzcharakteristik der „Ortsmitte“	20
3.1	Steckbrief „Ortsmitte“	20
3.2	Nutzungs- und Eigentümerstrukturen	22
3.3	Öffentlicher Raum, Straßen, Grün – und Freiräume	23
3.3.1	Öffentliche Raum	23
3.3.2	Untersuchung der Straßen	26
3.4	Verkehr, Parken, Fuß- und Radwege	27
3.4.1	Kfz	27
3.4.2	Ruhender Verkehr	28
3.4.3	Radverkehr	28
3.4.4	Fußverkehr	29
3.5	Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Einschränkungen	29
3.6	Gebäudebestand und Wohnen	30
3.7	Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe	37
3.8	Einrichtungen der Infrastruktur	38
3.8.1	Schulbildung	38
3.8.2	Kindertagesstätten	40
3.8.3	Weitere Bildungsangebote	42



3.8.4	Kultur-, Freizeit- und Sportangebote.....	42
3.8.5	Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen.....	42
3.8.6	Soziale Einrichtungen und Netzwerke.....	43
3.9	Soziodemographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	44
3.9.1	Einwohnerentwicklung.....	44
3.9.2	Alterszusammensetzung	45
3.9.3	Zuzug Nichtdeutscher in die Gemeinde	46
3.9.4	Sozioökonomie	46
3.9.5	Einwohnerentwicklung in der Ortsmitte	48
3.10	Umwelt- und Klimaschutz	49
3.11	Aktuelle Entwicklungen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes	49
4.	Zusammenfassende Analyse und Bewertung der Ortsmitte	51
4.1	Zusammenfassung der Missstände und Mängel.....	51
4.2	Nutzungs- und Eigentümerstrukturen.....	52
4.3	Öffentlicher Raum, Straßen, Grün- und Freiräume.....	53
4.4	Verkehr, Parken, Fuß- und Radwege.....	55
4.5	Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Einschränkungen.....	56
4.6	Gebäudebestand und Wohnen	57
4.7	Einzelhandel und Dienstleistungen	59
4.8	Einrichtungen der Infrastruktur	61
4.9	Soziodemografie und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	62
4.10	Umwelt- und Klimaschutz	64
5.	Integriertes Entwicklungskonzept	65
5.1	Entwicklungskonzept und Handlungsschwerpunkte.....	65
5.2	Leitbild und Handlungsfelder der Entwicklung	65
5.2.1	Handlungsfelder:	66
5.2.2	Entwicklungsschwerpunkte.....	70
5.3	Maßnahmenübersicht für die städtebauliche Erneuerung.....	82
5.3.1	(B1) Maßnahmen der Vorbereitung.....	83
5.3.2	(B2) Maßnahmen der Durchführung.....	88
5.3.3	(B3) Maßnahmen der Abwicklung.....	103
5.4	Kosten und Finanzierung	106
5.5	Verfahrensrecht und Rechtsinstrumente.....	106
5.5.1	Grundsätze	106



5.5.2	Verfahrenswahl	107
5.6	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	109
5.7	Zeitliche Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.	110
5.8	Beteiligung von Betroffenen und TöB.	111
5.8.1	Beteiligung von Eigentümern, Gewerbetreibenden, Händlern und Dienstleistern sowie Pächtern und Mietern	111
5.8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	111
5.9	Sozialplan.....	112
5.10	Monitoring.....	112
5.11	Fazit	114
	Quellen	115



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Grenze Untersuchungsgebiet Quelle: Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn).....	9
Abbildung 2 Programm ASO Quelle: Homepage: staedtebaufoerderung.info	10
Abbildung 3 die damaligen Ortschaften Altheikendorf, Neuheikendorf und Möltenort um 1790, Quelle: Ortschroniken	12
Abbildung 4 Lage Heikendorf (Quelle: Tourismuskonzept für Heikendorf, 2011)	14
Abbildung 5 Ausschnitt Landesentwicklungsplan, Quelle: Homepage Land SH	15
Abbildung 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan Ortsmitte, Quelle: Amt Schrevenborn	16
Abbildung 7 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	17
Abbildung 8 Aufnahme: Dorfplatz vor 50 Jahren, Quelle: Stadtarchiv Kiel	20
Abbildung 9 Nutzungs- und Funktionsbereiche/Leerstände, Quelle: GOS mbH	22
Abbildung 10 private, öffentliche Grünflächen, Freiräume, Bäume	23
Abbildung 11 Fußgängerquerungen/ Dorfstraße, Quelle: ARGUS	29
Abbildung 12 Zusammenfassung Gebäudeerfassung Quelle: eigene Darstellung	35
Abbildung 13 1. Untersuchungsgebiet Ortsmitte	35
Abbildung 14 2. Erweitertes Untersuchungsgebiet Neuheikendorfer Weg.....	36
Abbildung 15 Versorgungsschwerpunkte, Quelle: CIMA Gutachten 2016	37
Abbildung 16 SchülerInnen anderer Gemeinden in Heikendorf Quelle: Amt Schrevenborn	39
Abbildung 17 Abbildung 14: Abschätzung der Ü3 Bedarfe, Quelle: Amt Schrevenborn	40
Abbildung 18 Abschätzung der U3 Bedarfe, Quelle: Amt Schrevenborn.....	41
Abbildung 19 absolute Einwohnerentwicklung 2010 – 2016 Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA)	44
Abbildung 20 Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen Quelle: BfA	45
Abbildung 21 absolute Entwicklung der nichtdeutschen Bevölkerung Quelle: BfA	46
Abbildung 22 sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Quelle: AfA	47
Abbildung 23 Einwohnerentwicklung in der Ortsmitte (ohne Erweiterungsgebiet)	48
Abbildung 24 Anteil der Nichtdeutschen in der Ortsmitte/ im gesamten Gemeindegebiet	49
Abbildung 25 Die fünf Entwicklungsschwerpunkte.....	70
Abbildung 26: Abgrenzungsvorschlag für das zukünftige Förder- & Sanierungsgebiet.....	110



Vorbereitende Untersuchungen (VU)

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und Ziel der Bearbeitung

Das Brachfallen eines großen Grundstückes in der Ortsmitte von Heikendorf im Jahre 2010 und vorhandene sowie weitere einsetzende und drohende städtebauliche Substanz- und Funktionsmängel führten Anfang 2015 zu einem begründeten Interesse am Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.

Die Gemeinde Heikendorf wurde mit dem Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein am 03.12.2015 mit dem Untersuchungsgebiet Ortsmitte neu in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. In ihrer öffentlichen Sitzung hat die Gemeindevertretung am 27.04.2016 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für weite Teile der Ortsmitte, in denen städtebauliche Missstände gem. 136 (2) BauGB vermutet werden, gefasst und diesen im Amtsblatt öffentlich bekanntgegeben.

Aufgrund der ersten Planungs- und Gestaltungsüberlegungen der beauftragten Planungsbüros in Bezug auf den Neubau einer Grund- und Gemeinschaftsschule am Neuheikendorfer Weg, welcher unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließt, wurde am 21.12.2016 ein Beschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes mit Bekanntmachung am 24.01.2017 gefasst. Die wesentlichsten Gründe für die Erweiterung sind der Schulneubau, die damit eintretenden Änderungen des Verkehrsaufkommens und die daraus vermuteten negativen Einflüssen für die Ortsmitte, die einer näheren Untersuchung bedurften.

Der allgemeine Strukturwandel und gesamtgesellschaftliche Veränderungen führen auch in Heikendorf zunehmend dazu, dass Funktionen und Nutzungen aus der Ortsmitte verschwinden bzw. zu verschwinden drohen. Kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel gerät durch Veränderungen im Kaufverhalten, einer zunehmenden Mobilität sowie durch die wachsende Konkurrenz zum E-Commerce und zu Einzelhandelsstandorten auf der „grünen Wiese“ unter Druck. Die Folge sind leerstehende Geschäfte und Ladenlokale in der Heikendorfer Ortsmitte.

Mit dem vorliegenden Konzept reagiert die Gemeinde Heikendorf frühzeitig und notwendigerweise auf die gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Veränderungen. Die vorbereitenden Untersuchungen (nachfolgend kurz: VU) sollen die Defizite im Untersuchungsgebiet und die Hemmnisse für den Erhalt und die Sicherung der zentralörtlichen Funktion, aber auch die Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung aufzeigen. Die festgehaltenen Missstände und Mängel führen zu einem zukünftigen Maßnahmenggebiet, welches so begrenzt wird, dass abgeleiteten Maßnahmen mit der notwendigen Zügigkeit beseitigt werden können.

Die Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen sollen die Gemeinde in die Lage versetzen, möglichst noch verfügbare Potenziale zu nutzen und präventiv in sich negativ abzeichnende Tendenzen einzugreifen.



1.2 Organisation und Methodik der Bearbeitung

Zum Nachweis von strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Missständen und Defiziten und zur Begründung eines Förderbedarfs hat die Gemeinde vor der Festlegung eines Sanierungs- oder Fördergebietes die VU gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Methodisch erfolgte die Bestandserfassung durch örtliche Inaugenscheinnahme, fotografische Aufnahmen der baulichen Zustände von Gebäuden und der öffentlichen Räume und Freiflächen, zudem wurden verfügbare soziodemografische Daten bewertet und Schlussfolgerungen für die Entwicklung eines zukünftigen Sanierungsgebietes gezogen.

Weiterhin sind die Ergebnisse paralleler und bereits vorliegender Planungen und Konzepte herangezogen worden, soweit sie für die Ortsmitte von Bedeutung sind, u.a.:

- Einzelhandelskonzepte 2012 und 2016 (CIMA)
- das Klimaschutzkonzept (2017)
- Verkehrskonzept 2017 (Argus Stadt- und Verkehrsplanung)
- Flächennutzungsplan und für die Ortsmitte relevante Bebauungspläne
- Amtsentwicklungsplan 2016 (Büro für Stadt- und Regionalentwicklung)
- Landesentwicklungsstrategie S-H 2030

Zu Beginn der VU hat die Gemeinde Heikendorf zudem einen Arbeitskreis zur Begleitung der beauftragten Gutachter initiiert. Die wesentlichen Ziele für die Ortsmitte und die für deren Umsetzung erforderlichen Maßnahmen wurden in einer Informationsveranstaltung Anfang 2017 vorgestellt. Unmittelbar im Anschluss konnten die Bürger im Rahmen eines Workshops ihre Ideen und Vorstellungen über die Entwicklung des Ortes einbringen. Gemäß § 3 (1) BauGB fanden im Juni 2017 Workshops in den Schulen von Heikendorf statt, sodass die Vorstellungen und Ideen der Kinder und Jugendlichen mit aufgenommen werden konnten.

Die über den Analyseprozess und unter öffentlicher Beteiligung abgestimmten Entwicklungsziele und Schwerpunktmaßnahmen sind unter Beachtung der Programmstrategie in die vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Entwicklungskonzept übernommen worden und im Kapitel 5 (dem integrierten Entwicklungskonzept) als Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen vorgeschlagen, sowie deren Kosten und die entsprechenden Förder- und Finanzierungsbedarfe geschätzt worden.

1.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst weitestgehend das Zentrum von Heikendorf und das Erweiterungsgebiet erstreckt sich entlang des Neuheikendorfer Weges. Der vorläufige Abgrenzungsvorschlag wurde so gewählt, dass die besonderen Schwerpunkte der städtebaulichen Diskussion zügig behoben werden können,

- im südwestlichen Ortsmitteleingang die Umgestaltung des Vollversorgers am Schmiedeplatz, der ansässige sky - Markt benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten,
- die Umgestaltung der Dorfstraße, welche mit Ihren Leerständen als unattraktiv und wenig repräsentativ empfunden wird,
- im brachliegenden ehemalige Gärtnerigelände (Ecke Dorfstraße / Laboer Weg / Neuheikendorfer Weg) eventuelle Neunutzung durch seniorengerechte Wohnen,
- die problematische Lage der beiden Plätze Am Schmiedeplatz und der Dorfplatz,
- Neubau einer Schule am Neuheikendorfer Weg (nicht Gegenstand der Städtebauförderung),
- dadurch Nachnutzung des Schulgeländes am Schulredder für einen Lebensmittel Discounter,
- Einbeziehung des Parkplatzes am Schulredder zur eventuellen Neunutzung (Wohnen) und Öffnung zum Dorfplatz

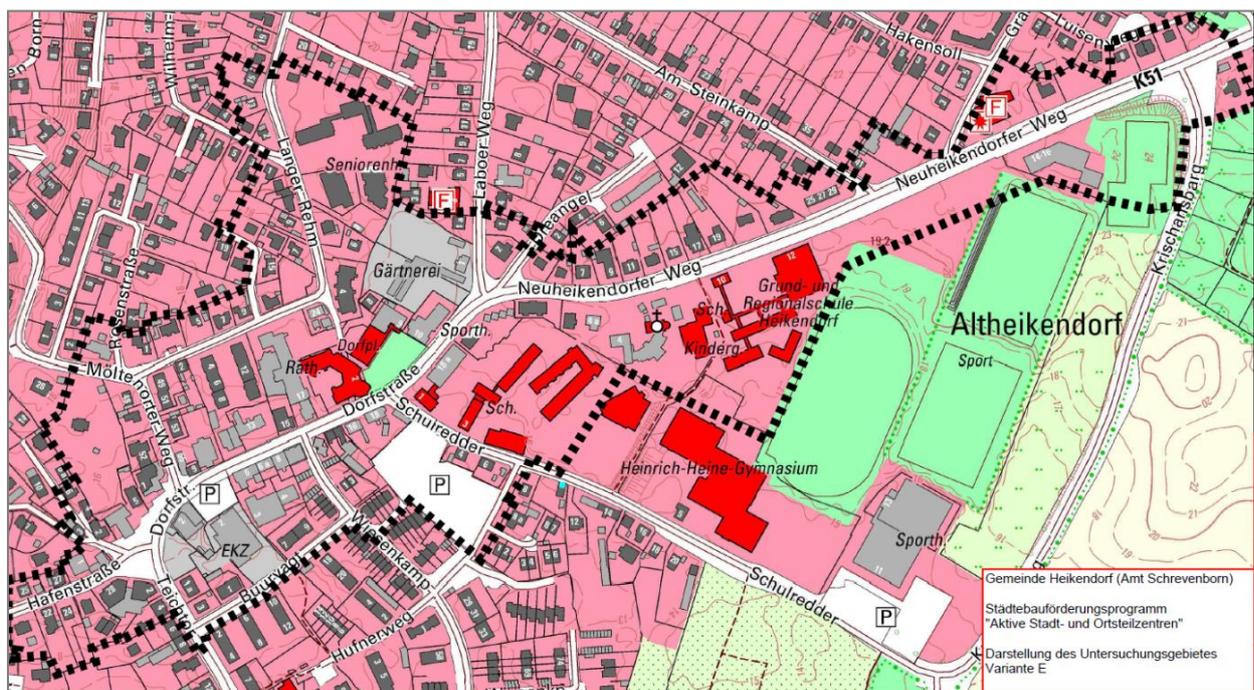


Abbildung 1 Grenze Untersuchungsgebiet Quelle: Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn)

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 30 ha.

1.4 Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe dar, die ohne die finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder nicht zu bewältigen ist. Auf der Grundlage von Art. 104 b des GG i. V. m. §§ 164 a und 164 b (BauGB) beteiligen sich daher Bund und Länder mit Finanzhilfen für die Kommunen. Die Dorfmitte von Heikendorf ist das städtebauliche und funktionale Zentrum mit Effekten über die Gemeindegrenzen hinaus. Sie ist der Ort der Identifikation des Alltagslebens der Bewohner. Diese Bedeutung kann durch von der Gemeinde kaum beeinflussbare Entwicklungen gefährdet werden, wenn nicht präventiv auf bereits im Ortsbild erkennbare Zeichen wie Leerstand, Attraktivitätsverlust, Kaufkraftabfluss oder rückgehende Nachfrage reagiert wird. Derartige Tendenzen bedrohen nicht nur Heikendorf, sondern eine Vielzahl von Kommunen unterschiedlicher Größe und Lage.



Abbildung 2 Programm ASO Quelle: Homepage: staedtebaufoerderung.info

Um dem entgegenzuwirken, hat der Bund 2008 im Rahmen einer stärkeren Zielgenauigkeit der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Das

Programm verfolgt einen integrierten Ansatz, weil alle für die Zentrumsentwicklung relevanten Bereiche berücksichtigt und zudem die Wechselwirkungen mit der gesamten Gemeinde und der Region betrachtet werden.

Wesentliches Ziel des Förderprogramms ist „die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs“ mit all seiner Nutzungs- und Funktionsvielfalt unter Einbeziehung der Bewohner, Betroffenen, Akteure und Interessengruppen. Um das zu erreichen, werden verschiedene Handlungsfelder vorgeschlagen:

- Stabilisierung und Sicherung der Ortsmitte für Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen und Handwerk;
- bedarfs- und nutzerspezifische Aufwertung des öffentlichen Raums und die Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur an die Bedarfe der Bewohner und Besucher;
- Sicherung des Wohnens und Anpassung des Bestandes an sich ändernde Nachfragen durch Modernisierung und Neubau;
- Anpassung der öffentlichen Infrastruktur zur Verbesserung der Anziehungskraft der Ortsmitte und Sicherung des sozialen und funktionalen Zusammenhalts;
- städtebauliche und gestalterische Aufwertung durch Sicherung und Modernisierung ortsbildprägender baulicher Anlagen sowie durch Verwertung von Brachen und Leerständen;
- Bewahrung des baukulturellen Erbes und Vermarktung zur Belebung der Ortsmitte mit Synergien in Einzelhandel und infrastrukturelle Angebote;
- Beteiligung der Bewohner und Akteure an der Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.



Die Umsetzung der Ziele in den vorgenannten Handlungsfeldern wird vom Bund und vom Land Schleswig–Holstein gefördert. Förderschwerpunkte sind:

- die Erarbeitung und Fortschreibung von integrierten Entwicklungskonzepten und weiteren für die Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Studien und Konzepten;
- die bauliche und gestalterische Aufwertung von Straßen, Plätzen und Freiräumen;
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden;
- Maßnahmen zur (Nach)Verwertung von brachgefallenen oder untergenutzten Grundstücken und Gebäuden;
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut;
- Einrichtung eines Zentrenmanagements;
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsverfahren;
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Aktivierung der Mitwirkung der Betroffenen und Akteure an der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme;

Das Förderprogramm soll Heikendorf dabei unterstützen, die für das gesellschaftliche Leben notwendigen Strukturen in der Ortsmitte zu erhalten. Dadurch können sich fortsetzende negative Trends unterbrochen und irreversible Folgen vermieden werden. Im Vordergrund der Entwicklung steht nicht mehr nur quantitatives Wachstum, sondern die Sicherung von Stadt- und Lebensqualität.

Die im Programm aufgeführten Handlungsfelder und Förderschwerpunkte und die in Heikendorf bereits erkennbaren Missstände und Mängel sind bei der Aufstellung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenkonzeptes entsprechend berücksichtigt worden.



2. Entwicklung in Heikendorf und Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Historische und städtebauliche Entwicklung

Heikendorf wurde erstmalig 1233 urkundlich erwähnt und zählt damit zu den ersten Siedlungsplätzen entlang der Kieler Förde. Über die Jahrhunderte hinweg wohnten dem Gut Schrevenborn zugehörig größtenteils freie Bauern in den Dorfschaften Altheikendorf, Neuheikendorf und Möltenort.

Die Ortsmitte von Heikendorf „Altheikendorf“ war ursprünglich ein reines Straßendorf. Wegen der fehlenden Kirche im Ortsbild, war es kein Runddorf, die Höfe lagen beidseitig der Dorfstraße und der Hafensstraße.



Abbildung 3 die damaligen Ortschaften Altheikendorf, Neuheikendorf und Möltenort um 1790, Quelle: Ortschroniken

Mit der Ernennung Kiels zum Reichskriegshafen im Jahr 1871 und dem Ausbau der Festungs- und Hafenanlagen stellten sich für die Ursprungsorte Heikendorfs grundlegende Änderungen ein. Die Bevölkerung wuchs innerhalb von 50 Jahren von 1234 auf 3200 Einwohner.

Es entstanden u.a. umfangreiche militärische Anlagen u.a. eine Werft am Ende der Heikendorfer Hafensstraße. Diese Ansiedlung und Expansion der Werftindustrie und ihrer Zulieferbetriebe auf dem Kieler Ostufer veränderten das Gesicht der Heikendorfer Landschaft grundlegend. Die einhergehende notwendige städtebauliche Ortsentwicklung wurde zum Teil gegen den Willen der ortsansässigen Bevölkerung umgesetzt. Die parkähnliche Fördelandschaft Heikendorfs mit ihren waldigen Höhen, Wiesen und Buchten musste ihren ursprünglichen Charakter aufgeben. Straßen wurden an die damaligen neuen Anforderungen hin funktional angepasst. Die damalige Bevölkerung wehrte sich gegen die Ortsbildänderungen.

„Und damit kommen wir auf die bei der Durchführung des projektierten Straßenbaus dem Ort drohende Verstümmelung. Wie man weiß, wird der ganze obere Teil der Hafensstraße heute auf der Südseite durch eine Alleereihe herrlicher Lindenbäume begleitet, den schönsten Schmuck des ganzen Ortes“ Artikel aus den Kieler Nachrichten vom 24.02.1911 (Quelle Heikendorfer Ortschroniken).



1928 bildet sich die Gemeinde Heikendorf aus dem Zusammenschluss der Ortsteile Schrevenborn, Neuheikendorf und Heikendorf.

Zu Zeiten des Nationalsozialismus kam es abermals zu einem Ausbau der Rüstungsindustrie. Militäranlagen wurden errichtet, weswegen Heikendorf im Zweiten Weltkrieg schwer von Bombenangriffen getroffen wurde.

Aufgrund der Zerstörungen im 2. Weltkrieg und dem Zustrom von Flüchtlingen setzte ab den 1950er Jahren erneut eine rege Bautätigkeit ein, die vor allem die Herstellung von Wohngebäuden zum Ziel hatte. Südlich der Dorfstraße sind Wohngebiete mit kleinen Mehrfamilienhäusern entstanden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt hat Heikendorf das Ortsbild einer ländlichen Gemeinde vollständig verloren. Mit Einsetzen der verstärkten Wohnungsbautätigkeit ab 1948 wurden mehrere Neubaugebiete erschlossen und eine stetige Verdichtung der Wohnbebauung vorangetrieben.

Während im Ortsteil Möltenort die Fischerei durch die zugewanderten Ostpreußischen Fischer und den Ausbau des Möltenorter Hafens eine positive Entwicklung erlebte, verschwand die Landwirtschaft mehr und mehr aus dem Ortsbild von Heikendorf. Vorher landwirtschaftlich genutzte Hofstellen konnten aber der städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Anfang der 1950er Jahre wurde mit den Planungen einer neuen Ortsmitte begonnen. Da der ursprüngliche Ortsmittelpunkt Schmiedeplatz Ecke Teichtor/ Hafenstraße nicht mehr funktional nutzbar war, sollte eine Verlagerung der Ortsmitte an die Ecke Neuheikendorfer Weg/ Laboer Weg geprüft werden, was durch den Ankauf einer Hofstelle durch die Gemeinde Heikendorf Anfang der 1960er Jahre realisiert wurde. Dadurch war neben dem Schmiedeplatz/ Teichtor ein zweiter Platz an der östlichen Dorfstraße entstanden, dessen letzte Umgestaltung 1981 erfolgte.

„Nach eingehender Beratung bildete sich die Meinung heraus, dass zu beiden Lösungen die Zustimmung zu geben wäre. Es wird als vorteilhaft betrachtet, beide Lösungen in den Bebauungsplan aufzunehmen“ (Quelle: Heikendorfer Ortschroniken, Auszug Protokoll der Gemeindevertreterversammlung vom 25.03.1953).

Ende der 1980er Jahre wurde auf der Fläche einer weiteren Hofstelle, nahe des Schmiedeplatzes, eine kleine Einkaufspassage mit einem Vollversorger im Untergeschoss und kleinteiligen Läden im Obergeschoss gebaut, was die ursprüngliche Dichotomie der zwei Plätze mit einer Dorfstraße als Verbindung wieder verfestigte. Heute sind der Schmiedeplatz und der Dorfplatz das Eingangstor zur Ortsmitte von Heikendorf.



2.2 Lage und Bedeutung in der Region

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde im Kreis Plön. Im direkten Umland der Landeshauptstadt Kiel gelegen, grenzt Heikendorf an die Nachbargemeinden Laboe, Brodersdorf, Probsteierhagen, Schönkirchen und Mönkeberg. Mit rund 8.250 Einwohnern und einer Fläche von ca. 15 km² ist Heikendorf die drittgrößte Gemeinde des Kieler Umlandes und des Kreises Plön. Heikendorf übernimmt als Stadtrandkern I. Ordnung eine wichtige Versorgungsfunktion auf dem Ostufer der Kieler Förde. Zu ihrem Versorgungsbereich werden daher neben dem eigenen Gemeindegebiet insbesondere die Nachbargemeinden Mönkeberg, Laboe, Brodersdorf und Lutterbek gezählt, für welche Heikendorf eine wichtige zentralörtliche Funktion wahrnimmt. Vor diesem Hintergrund verfügt Heikendorf u.a. über eine große Bandbreite an sozialer, kultureller, bildungs- und freizeitbezogener Infrastruktur.

Verkehrsgeografisch ist Heikendorf (über-) regional über die B 502 und die A 215 bzw. 210 zur A7 gut angebunden.

Darüber hinaus ist die Gemeinde in ein gut ausgebautes System des öffentlichen Personennahverkehrs (Kieler Verkehrsgesellschaft, Verkehrsbetriebe Kreis Plön) einschließlich der Fördeschifffahrt (Schlepp- und Fährgesellschaft Kiel) integriert.

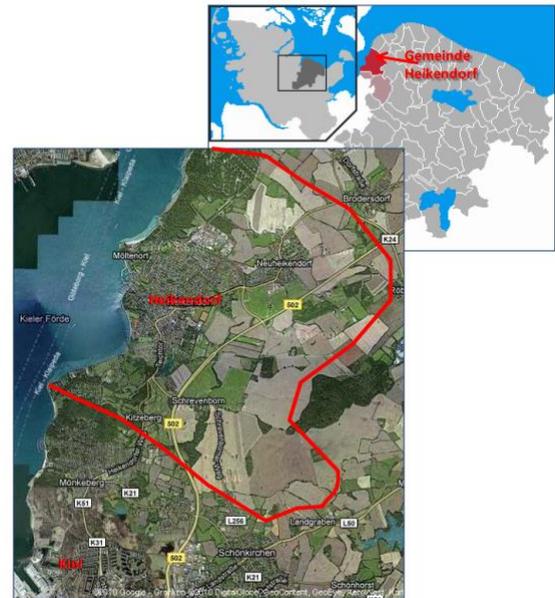


Abbildung 4 Lage Heikendorf (Quelle: Tourismuskonzept für Heikendorf, 2011)

2.3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Bei der Umsetzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Bindungen und Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung zu berücksichtigen. Neben den bestehenden Konzepten sind auch die aktuelle Planungen (LEP 2030, Masterplan Mobilität für die Kiel Region) zukünftig zu berücksichtigen. Für das Untersuchungsgebiet gelten nachfolgende übergeordnete Planungen für die siedlungsstrukturelle Entwicklung:

2.3.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden. Das zentralörtliche System in Schleswig-Holstein umfasst Zentrale Orte und Stadtrandkerne, Heikendorf ist als Stadtkern der Ordnung I nach § 30 LaplaG ausgewiesen. Die Gemeinde Heikendorf ist Bestandteil des Ordnungsraums von der Landeshauptstadt Kiel. Im LEP werden Stadtrandkerne wie Heikendorf als Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung ausgewiesen und sind als solche zu sichern und zu stärken (LEP 2010, S. 40).

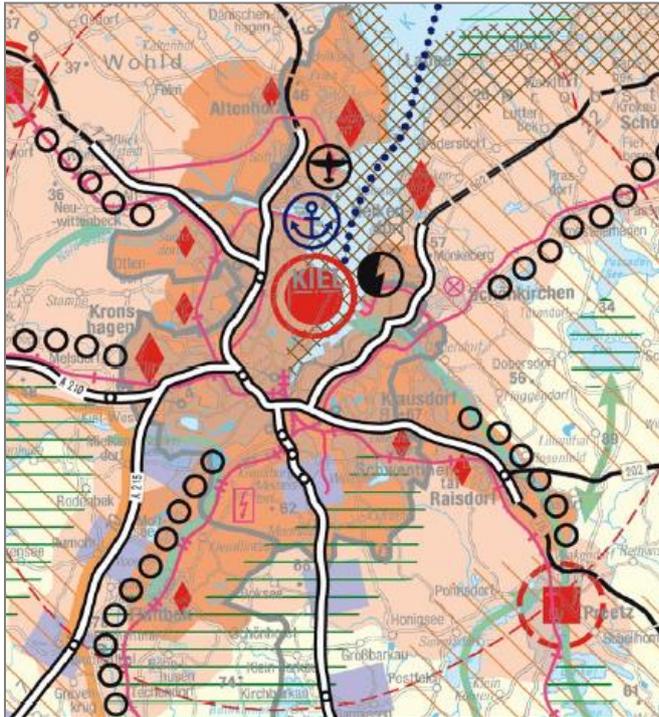


Abbildung 5 Ausschnitt Landesentwicklungsplan, Quelle: Homepage Land SH

Stadtrandkerne sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten und darüber hinaus im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre Einrichtungen sollen denen vergleichbarer zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten zentralen Ort entwickelt werden. Auch wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem zentralen Ort erfolgen. Laut LEP ist Heikendorf darüber hinaus als Schwerpunkt- und Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Aktuell erfolgt die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2010 zur Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030.

2.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan konkretisiert die landesplanerischen Grundsätze für die jeweilige Teilregion. Seit 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu geordnet. Heikendorf gehört innerhalb des Kreises Plön zu dem Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte.

Innerhalb des Planungsraums III ist Heikendorf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Neumühlen / Dietrichsdorf – Mönkeberg – Heikendorf – Laboe zugeordnet. Diesen Siedlungsachsen werden Entwicklungspotenziale zugeschrieben. Für die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Kiel – Laboe bietet sich insbesondere Heikendorf als Stadtrandkern I. Ordnung an. Weiterhin wird in Bezug auf die Gemeinde Heikendorf herausgestellt, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner durch verstärkte Wohnbaulandausweisung erhöht werden soll, um dieser Einstufung stärker gerecht zu werden (Quelle: Regionalplan für den Planungsraum III, S. 38). Zudem wird herausgestellt, dass Heikendorf als Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben weiterentwickelt werden soll (Quelle: Regionalplan für den Planungsraum III, Seite 42).



2.4 Gemeindliche Planungen und Konzepte

2.4.1 Flächennutzungsplan

In ihm ist für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im Bereich der Ortsmitte sind für den Bereich „Ortsmitte“ größtenteils Mischnutzung (M), Gemeinbedarfseinrichtungen und –anlagen (Schule, Rathaus, Sportanlagen), Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden sich bei der Tankstelle, am Rathaus in der Dorfstraße (alte Wäscherei) als auch an der Grenze zum Untersuchungsgebiet im Neuheikendorfer Weg gegenüber der Grund- und Gemeinschaftsschule.



Abbildung 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan Ortsmitte, Quelle: Amt Schrevenborn



2.4.2 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet von Heikendorf gelten nachfolgende rechtskräftige Bebauungspläne.

1 > B-Plan 1a Ortskern 1. Änderung für das unbebaute Grundstück Dorfstraße 12

2 > B-Plan 1a Ortskern Neubau „Am Schmiedeplatz 2“, 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a Ortskern gilt für den Bereich zwischen Buurvagt, Teichtor und Dorfstraße (Beschluss vom 02.11.1988). Der Fokus des Bebauungsplans liegt auf Gestaltungsfestsetzungen (u.a. Fassadengestaltung, Schaufenstergestaltung, Dächer, Bepflanzung) im Bereich zwischen Buurvagt, Teichtor und Dorfstraße für Einzelhandelseinrichtungen und Gewerbe im Ortskern. Weiterhin sind im Buurvagt Parkplätze vorgesehen.

3 > B-Plan Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten“

Der B-Plan Nr. 73 (Beschluss 09.12.2015) gilt für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes sowie barrierearmer Seniorenwohnungen als Ersatz für das geschlossene Altenpflegeheim im Bereich Langer Rehm.

4 > B-Plan Nr. 75: „Neubau Grund- und Gemeinschaftsschule“

Der B-Plan Nr. 75 (Beschluss 05.06.2015) gilt für den Neubau einer Grund- und Gemeinschaftsschule südlich des Neuheikendorfer Weges. Das erste Baufeld ist für den Schulbau, das zweite und dritte Baufeld enthält optional Flächen für Kindergarten/ Mehrzweckhalle.

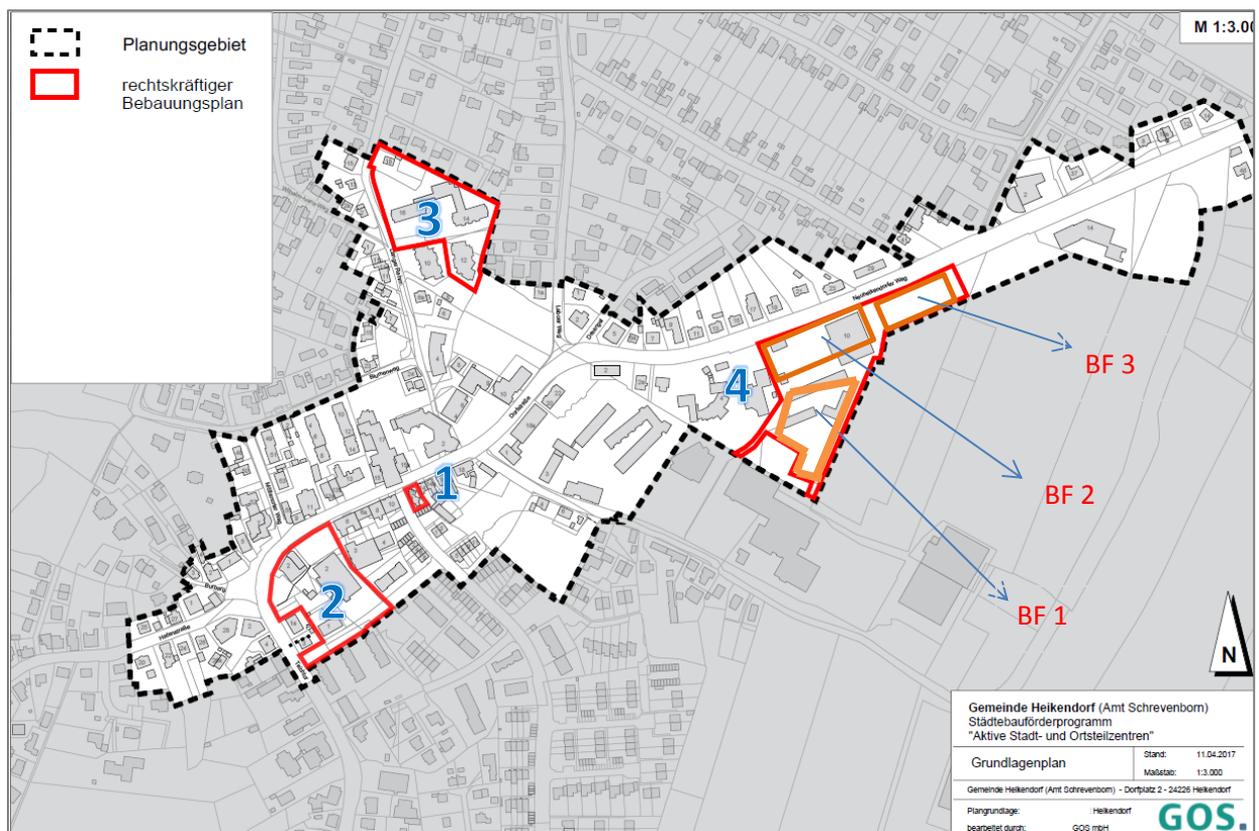


Abbildung 7 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



2.4.3 Informelle Planungen

Fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heikendorf (cima GmbH)

Das Einzelhandelskonzept zeigt Maßnahmen zur Qualifizierung und Weiterentwicklung des Ortszentrums Heikendorfs auf. Grundlage hierfür sind eine Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels als auch das Aufzeigen planungsrechtlicher Grundlagen für die strategische Steuerung des Einzelhandels. Das Konzept dient als Orientierungs- und Handlungsrahmen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde.

Gegenüber einer Untersuchung der cima im Jahre 2012 hat sich der Kaufkraftabfluss im Untersuchungszeitraum 2016 um weitere 4,3 Millionen € verschlechtert, der Grund ist neben der Zunahme der Internetkäufe, die Verbesserung der Lebensmittelmärkte in den Heikendorfer Nachbargemeinden. Die Ortsmitte Heikendorf wird als wichtigster Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb des Gemeindegebietes herausgestellt. Die gewachsene Struktur mit der beachtlichen Zahl an Fachgeschäften ist folglich zu stärken. Aus den Untersuchungen der cima geht zudem hervor, dass die Ortsmitte neben dem bestehenden und nicht mehr zeitgemäßen sky-Markt nur noch einen Lebensmitteldiscounter verträgt, da dieser zu einer Ergänzung des Warenangebotes führt und nur zu einer geringen Wettbewerbsverschärfung. Ein zweiter Vollversorger am Schulstandort Schulredder und der dadurch entstehende Wettbewerbsdruck verbunden mit der fehlenden Kaufkraft in der Ortsmitte würde zur Aufgabe des bestehenden sky-Marktes führen. Die CIMA definiert in ihrem Gutachten den Bereich des Schmiedeplatzes, entlang der Dorfstraße bis hin zum Dorfplatz als schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich¹.

Verkehrskonzept Ortsmitte – ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Für die konzeptionelle Vorbereitung der künftigen Entwicklung Heikendorfs ist ein Verkehrskonzept für die Ortsmitte erstellt worden. Untersucht wurden das Siedlungsgefüge und die Verkehrssituation (Kfz -, Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, Straßenraum). Die Bestandsaufnahme und künftig anzunehmende Verkehrsströme sind mit Blick auf den Schulneubau und mögliche Einzelhandelsentwicklungen (u. a. Ansiedlung eines Lidl-Marktes, Erweiterung des bestehenden Sky-Marktes am Schmiedeplatz) entstanden. Auch denkbare Handlungsideen wie die Straßenraumgestaltung der Dorfstraße, eine mögliche Umgestaltung der Bushaltestelle am Rathaus oder ein Mini-Kreisverkehr im Neuheikendorfer Weg werden als Vorüberlegungen genannt und sind in die Handlungsempfehlungen mit aufgenommen.

Amtsentwicklungsplan 2016

Der Amtsentwicklungsplan (AEP) mit der Bezeichnung „Amt Schrevenborn – Fit für die Zukunft“ ist ein von Amt Schrevenborn und dem Büro für Stadt und Regionalentwicklung Strande entworfener Leitfaden für die weitere Entwicklung der drei Gemeinden Heikendorf, Schönkirchen und Mönkeberg. Im AEP werden die Themenbereiche Leben und Wohnen, Pflege und soziale Verantwortung, Wirtschaft und Beschäftigung, Tourismus und Standortmarketing sowie Kinder und Jugendliche unter Beteiligung zahlreicher Akteure aus Politik und Verwaltung mit ihren Stärken und Schwächen be-

¹ Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ [...] „Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. [...]“ (BVerwG 17.12.2009)



leuchtet. Ziel des AEP ist es, einen gemeinsamen Rahmen zu entwickeln, der Grundlagen für Entscheidungen und Maßnahmen bildet, die eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der drei Gemeinden fördert und sie gegenüber dem Umland konkurrenzfähig hält. Allen voran in den nachfolgenden Bereichen wurden aktuelle und zukünftige Herausforderungen benannt:

- Unzureichende Plätze im Bereich der Kinderbetreuung für U3/ Ü3.
- Notwendigkeit eines pädagogisch breit aufgestellten zukunfts- und konkurrenzfähigen Angebotes der Grund- und Gemeinschaftsschulen im Amt.
- Wohnen wie Versorgung (auch Mobilität) und Pflege im Alter sind hochaktuelle Themen im Kontext des demografischen Wandels.

Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplan

In den drei Gemeinden des Amtes zeigte sich in den vergangenen Jahren ein sehr hoher zusätzlicher Bedarf für die Betreuung und Bildung der Kinder in der Kindertagesbetreuung und in den Schulen. Die Sicherung eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Kinderbetreuungsangebots macht es erforderlich, gemeindespezifische Entwicklungspläne als Strategiepapier zu erstellen, die gemeindeübergreifend Bedarfe ermitteln.



3. Kurzcharakteristik der „Ortsmitte“

3.1 Steckbrief „Ortsmitte“

Die Ortsmitte ist das historisch gewachsene Zentrum von Heikendorf, hier konzentrieren sich die wesentlichen gemeindlichen Funktionen wie Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen, kulturelle und Freizeitangebote, Einrichtungen der gesundheitlichen Vorsorge, Bildung, wichtige Haltepunkte des ÖPNV und nicht zuletzt das Wohnen. Folgende Kurzfakten zur Ortsmitte, welche in den Untersuchungen noch weiter ausgearbeitet werden:

- Die Einwohnerzahlen sind dauerhaft stabil, was auf eine bisher hohe und voraussichtlich mittelfristig fortbestehende Wohnungsnachfrage und dem damit verbundenen Zuzug zurückzuführen ist. Das Ortsbild hat sich im Verlauf der zurückliegenden Jahrzehnte durch Umbauten und gestalterische Überformungen der Gebäudeansichten (u. a. durch bauliche Veränderungen der geschäftlichen Nutzungen) laufend verändert.



Abbildung 8 Aufnahme: Dorfplatz vor 50 Jahren, Quelle: Stadtarchiv Aufnahme: Dorfplatz heute, Quelle: eigene Aufnahme Kiel

- Die städtebaulichen Strukturen, Nutzungen und Funktionen sind eindeutig erkennbar:
 - Dorfstraße mit ihren beiden Endpunkten Dorfplatz und Schmiedeplatz mit Einkaufen, Dienstleistungen und Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur und verdichteten Wohnformen
 - Siedlungsstrukturen der 1960er Jahre ff. in Mehrfamilienhäusern südlich/ nördlich der Dorfstraße und aufgelockerten Bauweisen aus überwiegend Einfamilienhäusern nördlich der Dorfstraße
 - Flächenintensive gewerbliche Nutzungen sind aus der Ortsmitte an den Ortsrand verlagert.



Aufnahme: Siedlungsbau südlich der Dorfstraße, Quelle: eigene Aufnahme



Aufnahme: aufgelockerte Bauweisen nördlich der Dorfstraße, Quelle: eigene Aufnahme

- Gravierende bzw. auffällige städtebauliche-gestalterische Störungen sind nur in Einzelfällen vorhanden, z. B. der Flachdachpavillon Dorfstraße 2. Umgekehrt sind historische Gebäude und Gestaltungselemente, die auf bauzeitliche Besonderheiten verweisen, nur noch fragmentarisch vorhanden (Kriegszerstörung).
- Die Ortsmitte verfügt nur über eine geringe touristische Anziehung, u. a. wegen der unzureichenden Vernetzungen mit den Potenzialen am Strand und am Hafen.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere gut frequentierte Einrichtungen der sozialen, kulturellen, Freizeit- und Bildungsinfrastruktur.
- Auffällig sind viele Umbauten in den Erdgeschosszonen, die teilweise der Haustypologie nicht entsprechen. Insgesamt wird der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet als mäßig eingeschätzt. Barrierefreiheit ist höchstens in jüngeren Neu- und Umbauten vorhanden. Auffällig ist der schlechte Zustand vielen Dächer.
- Leerstände sind insbesondere im Verlauf der nördlichen Dorfstraße festzustellen.
- Die Qualität, Gestaltung und verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes Am Schmiedeplatz ist derzeit ungenügend und nicht nachhaltig.
- Der ruhende Verkehr ist derzeit an den beiden Enden der Dorfstraße konzentriert (Parkplatz am Schulredder und Am Schmiedeplatz). In der Mitte der Dorfstraße sind aktuell keine bzw. nur wenige Parkplätze vorhanden.
- Insbesondere das Wohnen entlang der Dorfstraße und in den Wohnquartieren südlich der Dorfstraße hat keinen abgeschlossenen privaten Freiraum für Aufenthalt, Freizeit und Kommunikation im Freien.
- Die Nahversorgung ist nur für die westlichen Quartiere ausreichend und fußläufig verfügbar.



3.2 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes zeichnen sich drei grundsätzliche Nutzungs- bzw. Funktionstypologien ab:

- Einerseits wird sie bestimmt durch das Wohnen im nördlichen Neuheikendorfer Weg, der Hafenstraße, entlang des Langen Rehms, im Blumenweg und weiteren von der Dorfstraße abgehenden Straßen.
- Andererseits stellt sich die Mischnutzung mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen fast entlang der ganzen Dorfstraße dar.
- Zum dritten sind es die öffentlichen und privaten Dienstleistungen vom Rathaus, den Schulen bis zu den Ärzten und der Kirche.

Die Ausnahmen bilden der letzte landwirtschaftliche Betrieb an der Ecke Buurvagt / Hafenstraße und die Tankstelle, beide Gewerbetreibenden sind mittelfristig für andere Ortskernnutzungen anzupassen. Die heute kleinteiligen Strukturen mit ihren meist inhabergeführten Geschäften und deren Erhalt sowie die Wohnnutzungen sind Garanten für den Bestand der Ortsmitte. Die Ortsmitte zeigt heute eine Vielfalt von Nutzungen, die sich auf verschiedene lokale und sektorale Nutzungs- bzw. Funktionsbereiche konzentrieren.

Größter Flächeneigentümer ist die Gemeinde Heikendorf mit dem Schulgelände, dem Parkplatz, Dorfplatz und weiteren öffentlichen Flächen.

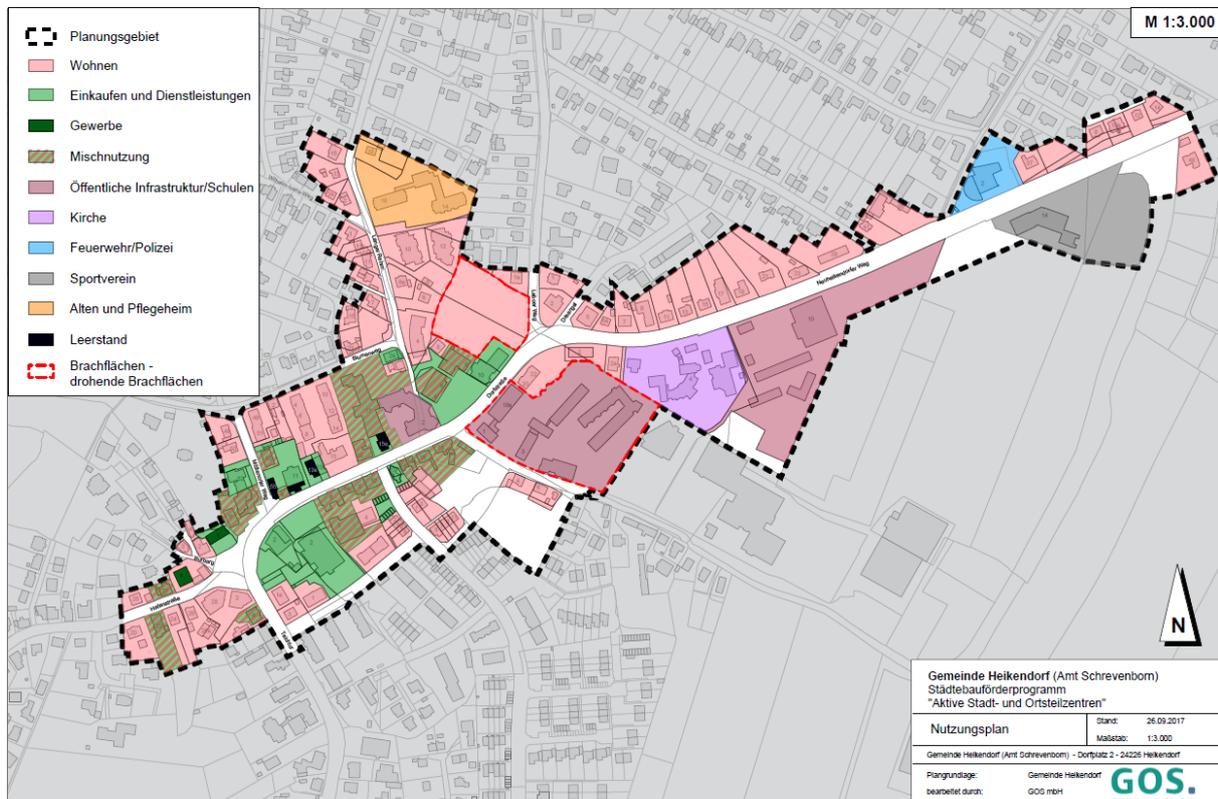


Abbildung 9 Nutzungs- und Funktionsbereiche/Leerstände, Quelle: GOS mbH



3.3 Öffentlicher Raum, Straßen, Grün – und Freiräume

3.3.1 Öffentliche Raum

Der öffentliche Raum wurde in der Bestandsaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach unterschiedlichen Kriterien aufgenommen und bewertet. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde Heikendorf als Anlagen zum Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen bei. In der Heikendorfer Ortsmitte sind der Schmiedeplatz, Rathausinnenplatz, der Platz „Am Schmiedeplatz“, der Dorfplatz, und der Platz am Schulredder als öffentlicher Raum vorhanden. Der Dorfplatz wurde zuletzt in den 1980er - Jahren zum Aufenthalts- und Erlebnisbereich umgebaut. Derzeit ist der Dorfplatz kein Ort für die Identifikation der Bewohner mit der Ortsmitte und mit Heikendorf. Er weist keine Urbanität auf, auch wegen des fehlenden Umfeldes wie gastronomische Nutzungen. Der Platz befindet sich in einem baulich guten Zustand (eingeschränkte Barrierefreiheit), ist jedoch funktional überholt und veraltet. Der Dorfplatz wird am ehesten als Ort der Begegnung genutzt, vorhandene Grünanlagen und mehrere über den gesamten Platz verteilte Bäume werden kaum wahrgenommen. Dabei ist es gerade der Dorfplatz als einziger zentraler öffentlicher Raum für die Ortsmitte, der von den Menschen mit unterschiedlichen Nutzungsabsichten angenommen werden könnte.

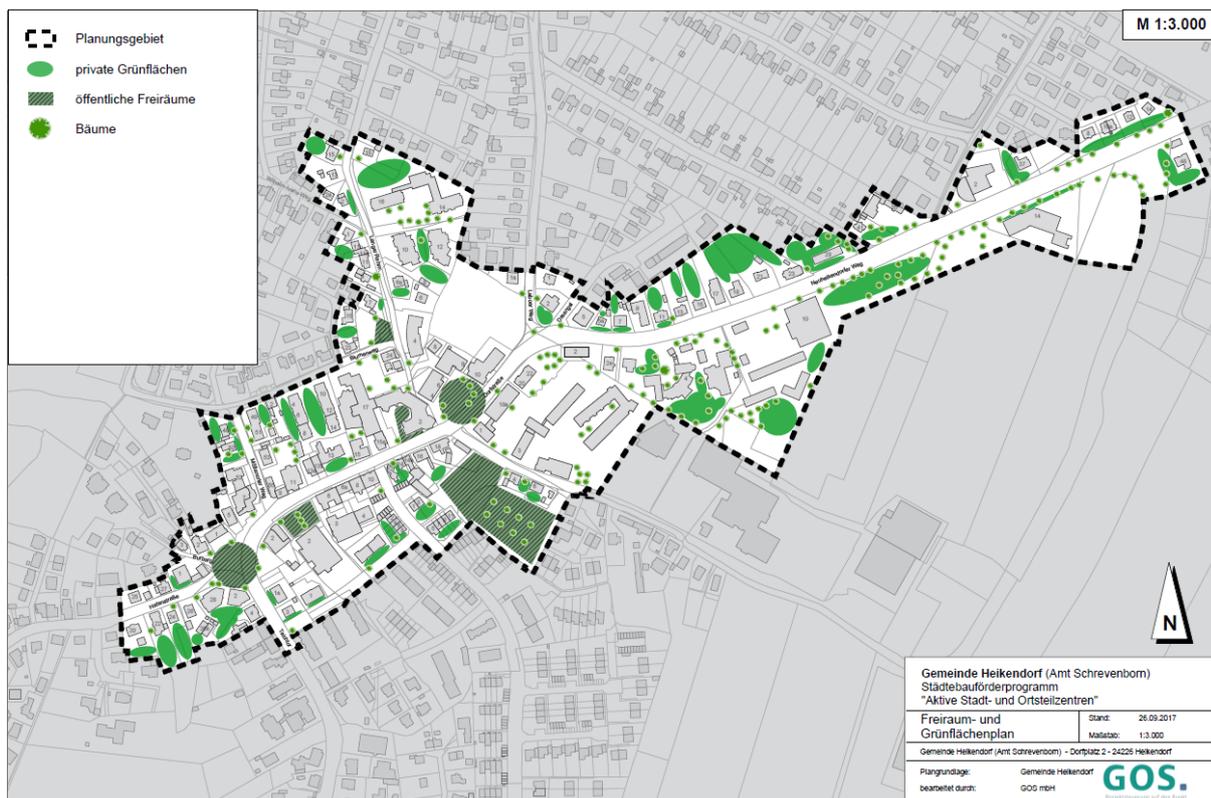


Abbildung 10 private, öffentliche Grünflächen, Freiräume, Bäume

Am südwestlichen Eingang zur Ortsmitte befindet sich der ursprüngliche Schmiedeplatz, an diesem öffentlichen Raum ist unmittelbar vor der Tankstelle eine gepflegte aber nicht benutzte Grünanlage und an der Straßeneinmündung Hafenstraße/ Dorfstraße/ Teichtor liegt eine weitere gepflegte Grünanlage. Beide Anlagen werden durch das Verkehrsaufkommen und durch die von der Tankstelle zusätzlich überlagerte Lärmbelastung von der Bevölkerung weder zum Verweilen noch als Ort der Begegnung wahrgenommen. Aufgrund der mangelnden Aufenthaltsqualität werden seitens der Ge-



meinde keine Sitzmöglichkeiten angeboten. Der Schulredder dient als Wochenmarkt und Parkplatz. Die Sichtachse vom Dorfplatz zum Schulredderparkplatz wird durch Garagen getrennt.



Aufnahme: Dorfplatz, Quelle: eigene Aufnahme



Aufnahme: Schulredderparkplatz, Quelle: eigene Aufnahme

Die Grünfläche im Kreuzungsbereich Blumenweg und Langer Rehm ist kaum nutzbar. In der Rathauspassage bei der Bücherei befindet sich eine sehr schöne und gepflegte Grünfläche, welche nicht barrierefrei zugänglich und zudem versteckt ist.



Aufnahme: Ecke Langer Rehm/ Blumenweg



Aufnahme: versteckte Grünfläche im Innenbereich Rathaus



Aufnahme: Am Schmiedeplatz



Aufnahme: Grünflächen vor der Tankstelle

Am Schmiedeplatz dient die Grünfläche lediglich der Unterteilung der PKW-Stellflächen, die hier aufgestellten Bänke werden kaum bis gar nicht genutzt, Gründe hierfür sind das Verkehrsaufkommen und die an eine Wand bzw. auf die Straße ausgerichteten Bänke, welches kaum zu einem attraktiven Aufenthalt beiträgt.



3.3.2 Untersuchung der Straßen

Die Dorfstraße und die von ihr abgehenden Nebenstraßen sind wesentlicher und bestimmender Bestandteil des öffentlichen Raums in der Ortsmitte. Die Straßen sind die am stärksten genutzten Räume im Ort. Sie unterscheiden sich durch ihre Funktionalität, der Maßstäblichkeit, durch die eingesetzten Materialien, die Beleuchtung und die Ausstattung/ Möblierung.

Einige Straßen weisen unabhängig von ihrer Bedeutung einen hohen Erneuerungsbedarf auf; die aus unterschiedlichen Zeitphasen stammenden Gehwegbeläge wechseln oft und sind trotz laufender Unterhaltung verschlissen. Ein einheitliches Gestaltungskonzept ist nicht zu erkennen.



Aufnahme: Blumenweg



Aufnahme: Hafenstraße

Das Aufeinandertreffen unterschiedlichster Materialien beeinträchtigt in den betroffenen Straßen nicht nur das Erscheinungsbild negativ, sondern schränkt aufgrund des schlechten Zustandes die Nutzbarkeit ein (u.a. Neuheikendorfer Weg).

Verbesserungen der Fußgängerfreundlichkeit sind künftig stärker in den Fokus der Straßen- und Verkehrsplanung zu setzen. Dazu zählen auch Verbesserungen der Straßenquerung, besonders im Verlauf der Dorfstraße. Derzeit ist die Anzahl der sicheren Querungsmöglichkeiten zu gering.

Zwingend geändert werden muss die gleichberechtigte Nutzung des südlichen Fußweges der Dorfstraße auch für Radfahrer. Abgesehen von den damit einhergehenden Gefahren ist ein Einkaufserlebnis mit den ständig störenden Radfahrern nicht möglich. Eine dem Charakter der Straße entsprechende Aufteilung der Flächen für die Verkehrsteilnehmer, für die Warenauslagen des Einzelhandels und für die Außengastronomie ist nicht gegeben.



Aufnahmen: Dorfstraße, Quelle: eigene Aufnahme

Die Fahrbahnen sind dagegen meist in einem guten bis mittleren Zustand, Indiz für die bisherige Schwerpunktsetzung der investiven Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Wichtiger Aspekt in der künftigen Ortsentwicklung wird das Thema Barrierefreiheit sein. Den städtebaulichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte geschuldet, entsprechen die meisten Nebenanlagen der Straßen nicht den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und Sicherheit. Derzeit müssen hier erhebliche Einschränkungen hingenommen werden, in Teilbereichen so stark, dass Fußwege nicht mehr genutzt werden können. Belange wie Fußgängerfreundlichkeit und Barrierefreiheit konnten hier bisher nicht umgesetzt werden. Das ist gerade in den Straßen von Bedeutung, die vom fließenden Verkehr nur wenig frequentiert werden und Fußgänger daher wegen nicht oder kaum begehbarer Fußwege die Fahrbahn nutzen (z.B. Buurvagt).

In den weitergehenden Planungen zur Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums so-wie bei der baulicher Umsetzung sind die Maßnahmen so vorzubereiten, dass die Funktion des öffentlichen Raums, die Auswirkungen des notwendigen Verkehrs und die Belange der älter werdenden Bevölkerung in Einklang gebracht werden.

3.4 Verkehr, Parken, Fuß- und Radwege

Zeitgleich zur Durchführung der VU wurde ein Verkehrskonzept durch die Gemeinde Heikendorf für den Untersuchungsraum der VU und darüber hinaus beauftragt um das Thema Verkehr - und Erschließung frühzeitig fachplanerisch zu untersuchen und Handlungsoptionen aufzuzeigen. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den Ergebnissen der Fachplaner der ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung vom April 2017.

3.4.1 Kfz

Die Hauptverkehrsstraße der Gemeinde Heikendorf ist die Ortsdurchquerung, welche über Teichtor, Dorfstraße, Neuheikendorfer Weg verläuft. Insgesamt 10.010 Kennzeichen wurden im Untersuchungszeitraum (Donnerstag 7 Uhr -11 Uhr/ 15 Uhr- 19 Uhr) in diesem Bereich registriert. Trotz der seit 2002 bestehenden Umgehungsstraße zur B502 wurden den Untersuchungen zufolge noch ca. 1/3 der Kennzeichen als Durchgangsverkehr erfasst.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Insgesamt 310 Parkplätze (275 öffentlich, 35 privat) stehen an 13 Parkplätzen für die Nutzungen von Handel - und Dienstleistungen in der Heikendorfer Ortsmitte zur Verfügung. Die Parkraumauslastungen wurden an einem Samstag und Dienstag jeweils außerhalb und während der Ferien untersucht mit dem Ergebnis, dass die Gesamtauslastung generell 70 % nicht überschritten hat, wobei die Auslastung unterhalb der Woche mit der verbunden Schulnutzung höher ausfällt. Die verbleibenden 30 % der Parkplatzkapazität unter der gleichzeitigen Berücksichtigung der Schulumsiedlung und Parkraumerweiterung an den Lebensmittelstandorten lassen ggf. anderweitige Flächeninanspruchnahmen von einzelnen Parkflächen zu. Zwischen den Parkplätzen am Schulredder und am Schmiedeplatz sind 100 Meter Dorfstraße ohne nennenswerte Parkmöglichkeiten. Hier ist zu befürchten, dass auf Dauer die Zumutbarkeit der Wege zwischen Parken und Einkaufen nicht mehr akzeptiert werden. Im Zuge der Umwidmung und des Umbaus der Dorfstraße sind zusätzliche Kurzzeitparkplätze zu prüfen. Die Parkplätze nördlich des Rathauses und Am Schmiedeplatz sind in den Geschäftszeiten ausgelastet. Unter anderem im Buurvagt, in der Hafestraße oder im Wiesenkamp wird das Straßenbild von abgestellten Pkw bestimmt. Ab 2019 wird der Parkplatz am Schulredder durch den Schulneubau am Neuheikendorfer Weg nicht mehr durch Lehrer genutzt, was zu einem Rückgang der Auslastung von ca. 25 -30 PKW am Tag führt.

3.4.3 Radverkehr

Die Ortsmitte wird schon heute von vielen Heikendorfern mit dem Rad aufgesucht, die Radwegführung von den Zufahrtbereichen zur Dorfstraße birgt Gefährdungspotenzial. Gerade die fehlende farbliche Unterteilungskennzeichnung beim Zweirichtungsradweg in der Dorfstraße führt zu Konfliktpotenzial bei sich begegnenden Radfahrern verbunden mit dem konfliktreichen Nebeneinander zwischen Radfahrer und Fußgänger. Lediglich auf ca. 50 m zwischen der Hafestraße und dem Möltenorter Weg ist eine farbliche Unterteilung vorhanden. Die häufigen Querungen von Kfz und Fußgängern lassen höchstens eine moderate Fahrradgeschwindigkeit zu, weswegen schon heute viele Radfahrer auf die Straße ausweichen.



Aufnahme: Fuß und Radweg zwischen Hafestraße und Möltenorter Weg Quelle: Argus



Aufnahme: Fehlende Unterteilung Fuß- und Radweg/ Barrieren durch LSA und in den Fußweg ragende Fahrradstellplatzschilder

In der Dorfstraße nutzen Fußgänger und Radfahrer die Gehwege gemeinsam. Hier bestehen erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern einerseits und andererseits mit der Nutzung von Außenflächen von Geschäften/ gastronomischen Einrichtungen.

3.4.4 Fußverkehr

Im Bereich der Dorfstraße besteht aufgrund des gemeinsamen Geh- und Radweges ein Konfliktpotenzial im Längsverkehr. Die Untersuchungen der ARGUS zeigen zudem, dass die Querungen (> 100; außerhalb der LSA) Gefahrenpotentiale für die Fußgänger selbst und für die anderen Verkehrsteilnehmer beinhalten.



Abbildung 11 Fußgängerquerungen/ Dorfstraße, Quelle: ARGUS



Aufnahme: Fehlende Barrierefreiheit der Rathauspassage, Quelle: eigene Aufnahme

Neben den Konfliktpotenzialen zu Radfahrern und PKW ist auch die Barrierefreiheit im vorhandenen Fußwegenetz des Untersuchungsgebietes eingeschränkt. Die Rathauspassage ist für die überwiegend ältere Bevölkerung in Heikendorf, welche teilweise mit Gehhilfen im Ortskern unterwegs ist, ein Hindernis. Ebenso ist die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes am Schmiedeplatz von der oberen Ebene nicht optimal, das Gebäude muss entweder über den Parkplatz oder durch das Gebäude (zwei Schwingtüren, Treppe, alter Aufzug) durchquert werden. Die westliche Gehwegseite vom Langen Rehm zwischen Rathaus und Alten- und Pflegeheim ist zu schmal und lässt kein Nebeneinander von z.B. sich begegnende Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen ohne Ausweichen auf die Straße zu. Der Neuheikendorfer Weg birgt ebenfalls das Risiko der fehlenden farblichen Unterteilung zwischen Geh- und Radweg und ist zudem durch Baumwurzeln beschädigt.

3.5 Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Einschränkungen

Die öffentlichen Räume im gesamten Ortskern weisen Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Die Vor-Ort-Begehungen ergeben, dass sogar bei der Hälfte aller Straßen im Gebiet mittelschwere bis gravierende Mängel und Defizite vorliegen. Der Durchgang vom Blumenweg zur Dorfstraße, die Rathauspassage ist aufgrund von zu steilen Gefälleflächen für gehbehinderte Menschen wenig geeignet, die Funktionalität ist zudem im Winter durch die falsche Steinauswahl glättebedingt weiter beeinträchtigt. Der Bereich der Dorfstraße wird zwischen den Verkehrsampeln auf einer Länge von 150 m vielfach überquert, fehlende abgesenkte Bordsteine erschweren dieses. Auch für Personen mit eingeschränkter Sehfähigkeit sind Probleme erkennbar, z. B. die für diese Gruppe schwer zu erfassende Trennung zwischen Geh- und Radweg auf der Südseite der Dorfstraße (keine taktile Wahrnehmbarkeit, geringer Kontrast). Die einzige öffentliche WC-Anlage in der Ortsmitte befindet sich im Untergeschoss vom Rathaus und ist nur über Treppen zu erreichen.



3.6 Gebäudebestand und Wohnen

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet stellt sich aus mehrfacher Sicht als heterogen dar:

- Baustil und Bauweise unterscheiden sich teils erheblich.
- Das Baualter reicht von Bauzeiten Ende des 19. Jahrhunderts bis heute.
- In den Gebäuden sind unterschiedlichste Nutzungen untergebracht: Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Insbesondere entlang der Dorfstraße dominieren Mischnutzungen.
- Die Größe der Gebäude reicht vom Einfamilienhaus bis zum Einkaufszentrum.

Die heute in der Ortsmitte vorzufindende Bebauung ist überwiegend modern. Sie wurde in ihrem Erscheinungsbild wesentlich von Bauweisen des ausgehenden 19. Jahrhunderts und durch Bauten ab den 1950er - Jahren geprägt. Vielfach sind Gebäude mit Baualtern über 100 Jahre vermutlich in den 1980er - oder 1990er -Jahren durch Umbaumaßnahmen in den Erdgeschossen überformt und verändert worden. Ziel waren Vergrößerungen von Verkaufsflächen und die Herstellung großer Schaufenster und Warenauslagen.

Die ca. 119 Gebäude im Untersuchungsgebiet sind meist zweigeschossig. In den Bereichen abseits der Dorfstraße sind nördlich meist eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden, auf den südlich der Dorfstraße gelegenen Grundstücken stehen vor allem Mehrfamilienhäuser – in der Regel mit zwei Geschossen.

Eine bestimmte vorherrschende Fassadengestaltung ist nicht auszumachen. Die Gebäude sind sowohl mit Putz versehen als auch in Sichtmauerwerk errichtet. In einigen Fällen sind Fassaden mit Paneelen verkleidet. Ältere Gebäude sind meist ziegelsichtig.



Aufnahmen: Fassaden in der Ortsmitte, Quelle: eigene Aufnahmen

Die Neubauten im Untersuchungsgebiet, meist gewerbliche Zweckbauten, Wohnungen und Wohnheime, zeigen sich modern und mit zeitgemäßer Gestaltung.



Aufnahmen: Fassadenornamente, Quelle: eigene Aufnahmen



Aufnahmen: Neuzzeitliche Bauweisen, Quelle: eigene Aufnahmen

Insbesondere die Neubauten in der Baualtersklasse ab den 1950er - Jahren haben die Bebauungs- und Nutzungsdichte in der Ortsmitte geprägt. Positiv ist dabei die Stärkung der Wohnfunktion, die kurzen Wege zu Einkauf und Dienstleistungen, Freizeit und Kultur zu bewerten. Dadurch wurden allerdings die Verstädterung des Ortes weiter beschleunigt und ehemals ländliche Strukturen vollständig aufgegeben.

Nur an der südlichen Dorfstraße, vom Schmiedeplatz bis zum Schulredder, ist die Bebauung geschlossen. In allen anderen Bereichen überwiegen freistehende Gebäude. Dazu gehören auch das Rathaus, die Mehrzweckhalle, die Polizei oder die Gebäude der Kirchengemeinde im Neuheikendorfer Weg. Baulücken, die durch Abbruch bzw. Aufgabe von Nutzungen entstanden sind, befinden sich nur auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

Die Einfamilienhäuser und kleineren Mehrfamiliengebäude verfügen über Gärten, bei den größeren Mehrfamilienhäusern werden die gebäudebezogenen Freiflächen für das Abstellen von Pkw oder als pflegeleichtes Abstandsgrün genutzt.

Die ab den 1950er - Jahren gebauten Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem guten bis mittleren baulichen Zustand. Deren Grundrisse und Wohnungsgrößen sowie das Fehlen einer barrierefreien Erschließung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und den Bedarfen nachfragender Gruppen. Das betrifft insbesondere das Wohnen für ältere Menschen, deren Wohnungen dem Alter und Beeinträchtigungen der Mobilität angepasst werden müssen.

Der größte Teil der Gebäude ist mindestens teilsaniert, wenn auch die baulichen Maßnahmen bereits längere Zeit zurückliegen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein flächendeckender Bedarf an Verbesserung in der technischen Ausstattung und der Gebäudeenergieeffizienz besteht. Für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand bestimmter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für mögliche Handlungsbedarfe nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von innen wurde nicht durchgeführt.

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen in Augenschein genommen und insbesondere der Zustand der Fassaden, der Dächer und Dachaufbauten und die Fenster und Türen bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden. Die Ergebnisse wurden in einer Gebäudedatei zusammengefasst.



Guter baulicher Zustand:

- Fassade: Mauerwerk, Putz, Anstrich ohne Schäden
- Dach: Dacheindeckung und Dachentwässerung ohne Schäden
- Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung
- Leerstand: in der Regel keine Leerstände

Bei diesem Gebäudezustand wird davon ausgegangen, dass auch keine wesentlichen Mängel in der Gebäudeenergieeffizienz bestehen, weil es sich um jüngere Neubauten oder bis vor wenigen Jahren abgeschlossene Modernisierungen handelt.



Aufnahmen: Gebäudebeispiele guter Zustand, Quelle: eigene Aufnahmen



Mittlerer und mäßiger baulicher Zustand:

- Fassade: Mangelhafter/ verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Patina/ Rissbildung im Mauerwerk, fehlende Verkleidungen, leichte Feuchtigkeitsschäden
- Dach: Mangelhafte/ verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden an der Dachentwässerung
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaf
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand

In diese Kategorie fallen auch alle energetischen Defizite wie unzureichende Dämmung der Außenhülle, nicht mehr zeitgemäße Erzeugung von Wärme und Warmwasser und die kaum vorhandene Nutzung regenerativer Energieträger.



Aufnahmen: Gebäudebeispiele mittlerer Zustand, Quelle: eigene Aufnahmen



Schlechter baulicher Zustand:

- Fassade: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, großflächige Verfallerscheinungen, irreparable konstruktive Schäden am Tragwerk und Fassadenbauteilen
- Dach: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung Fehlstellen in der Dacheindeckung, extreme Verformungen des Dachtragwerks, nicht mehr vorhandene Entwässerung
- Fenster/Türen: Abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaf, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaf
- Leerstand: partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand

Unter dieser Kategorie wurden auch alle für den Abbruch vorgesehenen Gebäude, modernisierungsbedingte Leerstände sowie schwere funktionale Missstände (Tankstelle) gerechnet.



Abbildung: Gebäudebeispiele schlechter Zustand, Quelle: eigene Aufnahmen

Über den sichtbaren baulichen Zustand hinaus kann aus Erfahrungen, aus Befragungen von Bewohnern und aus den Beteiligungsverfahren davon ausgegangen werden, dass auch im Gebäudeinneren Modernisierungsbedarf besteht. Dieser bezieht sich vor allem auf den Zustand der haustechnischen Anlagen und die Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen an die heutigen Bedarfe und Nachfragen.

Als Fazit ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Bei 40 Gebäuden (34 %) besteht kein Handlungsbedarf.
- 61 Gebäude (51 %) weisen mittlere Schäden auf. Hier ist auffällig, dass besonders die Dacheindeckungen in einem teils sehr veralteten Zustand sind. In den überwiegenden Fällen muss innerhalb der nächsten 10 Jahre eine Neueindeckung erfolgen.
- Und 18 Gebäude (15 %) sind in einem nicht mehr nachhaltig nutzbaren Zustand.



Straße	Gebäude Zahl	Ortsbild- prägend	WE Schätzung	Leerstand Schätzung	Gewerbe Schätzung	Gewerbe Leerstand	öffentlich Schätzung	öffentlich Leerstand	Modernisierungsbedarf		
									kein	mittel	hoch
Am Schmiedeplatz	3		8		14				2	1	
Blumenweg	6	1	33		1				2	4	
Burbarg	5	2	6		1				1	2	2
Buurvagt	2		13		1					2	
Dorfplatz	5	1	10		9		1		2	1	2
Dorfstraße	21	8	54	1	44	5	2		4	12	5
Dreangel	1		1						1		
Grasweg	1						1		1		
Hafenstraße	8	4	23		3				5	3	
Laboer Weg	3	1	7		1	1			1	1	1
Langer Rehm	16		66	1	3	2			8	5	3
Möitenorter Weg	7	1	28	2	3					7	
Neuheikendorfer Weg	20	4	44	1	2		3		11	8	1
Schulredder	10		2				3			6	4
Teichtor	5	2	16	1	1				1	4	
Wiesenkamp	3		11							3	
Wilhelm-lvens-Weg	3		3						1	2	
Summe	119	24	325	6	83	8	10	0	40	61	18

Abbildung 12 Zusammenfassung Gebäudeerfassung Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 13 1. Untersuchungsgebiet Ortsmitte



Abbildung 14 2. Erweitertes Untersuchungsgebiet Neuheikendorfer Weg

Die Mängel der Kategorien 2 und 3 sind durch geeignete Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beseitigen. Konkrete Ermittlungen sind Modernisierungsgutachten vorbehalten.

Leerstände im Sektor Wohnen sind mit 2 % gering und sind auf den schlechten Zustand der betroffenen Gebäude zurückzuführen. Die mit 5 % über doppelt so hohen gewerblichen Leerstände sind nicht nur auf bauliche Missstände zurückzuführen, sondern haben ihre Gründe auch in den strukturellen Veränderungen des Einzelhandels.

Der Zustand der meisten Gebäude wird als gut bis mittel eingeschätzt. Diese können mit einem relativ geringen finanziellen und baulichen Aufwand saniert werden. Dringend notwendig sind investive Maßnahmen an den Gebäuden der Kategorie drei, deren Zahl jedoch gering ist. Dazu gehört auch die in die Zukunft weisende Einbeziehung des Wohnumfeldes mit Entkernung von Innenbereichen. Investive Schwerpunkte sind die ortsbildprägenden Gebäude vor allem mit gewerblicher Nutzung, deren Herleitung befindet sich im Anhang.



3.7 Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe

Lange Zeit war die Ortsmitte der Ort, an dem das kommunale Leben zusammenlief und von der Bevölkerung sowohl als funktionale als auch soziale und gesellschaftspolitische Mitte begriffen wurde. Bis in die 1980er - Jahre war auch der Ortskern Heikendorfs das konkurrenzlose Zentrum im Kieler Umland, an dem eine funktions-



Abbildung 15 Versorgungsschwerpunkte, Quelle: CIMA Gutachten 2016

tüchtige Infrastruktur die Ansprüche der Bürger befriedigte und eine überörtliche Orientierung nach Kiel noch nicht gegeben war. Hier konzentrierten sich der hochwertige Einzelhandel und die Dienstleistungen- ohne Konkurrenz zum Internet, moderneren und größeren Lebensmittelmärkten auf der grünen Wiese oder zu großen Fachbaumärkten in Kiel oder Schwentinental.

Ein ansprechender Einzelhandel mit einer hohen Angebotsvielfalt, einer

einladenden Gastronomie, mit Kunden anziehenden Dienstleistungsgeschäften, sind das Herzstück für eine lebendige Ortsmitte. 35 von insgesamt 55 Einzelhandelsbetrieben sind im Bereich um den Schmiedeplatz entlang der Dorfstraße bis zum Dorfplatz in der Ortsmitte angesiedelt und bilden den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Heikendorf. Die weiteren Geschäfte befinden sich am Solitärstandort Tobringer mit Aldi und Edeka sowie mit großflächigem Gewerbe am nördlichen Ortsrand (Korügen).

Die Hauptfrequenzbringer in der Ortsmitte sind die beiden größten Geschäfte, die Nahversorger sky und Rossmann, verbunden mit den Kopplungseffekten zu inhabergeführten Fach-einzelhandelsbetrieben und diversen Dienstleistern. Die Inhabergeführten Geschäfte sorgen für die Geltung Heikendorfs als Stadtrandkern 1. Ordnung, indem sie Käufer aus den umliegenden Gemeinden anlocken, diese Nahversorger erfüllen die Kriterien der Stadtrandkerneinstufung 1. Ordnung nicht. Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich liegt bei 2.875 m², welches einem Anteil von rund 29,1 % an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde entspricht. Dieses deutet auf eine kleinteilige Geschäftsstruktur hin, dennoch kommt der Gesamtumsatz in der Ortsmitte auf ca. 17,8 Mio. € (brutto p.a.) und kommt damit einem Anteil von knapp 52,8 % am gemeindlichen Gesamtumsatz gleich.

Die meisten der Heikendorfer Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich ebenfalls um den Bereich der Ortsmitte. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere Einrichtungen (Friseure, Arztpraxen, Notare etc.). Restaurants sind bis auf drei Bäckereien mit ihren Verweilmöglichkeiten, aber ohne herausragende Anziehungskraft, nicht vorhanden. Das Rathaus Heikendorf als Verwaltungssitz des Amtes Schrevenborn ist die größte öffentliche Einrichtung in der Ortsmitte.

Anlässlich des Kaufes einer großen Brachfläche im Jahre 2010 (ehem. Gärtnerei am Laboer Weg) durch Lidl wurde 2012 ein Gutachten der CIMA eingeholt. In der damaligen Untersuchung der CIMA wurden 200 Heikendorfer Haushalte befragt und 78,2 % der Heikendorfer gaben die Einkaufsmöglichkeiten mit „im sehr guten/ guten Bereich“ an. Durch die Vergrößerung und Modernisierung der



Lebensmittelmärkte in den umliegenden Gemeinden in den Jahren 2013 - 2016 – hat sich diese Ansicht deutlich verschlechtert. Dieses zeigt das in 2016 erneut durchgeführte Gutachten der CIMA. Der Kaufkraftabfluss hat sich in vergangenen Jahren von 24,8 Millionen auf 29 Millionen erhöht, nahezu jeder zweite Euro der Bewohner Heikendorfs wird nicht mehr vor Ort ausgegeben. Die mittlerweile unmodernen und wenig marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen der Lebensmittelmärkte führen zu diesen gravierenden Kaufkraftabflüssen. Damit einhergehend sind die in den vergangenen Jahren eingetretenen gewerblichen Leerstände in der Ortsmitte. Dies gilt sowohl für Einzelhandelseinrichtungen, für Dienstleister sowie für Cafés und Restaurantbetriebe. Betroffen sind vor allem kleinere Geschäfts- und Ladeneinheiten im Bereich der nördlichen Dorfstraße. Im Bereich des Dorfplatzes befindet sich kein Einzelhandel mehr, vielmehr sind nur noch wenig frequentierte Dienstleister zugegen.

3.8 Einrichtungen der Infrastruktur

Die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur gehört zu den wichtigen Versorgungsfunktionen, die Heikendorf als Stadtrandkern 1. Ordnung seit 1982 neben den Nahversorgungsfunktionen im engeren Sinne erfüllen sollte. Heikendorf versorgt neben dem eigenen Gemeindegebiet ebenfalls die Nachbargemeinden (u. a. Mönkeberg, Laboe, Brodersdorf, Lutterbek) bzw. Teile davon. Vor dem Hintergrund der Wahrnehmung dieser zentralörtlichen Funktion verfügt Heikendorf über eine große Bandbreite oben genannter Infrastruktur. Die wesentlichen gemeindlichen Nutzungen und Funktionen dieser Infrastrukturen konzentrieren sich im Zentrum Heikendorfs. Da Infrastrukturen für den Gemeinbedarf jedoch auch einen überörtlichen Wirkungsgrad aufweisen, werden nachfolgend ebenfalls an das Untersuchungsgebiet angrenzende Einrichtungen, wie zum Beispiel weitere Kitas oder das Gymnasium Heikendorf, mit in die Analyse und Bewertung einbezogen.

3.8.1 Schulbildung

Die Schulbildung ist genau wie andere Gemeinbedarfsangebote dem erweiterten Angebot der Nahversorgung im weiteren Sinne zuzuordnen, somit ist die Gewährleistung eines umfangreichen Schulangebots zur Abdeckung des gemeindlichen und überörtlichen Bedarfs sicherzustellen.

Heikendorf verfügt mit einer Grund- und Gemeinschaftsschule als auch einem Kreis Gymnasium insgesamt über ein breites Angebot an Schuleinrichtungen. Seit 2008 existiert die Grund- und Regionalschule Heikendorf mit 745 Schüler/innen (Stand 2015/2016), eine Fusion aus der ehemaligen Grund- und Hauptschule und der Realschule Heikendorf. 2013 wurde die Regionalschule in eine Gemeinschaftsschule umgewandelt. Seit 2009 ist die Grund- und Gemeinschaftsschule als offene Ganztagschule mit Nachmittagsbetreuung und Mensanutzung konzipiert. Das Betreuungsangebot umfasst vier verschiedene Stufen mit einem je nach Angebot variierenden monatlichen Beitragssatz. Darüber hinaus bietet die Grund- und Gemeinschaftsschule eine Ferienbetreuung an. Nachfolgende Abbildung zeigt auf, dass ist der Anteil der Schülerinnen und Schüler, die von außerhalb kommen, in der Grund- und Regionalschule Heikendorf relativ groß ist, insbesondere aus dem Amt Probstei und der Stadt Kiel. Die bildungsbezogene Infrastruktur weist folglich eine überörtliche Funktion auf.



Laut Bericht über die Kindertagesstätten- und Schulbedarfsplanung im Amt Schrevenborn hängen die Entscheidungen für die Wahl einer Schule von verschiedenen Faktoren ab. Wichtige Faktoren sind neben der Erreichbarkeit zudem pädagogische Konzepte, die räumliche Ausstattung, der Ruf der

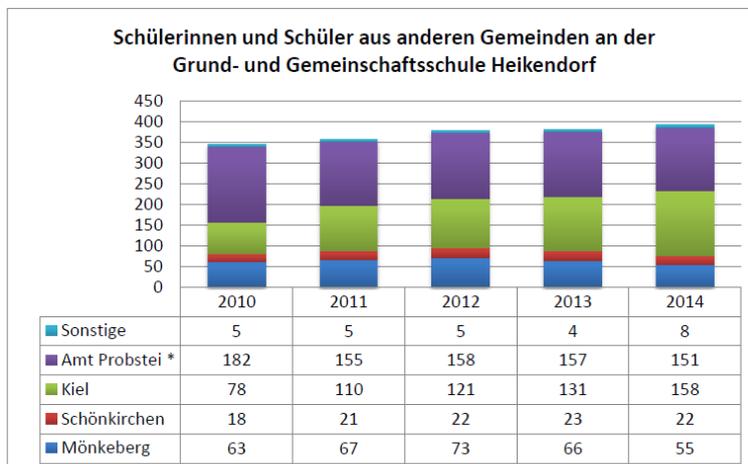


Abbildung 16 SchülerInnen anderer Gemeinden in Heikendorf Quelle: Amt Schrevenborn

Schule und nicht zuletzt das Ganztagsbetreuungsangebot. Es wird immer stärker gefordert, dass das Bildungssystem sich den veränderten Anforderungen der Erwerbstätigkeit der Eltern anpasst. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Bedarfe nach Betreuung aufgrund der Erwerbstätigkeit der Eltern steigen werden.

Weiterhin wird prognostiziert, dass auch der Bedarf an Grundschulplätzen bis 2026 um ca. 19 % ansteigen wird. Besonders die geburtenstark prognostizierten Jahrgänge 2018 und 2019 führen in den Jahren 2024 und 2025 zu erhöhten Zahlen der Schulanfänger/innen, die sich die darauf-folgenden vier Jahre durch die Grundschulstruktur fortsetzen.

Des Weiteren ist mit der Heinrich-Heine-Schule (Schulredder 7 - 9) unter der Trägerschaft des Kreises Plön in Heikendorf seit 1973 ein Gymnasium vertreten, welches ebenfalls eine offene Ganztagschule mit einem breit gefächerten Betreuungs- und Arbeitsgemeinschaftsangebot anbietet.

Während sich die Grund- und Gemeinschaftsschule im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet, ist die Heinrich-Heine-Schule außerhalb des Untersuchungsgebietes in direkter Nähe zur Grund- und Gemeinschaftsschule gelegen.

Zusammenfassend verfügt Heikendorf damit über ein breites Angebot an Schuleinrichtungen, welche einen konkurrenzfähigen und sicheren Bildungsstandort gewährleisten. Die Ausstattung des Untersuchungsgebiets mit Schuleinrichtungen ist aufgrund der räumlichen Nähe als gut einzustufen. Lediglich die Bedarfe nach Ganztagsbetreuung werden aufgrund der Erwerbstätigkeit der Eltern steigen und sollten ausgebaut bzw. angepasst werden.

Im März 2017 hat die Gemeinde einen ÖPP Vertrag zur Errichtung eines Schulneubaus am Neuheikendorfer Weg beschlossen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.



3.8.2 Kindertagesstätten

- In Heikendorf gibt es fünf Kindertagesstätten, die eine vorschulische Betreuung anbieten.
- Fördekindergarten (100 m → VU-Gebiet)
- Kindergarten 4-Jahreszeiten (800 km → VU-Gebiet)
- Upendo-Kindertagesstätte der Ev.-Luth. Kirchengemeinde (im VU-Gebiet)
- Probsteier Kinderhaus e.V. (1.000m → VU-Gebiet)
- Wald- und Naturkindergarten Heikendorf e.V. (1.800 m → VU-Gebiet)

Die fünf Kindertagesstätten bilden die soziale Infrastruktur für die vorschulische Kinderbetreuung, wobei sich eine der Einrichtungen im Untersuchungsgebiet der VU befindet. Die Betreuungsstätten liegen jedoch in nächster Nähe und sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar, weshalb diese mit in die Analyse und Bewertung einbezogen werden.

Der Bericht über die Kindertagesstätten- und Schulbedarfsplanung im Amt Schrevenborn prognostiziert im Bereich der Kinder von 3 bis unter 6 Jahren eine starke Bedarfszunahme. Herrschte 2016 noch ein Bedarf von insgesamt 189 Ü3 Plätzen, wächst der Bedarf im Jahr 2017 bereits auf 209 Plätze an. Bis 2030 wird mit dem Bedarf von insgesamt ca. 235 Plätzen in Heikendorf gerechnet. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Ü3 Bereich eine Ausdehnung der Betreuungszeiten (verlängerte, andere und flexiblere Öffnungszeiten) notwendig wird und zusätzlich ein erhöhter Personalbedarf entstehen wird. Eine weitere Kita wird 2018 im Kleingartengelände zwischen dem Neuheikendorfer Weg und Grasweg gebaut.

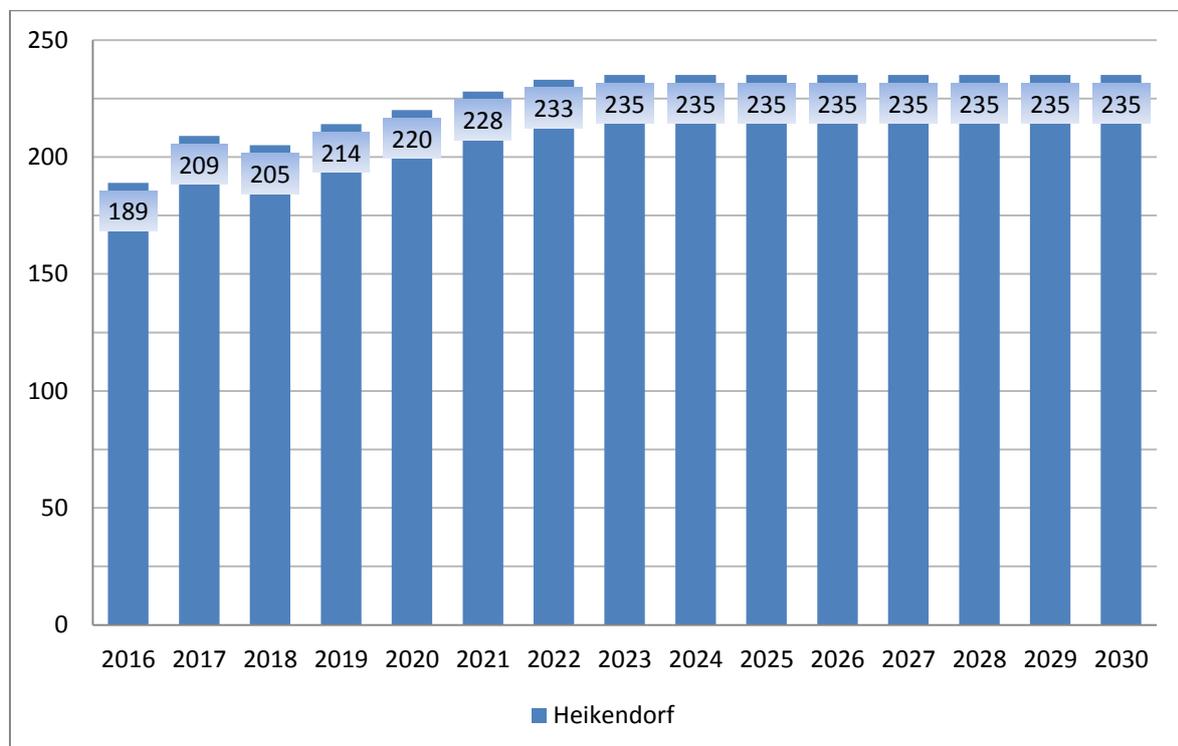


Abbildung 17 Abbildung 14: Abschätzung der Ü3 Bedarfe, Quelle: Amt Schrevenborn



Auch im Bereich der Kinder unter 3 Jahre (0 bis unter 3 Jahre) ergeben sich aktuell große Herausforderungen. Wenngleich sich die Lage seit den letzten zehn Jahren verbessert hat, besteht weiterhin eine Unterversorgung. Waren im Jahr 2008 für eine Bedarfsdeckung noch 75 Plätze nötig, waren es 2016 bereits Heikendorf 91 Plätze. Ab 2017 ist mit einer stetigen Zunahme zu rechnen.

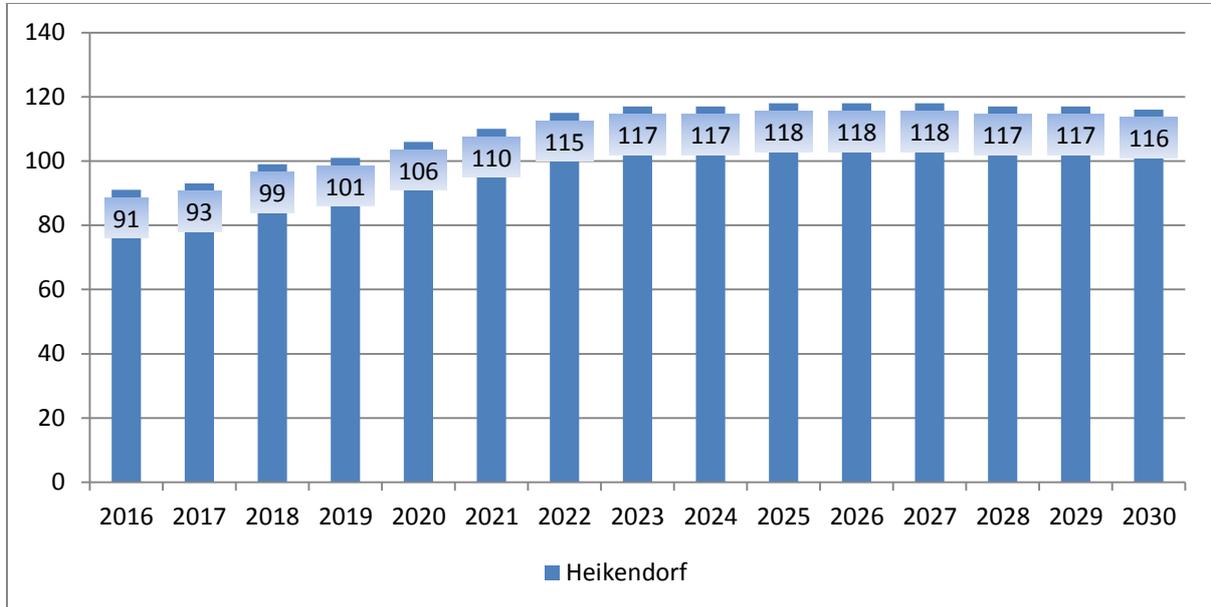


Abbildung 18 Abschätzung der U3 Bedarfe, Quelle: Amt Schrevenborn

Insgesamt verfügt die Gemeinde Heikendorf zwar über eine gute Grundversorgung an Kinderbetreuungseinrichtungen, jedoch müssen diese zukünftig erweitert werden, um die Versorgung sowohl im Ü3-Bereich als auch im U3-Bereich langfristig zu gewährleisten.



3.8.3 Weitere Bildungsangebote

Die Volkshochschule Heikendorf am Schulredder 1 - 3 besteht seit 1963 und ist von ihrem Kurs- und Bildungsangebot eine der größten Volkshochschulen im Kreis Plön. Mit der Verlagerung der Schule, der Neuordnung zu einem Nahversorgungsstandort verbunden mit der geplanten Platzerweiterung Dorfplatz, würde das nicht mehr zeitgemäße und kaum genutzte Gebäude weitere Leerstände bekommen.

Darüber hinaus verfügt Heikendorf in der Ortsmitte am Dorfplatz 2 über eine Gemeindebücherei, welche neben Beratung und Ausleihe zusätzlich kulturelle Veranstaltungen anbietet und als weiterer Frequenzbringer in die Ortsmitte fungiert.

3.8.4 Kultur-, Freizeit- und Sportangebote

Heikendorf verfügt über ein breit gefächertes, vorwiegend von örtlichen Vereinen und Organisationen sowie den Kirchengemeinden und der Gemeindebücherei veranstaltetes Kulturangebot, u. a. das sehr bedeutsame Künstlermuseum im ehemaligen Atelierhaus des Kunstmalers Heinrich Blunck, das Fischereimuseum, (plattdeutsche) Theateraufführungen der „Heikendörper Speeldeel“, Konzerte des Shanty-Chors „Brummelbuttjers“, Showbrassband, Kunstausstellungen, Konzerte, Vorträge, Lesungen und viele weitere Veranstaltungen.

Diverse sportliche Aktivitäten bzw. Sportangebote bietet der Breitensportverein der Heikendorfer SV bzw. diverse sportartenspezifischen Vereinen (u.a. Segeln MSK- Möltenort, Heikendorfer Tennis Club, Golfclub von 1902).

Insgesamt bietet Heikendorf damit eine große Bandbreite und hohe Qualität an kultureller- und freizeitbezogener Infrastruktur.

3.8.5 Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Wie im Kapitel 3.9 dargestellt, wird Heikendorf von einem hohen Anteil älterer Bevölkerung – auch zukünftig – bewohnt, womit die medizinische und gesundheitsbezogene Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt.

Derzeit sind die Pflege- und Betreuungsangebote in Heikendorf nur bedingt als ausreichend zu bewerten. Es fehlen aktuell Einrichtungen im vollstationären und im teilstationären Bereich vor allem für die zunehmende Anzahl betagter und hochbetagter Menschen. Durch die Schließung des ehemaligen Pflegeheims im Langen Rehm (VU Gebiet) im Jahr 2013 fiel eine große Zahl an Heimplätzen und die einzige stationäre Altenpflege weg. Im März 2017 wurde das Gebäude des ehemaligen Alten- und Pflegeheims abgerissen und wird 2018 durch einen Neubau ersetzt. Neben einer neuen Pflegeeinrichtung mit etwa 90 Plätzen sollen in einem zweiten Gebäudekomplex 32 Eigentumswohnungen mit Betreuungsmöglichkeit entstehen.

Heikendorf verfügt über eine breite medizinische und gesundheitsbezogene Infrastruktur. Im Untersuchungsgebiet befinden sich in direkter Nähe zum Rathaus diverse Fachärzte, im Teichtor am Rande des Untersuchungsgebietes befindet sich ein weiteres medizinisches Zentrum mit einer großen Bandbreite an Fachärzten. Ergänzt wird das medizinische Angebot durch zwei im Untersuchungsgebiet gelegenen Apotheken.



Zusammenfassend ist die Versorgungsinfrastruktur den medizinischen Dienstleistungsbereich betreffend insgesamt als gut einzustufen. Das Vorhandensein von Pflege- und Betreuungsinfrastruktur ist hingegen nur bedingt als ausreichend zu bewerten.

3.8.6 Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Neben den klassischen Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Stadtteil- und Gemeindezentren) sind soziale Einrichtungen und Netzwerke wie Vereine und Verbände von zentraler Bedeutung für den sozialen und örtlichen Zusammenhalt einer Gemeinde. Sie bieten allen Altersklassen eine Gemeinschaft, bieten vielfältige Angebote und erweitern damit das örtliche Freizeitangebot und helfen sozial benachteiligten Personen als auch speziellen Nutzergruppen. Die Gemeinde beherbergt knapp 70 (Förder-) Vereine und Verbände und ist somit sehr breit aufgestellt. Viele Bürger zeichnen sich durch soziales Engagement und freiwillige gemeinnützige Arbeit in der Gemeinde aus.

Die Vereine und Verbände sind darüber hinaus ein zentrales Element für die Freizeitgestaltung der Kinder und Jugendlichen. Besonders aktiv in der Gemeinde ist z.B. die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Ortsverein Heikendorf mit einem breiten Angebot an sozialer und gemeinnütziger Arbeit.

Weitere soziale Einrichtungen sind etwa die Sozialstation, das DRK, der Sozialverband, der Seniorenbeirat, die Rentenberatung und der Hospizverein. Im Ort gibt es zudem drei aktive Kirchengemeinden, welche neben klassischen kirchlichen Dienstleistungen ebenfalls ein breit gefächertes Veranstaltungsprogramm anbieten. Insbesondere in der Flüchtlingshilfe weist Heikendorf ehrenamtliche Initiativen und Netzwerke auf (u. a. ehrenamtlicher Koordinatorenkreis, GESA, Kleidergarage, Fahrradwerkstatt, Deutschkurse, Patenschaften). Einige der Verbände und Vereine befinden sich im Untersuchungsgebiet der VU und klassifizieren dieses somit auch als sozialen Mittelpunkt der Gemeinde.



3.9 Soziodemographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.9.1 Einwohnerentwicklung

In der Gemeinde Heikendorf lebten im Jahr 2016 fast 8.250 Menschen. Ein eindeutiger Trend über eine deutliche Zu- bzw. Abnahme der absoluten Einwohnerzahlen ist im Betrachtungszeitraum seit 2010 nicht erkennbar – die Gesamtzahl der Bewohner unterliegt sehr geringen jährlichen Schwankungen und ohne feststellbare Dynamik.

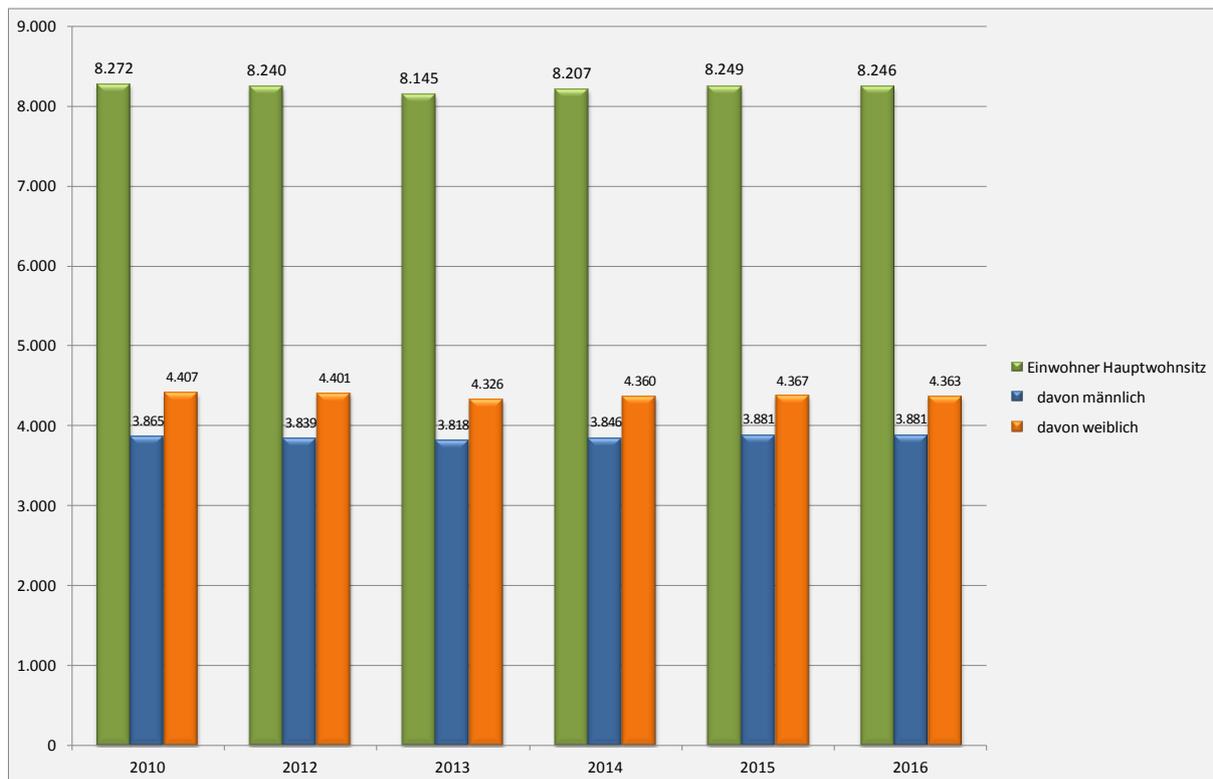


Abbildung 19 absolute Einwohnerentwicklung 2010 – 2016 Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Mikrozensus ist diese moderate Entwicklung vorwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Der Zuzug wird von älteren Menschen und von Familien mit Kindern in der Eigentumbildungsphase bestimmt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dagegen stetig negativ.

Die Gemeinde Heikendorf erfährt seit Jahren eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage aus Kiel und dessen Verdichtungsraum, was sich unter anderem an den Zuzügen sowie in den vergleichsweise hohen Bodenrichtwerten der Gemeinde widerspiegelt. Da die Einwohnerprognose der Stadt Kiel mittelfristig bzw. bis 2030 von weiteren Einwohnerzuwächsen ausgeht, wird auch in der Gemeinde Heikendorf die hohe Wohnungsnachfrage insbesondere durch ältere Alterskohorten aus dem Verdichtungsraum bestehen bleiben. Zusätzlich werden in 2018 / 2020 mehrere neue Wohngebiete erschlossen, sodass mittelfristig für die Gemeinde Heikendorf nicht nur eine Verstetigung, sondern eine Erhöhung der Einwohner um das Niveau der neuen Wohngebiete zu erwarten ist.

Eine weitere positive Einwohnerentwicklung lässt sich von der Gemeinde dahingehend erwirken, dass auf die bestehende, hohe Nachfrage zielgruppengenau reagiert wird. Bspw. durch eine weitere Nahverdichtung in der Ortsmitte. Erfahrungen zeigen, dass der Zuzug durch entsprechende Woh-



nungsangebote, u. a. Wohnformen und Bauweisen für ältere Menschen oder preiswertes Wohnbau-land für Familien, gesteuert werden kann.

Der Zuzug älterer Menschen wird die Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung in Richtung höhere Altersgruppen verstärken und eine weitere Änderung der Bedarfe in der Gemeinde, u. a. im Einzelhandel, in den diversen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, in Wohnungsangeboten und -formen sowie in weiteren Sektoren des gesellschaftlichen Lebens zur Folge haben.

Demnach wird Heikendorf seine Entwicklungsperspektiven neben dem Ausbau von Wohnbau-land auf qualitative Veränderungen und Anpassungen orientieren. Das schließt eine Verstetigung sowie qualitative und quantitative Erweiterung der Angebote insbesondere für höhere Altersgruppen ein.

Durch den bereits geplanten sowie zusätzlich beabsichtigten Ausbau von Wohnraum in der Gemein-de Heikendorf wird auch die Nachfrage nach Aufenthalts-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten insbesondere in der Ortsmitte steigen. Eine hierauf abgestimmte Entwicklung der Ortsmitte wird erforderlich.

3.9.2 Alterszusammensetzung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, haben sich die absoluten Zahlen im Betrachtungszeitraum seit 2010 am stärksten in der Altersgruppe ab 66 Jahre verändert. In den anderen Altersgruppen sind Änderungen geringer bzw. stagnieren die Zahlen mit geringen Schwankungen zwischen den Jahren.

Aus den langfristigen Prognosen des Landes Schleswig-Holstein wird deutlich, dass in den nächsten Jahren bis 2030 insbesondere die Altersgruppe ab 80 Jahre deutlich zunimmt. Dies wird Heikendorf vor besondere Herausforderungen in Bezug auf die gesundheitsbezogene und Pflegeinfrastruktur stellen.

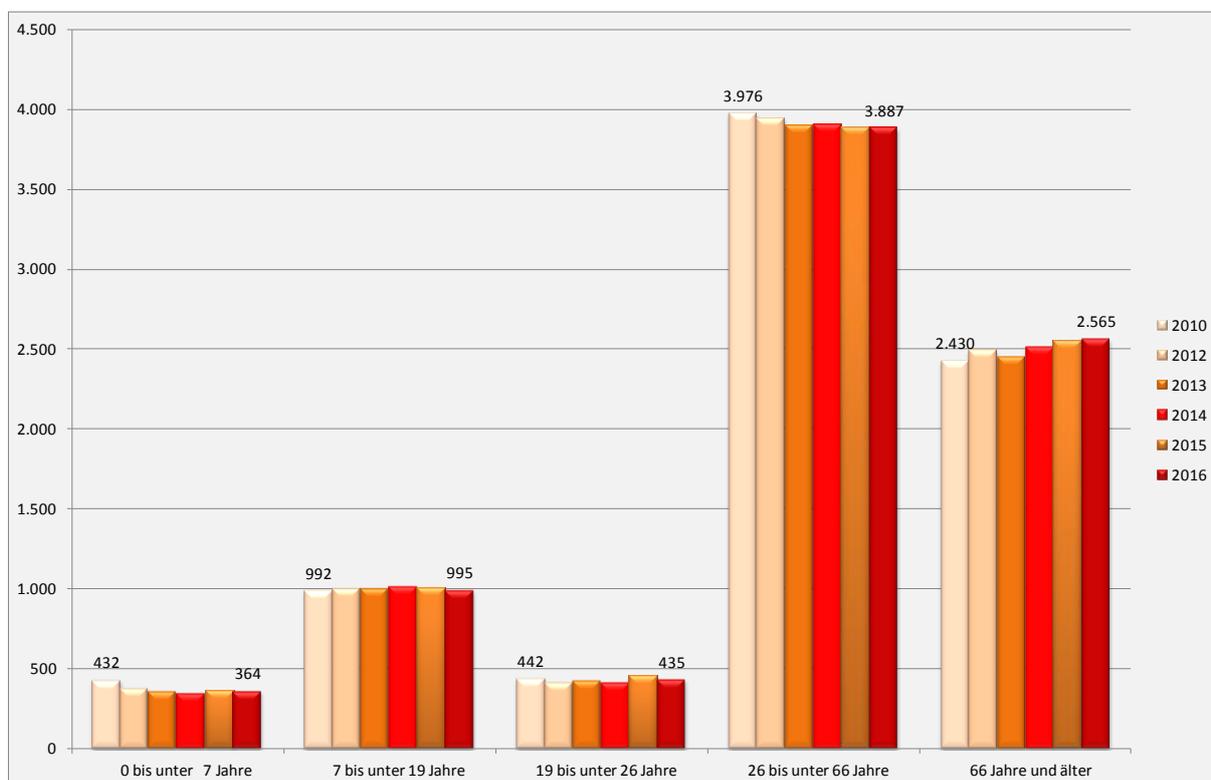


Abbildung 20 Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen Quelle: BfA



3.9.3 Zuzug Nichtdeutscher in die Gemeinde

Der Zuzug von MigrantenInnen hatte bis zu Beginn des Betrachtungszeitraums nur einen geringen Einfluss auf die Gesamtzahl der Bewohnerschaft. Seit 2010 hat sich die Zahl der nichtdeutschen Bevölkerung in der Gemeinde fast verdoppelt. Dies ist insbesondere auf den Flüchtlingszustrom aus verschiedenen Ländern zurückzuführen und muss wegen des Anteils an der Gesamtbevölkerung in der künftigen Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden (u. a. bei der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen, Integration in die Gemeinde, Bereitstellung von Kapazitäten in der Kinderbetreuung und in der Schule). Da eine Verstetigung des Flüchtlingszustromes jedoch nicht abschließend prognostizierbar ist, sind die vorgenannten Angebote so zu gestalten, dass eine flexible Handhabung der Angebotsstrukturen (Umnutzung, Rückbau, etc.) ermöglicht wird.

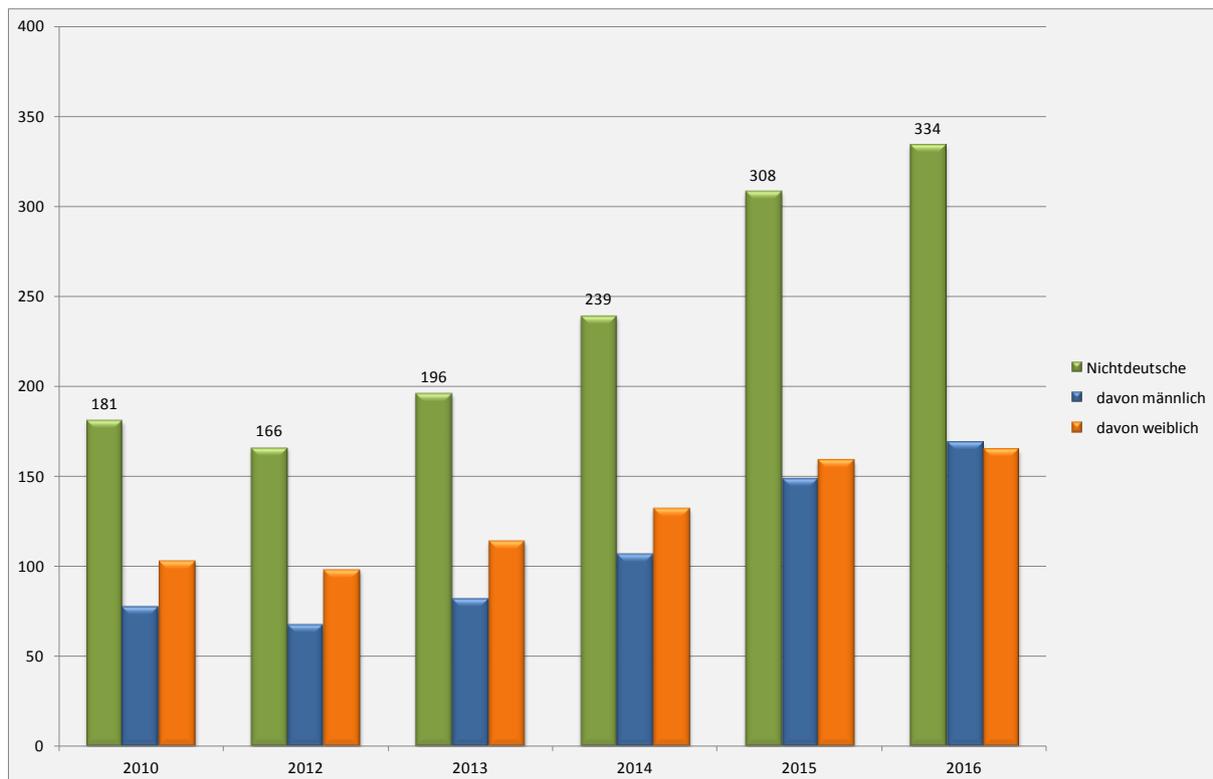


Abbildung 21 absolute Entwicklung der nichtdeutschen Bevölkerung Quelle: BfA

Stellt man den Zuwachs der Flüchtlinge der Entwicklung der stagnierenden Gesamteinwohnerzahl im Betrachtungszeitraum gegenüber, wird deutlich, dass die Zahl der deutschen Bevölkerung etwa im Verhältnis des Zuzuges der Flüchtlinge abgenommen hat. Dies erklärt sich u. a. daraus, dass Teile des konventionellen Wohnraumbestandes den Flüchtlingen zugeteilt wurden und nicht durch die regionale Bevölkerung gemietet / nachgefragt werden konnten.

3.9.4 Sozioökonomie

Schwerpunkte der lokalen Wirtschaft sind Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen. Im Gewerbegebiet Korügen außerhalb des Sanierungsgebietes sind vorwiegend großflächige Gewerbe angesiedelt. Mit der Planung der Gewerbegebietserweiterung zwischen Krischansbarg und B502 wurde begonnen. Ab 2019 soll mit der stufenweisen Entwicklung einer ca. 14 ha großen Fläche begonnen werden. Nachfrage nach den Flächen ist vorhanden.



Mit der Gewerbegebietserweiterung soll neben dem Wohnstandort auch der Arbeitsstandort Heikendorf weiter gestärkt und ausgebaut werden. Mit der erwarteten Ansiedlung neuer Unternehmen soll die Nachfrage nach Wohnraum weiter verstetigt und zusätzlich neues Kaufkraftpotenzial in die Gemeinde geholt werden.

Das Angebot an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im Ort ist geringer als die Zahl der Bewohner im arbeitsfähigen Alter. Dieses ist u. a. ein Grund für den negativen Pendlersaldo; wichtigster Arbeitsort für die Heikendorfer ist das Oberzentrum Kiel und dessen engeren Verflechtungsraum. Größere Beschäftigungssektoren sind u. a. öffentliche Dienstleistungen und größere Einzelhändler/ Fachmärkte.

Es ist festzustellen, dass abweichend von den Trends auf dem Arbeitsmarkt in Heikendorf die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung am Wohnort nur gering (siehe nachfolgende Grafik) steigt. Gleiches gilt auch für die Zahl der Auspendler.

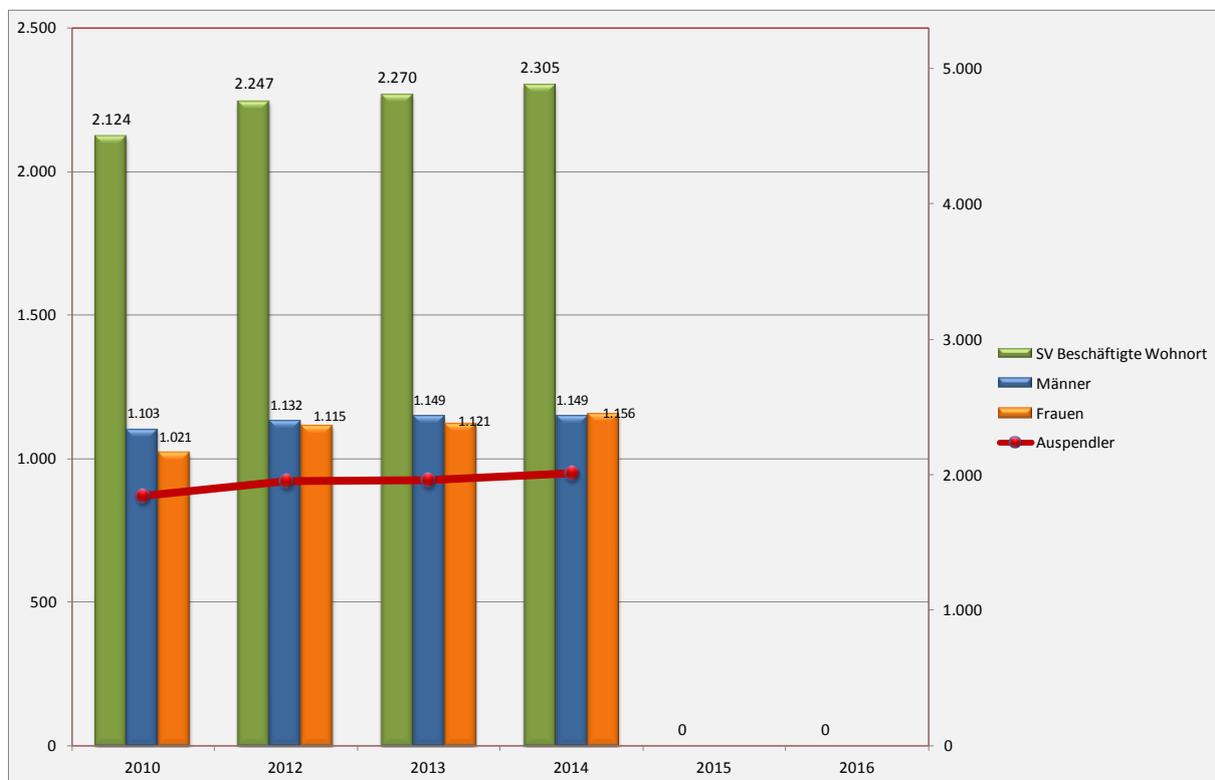


Abbildung 22 sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Quelle: AfA

Trotz des starken Sektors Einzelhandel ist die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung von Frauen nicht signifikant höher als die der Männer.

Auffällig ist die Zahl der Erwerbslosen über 55 Jahren mit über 30 % Anteil an der Gesamtzahl. Erwerbslosigkeit in dieser Alterskohorte ist oftmals schwerer abzuwenden. Der ebenfalls hohe Anteil arbeitsloser Nichtdeutscher ist auf Flüchtlinge, unklaren Aufenthaltsstatus und vermutlich unzureichende sprachliche und fachliche Qualifikationen zurückzuführen.

Insgesamt ist der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Heikendorf stabil und ohne nennenswerte Dynamik.



3.9.5 Einwohnerentwicklung in der Ortsmitte

Für die Bewertung der Ortsmitte standen nur die im Weiteren untersuchten Daten zur Verfügung. Eine umfassende Analyse ist damit zwar nicht möglich, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Trends der örtlichen Einwohnerentwicklung und -zusammensetzung im Wesentlichen denen in der gesamten Gemeinde Heikendorf folgen. Im Untersuchungsgebiet Ortsmitte lebten im Jahr 2016 ca. 444 EinwohnerInnen (und ca. 70 im Erweiterungsgebiet). Tendenziell sinken die Einwohnerzahlen. So ist die Bevölkerung im Zentrum von 2010 bis 2016 um mehr als 9% zurückgegangen.

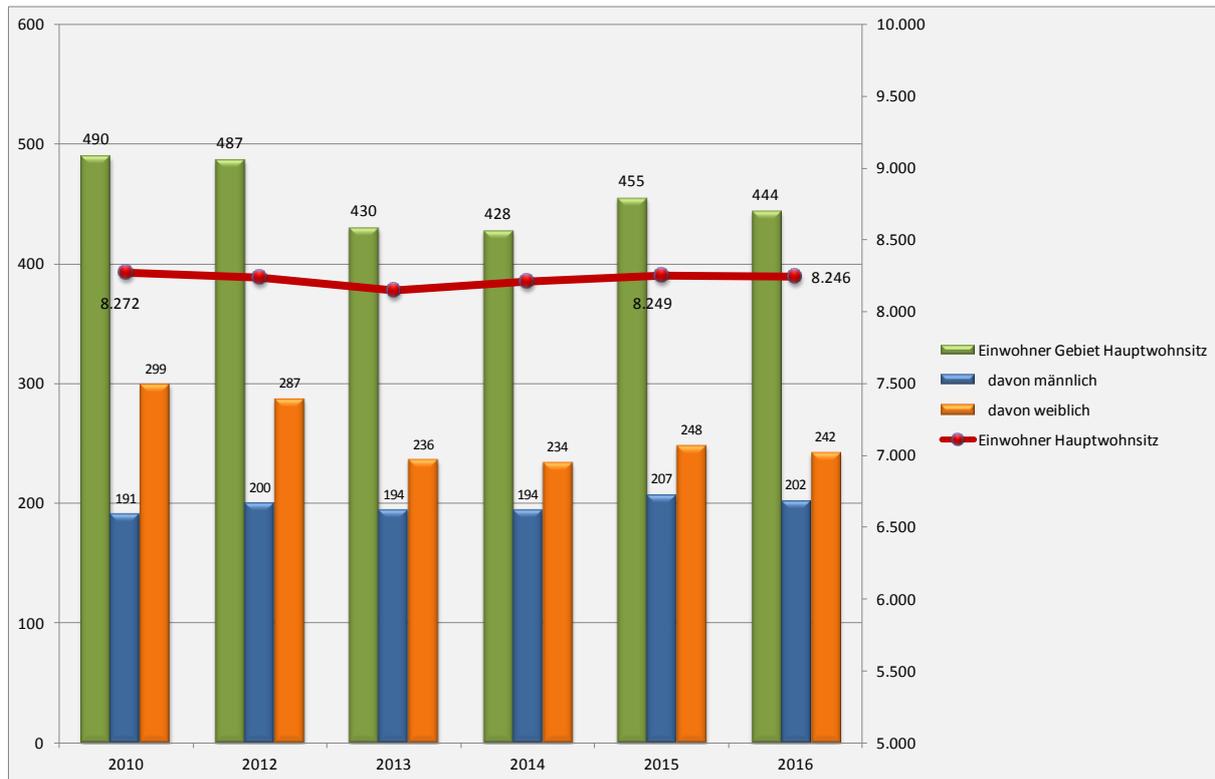


Abbildung 23 Einwohnerentwicklung in der Ortsmitte (ohne Erweiterungsgebiet)



Wie in der Gesamtgemeinde ist der deutliche Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung auf den Zuzug von Migranten zurückzuführen. Abweichend von den Zahlen der Gesamtgemeinde dominieren in der Ortsmitte die männlichen Migranten, vermutlich jüngere Männer ohne Familie. Weitergehende Bewertungen sind für die Ortsmitte nicht ermittelbar.

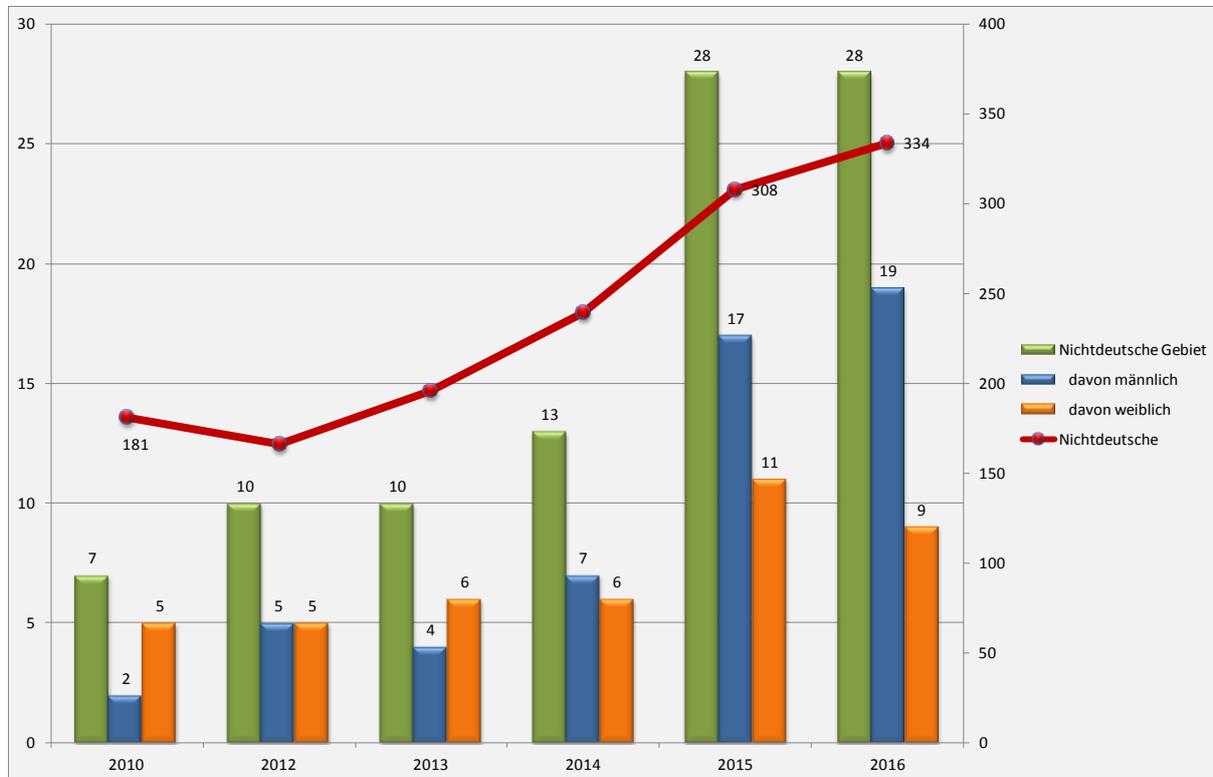


Abbildung 24 Anteil der Nichtdeutschen in der Ortsmitte/ im gesamten Gemeindegebiet

3.10 Umwelt- und Klimaschutz

Aus den Untersuchungen der Argus geht hervor, dass ca. 3.000 Pkw am Tag die Ortsmitte als Durchgangsverkehr nutzen, es besteht zudem kein Durchgangsverbot für Lkw, welche durch die Ortsmitte in die umliegenden Ortsteile fahren. Dieses führt zu erhöhten Emissionen und Lärmbelastungen, und ist für das gesundheitliche Wohl und somit für die Attraktivität des Standortes von Bedeutung. Das Alter des Gebäudebestandes lässt keine effizienten Energieeinsparungen vermuten, was zu einem Wettbewerbsnachteil bei Bewohnern und Gewerbetreibenden führt. Künstliche Lichtquellen belasten, über den Lichtschutz der Straßenbeleuchtung hinaus, die Umwelt. LED Beleuchtungen sind in der Ortsmitte nicht vorhanden. E-Ladestationen für Fahrräder und Autos sind nicht vorhanden.

3.11 Aktuelle Entwicklungen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes

Weitere Leerstände in der Haupteinkaufsstraße

Neben den länger in der Dorfstraße bestehenden Leerständen gibt es seit Anfang 2017 weitere Leerstände auf der nördlichen Seite der Dorfstraße. Von möglichen zwölf Geschäften stehen aktuell fünf leer, weitere Geschäfte haben aufgrund der sich verringerten Nachfrage bereits ihre Öffnungszeiten begrenzt, sodass hier keine einheitlichen Öffnungszeiten mehr vorhanden sind.



Errichtung eines neuen Seniorenzentrums

Das alte und seit 2013 leerstehende Seniorenzentrum im Untersuchungsgebiet Ortsmitte im Langen Rehm wurde im März 2017 abgerissen, an diese Stelle wird in 2018/ 2019 ein neues Seniorenzentrum mit ca. 90 Plätzen errichtet und weiteren Einrichtungen wie z. B. Palliativbetreuung, eine Tagesgruppe für fünf Kinder, ein Beratungsbüro, die Heikendorfer Sozialstation, sowie altersgerechte Angebote wie Friseur, Fußpflege und ein Restaurant.

Abriss der Realschule/ Grund- und Hauptschule

Im April 2017 begannen die Räumungsarbeiten für die Errichtung eines neuen Schulkomplexes am Neuheikendorfer Weg. Mit dem Neubau der Grund- und Gemeinschaftsschule soll noch 2017 begonnen werden. Ca. 850 Schüler, Lehrkräfte und Dienstleister werden dann am Standort Neuheikendorfer Weg 12 tätig sein. Der alte Schulstandort ist spätestens ab 2019 ungenutzt.

Grundstückstausch Lidl und Grund und Hauptschule

Derzeit verhandelt die Gemeinde Heikendorf mit LIDL über einen Grundstückstausch des LIDL Grundstückes (Alte Gärtnerei am Laboer Weg) mit dem Grundstück der freiwerdenden Fläche der alten Grundschule- und Hauptschule am Schulredder.

In den Jahren 2018- 2021 sind folgende Projekte im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorgesehen, welche wechselseitige Synergieeffekte vorsehen, aber ggf. auch weitere funktionale Substanz aus dem Ortskern entziehen.

Zu diesen Projekten gehören u. a.:

- Errichtung von neuen Wohngebieten in Heikendorf (Tobringer/ Schulredder/ Poggenbarg/ Gasthof Kähler) - welche bis 2020 zu einer Zunahme von ca. 400 neue Einwohnern führt, welche ebenfalls die Ortsmitte nutzen werden.
- Errichtung neuer Wohngebiete in den umliegenden Gemeinden (Laboe, Probsteierhagen, Schönkirchen).
- Schließung von gastronomischen Gewerbeeinrichtungen/ Wegfall von Treffpunkten für Veranstaltungen in Neuheikendorf.
- Vergrößerung und Modernisierung der Aldi und Edeka Märkte am Solitärstandort Tobringer/ Heikendorf sowie in den umliegenden Gemeinden Laboe/ Schönkirchen und Mönkeberg.
- Erschließung eines neuen Gewerbegebietes östl. der B502.
- Aufwertung des Uferbereiches der Hafenstraße durch (Gastronomie und Ferienwohnungen).
- 150 neue Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) am Krischansbarg und auch am Schulredder.



4. Zusammenfassende Analyse und Bewertung der Ortsmitte

4.1 Zusammenfassung der Missstände und Mängel

In den Kapiteln 4.2 bis 4.10 werden die städtebaulichen und baulichen Missstände und funktionalen Defizite analysiert, Stärken und Potenziale, sowie Schwächen und Entwicklungshemmnisse zusammengefasst dargestellt und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet.

Die Empfehlungen umfassen auch solche, die im Rahmen der Bestandsuntersuchung festgestellt, aber

- nicht mit Städtebauförderungsmitteln, sondern mit anderen Finanzierungsmitteln und/oder anderen Rechtsinstrumenten beseitigt (u. a. städtebauliche Verträge) und
- die aus objektiven Gründen nicht durch Maßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme behoben werden können (u. a. Beseitigung der Nutzungskonflikte im Bereich Teichtor/ Am Schmiedeplatz/ Dorfstraße).

Der integrierte Ansatz über mehrere Handlungsfelder und deren vernetzte Umsetzung hat zur Folge, dass Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen als Querschnittsaufgaben zu verstehen sind. Die Synergien zwischen den jeweiligen Handlungsfeldern und -themen sind programmspezifisch gewollt.



4.2 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen

Die unter 3.2 untersuchte Nutzungsstruktur der Ortsmitte befindet sich im Wandel, einiges wurde schon aufgegeben, und die untergenutzten und z.T. leer stehenden Läden weisen darauf hin, dass Handlungsbedarf zur Absicherung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Ortsmitte bestehen. Diese Ortsmitte erfüllt noch die Funktionen als Wohnort, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Unter den heutigen Rahmenbedingungen des Einzelhandels und der Mobilität der Bewohner ist diese Bedeutung erheblich gefährdet. Nicht nur die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel mit seinen sehr viel breiteren Angeboten, sondern auch Veränderungen im Einkaufsverhalten und im Anspruch an das Einkaufserlebnis haben Einfluss auf den Bestand der Ortsmitte als Zentrum der Gemeinde und des Umlandes.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ relativ klare Abgrenzungen der Nutzungsbereiche ▪ Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen entsprechen der Größe und Bedeutung des Ortes ▪ heterogene Eigentümerstruktur mit hoher Eigentumsbindung ▪ sehr geringe Leerstände in den Wohnungen ▪ hoher Anteil Gemeindeeigentum begünstigt die Steuerung der Flächenentwicklungen mit Einfluss auf Nutzung, städtebauliche Gestaltung und Einordnung in die Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mehrere Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen ▪ zunehmende Leerstände ▪ mäßige Investitionsbereitschaft der Eigentümer ▪ viele Eigentümer ohne Bindung an die Gemeinde ▪ ungeordnete Flächenbrache der ehemaligen Gärtnerei ▪ ab 2019 9.000 m² Brachfläche beim Schulzentrum ▪ gut frequentierte Tankstelle verursacht Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen ▪ gestalterischer Missstand Dorfstraße 2 wegen ortsuntypischer Bauweise und unrentabler Ausnutzung der verfügbaren Flächen an dieser exponierten Lage

Maßnahmenempfehlungen

- Beseitigung der Nutzungskonflikte Am Schmiedeplatz im Rahmen der Neuordnung dieses Bereichs.
- Aktivierung der Eigentümer zu Investitionen an Gebäuden und Grundstücken durch finanzielle und instrumentelle Anreize (insbesondere bei den leer stehenden Gewerbeeinheiten).
- Leerstandsmanagement.
- Aufkündigung von Pachtverträgen nach §182 (1) BauGB am Dorfplatz/ Ansiedelung von Kundenmagneten/ Frequenzbringern



4.3 Öffentlicher Raum, Straßen, Grün- und Freiräume

Insgesamt sind die Frei- und Grünflächen in der Heikendorfer Ortsmitte wenig erlebbar und erfahrbar, der vorherrschende Begleitgrüncharakter führt heute zum Fehlen der eigentlich wichtigen Funktionen für Lebensqualität, Wohlbefinden und Identifikation. Die vorhandenen Freiräume und die Grünräume leisten keinen Beitrag zu Gesundheit, Klima und Ökologie in der Ortsmitte.

Die Aufwertung des Dorfplatzes und der Dorfstraße sind wesentliche Entwicklungsziele für die Ortsmitte. Sie sollen sich nach Kriterien richten, die sowohl für den Einzelhandel, als auch für das Wohnen, das Wohnumfeld und die Investitionsbereitschaft von Bedeutung sind. Das sind:

- multifunktionale Nutzbarkeit
- Einbindung in die Umgestaltung der Dorfstraße und in die Neuverwertung des Schulgeländes
- Attraktivität und Erlebbarkeit
- Sauberkeit und Sicherheit
- Vermeidung von Angsträumen
- Barrierefreiheit.

Alle Kriterien sind miteinander verbunden und somit als Einheit zu berücksichtigen.

In einigen Straßen sind erhebliche bauliche und funktionale Schäden vorgefunden worden, die im Zuge der städtebaulichen Erneuerung behoben werden müssen.



Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ großzügiger Freiraum Dorfplatz als Flächenpotenzial für Umgestaltungen verfügbar ▪ mehrere kleine „Aufenthaltsinseln“ im Verlauf der Dorfstraße ▪ mehrere Großbäume in der Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfplatz und Dorfstraße werden wegen fehlenden städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als öffentliche Freiräume für Aufenthalt und Begegnung von den Bewohnern nicht wahrgenommen ▪ geringe Akzeptanz und Nutzung der Grünfläche im Blumenweg/ Langer Rehm ▪ Sitzbereiche am „Am Schmiedeplatz“ sind wegen der verkehrlichen Belastungen nicht frequentiert ▪ vorhandene Aufenthaltsbereiche sind anspruchslos gestaltet und kaum angenommen ▪ es gibt keine Spielbereiche für Kinder

Maßnahmenempfehlungen:

- Um- oder Ansiedelung von gastronomischen Einrichtungen an den Dorfplatz
- Neugestaltung Dorfplatz mit Flächenerweiterung (u. a. Umbau der ÖPNV-Haltestellen)
- Sichtöffnung zwischen Dorfplatz und Schulredderparkplatz durch Garagenverlegung und Verschwenkung des Schulredders, Verlagerung des Wochenmarktes Richtung Dorfplatz
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Dorfstraße
- weitere Durchgrünung der Ortsmitte
- Herstellung von Aufenthalts- und Spielbereichen auf verfügbaren Flächen im Gebiet und im Verlauf der Dorfstraße
- teilweise Entwidmung des Parkplatzes am Schulredder
- barrierefreier Umbau des Langen Rehm
- Eventuelles „Wasserspiel“ am Dorfplatz
- Umbau des Grünbereichs Blumenweg/ Langer Rehm als Generationenplatz mit Bewegungsgeräten
- Aufwertung der privaten Freiräume für Bewohner der großen Mehrfamilienhäuser nördlich der Dorfstraße
- langfristige Verlagerung der Tankstelle aus der Ortsmitte an das neue Gewerbegebiet (B502/ Krischansbarg)
- Parkbuchten in der nördlichen Dorfstraße
- Herstellung von Barrierefreiheit in allen Frei- und Grünflächen



4.4 Verkehr, Parken, Fuß- und Radwege

Es besteht Erneuerungsbedarf in der Dorfstraße mit nicht eindeutigen Zuordnungen der Verkehrsflächen für die Verkehrsteilnehmer. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr Am Schmiedeplatz und am Teichtor sind in Spitzenzeiten überlastet, teilweise wird dann in umliegende Straßen ausgewichen. Der öffentliche Parkplatz am Schulredder ist in den Geschäftszeiten im nördlichen Bereich weitgehend ausgelastet, am Tag des Wochenmarktes überlastet. Bei partieller Umnutzung des Parkplatzes ist bspw. in einem Parkraumkonzept zu prüfen, wie die Aus- und Überlastungszeiten ausgeglichen werden können.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Anbindung an den regionalen Verkehr ▪ gute Verfügbarkeit und Frequenz des ÖPNV ▪ verzweigtes innerörtliches Straßennetz mit eindeutigen Hierarchien ▪ gute Erschließung der Quartiere und der Grundstücke ▪ außerhalb von Spitzenzeiten ausreichendes Angebot an Parkplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise schlechter Zustand von Fußwegen, der Übergänge und Einfahrten ▪ im Berufsverkehr hohe Verkehrsdichte am Teichtor, in der Dorfstraße und im Neuheikendorfer Weg ▪ zu viele Durchgangsfahrer ▪ keine verkehrlichen Eingangssignale zur Ortsmitte ▪ zu wenige Querungsmöglichkeiten in der Dorfstraße ▪ erhebliche Nutzungskonflikte mit Gefahrenpotenzialen zwischen Fußgängern und Radfahrern in der Dorfstraße ▪ fehlendes Parkraumkonzept für die Ortsmitte ▪ keine direkten Verbindung an Parkplätze des zentralen Bereichs der Dorfstraße

Maßnahmenempfehlungen:

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Umgestaltung der Dorfstraße zur Shared Space Zone
- Neugestaltung und funktionaler Umbau der Kreuzungsbereiche Dorfstraße/Neuheikendorfer Weg/Laboer Weg/Dreangel und Neuheikendorfer Weg/Krischansbarg
- Straßenumbau Höhe Teichtor/ Buurvagt: Signal zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich.
- Kurzzeit-Parkmöglichkeiten auf dem nördlichen Bereich der Dorfstraße
- Neugestaltung und funktionaler Umbau der Straße Buurvagt
- teilweise Umbau des Neuheikendorfer Weges einschließlich Erneuerung von Fußwegen, der Haltestellen des ÖPNV und Herstellung von Barrierefreiheit aufgrund der Schulverlegung
- Beseitigung von Nutzungskonflikten südlicher Geh- und Radweg in der Dorfstraße
- nicht motorisierten Verkehr stärken



4.5 Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Einschränkungen

Bereits seit mehreren Jahren sind die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Sehbehinderungen in der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen. Das betrifft nicht nur ältere Menschen, sondern alle Altersgruppen. Die dafür erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen dienen aber nicht nur diesen Gruppen, sondern sind für alle Nutzer des öffentlichen Raums von Vorteil, u.a. für Kinder.

In den verkehrlichen Anlagen, im öffentlichen Freiraum und in den öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde die Herstellung von Barrierefreiheit selbst steuern und umsetzen. Für Maßnahmen im privaten Freiraum und in privaten Gebäuden sind Anreize notwendig, um die erforderlichen Investitionen anzustoßen (die in der Regel nicht vollumfänglich rentierbar sind und folglich durch angemessene Mietanpassungen nicht refinanziert werden können). In den Bestandsgebäuden wird angenommen, dass eine flächendeckend barrierefreie Erschließung von Haus- und Ladeneingängen nicht vorhanden ist. Hilfsmittel für Menschen mit Sehschwächen sind nur an den Lichtsignalanlagen festgestellt worden.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ in neu errichteten Gebäuden wird eine barrierefreie Erschließung angenommen ▪ einige Geschäfte sind in den vergangenen Jahren barrierefrei zugänglich umgebaut worden ▪ erste Investitionen für die Herstellung barrierefreier Wohnungen im Langen Rehm in der Planung und Umsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ flächendeckend keine Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vorhanden (einschließlich des Dorfplatzes und der Rathauspassage) ▪ zahlreiche Geschäfte sind nicht barrierefrei erreichbar ▪ zahlreiche Wohngebäude, auch teilmodernisierte Mehrfamilienhäuser, sind nicht barrierefrei erschlossen ▪ barrierefreier Umbau einiger Straßen erfordert besondere bauliche Maßnahmen für Menschen für mit Sehbehinderungen

Maßnahmenempfehlungen:

- Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und mit Sehbehinderungen bei allen Maßnahmen im Freiraum, in den verkehrlichen Anlagen und bei der Gebäudemodernisierung (Details siehe in den entsprechenden Handlungsfeldern)
- Erarbeitung eines Fachplans für Senioren und Kinder
- Barrierefreiheitskonzept
- Behindertengerechter Ersatzbau der WC-Anlage in der Ortsmitte
- Neugestaltung Dorfplatz und seines Umfeldes einschließlich Herstellung von Barrierefreiheit



4.6 Gebäudebestand und Wohnen

Die Qualität und der Charakter der Gebäude in der Ortsmitte werden wesentlich durch die gemischte Nutzung von Wohnen, Einzelhandel, Nahversorgung, privaten und öffentlichen Dienstleistungen sowie von Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur gewährleistet. Dementsprechend gibt es eine Vielzahl an Bauweisen und Baualter.

Ein ensemblebildender historischer Gebäudebestand ist im Ortsbild nur noch eingeschränkt sichtbar. Vielfach sind die Fassaden in den zurückliegenden Jahrzehnten durch den Einbau/ Umbau von Geschäften und Änderungen der Wandöffnungen überformt worden. Die noch vorhandenen bauzeitlichen Merkmale an Fassaden sind zu erhalten.

Gestalterische bauliche Missstände sind nur wenige vorhanden. Auffällig sind die pavillonähnlichen Gebäude Dorfstraße 2 und 12 für die der Abbruch empfohlen wird.

Die meisten Gebäude sind in einem mäßigen (Handlungsbedarfe) bis guten (geringe Handlungsbedarfe) Zustand. Der Gebäudebestand ist derzeit nicht ausreichend an die sich ändernde Nachfrage, besonders der von älteren Bewohnern und von Familien mit Kindern angepasst. Gerade für diese Zielgruppen ist das Wohnen in der Ortsmitte von hoher Bedeutung (kurze Wege zu Dienstleistungen, Einkaufen, Erlebnis, etc.). Neben der Herstellung von Wohnformen für Ältere und Familien ist die Anpassung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes von hoher Bedeutung. Innenhöfe sind entweder nicht vorhanden oder baulich verdichtet.

Viele Gebäude sind nicht barrierefrei erschlossen (außer die Neubauten). Der Bedarf für die energetische Modernisierung der Gebäude besteht flächendeckend.



Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ relativ guter Zustand der Gebäude ▪ nördlich und südlich der Dorfstraße relativ ruhige Wohnlagen ▪ über die Hafestraße leichter Zugang zur Förde ▪ kaum wahrnehmbarer Leerstand im Sektor Wohnen ▪ breites Wohnangebot (Mehrfamilienhäuser, Neubauten, Eigentumswohnungen) ▪ Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und Wohnformen für ältere Menschen ist Investitionsanreiz ▪ verfügbares Flächenangebot für nachgefragte Wohnformen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Bodenpreise ▪ geringes Angebot von privaten Freiflächen, außer im Neuheikendorfer Weg ▪ die Dichte der Bebauung an der Dorfstraße kann die Herstellung privater Freiflächen für Mieter und Bewohner erschweren ▪ wenige barrierefreie Wohnungen ▪ zu wenige Angebote für ältere Menschen ▪ kaum energetisch sanierte Wohnungen ▪ vielfach bauliche Überformung der alten Gebäudesubstanz, insbesondere in der Dorfstraße ▪ wenige ortsbildprägende Gebäude und kaum noch erkennbare ländliche Strukturen ▪ unklar definierte Eingänge in die Ortsmitte

Maßnahmenempfehlungen:

- Neuordnung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei einschließlich Neuerschließung und Abbruch störender baulicher Anlagen und Gebäude (Dorfplatz 8)
- Abbruch und Neuordnung Dorfstraße 2 und 12
- Modernisierung und Instandsetzung mit Schwerpunkt bei den ortsbildprägenden Gebäuden
- Verbesserungen des zielgruppenspezifischen Angebotes (Ältere, Familien mit Kindern) durch Anpassungen der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen sowie Neubau
- Modernisierung und Instandsetzung gewerblicher Leerstandsgebäude
- Aufwertung und Herstellung privater Freiflächen
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Aufwertung der Eingangssituationen in die Ortsmitte (siehe Verkehr)



4.7 Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels ist das vorrangige Ziel in der Entwicklung der Ortsmitte. Für die Nachhaltigkeit dieses Ziels ist es weiterhin von Bedeutung, Angebote, Sortimente und die Bindung der Kaufkraft an die sich ändernden Bedingungen anzupassen.

Einige Geschäfte können aus verschiedenen Gründen die vorgenannten Kriterien nicht erfüllen, u.a. weil:

- die Verkaufsflächen für die heutigen Anforderungen an Sortimente und Auswahl zu klein sind,
- für inhabergeführte Geschäfte häufig keine Nachfolger gefunden werden,
- das derzeitige funktionale und gestalterische Umfeld der Geschäfte das Einkaufen nicht fördert,
- der öffentliche Raum und das Zusammenspiel zwischen den unterschiedlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten kein Erlebnis bzw. nicht einladend ist (kein „Lust-kauf“),
- der Wettbewerb zwischen der Gemeinde und den Städten Kiel und Schwentinental sowie dem Internet eher zunehmen als abnehmen wird,
- eine gemeinsame, öffentlichkeitswirksame und auf das Besondere von Heikendorf orientierte Vermarktung der Ortsmitte nicht wirksam ist.

Ein Kreislauf, der nur durch ortstypische Angebote und Spezialisierung durchbrochen werden kann. Beispiel dafür sind Spezialitätengeschäfte in der Dorfstraße, deren Sortiment in einer ansprechenden baulichen Gestaltung bereits seit Jahren erfolgreich Bestand hat.

Einigen der vorgenannten Aspekte kann durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden, sowohl durch investive als auch durch organisatorische.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes ist die Kaufkraft, die im örtlichen Einzelhandel realisiert werden kann, weitgehend ausgeschöpft. Noch vorhandene Potenziale sollen in einem weiteren Nahversorger (Discounter) gebunden werden. Dabei ist darauf zu achten, dass durch den großflächigen Einzelhandel nur sich ergänzender Wettbewerb zu den kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Ortsmitte erzeugt wird.

Maßgeblich für die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion in der Ortsmitte ist das Zusammenwirken von

- Anpassungen im öffentlichen Raum,
- leichter Erreichbarkeit der Geschäfte mit allen Verkehrsmitteln,
- der Weiterentwicklung des Wohnens und Förderung der Nähe zwischen Wohnen und Einkaufen,
- weitere Reduzierung des Durchgangsverkehrs für besseres Einkaufsambiente,
- der Vernetzung mit anderen Funktionen in der Gemeinde wie Freizeit, Kultur, medizinische Versorgung und öffentlichen Dienstleistungen und
- einer verbindlichen Selbstbindung der Gemeinde zur Vermeidung zentrenrelevanter Angebote außerhalb der Ortsmitte (Beachtung bei Erweiterungsbau EDEKA/ALDI).
- begleitende schalltechnische Untersuchung zur optimalen Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Warenanlieferung, Kundenparkplatz, Haustechnik) vor abschließender Festlegung der Gebäudeanordnung.



Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität der Ortsmitte in der Gesamtgemeinde ▪ positive Synergieeffekte aus dem Einzelhandel Am Schmiedeplatz für die gesamte Ortsmitte ▪ differenzierte Angebote in Nahversorgung und Einzelhandel ▪ kleinteilige Strukturen und großflächige Nahversorgung ergänzen sich gut ▪ inhabergeführte Geschäfte ▪ ausreichende Zahl an Parkplätzen ▪ Zuzug von außen generiert weitere Kaufkraft ▪ Einzelhandel und Dienstleistungen generieren die Beschäftigung von Frauen (positive demografische Effekte) ▪ Fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsbetrieben in der Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine umfassenden Einflussmöglichkeiten der Gemeinde auf die Einzelhandelsentwicklung ▪ außer großflächiger Einzelhandel Am Schmiedeplatz kein Frequenzbringer in der Ortsmitte, dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit für die gesamte Ortsmitte ▪ Erreichbarkeit der Geschäfte ist in der Mitte der Dorfstraße eingeschränkt (keine unmittelbaren Parkmöglichkeiten) ▪ zahlreiche Geschäfte sind nicht barrierefrei erreichbar ▪ beginnende Funktionsverluste in Teilbereichen der Ortsmitte (Am Schmiedeplatz) ▪ trotz Zuzug von Migranten kaum Migrantenökonomie als Katalysator für Einzelhandel und Dienstleistungen ▪ inhabergeführte Geschäfte bergen die Gefahr der Geschäftsaufgabe, wenn kein Nachfolger gefunden werden kann

Maßnahmenempfehlungen:

- befristete Einrichtung eines Zentrenmanagements für die Entwicklung gemeinsamer Marketingformen des Einzelhandels/ Dienstleistungen und für die Entwicklung neuer Geschäftsideen für die Ortsmitte
- Neuordnung der Flächen zwischen Am Schmiedeplatz und Teichtor
- gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums und des Umfeldes der Geschäfte
- Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Geschäftseingängen
- Prüfung von zusätzlichen Kurzzeitparkplätzen in der Mitte der Dorfstraße
- Attraktivitätssteigerung durch Alleinstellungsmerkmale der Heikendorfer Geschäfte herausarbeiten (u. a. plastikfreies Einkaufen)
- Selbstbindung der Gemeinde zur Vermeidung zentrenrelevanter Angebote außerhalb der Ortsmitte
- Neuordnung der am Schulredder brachfallenden Schulflächen einschließlich Abbruch von Gebäuden und Erschließung für Einzelhandel/ Nahversorgung
- Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen am Dorfplatz/ Belebungsseffekte gem. §144 BauGB



4.8 Einrichtungen der Infrastruktur

Die Ortsmitte ist auf die Gemeindegröße bezogen gut mit den üblichen infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet. Unterversorgungen sind kaum erkennbar, am ehesten noch im Bereich der freizeit- und tourismusbezogenen Infrastruktur. Für die Entwicklung in der Ortsmitte besteht das Hauptziel darin, die Qualität der Versorgung und der Einrichtungen zu sichern.

Die Lage an der Förde und damit das touristische Potenzial sind in der Ortsmitte kaum wahrzunehmen. Zu den Zielen der Ortsentwicklung gehört daher eine bessere Vernetzung von Hafen, Förde und Ortsmitte. In der Gemeinde ist eine Vielzahl von Vereinen aktiv, für deren Arbeit auch in den Gebäuden der Gemeinde (u. a. Am Dorfplatz 2) räumliche Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Das pavillonähnliche Bauwerk Dorfstraße 12, das derzeit noch für die Betreuung von Flüchtlingen genutzt wird, soll abgebrochen werden. Die dadurch frei werdende Fläche soll für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nachgenutzt werden.

Wegen des mäßigen baulichen Zustandes der Mehrzweckhalle und der geplanten Nachnutzung des in Kürze brachfallenden Schulgeländes wird mittelfristig ein Neubau am Neuheikendorfer Weg empfohlen.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ in der Gemeinde besteht ein breites bürgerschaftliches Engagement in einer Vielzahl von Vereinen, teilweise mit Sitz in der Ortsmitte ▪ es gibt ein auf die Gemeindegröße bezogenes ausreichendes Angebot ▪ die gute Erreichbarkeit der Angebote in der Ortsmitte ist gewährleistet ▪ Raumpotenziale in gemeindlichen Gebäuden sind vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung von Ersatzräumen nach Abbruch Schulredder 1 ▪ zu wenige Angebote für ältere Menschen ▪ schlechter baulicher Zustand der Mehrzweckhalle am Dorfplatz ▪ geringe Vernetzung der touristischen Potenziale an der Förde mit der Ortsmitte ▪ kaum touristische Infrastruktur vorhanden ▪ Vermarktungsdefizite ▪ kaum Beherbergungskapazitäten ▪ Fehlende Kita Plätze in der Ortsmitte

Maßnahmenempfehlungen:

- Abbruch und Neuordnung der Mehrzweckhalle am Schulstandort
- Modernisierung der Schulaula
- Bereitstellung von Räumlichkeiten/ Treffs für Ältere/ Senioren
- Anbindung neues Pflegezentrum Langer Rehm zur Ortsmitte verbessern
- Verbesserungen in der touristischen Infrastruktur
- Verbesserung der Vermarktung der Ortsmitte
- Abbruch Schulredder 1 (VHS Gebäude)



4.9 Soziodemografie und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Auswertung der demografischen Daten lässt noch für wenige Jahre eine weitgehend moderate Einwohnerentwicklung erwarten. Diese wird überwiegend von einem positiven Wanderungssaldo bestimmt. Bereits mittelfristig treten die qualitativen Veränderungen der Einwohnerzusammensetzung und die daraus folgende Verschiebung in höhere Altersgruppen hervor.

Noch hat die Gemeinde viele Optionen, um auf die absehbaren Entwicklungen reagieren zu können, u.a. durch zielgenaue Anpassungen der Infrastruktur, des Gebäudebestandes, des öffentlichen Raums, des Einzelhandels und der altersgruppengerechten Dienstleistungsangebote. Außerdem kann die Gemeinde die Dynamik der Entwicklungen beeinflussen, insbesondere durch Beeinflussung des Zuzuges jüngerer Altersgruppen (Familien mit und ohne Kinder).

Durch ein differenziertes und breites Angebot von Wohnen, Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie in der sozialen, freizeit-, bildungs- und gesundheitsbezogenen Infrastruktur soll der Zuzug von einkommensstärkeren Einwohnern beworben werden. Die dadurch möglichen Synergien tragen zur Sicherung der Kaufkraft und Bestandssicherung des Sektors Einzelhandel bei. Für die Bindung der Kaufkraft an die Ortsmitte ist es wichtig, die Qualität von Einkaufen und Einkaufserlebnis an die Nachfrage und Vorstellungen der Bewohner anzupassen – ohne dabei jedoch die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandels außer Acht zu lassen. Die Einzelhandelsstruktur der Ortsmitte muss ihren realen Möglichkeiten entsprechen und einen teilweisen Abfluss von Kaufkraft in die Landeshauptstadt Kiel mit einem breiteren Angebot der nichttäglichen Bedarfsgüter akzeptieren.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ stabile Einwohnerentwicklung durch stabilen Zuzug und Ausbau des Wohnungsangebotes ▪ bereits erkennbare Verlagerung der Bewohner in höhere Altersgruppen ▪ Wanderungsgewinne durch Zuzug von außen, auch von Nichtdeutschen ▪ Zunahme der kulturellen Vielfalt durch Flüchtlinge mit neuen Angeboten in der gemeindlichen Infrastruktur ▪ steigende Anzahl der Haushalte – aufgrund der Alterung und der steigenden Anzahl an kleinen Haushaltsformen fördert die neue Nachfrage mit entsprechenden Impulsen den Wohnungsmarkt und die Aufwertung des Bestandes in der Ortsmitte ▪ in der Gemeinde besteht ein breites bürgerschaftliches Engagement in einer Vielzahl von Vereinen, teilweise mit Sitz in der Ortsmitte ▪ Ausbau des Gewerbegebietes und damit potenzielle Steigerung von Arbeitsplätzen, Kaufkraft und Wohnungsnachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bisher relativ geringer Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung mit entsprechend geringen Potenzialen für eine Stärkung der Kaufkraft ▪ mittel- und langfristig droht potenzielle Abnahme aller Altersgruppen unter 66 Jahren ▪ langfristig gefährdet der Rückgang jüngerer Altersgruppen den Bestand von Vereinen und des Ehrenamtes ▪ unausgewogenes Geschlechterverhältnis zwischen Männern und Frauen



Zusätzliche Kaufkraft kann durch spezielle Angebote generiert werden, z.B. die Vermarktung von lokalen und regionalen Erzeugnissen (z.B. Qualifizierung des Wochenmarktes) oder von besonderen Angeboten, die die Kaufkraft aus dem Umfeld in die Ortsmitte ziehen.

Maßnahmenempfehlungen:

- Anpassung aller infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen an künftige qualitative Änderungen der Einwohnerzusammensetzung
- Steuerung des Zuzuges in Richtung Familien (preiswerte Angebote bis mittlere Einkommen) und für einkommensstärkere Gruppen (Erhöhung der Kaufkraft)
- Wohnangebote für jüngere Altersgruppen (Familien mit Kindern) bereitstellen
- Als potenziell qualitativvoller Altersruhe-Wohnort besteht eine hohe Nachfrage durch ältere Altersgruppen; hierfür ist ein nachfragegerechtes Wohnangebot zu schaffen
- Maßnahmen zur Bindung jüngerer Altersgruppen an die Ortsmitte
- Verbesserung der Vermarktung der Ortsmitte als Standort mit einem breiten Wohnungsangebot
- Qualifizierung des Einzelhandels zur Bindung der Kaufkraft an die Ortsmitte



4.10 Umwelt- und Klimaschutz

Die energetische Erneuerung des Gebäudebestandes kann dazu beitragen, die nachhaltige Vermietbarkeit von Wohnungen mit geringen Verbrauchskosten zu fördern. Dadurch kann sich die Ortsmitte einen Vermarktungsvorteil verschaffen.

Weitere Maßnahmen wie die Schaffung von zusätzlichen grünen Aufenthaltsbereichen, die Herstellung der Voraussetzungen für die E-Mobilität, die Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel, die Vermeidung des innerörtlichen MIV durch organisatorische Änderungen im Einzelhandel (z. B. Bestell- und Bringdienste), kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen und der Nutzung der Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote sowie der verstärkte Einsatz von erneuerbaren Energien tragen zu einem positiven, klimafreundlichen und wohlfreundlichen Image von Heikendorf bei und können so Einfluss auf Zuzug und Einwohnerzusammensetzung nehmen.

Nicht zuletzt kann neben den Schadstoffeinsparungen eine effektivere Energienutzung und -vermeidung in den öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum zu Kostensenkungen beitragen.

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gut ausgebauter ÖPNV ▪ Gemeinde vernetzender Amtsbuss ▪ quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept einschließlich Umsetzungs- und Maßnahmenkonzept in der Bearbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsdurchfahrt mit hohen Emissionen in Stoßzeiten ▪ geringer Anteil von Grünflächen ▪ teilweise hoher Versiegelungsgrad ▪ flächendeckende Defizite in der Gebäudeenergieeffizienz ▪ nur geringe Nutzung von regenerativen Energieträgern für die Wärmeerzeugung ▪ keine kostenlose und unabhängige Beratung von Eigentümern und Mietern

Maßnahmenempfehlungen:

- energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Entwicklung eines Pilotprojektes für die Gebäudemodernisierung (Wohn- und Geschäftshaus)
- Umrüstung der Anlagen im öffentlichen Raum (u. a. LED-Straßenbeleuchtung)
- Einrichtung eines kostenlosen und unabhängigen Beratungsangebotes in der Ortsmitte
- Verkehrsberuhigungsstrategien zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs



5. Integriertes Entwicklungskonzept

5.1 Entwicklungskonzept und Handlungsschwerpunkte

Während in der VU die Schwerpunkte bei der Bestandsaufnahme inklusive Beschreibung, Erläuterung und Bewertung von Defiziten und Entwicklungshemmnissen im Untersuchungsgebiet lagen und daraus erste Handlungsempfehlungen abgeleitet werden konnten, soll das ab 2017 bearbeitete integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Entwicklungsziele festlegen und Handlungsfelder sowie konkrete Maßnahmen zu deren Umsetzung definieren.

5.2 Leitbild und Handlungsfelder der Entwicklung

Die weitgehend verstädterte Ortsmitte von Heikendorf wird wegen der städtebaulichen Strukturen, der Vielfalt von Funktionen wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Handwerk, Bildung, Freizeit und Kultur, der zentralen Bedeutung der Dorfstraße zwischen Am Schmiedeplatz und dem Dorfplatz sowie der öffentlichen Einrichtungen im Zentrum der Gemeinde von Bewohnern aus dem Ort und Besuchern aus dem Umfeld ohne Einschränkungen als funktionale Mitte von Heikendorf und als Ortszentrum wahrgenommen.

Wie in der Untersuchung des Bestandes nachgewiesen, sind jedoch die vorhandenen baulichen und städtebaulichen Strukturen und die Zentrumsfunktion gefährdet, u.a. durch demografische Veränderungen, den Entwicklungen im Einzelhandel und den damit verbundenen Abzug von Kaufkraft in das Umland und in die Landeshauptstadt Kiel. Ohne Reaktion auf die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe und ohne die Umsetzung der entsprechenden konzeptionellen und investiven Maßnahmen drohen mittel- und langfristig nicht nur eine Verstärkung der Defizite, Missstände und Mängel, sondern strukturelle und irreversible Funktionsverluste, von denen besonders die Ortsmitte betroffen sein wird. Es kann dann ein Kreislauf aus Qualitätsverlusten im Einzelhandel, die Banalisierung von Angeboten, Geschäftsaufgaben, dauerhafter Leerstand, baulicher Verfall von Gebäuden und Wegzug von Bewohnern eintreten.

Noch verfügt die Ortsmitte jedoch über Ressourcen und Potenziale, um eine solche negative Entwicklung nicht nur aufzuhalten, sondern aktiv eine Stabilisierung und Aufwertung zu steuern und zu realisieren. Strukturelle Defizite (d.h. irreversible Funktionsverluste z.B. im Wohnen und im Einzelhandel) sind aktuell nicht feststellbar, wohl aber städtebauliche, bauliche und gestalterische Missstände, die bereits kurzfristig Funktionseinschränkungen zur Folge haben können.

Hauptziele der Entwicklung sind daher der Erhalt von Funktion, Identität, Bedeutung und die funktionalen Stärkung der Ortsmitte als Lebensort und Versorgungszentrum. Das umfasst u.a. die Entwicklung der sozialen Belebung, der Verbreiterung der Nutzungsmischung, der Stärkung des Einzelhandels und die qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums und des Stadtbildes. Dazu sind auch vorhandene Brachen und durch Verlagerung von Funktionen entstehende untergenutzte Flächen zu aktivieren. Dadurch entstehende Synergien und Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und Quartieren in der Ortsmitte sollen die Umsetzung dieser Ziele maßgeblich befördern.

Zusätzlich besteht für die Gemeinde Heikendorf eine Herausforderung Familien (mit Kindern) langfristig für den Ort zu interessieren. Dabei geht es nicht vordergründig darum, mit der unmittelbar



benachbarten Landeshauptstadt oder mit den Nachbargemeinden in einen Wettbewerb zu treten. Vielmehr muss es der Gemeinde Heikendorf gelingen, ihre Stärken, u.a.

- Lage an der Förde,
- Nähe zur Landeshauptstadt Kiel,
- gute Erreichbarkeit mittels MIV und eines gut ausgebauten ÖPNV,
- Wohnen in einem ruhigen Ort,
 - breites Angebot in der bildungsbezogenen Infrastruktur
 - breites Angebot im Einzelhandel und Nahversorgung und
 - wenig Verkehr

mehr in den Fokus der gemeindlichen Entwicklung zu stellen.

Unterstützend wirken günstige Wohnbauland- bzw. Wohneigentumsbildungsangebote, die sich deutlich von denen in der Landeshauptstadt bzw. deren Randlagen unterscheiden. Die derzeit dynamische Entwicklung der Bodenpreise in Heikendorf steht dazu im Widerspruch; die hohen Bodenpreise sind z.B. für Kieler Familien der unteren und mittleren Einkommensgruppen - für den Zuzug nach Heikendorf - wenig interessant.

5.2.1 Handlungsfelder:

- Einzelhandel & Dienstleistungen
- Gebäudeerhalt und Wohnen
- Öffentlicher Raum
- Verkehr und Mobilität
- Städtebau und Ortsbild
- Gemeindliche Infrastruktur
- Beteiligung von Betroffenen und Bürgern

deren Entwicklungsziele sind wie folgt zusammenzufassen:

Einzelhandel, Dienstleistungen

Vorrangiges Ziel muss es sein, Umfang, Ausstattung, Qualität und Sortimente des Einzelhandels an die Nachfrage im Ort, an den Bedarf der Bewohner, an die im Ort generierbare Kaufkraft und an die Möglichkeiten der Gemeinde anzupassen. Das Vorhandene ist qualitativ aufzuwerten und das in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren Erreichbare zügig zu planen und in die Umsetzung zu bringen.

Vorhandene Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels sind zu sichern und um bedarfsgerechte Angebote zu erweitern. Hochwertige Adressen im Gastronomie- und Freizeitbereich können die Ortsmitte attraktiv machen. Der Verkauf zentrenrelevanter Warensortimente bleibt auf den Bereich Ortsmitte beschränkt. Das ist bei Erweiterungen der Nahversorgung und der Erweiterung des Gewerbegebietes Krischansbarg zwingend zu berücksichtigen. Eine bessere und sicherere Vernetzung der fußläufigen Beziehungen zwischen Am Schmiedeplatz, Dorfstraße und Dorfplatz / Schulredder ist anzustreben. Der kleinteilige Einzelhandel ist nicht als Gegengewicht zu den geplanten Nahversorgungszentren am Dorfplatz / Schulredder und Am Schmiedeplatz zu erhalten und zu entwickeln, sondern als Magnet für die Ortsmitte. Die Synergien und Wechselwirkungen zwischen beiden Verkaufsformen sind zu erhalten und zu fördern.



Städtebau und Ortsbild

Ortsbildprägende Gebäude und Gebäude mit Gestaltungsdefiziten sollen modernisiert und gestalterisch aufgewertet werden. Strukturelemente im Ortsbild wie z.B. die Zugänge in die Ortsmitte sind räumlich neu zu gestalten. Brachflächen werden in Hinblick auf eine kleinteilige und funktional gemischte Bebauung aktiviert.

- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude und städtebaulichen Strukturen. Das betrifft insbesondere die Dorfstraße mit ihren beiden Endpunkten Dorfplatz und Am Schmiedeplatz.
- Neuordnung des Bereichs zwischen Am Schmiedeplatz und Teichtor zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsangebotes einschließlich Umzug von Bewohnern.
- Neuordnung der vorhandenen Brachflächen (Gärtnerei) und der vom Bruchfall bedrohten Flächen (Schule) für die Ansiedlung von Wohnen und Einzelhandel (Discounter) einschließlich Neuerschließung dieser Bereiche.
- Partielle Entwidmung des Parkplatzes am Schulredder und Abbruch von Garagen zur Herstellung von Ersatzwohnungen im Rahmen der Neuordnung des Bereichs Am Schmiedeplatz/Teichtor.
- Abbruch von gestalterisch störenden und funktionslos werdenden Gebäuden und baulichen Anlagen am Schulredder.

Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Räume sind durch gestalterische Aufwertung und Funktionserweiterung von Plätzen und Freiräumen zu sichern und zu verbessern. Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt sind am Dorfplatz und Am Schmiedeplatz sowie an geeigneten Stellen im Verlauf der Dorfstraße herzustellen. Eine Vereinheitlichung der Stadtmöblierung (Lampen, Bänke, Papierkörbe, Hinweisschilder usw.) soll angestrebt werden.

- Gestalterische, barrierefreie und funktionale Aufwertung öffentlicher Räume besonders in der Vernetzung mit Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Aufenthaltsqualität.
- Verbesserung der Wahrnehmung des Dorfplatzes als zentraler und multifunktionaler Aufenthalts- und Kommunikationsraum und „Markenzeichen“ von Heikendorf mit Anbindung an die Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur (u.a. Rathaus, Bücherei, soziale und kulturelle Angebote).
- Verbesserungen der Wahrnehmung der „Eingänge“ in die Ortsmitte aus dem Neuheikendorfer Weg und aus dem Teichtor.
- Entwicklung von vorhandenen öffentlichen Freiräumen und Herstellung weiterer Aufenthaltsbereiche, möglichst differenziert nach potenziellen Nutzergruppen in den zentralen Bereichen der Ortsmitte.
- Herstellung von Barrierefreiheit in allen Anlagen des öffentlichen Raums.
- Ausbau und Herstellung von Wegebeziehungen zwischen den Wohnquartieren und der Dorfstraße.

Verkehr und Mobilität

Die Aufteilung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer ist unter Beachtung der Entwicklungsziele im Einzelhandel und im öffentlichen Raum zu optimieren. Dazu gehören barrierefreie Übergänge und Hilfen für Sehbehinderte im gesamten Untersuchungsgebiet.



- Umwidmung der Dorfstraße zur Gemeindestraße und Verkehrsberuhigung durch gestalterischen und funktionalen Umbau.
- Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer auf der Dorfstraße und in anderen Straßen.
- Anpassungen in der Abwicklung des ÖPNV im Bereich des Dorfplatzes und der Dorfstraße bei Gewährleistung der jetzigen Qualität der Erreichbarkeit.
- Optimierung des ruhenden Verkehrs durch Konzentration und ggf. Ausweisung neuer (Kurzzeit-) Parkplätze in fußläufiger Entfernung zu den Geschäften in der Dorfstraße.
- Barrierefreier Umbau von Straßen und Verbesserungen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Geschäfte in der Dorfstraße.
- Beseitigung von baulichen und funktionalen Mängeln in einigen Straßen und Anpassung von Straßenprofilen an veränderte Nutzungen im Umfeld
- Verbesserungen in der Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel zur Vermeidung des MIV in der Ortsmitte.

Gemeindliche Infrastruktur

Der Erhalt einer sicheren, weitgehend selbsttragenden, kosteneffizienten, sozialverträglichen und allen Bewohnern zugänglichen Infrastruktur durch Bereitstellung und Modernisierung geeigneter und langfristig verfügbarer Gebäude- und Raumangebote ist in diesem Handlungsfeld die wesentliche Zielsetzung. Daher sind die in der Ortsmitte vorhandenen Angebote zu erhalten und die Eigenaktivitäten von Bewohnern zu unterstützen.

- Die kulturellen und freizeitbezogenen Funktionen der Ortsmitte sind zu stärken und besser mit anderen Funktionen der Ortsmitte zu vernetzen (u.a. mit den touristischen Aktivitäten und mit dem Einzelhandel).
- Der durch Abbruch von Gebäuden entstehende Verlust von Raumkapazitäten ist adäquat u.a. in der Ortsmitte zu ersetzen (u.a. Abbruch Schulredder 1 und neuer Anbau Rathaus).
- Initiierung von Bewohneraktivitäten und Zusammenführung mit Aktionen lokaler Akteure (z.B. des Einzelhandels) im Interesse einer Stärkung des „Wir“ in der Ortsmitte.
- Verstetigung der Beteiligungs- und Kommunikationsstrukturen aus der Konzepterarbeitung für die weitere Durchführung der Sanierung in der Ortsmitte.

Gebäudeerhalt und Wohnen

Nutzungskonflikte zwischen Einzelhandel, Verkehr und der Aufenthalts- und Erlebnisqualität mit dem Wohnen sind zu vermeiden. Das Wohnen in der Ortsmitte ist einerseits durch Modernisierung des Bestandes und andererseits durch Neubau nachfrageorientierter Wohnformen auf den in der Ortsmitte verfügbaren Flächenpotenzialen zu stärken. Bauweisen, Wohnformen und Preise sollen so geplant werden, dass besonders der gewünschte Zuzug von jüngeren Familien mit Kindern und die Anforderungen von älteren Menschen (u.a. Barrierefreiheit) berücksichtigt werden.

- Wohnbaulandentwicklung auf Brach- bzw. untergenutzten Flächen (bspw. ehemalige Gärtnerei) insbesondere für gewünschte Zielgruppen (preiswert, barrierefrei).
- Steuerung der Kosten der Baulandentwicklung durch die Gemeinde auf ihren eigenen Flächen, um den Zuzug von Familien zu fördern.
- Modernisierung des Gebäudebestandes in der Ortsmitte einschließlich seiner energetischen Erüchtigung im Interesse einer nachhaltigen Vermarktbarkeit des Wohnens.



- Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes und Herstellung von Freiräumen für die Bewohner.

Diese Ziele entsprechen der im Januar 2017 aktualisierten Programmstrategie des Bundes für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Für die Umsetzung der Ziele müssen nicht alle erforderlichen Maßnahmen aus der Städtebauförderung finanziert werden. Teilweise ist eine Finanzierung durch Investoren im Rahmen von städtebaulichen Verträgen möglich.

Beteiligung von Betroffenen und Bürgern

Die laufende Beteiligung und Aktivierung der Bewohner, der Interessenvertreter des Einzelhandels, von Kultur und den infrastrukturellen Einrichtungen gehören zu den Entwicklungszielen für die Erneuerung der Ortsmitte. Ohne direkte Beteiligung wird es weder Akzeptanz noch ausreichende Mitwirkung geben. Hierzu zählen insbesondere

- die Beteiligung und Einbindung der Bewohner bei der Erarbeitung von Planungskonzepten
- Einbeziehung in die Vorbereitung von investiven öffentlichen Maßnahmen
- aktive Bewertung und Mitwirkung sowie Mitspracherecht bei kleinteiligen Maßnahmen (Verfügungsfonds)
- die Einrichtung von Beteiligungsstrukturen (Beiräte, Planungs- und Mitmachwerkstätten, Umfragen/Evaluationen)

Wichtig bei allen Beteiligungsformen wird es sein, dass die Vorstellungen und Hinweise der Bewohner ernst genommen werden und keine „Alibifunktion“ erfüllen.

5.2.2 Entwicklungsschwerpunkte

Übergeordnete Ziele sind demnach u.a. die Behebung von vorhandenen städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Entwicklungsdefiziten in der Ortsmitte und die Schaffung von Voraussetzungen für eine Anpassung der Strukturen in den Sektoren Wohnen, Einzelhandel, Infrastruktur und öffentlicher Raum an künftige Bedarfe und Nachfragen.

Die hierfür notwendigen Potenziale, die sich aus der Verfügbarkeit von Flächen, aus dem neuen Flächenbedarf des Einzelhandels und des Wohnens, aus der Nachfrage und aus den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ergeben, sind bekannt und können auch durch Anreize, u.a. finanzielle, aktiviert werden.

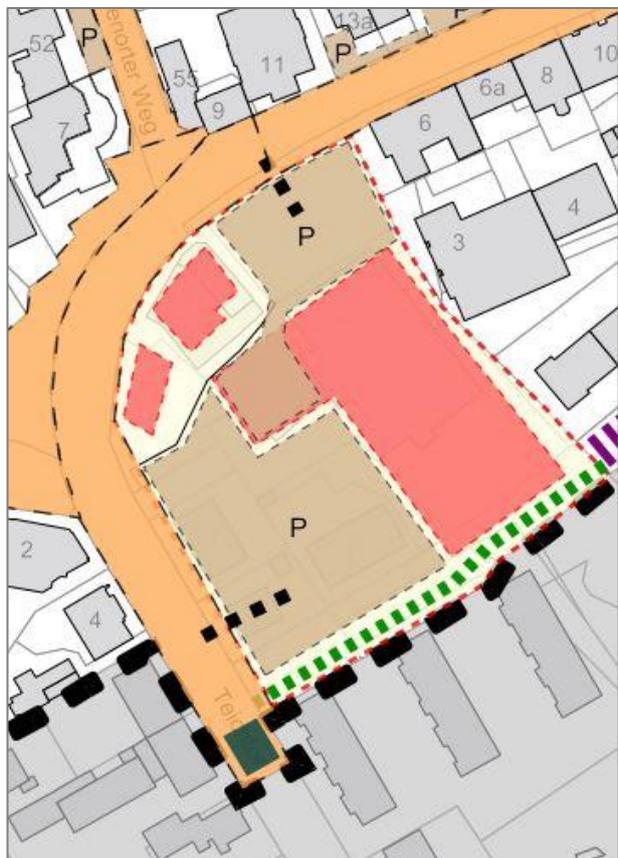
Im Untersuchungsgebiet sind fünf lokale Schwerpunktbereiche bzw. Entwicklungsschwerpunkte festzuhalten in denen sich ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen befinden, deren Umsetzung von hoher Priorität und deren nachhaltige Entwicklung entscheidend für die Erreichung der gesteckten Ziele sind.



Abbildung 25 Die fünf Entwicklungsschwerpunkte



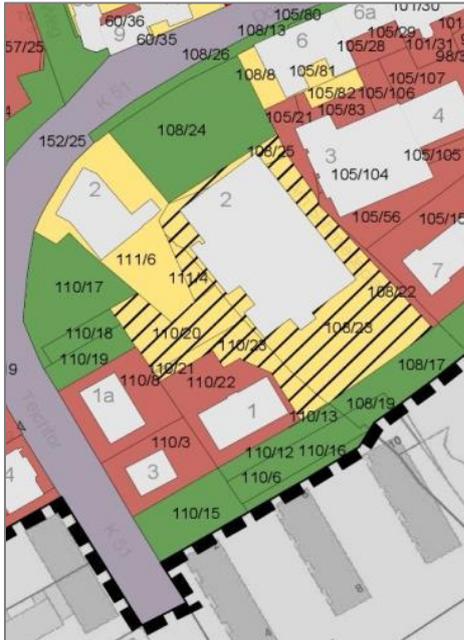
1. Entwicklungsschwerpunkt – Schmiedeplatz / Buurvagt



Bestand (oben und unten links)

Entwicklungsskizze

Das Einzelhandelszentrum Am Schmiedeplatz/Buurvagt ist als Versorgungsstandort zu erhalten und auszubauen. Unter Würdigung der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens hat der Erhalt dieses Einzelhandelsstandortes **oberste Priorität** für die Ortsentwicklung – und zwar vor dem Erhalt der Wohngebäude Buurvagt 1, Teichtor 1a und 3.



Ausschnitt Eigentümerkarte

Grün = Gemeinde

Rot = private Einzeleigentümer

Gelb = gewerbliche Eigentümer



Die zwei Einzelhandelsstandorte in der Ortsmitte

Ziel ist es an zwei Standorten in der Ortsmitte von Heikendorf jeweils einen zentralen Nahversorger als Frequenzbringer anzusiedeln und zu entwickeln.

Gemäß den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird von einem Kaufkraftpotenzial für zwei Vollsortimenter und zwei Discounter in Heikendorf ausgegangen. Dabei ist der Einzelhandel in der Ortsmitte anzusiedeln und zu konzentrieren. Auch können ein Discounter und ein Vollsortimenter in der Ortsmitte „nebeneinander“ bestehen.

Diese zwei geplanten Standorte befinden sich östlich und westlich der Ortsmitte und werden durch die Dorfstraße mit seinen Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten miteinander verbunden. Durch diese Standortwahl soll gewährleistet werden, dass kein Bereich der Ortsmitte an Bedeutung verliert. Zusätzlich soll durch die Kaufkraftrückgewinnung und Aufwertung des öffentlichen Raums eine Belebung der Dorfstraße erwirkt werden.

Der sich derzeit auf dem Areal Schmiedeplatz / Buurvagt befindliche Lebensmittelmarkt mit seinen ca. 750 m² ist zukünftig nicht mehr konkurrenzfähig. Aktuellen Erkenntnissen nach benötigt ein Lebensmittelvollversorger unter Berücksichtigung einer mindestens 15jährigen Nachhaltigkeit Nettoverkaufsflächen ab 1.500 m². Diese Flächen lassen sich ohne bauliche Erweiterungen nicht am gegebenen Standort realisieren. Eine Verlagerung des Nahversorgers an einen Standort außerhalb der Ortsmitte ist aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Ortsmitte zu vermeiden. Zusätzlich ist unbedeutend, ob der derzeitige Betreiber die Nahversorgung weiter verfolgt oder eine Unternehmensalternative gefunden wird.

Für die bauliche Erweiterung des bestehenden Einzelhandels am Schmiedeplatz/ Buurvagt, für die Neuerschließung des Einzelhandelsstandortes vom Teichtor aus, für die Herstellung der erforderli-



chen Anzahl von Parkplätzen müssen demnach die drei Wohngebäude Buurvagt 1, Teichtor 1a und 3 abgebrochen werden.

Bis auf kleine Flächen im Eigentum der Gemeinde gehören sämtliche Grundstücke und Gebäude privaten bzw. gewerblichen Immobilienbesitzern. Die gemeindlichen Grundstücke werden derzeit vorwiegend als Parkplätze für den Einzelhandel bzw. als Zufahrten genutzt.

Es wird an diesem Standort kein Zwischenerwerb der für die Erweiterungen benötigten Flächen und Gebäude empfohlen. Zum einen sind durch die vorhandene Bebauung und Grundstücksstrukturen die städtebaulichen und Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt, damit sind auch die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde geringer. Zum anderen besteht die Möglichkeit, durch die Gewährung von finanziellen Anreizen die Entwicklung des Standortes auch ohne Zwischenerwerb der Grundstücke zu beeinflussen. Nicht zuletzt ist für die Flächenerweiterung des Nahversorgers auf 1.500 m² eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, die ohne die Gemeinde nicht möglich ist.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele soll als Grundlage für den späteren Durchführungsvertrag und Bebauungsplan ein städtebauliches Detailkonzept (Bereichsplan) erarbeitet werden. Wichtige Inhalte sind hierbei Festlegungen zur Aufteilung der Flächennutzungen, die Erschließung des Bereichs, die Anbindung an die Straßen Teichtor und Dorfstraße, die Gestaltung des Weges Buurvagt, zur Anordnung der Parkplätze, zur Gestaltung des Neubaus Dorfstraße 2, zur Gestaltung der Parkplätze auf kommunalen Grundstücksflächen und zur Gestaltung der baulichen Erweiterungen des bestehenden Marktes.

Der hierauf aufbauende Bebauungsplan wird planungsrechtlich erforderlich und soll durch den Investor finanziert werden.

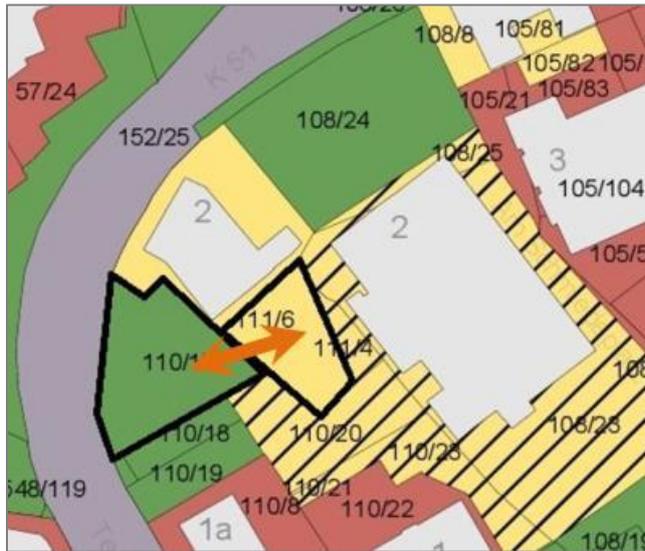
Anschließend wird vorgeschlagen, die für die Erweiterung des Nahversorgers benötigten gemeindlichen Flächen an den Investor zum (sanierungsunbeeinflussten) Anfangswert in ihrem jetzigen Zustand zu veräußern (teilweise unbefestigte Brachflächen bzw. Parkplätze).

Planung und Umsetzung werden dabei in einem **Durchführungsvertrag** zwischen Investor und Gemeinde vereinbart. In diesem Rahmen können auch

- a. die Ablöse des späteren Ausgleichsbetrages
- b. die Anrechnung von Aufwendungen der Investoren bei der Realisierung gemeindlicher Entwicklungsziele und
- c. die Gewährung von Fördermitteln für die Umsetzung gemeindlicher Entwicklungsziele (Ordnungsmaßnahmen) berücksichtigt werden.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit Eigentümern und Betreibern des Vollversorgers ist darüber hinaus beabsichtigt im Durchführungsvertrag Regelungen über

- d. den Umzug der Bewohner,
- e. die Erstattung der Kosten für den Abbruch der Gebäude, eine Gebäuderestwertentschädigung und die eventuelle Erstattung von Rechtsverlusten an die Gebäude- und Wohnungseigentümer zu treffen.



Da die Gemeinde die drei Grundstücke nicht erwerben wird, werden Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen für die drei abzuräumenden Wohngrundstücke dem Investor übertragen. Zur Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes gehört auch der Abbruch des nicht erhaltenswerten Pavillons Dorfstraße 2, in dem derzeit ein Bäckereishop mit Café und ein Schnellimbiss untergebracht sind. Geplant ist, dass die gewerbliche Eigentümerin mit der Gemeinde einen Grundstückstausch ausübt. Die gewerbliche Eigentümerin erhält die aktuell als Parkplatzfläche genutzte Brache, auf der ein ortstypischer, aber zeitgemäßer zweigeschossiger Neubau für ein Wohn- (OG) und Geschäftshaus (EG) entstehen soll (Beispiel siehe Entwicklungsskizze im Entwicklungsschwerpunkt 1). Die neuen Gemeindeflächen sollen als Parkraumerweiterung der Flurstücknummer 108/24 dienen.

Die sich südlich des Einzelhandelsstandort befindliche Straße Buurvagt soll in einen Fuß- und Fahrradweg umgewidmet und umgestaltet werden und als Wegebeziehung zwischen Teichtor und Wiesenkamp fungieren. Die durch die Umgestaltung freiwerden Flächen sollen vom Investor für die Flächenerweiterung des Nahversorgers und als Parkplatzflächen verwendet werden. (siehe Entwicklungsskizze) Die Durchführung der Baumaßnahme soll dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

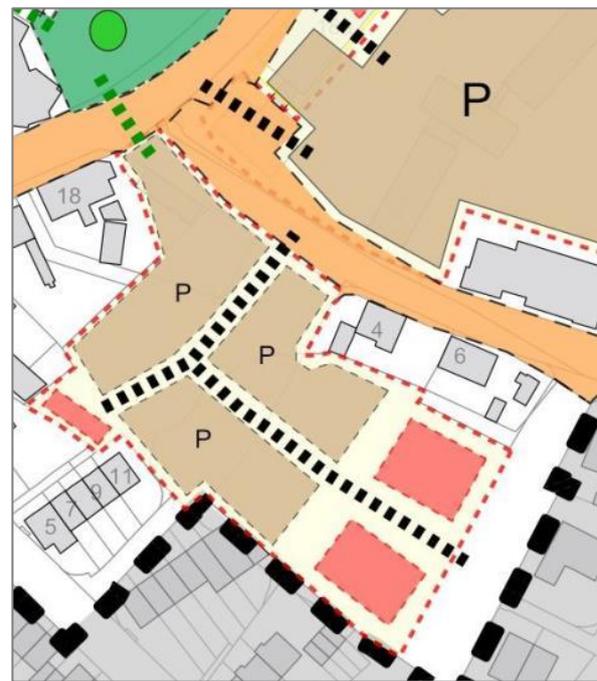
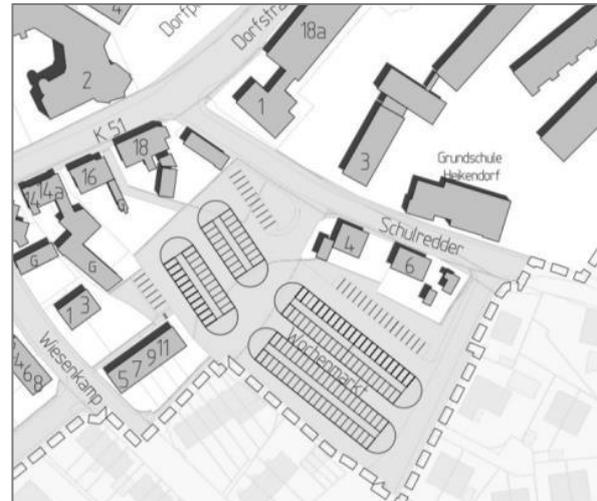
Die sich südlich des Einzelhandelsstandort befindliche Straße Buurvagt soll in einen Fuß- und Fahrradweg umgewidmet und umgestaltet werden und als Wegebeziehung zwischen Teichtor und Wiesenkamp fungieren. Die durch die Umgestaltung freiwerden Flächen sollen vom Investor für die Flächenerweiterung des Nahversorgers und als Parkplatzflächen verwendet werden. (siehe Entwicklungsskizze) Die Durchführung der Baumaßnahme soll dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Ebenso muss die Erschließung des Einzelhandelsstandortes vom Teichtor aus neu geordnet werden. Es wird im südlichen Untersuchungsgebiet der Straße Teichtor die Errichtung einer LSA empfohlen, die die Zu- und Abfahrten beim Parkplatz des Nahversorgers regelt.

Alternativ kann die Gemeinde, auch vor dem Hintergrund der Fortschreibung des IEK, prüfen, ob sie nicht doch durch einen Zwischenerwerb/Sicherungserwerb der drei Wohngebäude selbstständig tätig wird, um die gewünschte Entwicklung – Umzug der Bewohner, Abbruch der Wohngebäude – weiter zu lancieren. Nach Freilegung könnte die Gemeinde die Flächen zum Neuordnungswert an den Investor veräußern.



2. Entwicklungsschwerpunkt – Parkplatz Schulredder



Grundstückstausch

Grün = Gemeindefläche

Rot = privater Eigentümer

Um die Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers auf mindestens 1.500 m² zu ermöglichen, müssen am Einzelhandelsstandort Am Schmiedeplatz/Buurvagt drei Wohnhäuser abgebrochen und die Bewohner umgesiedelt werden.

Durch den sanierungsbedingten Abbruch wird ein Neubau von ca. 12 Ersatzwohnungen erforderlich. Dazu sollen auf dem südlichen Teil des Parkplatzes Schulredder an der Straße Wiesenkamp mindestens diese 12 Ersatzwohneinheiten neu errichtet werden. Da die geplante Entwicklungsfläche mehr Platz bietet, sind ca. 6 weitere Wohneinheiten, also insgesamt 18 WE, zu entwickeln.



Aktuell wird diese Fläche auch vom Wochenmarkt genutzt, der aber gemäß den Entwicklungszielen künftig auf den nördlichen Teil und den hier hinzugewonnenen Flächen des Parkplatzes zu verlagern ist.

Die Neubaumaßnahme besitzt eine hohe Priorität, da die Flächenverfügbarkeit unmittelbar im Zusammenhang mit dem Abbruch der Wohngebäude am Entwicklungsschwerpunkt Schmiedepplatz/Buurvagt in Verbindung steht. D.h. es ist anzustreben, dass die Mieter sowie die Wohnungs- und Gebäudeeigentümer an diesen Standort sofort umziehen bzw. hier bauen können, damit anschließend der Freizug und der Abbruch der Bestandsgebäude im 1. Entwicklungsschwerpunkt vollzogen werden kann.

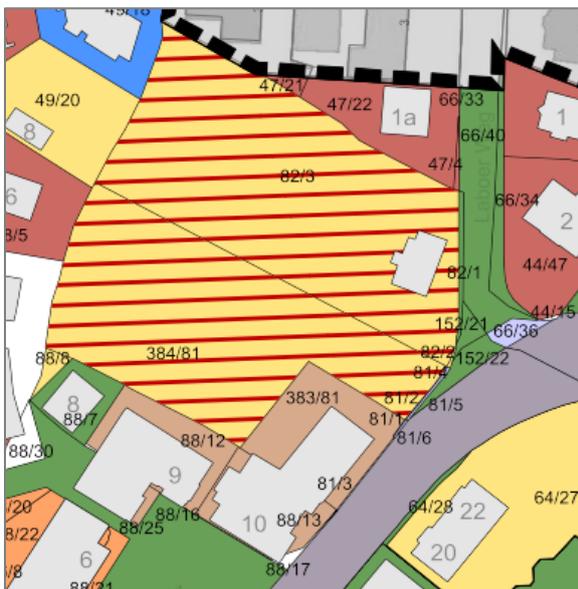
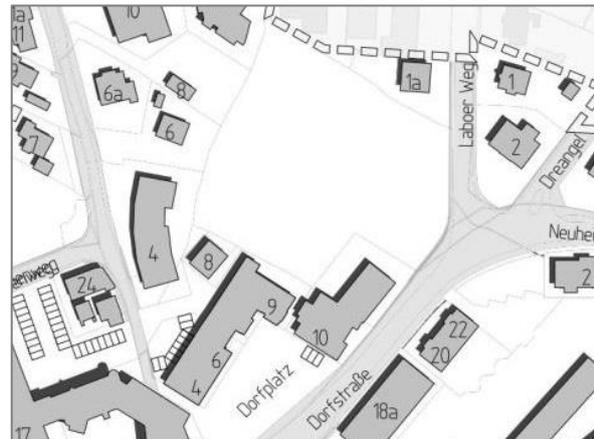
Mit der Errichtung der Wohngebäude wird das Wohnen in der Ortsmitte gestärkt und das Mietwohnungsangebot verbreitert. Grundstück und Wohnungen sollen komplett barrierefrei hergestellt werden, so dass die Vermarktung an möglichst alle Bevölkerungsgruppen erfolgen kann.

Die Gemeinde veräußert die Fläche dem Investor/den Investoren zum **Anfangswert** und überträgt dem Eigentümer die Erstellung eines B-Planes sowie die Abbruchmaßnahme. Die Kosten der Abbruchmaßnahme könnten anteilig erstattet werden. Im Kaufvertrag wird der Neuordnungspreis an den Investor angesetzt.

Weiterhin sollen die massiven Garagen in den nördlichen Bereichen des Parkplatzes umgelagert werden. Dazu strebt die Gemeinde einen Grundstückstausch an, um auf diese Weise Platz für öffentliche Stellplätze und den Wochenmarkt zu gewinnen. Gleichzeitig wird hierdurch eine Öffnung zwischen Dorfplatz und Schulredder hergestellt, damit der Wochenmarkt möglichst nah an die Dorfstraße und den Dorfplatz gelangt. (siehe Entwicklungsskizze) Um die Erweiterung der Fläche im Norden des Parkplatzes zu optimieren, ist auch die Verlagerung der Straße Schulredder um ca. die eigene Straßenbreite nach Osten vorgesehen. Hierfür ist das Gebäude Schulredder 1 abzubrechen. Diese Abbruchmaßnahme ist Bestandteil der Entwicklungsziele im Entwicklungsschwerpunkt 4.

Die durch den Ersatzwohnungsbau „verloren“ gehenden Parkplätze müssen an anderer Stelle kompensiert werden. Neben Kurzzeitparkplätzen in der Dorfstraße ist eine gemeinsame Lösung auf dem Parkplatz des Nahversorgers auf dem Schulgelände anzustreben (z.B. für Anlieger nach Geschäftschluss). Entsprechende Vereinbarungen sind im dortigen Durchführungsvertrag zu verhandeln.

3. Entwicklungsschwerpunkt – Laboer Weg 1



Eigentümerflächen - Bestand



Entwicklungsskizze

Bei dem Entwicklungsschwerpunkt 3 handelt es sich um eine untergenutzte Potenzialfläche, die östlich der Dorfstraße liegt. Sie ist weitgehend von den baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung befreit. Das Gelände befindet sich seit 2010 im Eigentum eines überregional tätigen Nahversorgungsunternehmens mit Schwerpunkt Lebensmittel.

Im Ergebnis des Einzelhandelsgutachten ist festzustellen, dass die Kaufkraft für drei Nahversorgungsstandorte (zwei in der Ortsmitte sowie der Standort Tobringer) vorhanden ist, kein Verdrängungswettbewerb generiert wird, aber durch die Flächenanforderungen im Einzelhandel bzw. der Nahversorger das Grundstück am Laboer Weg 1 nicht groß genug ist.

Wegen des Bedarfs an preiswerten Wohnungen im Segment Miete sollen auf dem Standort am Laboer Weg mindestens zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Das Wohnangebot soll allen Zielgruppen offen stehen, wegen der geforderten Barrierefreiheit aber vor allem Ältere ansprechen. Im Erdgeschoss können statt Wohnungen auch sogenannte wohnungsnaher Dienstleistungen ermöglicht werden (z.B. Gesundheitsvorsorge, Tages-Kinderbetreuung, Friseur und vergleichbare Dienstleistungen).



Es wird der Gemeinde empfohlen mittels eines Zwischenerwerbs das Gelände inklusive des Gebäudes Dorfplatz 8 zu beräumen und das neugeordnete Grundstück an den Gewinner eines Investorenwettbewerbes zum Neuordnungswert zu veräußern. Der Verkaufspreis darf dabei den Neuordnungswert (§153 BauGB) nicht unterschreiten

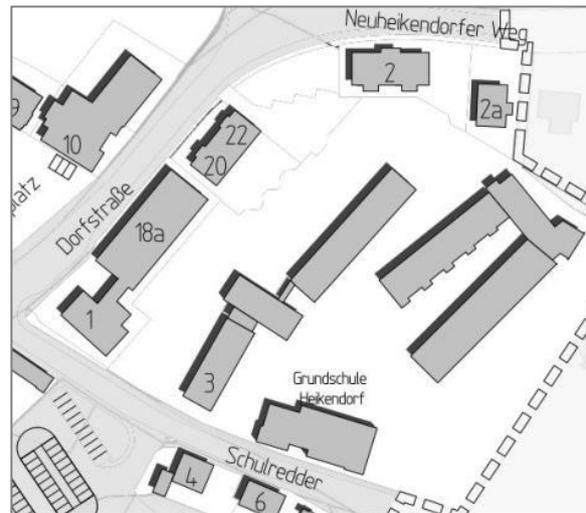
Durch den Grunderwerb mit anschließendem Investorenwettbewerb kann die Gemeinde die Flächen für die Errichtung von Wohnformen gemäß den Zielen der Entwicklung der Ortsmitte:

- Mietwohnungen
- preiswertes Wohnen
- Wohnen für ältere Zielgruppen

sichern. Wegen der dynamischen Preisentwicklungen auf dem lokalen Immobilienmarkt kann die Gemeinde die Umsetzung dieser Ziele, insbesondere die Preisbindung, nur selbst steuern, was bei einem privaten/gewerblichen Projektentwickler wegen der überdurchschnittlichen Gewinnerwartungen nicht gesichert ist. Zudem sichert sich die Gemeinde die Erarbeitung mehrerer Ideen und gleichzeitig die bauliche Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele.



4. Entwicklungsschwerpunkt – Schulredder 1-3



Eigentümerflächen - Bestand



Entwicklungsskizze

Der Schulstandort am Schulredder wird bis auf das Gymnasium aufgegeben und steht zukünftig für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die Gemeindevertretung hat bereits 2013 die Grundsatzentscheidung für einen Schulneubau am Neuheikendorfer Weg getroffen.

Das B-Plan-Verfahren für den Schulneubau ist abgeschlossen. Die Fertigstellung des neuen Schulkomplexes ist für Ende 2018 geplant.

Aufgrund der verschiedenen Nachverwertungsalternativen für das alte Schulgrundstück soll die abschließende Entscheidung aus den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens und aus den Ergebnissen VU/IEK getroffen werden.

Aus den Planungskonzepten kann für den ehemaligen Schulstandort festgestellt werden, dass

- ein Lebensmittelnahversorger am brachfallenden Schulstandort kaum Nutzungskonflikte erzeugt, da im Umfeld überwiegend weitere öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Gymnasium, neuer Schulstandort, Rathaus) vorhanden sind,



- die Kaufkraftpotenziale für zwei Vollsortimenter und zwei Discounter in Heikendorf vorhanden sind (einschließlich EDEKA/ALDI am Tobringer) und damit eine Neuerrichtung großflächigen Einzelhandels auf dem Schulgelände sinnvoll ist,
- die auf dem Schulgelände verfügbare Fläche größer als die der ehemaligen Gärtnerei ist und das Gelände besser erschlossen werden kann (über Dorfstraße / Schulredder),
- die städtebauliche Einordnung des Lebensmittelmarktes auf dem Schulgelände wegen der größeren verfügbaren Flächen relativ unproblematisch ist,
- erste Gespräche mit einem Lebensmittelnahversorger Investitionsbereitschaft auf dem brachfallenden Schulstandort erkennen lässt.

Der ehemalige Schulstandort soll wie bereits zum 1. Entwicklungsschwerpunkt dargelegt als zweiter Standort für einen weiteren Lebensmittelnahversorger in der Ortsmitte dienen. Das Gelände bietet sich gemäß den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens für die Ansiedlung und die Errichtung mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² an. Bei der Sortimentsauswahl sind die Sortimentslisten des zentralen Versorgungsbereichs zu beachten, weiterhin aber auch die Vermeidung von Sortimenten, die den kleinstrukturierten Einzelhandel in der Dorfstraße und Am Schmiedepplatz gefährden können.

Es wird empfohlen im Rahmen eines Bereichsplanes die städtebauliche Konzeption des Gebietes (alter Schulstandort + Anpassungsbereiche) erarbeiten zu lassen. Wesentliche Inhalte sind Festlegungen zu den Flächennutzungen für Gebäude, Parkplätze, Grünbereiche, die Erschließung des Geländes, zur Architektur des Gebäudes, die Einordnung des Gesamtareals in die Umgebung, Verlagerung des Schulredders, zukünftige Flächennutzung der abzubrechenden Mehrzweckhalle. Der Bereichsplan wird verbindliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag.

Die Flächen auf dem Schulgrundstück Schulredder 1-3 gehören der Gemeinde Heikendorf. Sie kann über den Durchführungs- und Verkaufsvertrag dann maßgeblich an der städtebaulichen Lösung für die Wiederbebauung der frei werdenden Flächen mitwirken, die verkehrliche Erschließung steuern und Einfluss auf die bauliche Gestaltung der geplanten Gebäude nehmen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde nach Erstellung des Bereichskonzeptes das Grundstück auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens veräußert. Es wird davon ausgegangen, dass der Wertverlust der Gebäude sowie die Beräumungskosten im Verkehrswertgutachten einberechnet sind. Bei einer Veräußerung auf Grundlage dieser Ermittlungsweise hat der Investor die Abbruchkosten ohne eine anteilige Förderung zu übernehmen.

Vorbehaltlich der Ergebnisse aus der Grundstückswertermittlung und dem anschließenden Veräußerungsverfahren soll die Beräumung als zuwendungsfähige Ordnungsmaßnahme (Abbruch) alternativ im Maßnahmenkonzept aufgenommen werden.

Da auch die Mehrzweckhalle durch den künftigen Neubau einer Sporthalle im Bereich des neuen Schulstandortes obsolet wird und keine ausreichende Nutzung/Auslastung für die Halle gesehen wird, ist langfristig bzw. zum Ende der Gesamtmaßnahme ein Abbruch wahrscheinlich. Ziel ist es, hierdurch eine weitere Öffnung und Erweiterung im Bereich des Dorfplatzes zu erreichen.



5. Entwicklungsschwerpunkt – Dorfstraße und Dorfplatz

Das Ortsbild und deren Wahrnehmung durch Bewohner und Besucher haben eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung. Die Aufwertung der Dorfstraße



und des Dorfplatzes mit Verbesserung der Erlebbarkeit und der Aufenthaltsqualität stehen in einem engen Zusammenhang mit den Maßnahmen im Handlungsfeld Einzelhandel. Die Dorfstraße ist nach den Entwicklungszielen nicht ausschließlich Verkehrsanlage und strukturbildender Bestandteil der Ortsmitte, sondern der wichtigste Raum für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung in Heikendorf.

Für den Einzelhandel und dessen Kunden sind Dorfstraße, Am Schmiedeplatz und Dorfplatz weiterhin Werbe- und Repräsentationsräume mit hohen Wahrnehmungseffekten. Eine gute funktionale und gestalterische Qualität unterstützen den Einzelhandel und tragen wesentlich zur Identitätsbildung der Ortsmitte als Einkaufsstandort bei. Das geben sowohl die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als auch die Gespräche im Arbeitskreis Ortsmitte wider.

Der Umbau der Dorfstraße und des Dorfplatzes erzeugt Synergien und Überschneidungen mit Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität, die beabsichtigt sind.

Der Umfang der Umgestaltung und Entwicklung der Ortsmitte ist im Wesentlichen an den Umbau der Dorfstraße gebunden. Um eine verkehrsberuhigte Ortsmitte zu schaffen, muss die Gemeinde zunächst Baulastträger der Kreisstraße werden, eine Kreisstraße erhält keine Förderung. Dazu werden derzeit Verhandlungen geführt.

Nach Herabstufung der Dorfstraße kann mit hohem Wirkungsgrad wie der Verlagerung des Radverkehrs auf die Fahrbahn des MIT, shared space Räumen, Bus-cap, Bremsschwellen, etc. eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht und für den Durchgangsverkehr unattraktiv gemacht werden.

Die Dorfstraße soll neben dem Flanieren auch kurzweiliges Einkaufen ermöglichen, um so den Einzelhandel, die Dienstleistungsangebote und die inhabergeführten Geschäfte ohne Umwege erreichen zu können. Weitere potenzielle Maßnahmen und Entwicklungsziele für den Dorfplatz und die Dorfstraße sollen in einem Gestaltungskonzept unter Beteiligung von Bewohnern, Interessensgruppen und örtlichen Gewerbetreibenden durchgeführt werden.





5.3 Maßnahmenübersicht für die städtebauliche Erneuerung

Durch die geplanten, teils erheblichen Eingriffe in gebaute Strukturen wird die Ortsmitte weder städtebaulich noch funktional neu definiert. Der Bereich um den Dorfplatz mit ehemaliger Gärtnerei und Schulgelände und der Schmiedeplatz mit Teichtor, Burbarg und Hafenstraße bleiben die östlichen und westlichen Fixpunkte der Ortsmitte, dazwischen die Dorfstraße mit ihren individuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Die Ortsmitte ist und bleibt der Ort des (Er)Lebens für die gesamte Gemeinde. Kein anderes Quartier in der Gemeinde verfügt über die dafür erforderlichen Funktionen und Nutzungen.

Die konzeptionelle und investive Umsetzung der vorher beschriebenen Entwicklungsziele und Entwicklungsschwerpunkte erfordert ein darauf abgestimmtes Maßnahmenpaket, das sowohl den programmatischen Anforderungen der Städtebauförderung entspricht als auch auf die Bedarfe und Notwendigkeiten für die nachhaltige Sicherung der Funktionen der Ortsmitte reagiert.

Im Interesse von Wirksamkeit und Nachhaltigkeit ist bedeutend, dass die Maßnahmen nicht einzeln, sondern im Rahmen einer komplexen Gesamtmaßnahme vorbereitet und umgesetzt werden. Das schließt ein – wie bereits bei der Definition der Entwicklungsziele deutlich wurde; dass einzelne Vorhaben mehreren Handlungsfeldern zugeordnet werden können.

Aus Gründen wie Zügigkeit der Umsetzung, Finanzierbarkeit, Komplexität und die Fokussierung der Maßnahmen auf die Anliegen der Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind die Maßnahmen auch zeitlich priorisiert worden:

- **Hohe Priorität** haben die Maßnahmen und Vorhaben, die die Funktionsbereiche und Quartiere „Öffentliche Infrastruktur“ und „Einkaufen und Dienstleistungen“ betreffen, dort gelegen sind und deren Entwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme haben. Das sind insbesondere die Vorhaben zur Entwicklung der Flächen Am Schmiedeplatz/Buurvagt, Parkplatz Schulredder und der ehemaligen Gärtnerei, aber auch die Bereiche entlang der Dorfstraße sowie im öffentlichen Raum.
- **Nachgelagerte Priorität** haben Maßnahmen, bei denen absehbar ist, dass sie eine noch lange und aufwendigere Vorbereitungsphase benötigen bzw. solche, die vorerst nur als Idee konzipiert sind. Hier soll die Option offen bleiben, dass sie nach Abschluss der Ideenfindungs- und Konzeptphase in die erste Priorität aufsteigen.

Die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind auf der Grundlage der Bestandsaufnahme, nach Kostenkennwerten und Erfahrungswerten grob geschätzt worden. Detaillierte Ermittlungen, z.B. für bauliche Maßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum sind erst im Rahmen der Modernisierungsuntersuchungen und konkreter Objektplanungen möglich.

Ein konkreter Fördermittelanspruch kann aus der VU und dem IEK noch nicht abgeleitet werden. Dieser wird erst im Rahmen der Einzelanträge ggf. unter Hinzuziehung einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung festzustellen sein.

Ein erster potenzieller Finanzierungsumfang ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) dargestellt.



5.3.1 (B1) Maßnahmen der Vorbereitung

Bei B1-Maßnahmen handelt es sich um für die zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Konzepte und Gutachten.

Maßnahme 1	Vorbereitende Untersuchung und integriertes Entwicklungskonzept
<p>Kurzbeschreibung/ Ziele:</p>  <p>zeitliche Umsetzung:</p> <p>Projekträger:</p> <p>Kosten:</p> <p>Umsetzungsstand:</p>	<p>Schaffung der sanierungs- und förderrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Vorbereitung und Umsetzung der Städtebaufördermaßnahme Ortsmitte gemäß § 141 BauGB.</p> <p>2016 bis 2017</p> <p>Gemeinde Heikendorf</p> <p>32.000 €</p> <p>Beginn im Juni 2016. Erweiterung des Untersuchungsgebietes im Januar 2017. Konzeptentwurf Juli 2017</p>

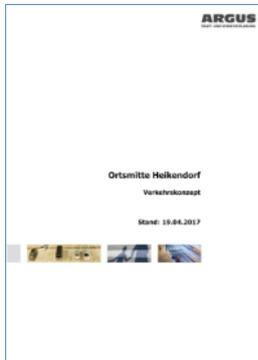
Maßnahme 2	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
<p>Kurzbeschreibung /Ziele:</p>  <p>zeitliche Umsetzung:</p> <p>Projekträger:</p> <p>Kosten:</p> <p>Umsetzungsstand:</p>	<p>Mit den Planungen der Gemeinde, in der Ortsmitte einen weiteren Nahversorger anzusiedeln und gleichzeitig den Standort Am Schmiedeplatz zu erhalten und zu erweitern, hat sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2012 weiter verstärkt.</p> <p>Zielsetzung ist u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs, die Prüfung der Verträglichkeit von weiteren Nahversorgern, die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Ortsmitte.</p> <p>Das Konzept ist Grundlage für die Umsetzung der Entwicklungsziele im Sektor Einzelhandel.</p> <p>2016</p> <p>Gemeinde Heikendorf</p> <p>30.000 €</p> <p>2016 abgeschlossen. Der Endbericht liegt der Gemeinde vor.</p>



Maßnahme 3

Verkehrskonzept

Kurzbeschreibung / Ziele:



Ohne eine deutliche Reduzierung besonders des Durchfahrtverkehrs kann eine Qualitätsverbesserung für den Einzelhandel nicht erreicht werden. Einkaufserlebnis und Aufenthaltsqualität zur Belebung der Ortsmitte sind wegen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen nicht möglich. Um dem entgegenzuwirken, muss weiterhin eine ausreichende Anzahl von Parkmöglichkeiten für Besucher und Bewohner vorgehalten werden. Außerdem ergeben sich mit der Verlagerung der Schule Optionen, etablierte Verkehrsströme zu verändern. Auch aus diesem Grund war der Leistungsbereich für das Verkehrskonzept um den Neuheikendorfer Weg zu erweitern.

Prüfung:

- Entlastung der Dorfstraße vom Durchgangsverkehr
- Steigerung der Verkehrssicherheit
- Verkehrsströme Fußgänger, Zulieferer-, Besorgung
- Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Berücksichtigung der Belange vom Menschen mit Beeinträchtigungen

Das Konzept ist Grundlage für die Entwicklungsziele im Sektor Verkehr und öffentlicher Raum.

zeitliche Umsetzung:

2016 bis 2017

Projekträger:

Gemeinde Heikendorf

Kosten:

41.000 €

Umsetzungsstand:

Die Bearbeitung des Konzeptes wurde 2017 abgeschlossen.

Maßnahme 4

Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes

Kurzbeschreibung / Ziele:

Angesichts der in den Stichprobenprüfungen festgestellten Parkraumreserven ist die Grundlage für weiterführende Überlegungen zur Umnutzung einzelner Parkstandorte gegeben. U.a. ist eine Vorgabe an maximale Entfernungen zwischen Parkplätzen und übergeordneten Zielpunkten zu entwickeln und in die weiter führenden Planungen zur Parkraumentwicklung einzubeziehen. (Argus Verkehrskonzept 2017).

Durch die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Parkplatz Schulredder geht ca. 1/3 der Parkplätze verloren. Es entstehen zwar auf dem Schulgelände bzw. Am Schmiedeplatz/Buurvagt neue Parkplätze, doch sind diese eher an die jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen gebunden und nicht umfassend sowie dauerhaft frei verfügbar.

Das Parkraumkonzept soll folgende Fragestellungen für den ruhenden Verkehr in der Ortsmitte prüfen und Lösungen empfehlen:

- Ermittlung Gesamtbedarf an Parkplätzen für alle Nutzungen/Funktionen in der Ortsmitte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Wohnen, Besucher)



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen der Reduzierung der Parkplätze am Schulredder unter Berücksichtigung von Optionen der Mitnutzung von Parkplätzen des Einzelhandels auf dem Schulgelände und Am Schmiedeplatz ▪ Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen in der Mitte der Dorfstraße ▪ Prüfung von Flächen für das Parken, jedoch unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele ▪ Einführung der Bewirtschaftung von Parkplätzen ▪ U.a. Anordnung, Erreichbarkeit, Gestaltung von Fahrradparken ▪ Bevorzugtes Parken für bestimmte Verkehrsmittel und Fahrzeugarten (e-mobilität) ▪ Prüfung Einrichtung von Ladesäulen für e-mobile ▪ Auswirkungen Schulneubau/ neue Parkplätze am Neuheikendorfer Weg <p>Das Konzept ist Grundlage für die Umsetzung der Entwicklungsziele im Sektor Einzelhandel und Verkehr.</p>
zeitliche Umsetzung:	2018-2019
Projekträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	20.000 €

Maßnahme 5 energetisches Quartierskonzept

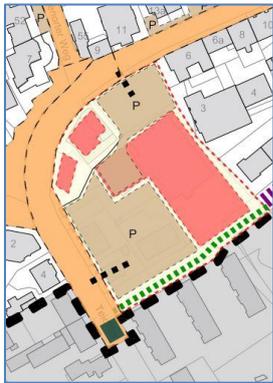
Kurzbeschreibung / Ziele:	Nachrichtlich - Das Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Heikendorf wurde als Klimaschutzteilkonzept für die öffentlichen Gebäude beauftragt. Dazu gehören mehrere Gebäude im Untersuchungsgebiet, u.a. das Rathaus, die Gemeindebücherei, die Schule und weitere Gebäude.
zeitliche Umsetzung:	2016 bis 2017
Projekträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	20.000 € (Finanzierung außerhalb der Städtebauförderung)
Umsetzungsstand:	Die Bearbeitung des Konzeptes ist noch nicht abgeschlossen.

Maßnahme 6 Barrierefreiheitskonzept

Kurzbeschreibung / Ziele:	Aufgrund der eingeschränkten und teils fehlenden Barrierefreiheiten im öffentlichen Raum und in den Wegebeziehungen zwischen den Einrichtungen der Ortsmitte und den angrenzenden Wohngebieten soll das Konzept konkrete Umsetzungsvorschläge für eine barrierefreie Umgestaltung des öffentlichen Raums und den vorhandenen Wegebeziehungen erarbeiten.
zeitliche Umsetzung:	2018-2019
Projekträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	30.000 €

**Maßnahme 7****Bereichsplan
Schwerpunkt „Am Schmiedeplatz / Buurvagt“**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Zur Sicherung der Entwicklungsziele des gesamten Entwicklungsschwerpunktes soll als Grundlage für den späteren B-Plan und Durchführungsvertrag ein städtebauliches Detailkonzept erarbeitet werden. Wichtige Inhalte sind:

- Festlegungen zur Aufteilung der Flächennutzungen
- Erschließung der Bereiche
- Anbindung an die Straßen Teichtor und Dorfstraße
- zur Anordnung der Parkplätze
- zur Gestaltung der Wegebeziehung Buurvagt
- zur Gestaltung des Neubaus Dorfstraße 2 und
- zur Gestaltung der baulichen Erweiterungen des bestehenden Marktes
- qualitätsvolle Gestaltung / Grünflächengestaltung
- Vermeidung einer Komplettversiegelung
- schalltechnische Untersuchung zwecks maßgeblicher Lärmquellen (Warenanlieferung, Kundenparkplatz, Haustechnik)

Der Bebauungsplan ist planungsrechtlich erforderlich.

zeitliche Umsetzung:

2018-2019 – Beauftragung Bereichsplan

Projektträger:

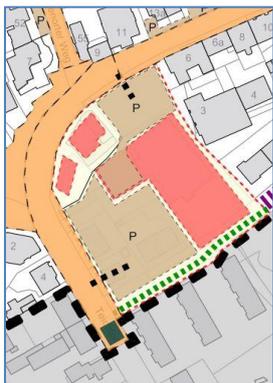
Gemeinde Heikendorf

Kosten:

20.000 €

Maßnahme 8**Bebauungsplan Schwerpunkt „Am Schmiedeplatz / Buurvagt“**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Auf Grundlage des Bereichsplans ist ein Bebauungsplan durch den Investor zu tragen. Es ist zu prüfen:

- ob der bestehende B-Plan zu ändern ist oder ob ein vorhabenbezogener B-Plan neu erstellt wird
- inwiefern Änderungen im FNP erforderlich sind und ob diese Aufwendungen durch den Investor mitzutragen sind.

zeitliche Umsetzung:

2020

Projektträger:

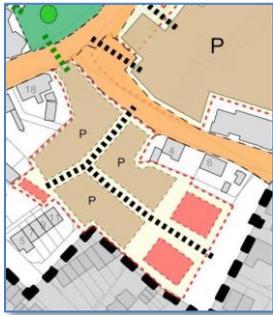
Gemeinde Heikendorf (für den Bereichsplan)
Investor (für die Änderung B-Plan)

Kosten:

35.000 €

**Maßnahme 9****Bebauungsplan Parkplatz Schulredder**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Zur Sicherung der Entwicklungsziele ist ein vorhabenbezogener B-Plan durch den Investor erarbeiten zu lassen.

Wesentliche Inhalte sind Festlegungen zu den Flächennutzungen für Gebäude, Grünbereiche, Erschließung des Geländes, zur Architektur des Gebäudes und die Einordnung des Gesamtareals in die Umgebung. Das Konzept wird verbindliche Grundlage für den Durchführungsvertrag.

Es ist zu prüfen, ob bereits die Rahmenbedingungen zum §34 BauGB erfüllt sind und ein Bebauungsplan überhaupt erforderlich ist. Andernfalls können die Entwicklungsziele im Rahmen des Verkaufsvertrages gesichert werden.

zeitliche Umsetzung:

2020

Projektträger:

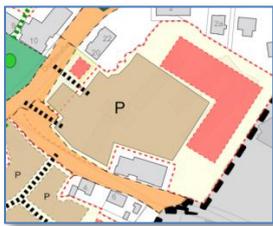
Gemeinde Heikendorf

Kosten:

30.000 €

Maßnahme 10**Städtebauliches Konzept (Bereichsplan) Schulredder 1-3**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Zur Sicherung der Entwicklungsziele des gesamten Entwicklungsschwerpunktes soll als Grundlage für den späteren B-Plan und Durchführungsvertrag ein städtebauliches Detailkonzept erarbeitet werden. Wichtige Inhalte sind:

- Festlegungen zu den Flächennutzungen für Gebäude, Parkplätze, Grünbereiche, die Erschließung des Geländes, zur Architektur des Gebäudes und die Einordnung des Gesamtareals in die Umgebung
- Verschwenkung Schulredder, Flächenentwicklung Mehrzweckhalle

zeitliche Umsetzung:

2018

Projektträger:

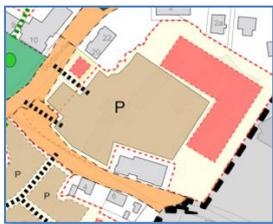
Gemeinde Heikendorf (für den Bereichsplan)

Kosten:

20.000 €

Maßnahme 11**vorhabenbezogener Bebauungsplan Schulredder 1-3 (ehemalige Schule)**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Auf Grundlage des Bereichsplans ist ein Bebauungsplan durch den Investor durchzuführen. Es ist zu prüfen:

- inwiefern Änderungen im FNP erforderlich und ob diese Aufwendungen durch den Investor mitzutragen sind.
- qualitätsvolle Gestaltung / Grünflächengestaltung

zeitliche Umsetzung:

2018/2019

Projektträger:

Gemeinde Heikendorf (für den Bereichsplan), Investor (für den B-Plan)

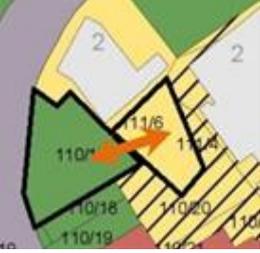
Kosten:

40.000 €



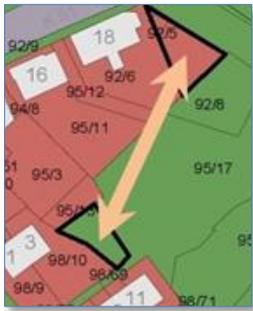
5.3.2 (B2) Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 - Ordnungsmaßnahmen

Maßnahme 12	Grundstückswechsel, Grundstückstausch Schmiedeplatz/Buurvagt
<p>Kurzbeschreibung / Ziele:</p> 	<p>Für die Weiterentwicklung müssen die Grundstücksflächen am Standort neu geordnet werden. Dazu sind der Grundstückstausch zwischen der Gemeinde und den Eigentümern des Pavillons Dorfstraße 2 erforderlich sowie der Flächenerwerb durch den Investor für die weiteren im Bereichsplan und vorhabenbezogenen B-Plan erforderlichen Entwicklungsflächen (die Grundstücke der drei Wohngebäude sowie weitere Eigentumsflächen der Gemeinde (Buurvagt, Parkplatz)). Der Investor regelt den Kauf der privaten Wohngrundstücke in einem privatrechtlichen Kaufvertrag.</p>
<p>zeitliche Umsetzung:</p>	<p>2017 – 2018 Abschluss der Verhandlungen mit Eigentümern/ Investoren/Betreibern und Vereinbarung des Durchführungsvertrages</p>
<p>Projektträger:</p>	<p>Eigentümer Dorfstraße 2 Eigentümer Am Schmiedeplatz 2</p>
<p>Kosten:</p>	<p>Gemeindeeigene Grundstücke: (Veräußerung zum Anfangswert oder Grundstückstausch) 1.200.000 Private Grundstücke (vorbehaltlich § 144 Abs. 2 BauGB)</p>
<p>Umsetzungsstand:</p>	<p>Laufende Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen über die Entwicklungsziele.</p>
Maßnahme 13	Grunderwerb (Zwischenerwerb) Laboer Weg 1
<p>Kurzbeschreibung / Ziele:</p>	<p>Käuflicher Erwerb der Fläche Laboer Weg 1 durch die Gemeinde vom derzeitigen Eigentümer im vorhandenen Zustand nach Grundstückswertermittlung (Bemessungsgrundlage ist der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert) zur Sicherung der Flächen für die Entwicklung gemäß den Entwicklungszielen der Ortsmitte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietwohnungen, preiswertes Wohnen, Wohnen für gewünschte / ältere Zielgruppen, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten ▪ Fußläufige Wegebeziehungen, Einsatz Erneuerbarer Energien, Grünstrukturen <p>Wegen der dynamischen Preisentwicklungen auf dem lokalen Immobilienmarkt könnte die Gemeinde die Umsetzung dieser Ziele, insbesondere die Preisbindung selbst steuern, was bei einem kapitalorientierten Projektentwickler wegen der Gewinnerwartungen nicht gesichert ist.</p>
<p>zeitliche Umsetzung:</p>	<p>2018/ 2019</p>
<p>Projektträger:</p>	<p>Gemeinde Heikendorf</p>
<p>Kosten:</p>	<p>1.500.000 € (inklusive und vorbehaltlich Nebenkosten)</p>
<p>Umsetzungsstand:</p>	<p>Erste Sondierungsgespräche zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer.</p>

**Maßnahme 14****Grundstückstausch Parkplatz Schulredder**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Tauschgeschäft zwischen Gemeinde und privatem Eigentümer. Die Gemeinde erhält die private Fläche mit den Garageneinheiten, um diese anschließend auf die angebotene Fläche umsetzen zu können. Die Maßnahme ist erforderlich um den Parkplatz im Norden erweitern zu können (Verschwenkung Schulredder, Verlagerung des Wochenmarktes in den nördlichen Bereich des Parkplatzes).

zeitliche Umsetzung:

2019/2020

Projekträger:

Gemeinde Heikendorf

Kosten:

Verlagerungskosten/ Wertausgleich

Umsetzungsstand:

Erste Sondierungsgespräche zwischen der Gemeinde und Eigentümer.

Maßnahme 15**Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens
Schwerpunkt Laboer Weg**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Im Rahmen einer sog. „Wettbewerbsphase 0“ werden die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb im Arbeitskreis Ortsmitte definiert, gegebenenfalls unter Einbindung weiterer Akteure und Interessengruppen. Die Federführung für die „Wettbewerbsphase 0“ übernimmt der Sanierungsträger, der auch die Ergebnisse dokumentiert und die Aufgabenstellung für den Wettbewerb formuliert.

Die Auslobung, Durchführung und Dokumentation des Wettbewerbes soll an einen geeigneten Dienstleister vergeben werden. Inhaltlich handelt es sich um einen kombinierten städtebaulichen und Architekturwettbewerb. Die beräumten Flächen werden an den Gewinner des Wettbewerbes zum Neuordnungswert verkauft. Die Form des Investorenwettbewerbes sichert der Gemeinde die Erarbeitung mehrerer Ideen für die Projektentwicklung und gleichzeitig die bauliche Umsetzungen durch den Projektentwickler/Investor. Die Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele ist Bestandteil der Auslobung (attraktive Grünflächengestaltung, etc.).

zeitliche Umsetzung:

2018

Projekträger:

Gemeinde Heikendorf (Auslober des Wettbewerbes)

Kosten:

40.000 €



Maßnahme 16	Neuordnung Bereich Am Schmiedeplatz: Umzug von Bewohnern und Abbruch von Gebäuden
<p>Kurzbeschreibung / Ziele:</p> <p>zeitliche Umsetzung:</p> <p>Projektträger:</p> <p>Kosten:</p> <p>Umsetzungsstand:</p>	<p>Die in diesem Bereich verloren gehenden Wohnungen müssen an anderen Stellen der Ortsmitte ersetzt werden. Dafür sollen im Entwicklungskonzept Ersatzwohnungsbauten auf der Teilfläche des Parkplatzes Schulredder an der Straße Wiesenkamp entstehen.</p> <p>Da der Umzug der Bewohner sanierungsbedingt ist, ist die Aufhebung der Mietverhältnisse und mögliche Entschädigungen nach §§ 182 ff BauGB zu vereinbaren. Gegebenenfalls sind die Rechtsverluste aus der Aufhebung sowie weitere zu erstattende Kosten gutachterlich zu bewerten. Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen.</p> <p>Der Abbruch der drei Gebäude und der dazugehörigen Anlagen in den gebäudebezogenen Freianlagen ist eine sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB und wird dem Investor im Durchführungsvertrag übertragen. Die Kosten werden durch die Gemeinde erstattet.</p> <p>Wie hoch konkrete Erstattungen für mögliche Rechtsverluste durch den sanierungsbedingten Abbruch entstehen, soll im Rahmen des ohnehin zu beauftragenden Gutachtens für die drei Grundstücke Buurvagt 1, Teichtor 1a und 3 bewertet werden.</p> <p>Alternativ ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, ob die Gemeinde durch einen Zwischenerwerb zunächst selbstständig an den Wohngebäuden aktiv wird, um den Umzug und die Beräumung voranzutreiben.</p> <p>2020 – 2021 Umzug der Bewohner und Abbruch der Gebäude</p> <p>Eigentümer Dorfstraße 2 Eigentümer Am Schmiedeplatz 3</p> <p>Kosten: ca. 450.000 € (für Umzug und gutachterlich ermittelte Entschädigung von Rechtsverlusten)</p> <p>Laufende Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen über die Entwicklungsziele</p>
Maßnahme 17	Umsetzung Garagen (-container) Parkplatz Schulredder
<p>Kurzbeschreibung / Ziele:</p> <p>zeitliche Umsetzung:</p> <p>Projektträger:</p> <p>Kosten:</p>	<p>Nach Abschluss des Grundstückstausches (Maßnahme 14) sollen die Garagenheiten auf das neue private Grundstück umgesetzt werden. Es handelt sich um ein sanierungsbedingtes Vorhaben.</p> <p>2018/ 2019</p> <p>Gemeinde Heikendorf</p> <p>30.000 €</p>



Maßnahme 18		Abbruch Schulredder 1-3 (ehemaliges Schulgelände)	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Abbruch der ehemaligen Schulgebäude. Entsiegelung der gesamten Flächen. Großbäume könnten erhalten bleiben, wenn die spätere Bebauung dies zulässt (ggf. Pflanzgebot nach 179 BauGB). Gemäß Beschreibung in dem Entwicklungsschwerpunkt ist diese Maßnahme optional, da hierfür die gutachterliche Verkehrswertermittlung abzuwarten ist.	zeitliche Umsetzung:	Frühestens 2019 (Umsetzung nach Abschluss des Schulneubaus)
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf oder Investor	Kosten:	400.000 €
Maßnahme 19		Abbruch Schulredder 1-3 (Grauer Esel)	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Abbruch des Gebäudes Schulredder 1 zum Zwecke der Verlagerung der Straße Schulredder nach Nordosten sowie im Sinne der nördlichen Erweiterung des Parkplatzes Schulredder (Parkplatzerweiterung, Wochenmarkt) Ermittlung einer Gebäuderestwertentschädigung erforderlich, um die Entschädigung für den Ersatzneubau zu ermöglichen	zeitliche Umsetzung:	Frühestens 2020; Nach Vorlage Bereichsplan oder vorhabenbezogener B-Plan
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf (oder Investor – Regelung im Durchführungsvertrag)	Kosten:	60.000 €
Maßnahme 20		Beräumung Dorfplatz 8	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Ggf. Beräumung und ersatzloser Abbruch des Gebäudes Dorfplatz 8 im Rahmen einer Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde zum Zwecke der Neuordnung und Vorbereitung für den Verkauf an geeignete Investoren.	zeitliche Umsetzung:	2019 / 2020
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf	Kosten:	60.000 €
Umsetzungsstand:	Umsetzung direkt nach der Programmaufnahme der Maßnahme möglich. Ggf. erst nach Beschluss eines B-Planes.		



Maßnahme 21		Teilentwidmung und -entsiegelung Parkplatz Schulredder	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Die Fläche ist für die geplante (Ersatz-)Wohnraumbereitstellung frei zu legen. Der Abbruch der Befestigungen und der Möblierung des südlichen Parkplatzes soll im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme mit dem Investor vereinbart werden. Die Kosten für die Abbrucharbeiten werden anteilig erstattet, und zwar unter Anrechnung der Vorteile.		
zeitliche Umsetzung:	2019/ 2020 ff.		
Projektträger:	privater Investor		
Kosten:	100.000 €		
Maßnahme 22		Abbruch Dorfstraße 12	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Der Abbruch des Gebäudes Dorfstraße 12 wird im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme durch die Gemeinde oder den Erbbauberechtigten i.S.v. §147 BauGB durchgeführt. Der Abbruch dient der Vorbereitung einer anschließend geplanten Neubebauung.		
zeitliche Umsetzung:	2019/ 2020		
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	20.000 €		
Maßnahme 23		Abbruch Mehrzweckhalle	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Mit Fertigstellung des neuen Schulgeländes wird die Mehrzweckhalle keine ausreichende Nutzung/Auslastung erhalten. Im Zuge dessen ist der Abbruch im Sinne einer Erweiterung des Dorfplatzes (südlich der Dorfstraße) angestrebt. Das Entwicklungsziel kann im Bereichsplan zum Schulredder 1-3 festgelegt werden. Ersatzmöglichkeit siehe Seite 17 (Baufeld 3 vom B-Plan Nr. 75)		
zeitliche Umsetzung:	2020 ff.		
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	150.000 €		



Maßnahme 24		Gestaltungskonzept Dorfplatz	
Kurzbeschreibung:	<p>Vorbereitung für die Umgestaltung des Dorfplatzes inklusive Verschwenkung der Dorfstraße und des Schulredders und Anordnung der Bushaltestellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Inhalte bspw. Aufenthaltsbereiche, Fahrradparken, Fußgängerbereich, Barrierefreiheit, Übergänge, Zugang Wlan auf dem Dorfplatz, Infosteelen, Veranstaltungsflächen/-räume, Umsiedlung der Fahrschule in die Dorfstraße, Gastronomie auf dem Dorfplatz ▪ Ggf. Arkaden als regensichere Gänge zum Flanieren im Bereich der südlichen Dorfstraße ▪ Ggf. Einräumen von Kurzzeitparkplätzen nördl. Dorfstraße <p>Ein Fachplanungsbüro könnte erste Skizzierungen vornehmen und diese in einem offenen Diskurs bspw. im Rahmen einer Planungswerkstatt unter Teilnahmen von Bürgern, Vereinen, Interessierten, Beiräten, Einzelhändlern, Händlern vom Wochenmarkt, etc. besprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bspw. durch das Aufmalen oder Abkleben der zu überplanenden Bereiche auf dem Dorfplatz und der Dorfstraße inklusive einer vor Ort Diskussion. 		
zeitliche Umsetzung:	2018 ff		
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	25.000 €		
Maßnahme 25		Umgestaltung Dorfplatz (Optional mit Wegfall Grauer Esel/ Mehrzweckhalle)	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Umsetzung des Entwicklungszieles unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes mit der Option der Freilegung der Grundstücke Schulredder 1-3 (Grauer Esel) und Dorfstraße 18a (Mehrzweckhalle) sowie weiterer Empfehlungen gemäß AK, Bürgerbeteiligungsverfahren und Verkehrsgutachten in einem 2 stufigen Planverfahren und späterer Aufteilung in zwei mögliche Bauabschnitte.</p>		
zeitliche Umsetzung:	2020 ff.		
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	720.000 €		



Maßnahme 26 Umgestaltung Dorfstraße zwischen Dreangel und Teichtor inklusive Anliegerstraßen im Untersuchungsgebiet

Kurzbeschreibung / Ziele:



Umgestaltung und Herstellung der Dorfstraße inklusive der Einmündungen der Anrainerstraßen

- Hafenstraße, Laboer Weg Dreangel (Anteil im Sanierungsgebiet)
- Möltenorter Weg ca. 50 m
- Schulredder ca. 100 m

Dabei sind die zukünftigen Forderungen und Empfehlungen des Gestaltungskonzeptes für den Dorfplatz, des Barrierefreiheitskonzeptes, des Arbeitskreises und des Verkehrsgutachtens zu berücksichtigen.

Grundlage ist, dass die Dorfstraße in eine Gemeindestraße umgewidmet wird. Derzeitiger Baulastträger ist der Landkreis. Bleibt der Landkreis Baulastträger wird der Umfang der Erneuerung und Umgestaltung der Dorfstraße geringer ausfallen. Ferner sind die verschiedenen Förderbedingungen unterschiedlicher Baulastenträger zu beachten.

Beim Schulredder ist die Einmündung auf die Dorfstraße östlich zu verlagern. Mit der Umgestaltung der Dorfstraße soll der Durchgangsverkehr reduziert und natürliche Geschwindigkeitsreduzierungen eingebaut werden, so dass der Dorfstraße der Charakter einer Verkehrsstraße deutlich genommen wird. Dies kann u.a. erreicht werden durch

- Buskaps (Barriere gerechte 24 cm Bordsteine)
- Fahrradfahrer auf die Dorfstraße verlegen
- Sogenannte Shared-Space-Bereiche (ÖPNV Verträglichkeit beachten)
- Begegnungsverkehr für LKW's möglichst reduzieren
- Kleine Anhebungen wie Bremsschwellen/ Verkehrskissen in den Eingangsbereichen zur Ortsmitte am Teichtor, Neuheikendorfer Weg

Weitere Ziele sind neben der Beseitigung der städtebaulichen Mängel und der Schaffung von attraktiven Straßenanlagen

- die Einbringung von Flächen für Aufenthalt und Straßengrün in kleinere angrenzende Bereiche
- Schaffung von Kurzzeitparkplätzen ggf. Grunderwerb nördl Dorfstr.

zeitliche Umsetzung:

2021 ff

Projektträger:

Gemeinde Heikendorf

Kosten:

1.500.000 €

Maßnahme 27 Umgestaltung Langer Rehm und Ecke Blumenweg

Kurzbeschreibung / Ziele:

Umgestaltung und Herstellung von Langer Rehm bis Ecke Blumenweg. Im Wesentlichen ist die Erschließungsanlage neu zu ordnen sowie attraktiv und barrierefreier herzustellen.

zeitliche Umsetzung:

2019/ 2020 ff.

Projektträger:

Gemeinde Heikendorf

Kosten:

320.000 €

**Maßnahme 28****Neugestaltung Freifläche Blumenweg / Langer Rehm**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Die kleine Freifläche von ca. 920 qm befindet sich im Eigentum der Gemeinde.



Aufgrund der fehlenden Aufenthalts- und Kommunikationsräume in der Ortsmitte wird empfohlen diese Fläche zu qualifizieren und in einem kleinen Umfang (vandalismussichere) Mehrgenerationenspielgeräte – also für alle Altersgruppen nutzbar – aufzustellen.

zeitliche Umsetzung:

Ab 2020

Projektträger:

Gemeinde Heikendorf

Kosten:

100.000 €

Maßnahme 29**Herstellung und Umgestaltung von Wegebeziehungen in der Ortsmitte**

Kurzbeschreibung / Ziele:



Um die fußläufige Erreichbarkeit der Dorfstraße und des Dorfplatzes zu verbessern, sollen vorhandene Wegebeziehungen wie die Rathausgasse barrierefrei und qualitativ aufgebessert werden. Zusätzlich sind auch neue Wegebeziehungen bspw. zwischen Dorfplatz und der ehemaligen Gärtnerei oder zwischen der ehemaligen Gärtnerei und Langer Rehm 14/16 zu errichten.



Möglicherweise lassen sich diese und auch weitere Maßnahmen aus dem Barrierefreiheitskonzept ableiten. Ggf. Grunderwerb privater Grundstücke durch die Gemeinde Heikendorf bzw. öffentliche Widmung um Förderfähigkeit sicherzustellen.

zeitliche Umsetzung:

Ab 2018 ff.

Projektträger:

Gemeinde Heikendorf ggf. private Maßnahme

Kosten:

80.000 €



Maßnahme 30		Ausbau Parkplatz Schulredder	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Nach Wegnahme der Container im Norden und nach Verlagerung des Schulredders in Richtung Grundstück Schulredder 1-3 (nach Abbruch Grauer Esel) kann der nördliche Bereich des Parkplatzes zur attraktiven Verbindungszone/ Aufenthaltsfläche ausgebaut werden.		
	Grundsätzlich könnte die bauliche Umsetzung auch im Rahmen der Bau- maßnahme 26 Dorfstraße / Schulredder erfolgen.		
zeitliche Umsetzung:	Ab 2019 ff.		
Projekträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	110.000 €		

Maßnahme 31		Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Ortsmitte	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Umsetzung von Maßnahmen des Barrierefreiheitskonzeptes im zukünftigen Sanierungsgebiet.		
	Herstellung von Barrierefreiheiten im öffentlichen Raum, innerhalb von bestehenden Wegebeziehungen und Straßen (Straßenbezug siehe Plan).		
zeitliche Umsetzung:	2019 ff.		
Projekträger:	Gemeinde Heikendorf		
Kosten:	200.000 €		



B 2.2 Baumaßnahmen

Wegen der Wechselwirkungen zwischen Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur wird dem Thema Wohnen in der Ortsmitte *nach* dem Einzelhandel eine hohe Bedeutung beigemessen.

In der Bestandsaufnahme wurde zwar festgestellt, dass die Bausubstanz in einem überwiegend mäßigen bis guten Zustand ist. Dagegen sind für die Zukunft wichtige Themen wie Barrierefreiheit (Wohnen im Alter), familiengerechte Grundrisse und nutzbare gebäudebezogene Freianlagen bisher nur bei realisierten Neubauten der jüngeren Vergangenheit berücksichtigt worden. Im Bestand bestehen hier flächendeckende Defizite.

Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Ortsmitte für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv bleiben und werden. Hier sind besonders Familien mit Kindern, junge Menschen, Senioren und sozial schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Ihre Verdichtung in der Ortsmitte wird den Konsum des alltäglichen Bedarfs und wiederum den Einzelhandel und weitere (Dienstleistungs-)Angebote in der Ortsmitte fördern.

Maßnahme 32	Modernisierung, Instandsetzung und Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden
Kurzbeschreibung / Ziele:	Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden unter Beachtung des Grundsatzes von Erhalt ortstypischer und ortsbildprägender Bauweisen, Fassaden und Gestaltungselementen. Dabei gilt es auch die Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen in der Ortsmitte zu erhalten. Die Modernisierung sollten soweit möglich auch Barrierefreiheit, niedrige Verbrauchswerte und die Nutzung erneuerbarer Energieträger berücksichtigen. Die Maßnahmen berücksichtigen die Schadenskategorien mittlere bis schwere Schäden. Anzahl 15
zeitliche Umsetzung:	2018 ff.
Projekträger:	private Grundstückseigentümer
Kosten:	630.000 €
Umsetzungsstand:	Förderung privater Maßnahmen erst nach Abschluss der VU/IEK und Beschluss der Sanierungssatzung.



Maßnahme 33 öffentliches WC in der Ortsmitte	
Kurzbeschreibung / Ziele:	Der öffentliche Raum soll für Touristen und Bürger im Sinne von Aufenthalt, Kommunikation, Partizipation und Einkaufen verbessert werden (Bspw. Wochenmarkt, Flanieren). Eine öffentliche WC-Anlage soll zu diesem Entwicklungsziel beitragen. Um eine Zuwendungsfähigkeit für diese Maßnahme zu erhalten, sind nach der Förderungsrichtlinie die Nachnutzung leerstehender Gebäude oder die Entwicklung einer Branche Voraussetzung. Die WC-Anlage ist behindertengerecht in der Ortsmitte zu bauen.
zeitliche Umsetzung:	2020 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	100.000 €
Maßnahme 34 Geländeerschließung Schmiedeplatz/Buurvagt, Herstellung Parkplätze und Erweiterung des Geschäftsgebäudes Am Schmiedeplatz 2	
Kurzbeschreibung / Ziele	<p>Der Investor wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen. Es ist beabsichtigt, dem Investor den Grunderwerb privater Flächen, die technische und verkehrliche Erschließung auf dem Gelände und weitere Maßnahmen zur Herrichtung des Grundstücks zu übertragen. Die Kostenübernahme für die technische Erschließung ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu vereinbaren und nicht Gegenstand der Städtebauförderung.</p> <p>Die neue Erschließung des Geländes ist in das Verkehrskonzept Ortsmitte einzubinden. (Anbindungen an die Straße Teichtor) Für die Auffahrt auf die Straße Teichtor ist die Aufstellung einer bedarfsgesteuerten Ampel zu prüfen.</p> <p>Der Buurvagt ist durch die Gemeinde zu entwidmen. Der Investor stellt den Buurvagt als Wegebeziehung zwischen Teichtor und Wiesenkamp (auf einer Länge von 100 m) her. Die Herstellung dieser öffentlichen Wegebeziehung könnte anteilig mit Mitteln der StBauFr finanziert werden.</p> <p>Der bauliche und gestalterische Rahmen für die Erweiterungen müssen den Festlegungen des Bereichsplans entsprechen. Die Anbauten sind in Niedrigenergiebauweise zu errichten. Für den Eigenstrombedarf und die Kühlung sind zeitgemäße technische Lösungen zu empfehlen/zu verwenden (z.B. KWK oder Einsatz von EE).</p>
zeitliche Umsetzung:	2020 ff.
Projektträger:	privater Investor
Kosten:	4.000.000 €



Maßnahme 35 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Dorfstraße 2	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Als Ersatz für das störende und nicht erhaltungswerte pavillonähnliche Gebäude soll ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Lage, Bauweise und -gestaltung werden im Bereichsplan skizziert.</p> <p>Für das oder die Gebäude können in den oberen Geschossen Wohnungen, im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten entstehen.</p> <p>Das Gebäude soll barrierefrei und als Niedrigenergiehaus mit Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Wärmeerzeugung errichtet werden.</p> <p>Der Neubau wird auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes im Eingangsbereich der Ortsmitte führen.</p>
zeitliche Umsetzung:	2019 ff.
Projekträger:	Investor
Kosten:	1.250.000 €
Maßnahme 36 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Dorfstraße 12	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Als Ersatz für das störende und nicht erhaltungswerte pavillonähnliche Gebäude soll ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus im Sinne der Ortsgestaltung errichtet werden. Für das Gebäude können in den oberen Geschossen Wohnungen, im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten entstehen.</p> <p>Das Gebäude soll barrierefrei und als Niedrigenergiehaus mit Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Wärmeerzeugung errichtet werden.</p> <p>Der Neubau wird auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes der Ortsmitte führen.</p> <p>Sollte der Eigentümer von potenziellen Entwicklungsmaßnahmen gänzlich absehen wollen, ist für die Gemeinde der Ankauf der Erbbaupacht in Erwägung zu ziehen.</p>
zeitliche Umsetzung:	2019 ff.
Projekträger:	Investor
Kosten:	300.000 €
Maßnahme 37 Erschließung des Geländes und Errichtung von Wohngebäuden Laboer Weg	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Der Investor wird im Ergebnis des durchgeführten Investorenwettbewerbs mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen. Es ist beabsichtigt, dem Investor die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes zu übertragen. Zu den Entwicklungszielen gehört die Herstellung</p>



	<p>von (fußläufigen) Wegebeziehungen in die Ortsmitte. Aus diesem Grund soll im Durchführungsvertrag mit dem Investor vereinbart werden, dass das Grundstück so bebaut werden soll, dass eine Durchwegung vom Labor Weg/Dreangel in den Bereich des Dorfplatzes möglich ist. Die Durchwegung ist durch geeignete Vereinbarungen langfristig zu sichern. Die Gemeinde kann sich anteilig an den Kosten für den Verbindungsweg beteiligen. Die Kostenübernahme für die technische Erschließung ist im Detail mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu vereinbaren und ist nicht Gegenstand der Städtebauförderung. Die Bebauung soll jedoch so erfolgen, dass den Bewohnern ein sozial verträglich und real nutzbarer Freiraum verbleibt und Flächen für das Abstellen von Pkw zur Verfügung stehen. Wegen der angestrebten Zielgruppen wird angenommen, dass auf dem Grundstück ca. 40 Wohnungen errichtet werden könnten.</p> <p>Die Wohngebäude sind als Niedrigenergiehäuser mit Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Wärmeerzeugung herzustellen. Soweit möglich ist auch eine Stromerzeugung anzustreben (PV oder KWK), die dann direkt an die Mieter vermarktet wird.</p>
zeitliche Umsetzung:	2019 - 2020
Projektträger:	privater Investor
Kosten:	4.500.000 €

Maßnahme 38 Schulredder 1-3 – Erschließung und Errichtung eines Lebensmitteldiscounters

Kurzbeschreibung:	<p>Der Investor wird auf Grundlage des vorhabenbezogenen B-Planes mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen. Es ist beabsichtigt, dem Investor die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes zu übertragen. Anzustreben ist eine Erschließung über die Dorfstraße/Schulredder. Die Anbindung ist im Rahmen der ohnehin geplanten Umbaumaßnahmen Dorfstraße und Schulredder so zu ertüchtigen. Belastungen im Kreuzungsbereich könnten durch Errichtung einer LSA verhindert werden.</p> <p>Der Neubau entspricht dem städtebaulichen Entwurf. Er ist als Niedrigenergiegebäude zu errichten. Für den Eigenstrombedarf und die Kühlung sind zeitgemäße technische Lösungen zu verwenden (z.B. KWK oder Einsatz von EE).</p>
zeitliche Umsetzung:	2019 - 2020
Projektträger:	privater Investor
Kosten:	4.0000.000 €
Umsetzungsstand:	Umsetzung erfolgt nach Rechtskraft B-Plan.



Maßnahme 39	Errichtung eines/mehrerer Wohngebäude an der Kätterskoppel
Kurzbeschreibung:	<p>Die Investoren werden auf Grundlage des vorhabenbezogenen B-Planes mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen. Es ist beabsichtigt, den Investoren die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes zu übertragen. Die Kostenübernahme für die technische Erschließung ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu vereinbaren und nicht Gegenstand der Städtebauförderung.</p> <p>U.a. im Rahmen der Ersatzwohnraumbeschaffung sollen auf dem südlichen Teil des Parkplatzes ein oder zwei kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Bebauung ist so zu konzipieren, dass mindestens 12 Wohnungen entstehen.</p> <p>Das/die Gebäude werden komplett barrierefrei und als Niedrigenergiehaus mit Nutzung erneuerbarer Energieträger für die Wärmeerzeugung errichtet. Soweit möglich ist auch eine Stromerzeugung anzustreben (PV oder KWK), die dann direkt an die Mieter vermarktet wird.</p> <p>Da es sich um die sanierungsbedingte Herstellung von Ersatzwohnungen handelt, ist eine Förderung auf Grundlage des KEB zu prüfen (derzeit geschätzt auf ca. 20 % der Kosten). Die Gewährung der Förderung ist an eine Kappung der Mieten gebunden, um dem Entwicklungsziel preiswertes Wohnen zu entsprechen.</p>
zeitliche Umsetzung:	Baubeginn ab 2019 wegen der Wechselwirkung mit Umzug Bewohner/ Fertigstellung vor Abbruch Buurvagt 1/Teichtor 1a und 3)
Projektträger:	private Investoren
Finanzierung:	Kosten: 1.200.000 €



Maßnahme 40	Verfügungsfonds
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Der Verfügungsfonds soll vorwiegend als Instrument für die Aktivierung von Akteuren des Einzelhandels und von Standortgemeinschaften dienen und seine Wirkung mittels Finanzierung niedrigschwelliger Kleinprojekte, von Öffentlichkeitsarbeit, Events, Veranstaltungen und Aktionen entfalten. Dazu zählen auch Projekte der Betroffenen, Ideen zur Existenzgründung oder Kulturprojekte.</p> <p>Voraussetzung für eine anteilige Förderung ist die Bildung eines Gremiums, welches überwiegend mit den vorgenannten Akteuren besetzt ist. Die jeweiligen Projektträger und Akteure müssen einen 50%-igen Eigenanteil aufbringen. Die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds ist über eine Richtlinie zu regeln.</p>
zeitliche Umsetzung:	2018 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf und Akteure des Einzelhandels/Dienstleistungen
Kosten:	100.000 €



5.3.3 (B3) Maßnahmen der Abwicklung

Maßnahme 41	Betreuung Ausschreibung Sanierungsträger
Kurzbeschreibung / Ziele:	Zur Beratung der Gemeinde und zur Betreuung des rechtlich aufwendigen Vergabeverfahrens eines Sanierungsträgers wird die Beauftragung eines externen Büros empfohlen.
zeitliche Umsetzung:	2017 / 2018
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	10.000 €
Umsetzungsstand:	Beauftragung des Sanierungsträgers nach Ausschreibung gemäß VgV.

Maßnahme 42	Sanierungsträger
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Für die Vorbereitung, Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie für die laufende Beratung der Gemeinde, der Akteure und der Bewohner wird ein Sanierungsträger beauftragt. Dieser wird treuhänderisch für die Gemeinde tätig, übernimmt dementsprechend die Verwaltung und Bewirtschaftung der Finanzierungsmittel für die Sanierung.</p> <p>Neben der Mitwirkung an der konzeptionellen Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und von Investitionen ist der Sanierungsträger ein wichtiges Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme. ▪ Beratung der Gemeinde in rechtlichen, finanziellen, planerischen und Förderfragen. Begleitung von Fachplanungen und Konzepten. Fortschreibung des Maßnahmenplans. Förderrechtliche Abwicklung der Gesamtmaßnahme. ▪ Beratung von Eigentümern und Investoren. Verträge und Vereinbarungen. ▪ Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation. Initiierung, Organisation und Begleitung von Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner. Einwerbung von Komplementärfinanzierungen und -förderungen für soziale und investive Projekte ▪ Projektmanagement für alle öffentlichen Baumaßnahmen ▪ Bewirtschaftung des Treuhandvermögens ▪ Verwaltung des Verfügungsfonds
zeitliche Umsetzung:	2018 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	600.000 €



Maßnahme 43 Zentrenmanagement	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Neben der Mitwirkung bei der dauerhaften Etablierung des Arbeitskreises Ortsmitte soll ein Zentrenmanagement die Grundlagen für sich langfristig selbst tragende Strukturen im Einzelhandel erarbeiten. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der „Ortsmitte“ als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert. Das Zentrenmanagement unterstützt die Gemeinde bei der Entwicklung von praxisnahen Vorschlägen, wie und mit welchen Mitteln und Akteuren der Nutzungs- und Branchenmix erhalten und weiter entwickelt werden kann. Das Management tritt dabei als eine Art „Kümmerer“ auf. Hauptziele sind u.a. die Vermeidung bzw. Ausweitung von zentrumsrelevanten Angeboten im Einzelhandel außerhalb der Ortsmitte. Vermeidung von Leerständen und zügige Reaktivierung von Leerständen. Koordination und Management unterschiedlichster Aktivitäten und in unterschiedlichen Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung.</p> <p>Mit dem Zentrenmanagement kann auch ein Sanierungsträger beauftragt werden.</p>
zeitliche Umsetzung:	2018 bis 2020
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	60.000 €
Maßnahme 44 Einrichtung von Beteiligungsstrukturen	
Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Um die aktive Bürger- und Betroffenenbeteiligung dauerhaft zu erhalten, sind Strukturen einzurichten, die bestenfalls auch nach Abschluss der Gesamtmaßnahme bestehen bleiben bzw. über das Programmgebiet „Ortsmitte“ hinaus zum Einsatz kommen.</p> <p>Neben der Unterstützung zur Einrichtung von Beiräten oder Interessensvertretern können unterschiedliche Beteiligungsformate und Kooperationsmodelle initiiert werden:</p> <p>Befragungen – Zum Zwecke der aktiven Mitwirkung und der Evaluation. Durchführung in größeren Abständen bei Passanten, Geschäftsinhaber und –betreiber. Dazu sind die vorhandenen Netzwerke, Beteiligungsstrukturen und Interessenvereinigungen zu nutzen.</p> <p>Ermittlung von Bedarfen und Vorstellungen bestimmter Zielgruppen – Gezielte Beteiligung; Ergebnisse für die weitere Entwicklung der Ortsmitte verfügbar machen (Bei Jugendlichen kann das bspw. über Schulen oder über soziale Netzwerke erfolgen). Verständigung zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen– Regelmäßiger Austausch über Projektsachstände und die Beteiligungsformate. Interessensausgleich und Verständnis</p>



	für die differenzierten Interessen schaffen. Doppel- und Parallelstrukturen, mögliche Missverständnisse sowie Fehlinterpretationen vermeiden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbeziehung in die Vorbereitung öffentlicher Maßnahmen, ▪ öffentliche Planungs- und Mitmachwerkstätten
zeitliche Umsetzung:	2017 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	5.000 €

Maßnahme 45 Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlungen

Kurzbeschreibung / Ziele:	Budget für die Beauftragung privater Sachverständiger. Wenn der zuständige Gutachterausschuss die Wertermittlung nachweislich nicht innerhalb eines erforderlichen Zeitraums erbringen kann, ist die Einschaltung eines privaten Sachverständigen gegebenenfalls anteilig förderfähig.
zeitliche Umsetzung:	2017 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	8.000 €

Maßnahme 46 Öffentlichkeitsarbeit

Kurzbeschreibung / Ziele:	<p>Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist die laufende Beteiligung und Informierung der Bewohner und Betroffenen. Darüber hinaus kann sie aber auch Transparenz und eine bessere Vermarktung der Entwicklungen in der Ortsmitte schaffen. Die Informationsverbreitung sollte dabei sämtliche Gruppen erreichen, wobei die Belange von Sehbehinderten (u.a. Braille-Schrift, Sprach-/Tonausgaben) oder sprachliche Erweiterungen (Migranten oder Flüchtlinge) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Imagebroschüren, Werbung für die Ortsmitte.</p> <p>Einsatz elektronischer Medien – Anpassung der Homepage der Gemeinde, Sozialer Netzwerke. Vorteile sind u.a. die zügige Verbreitung wichtiger Informationen und Termine sowie das Angebot eines Diskussionsforums.</p> <p>Informationsblatt – Es wird empfohlen ein- bis zweimal im Jahr ein Informationsblatt herauszugeben, in dem über den Stand der Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung, über Probleme und Hemmnisse, aber auch über Erreichtes und Erfolge berichtet wird. Meinungen von Betroffenen können mit dargestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die Aufstellung von Informationstafeln und Wegweisern, die besonders die Ortsmitte besser mit der touristischen Infrastruktur vernetzen, empfohlen.</p>
zeitliche Umsetzung:	2017 ff.
Projektträger:	Gemeinde Heikendorf
Kosten:	40.000 €



5.4 Kosten und Finanzierung.

Die Aufstellung von Kosten der zur Erreichung des Leitbildes und der Umsetzung der allgemeinen Ziele der Entwicklung der Ortsmitte notwendigen Maßnahmen dient insbesondere der Abschätzung der Realisierbarkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ihrer zügigen Durchführbarkeit aufgrund des zu erwartenden Maßnahmen- und Kostenvolumens. Darüber hinaus hat die Gemeinde Heikendorf mit weiteren Kosten zu rechnen.

Die Kostenansätze der Einzelmaßnahmen in Kapitel 5.2 sind auf Grundlage von Beispiel- und Erfahrungswerten, Angaben der Gemeinde Heikendorf und von Schätzungen sowie Kostenkennwerten überschlägig ermittelt.

Die Kosten können und werden sich im Zuge der weiterführenden Planung und Realisierung einzelner Maßnahmen wie auch im weiteren zeitlichen Verlauf (Inflation, Kaufpreisentwicklung, ...) ändern und sind bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme anzupassen und zu konkretisieren.

Die nachfolgenden Kostenübersichten (Anlage 4) sind ein Planungs- und Steuerungsinstrument der Gemeinde, die damit nach § 149 BauGB auch Aufschluss über die Finanzierung und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gibt. Nach einer ersten Schätzung auf Grundlage der o.g. Maßnahme betragen die Kosten für die Gesamtmaßnahme ca. 24 Mio. EUR; der Förderbedarf von Städtebauförderungsmitteln wird auf 6,7 Mio. EUR geschätzt. In den Mitteln Dritter sind Finanzierungsanteile von anderen Baulastträgern wie Straßenbauverwaltung und Ver- und Entsorgungsträgern enthalten. Die nachfolgend dargestellten Einnahmen und -arten sind Schätzungen. Änderungen der Höhe und Art sind möglich, insbesondere bei den Ausgleichsbeträgen.

In der jährlichen fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht sind Änderungen der Ausgaben zu benennen und gegebenenfalls mit der Programmbehörde abzustimmen. Vergleiche Anlage.

5.5 Verfahrensrecht und Rechtsinstrumente

Grundsätze und Verfahrenswahl

5.5.1 Grundsätze

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden.

Ein Sanierungsgebiet wird per Satzung förmlich festgelegt. Um eine solche Notwendigkeit festzustellen, werden als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im zuvor beschlossenen Untersuchungsgebiet durchgeführt. Bestehen bereits in hinreichendem Umfang die erforderlichen aktuellen Informationen kann die Gemeinde gem. § 141 Abs. 2 BauGB von vorbereitenden Untersuchungen absehen bzw. diese sachgerecht beschränken.



Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, werden in der Satzung die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, das zur Durchführung der Sanierung geeignete Sanierungsverfahren und der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der zügigen Durchführung der Sanierung. Der Nachweis erfolgt über eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).

Wesentliche Kriterien für die generelle Entscheidung zum Sanierungsverfahren sind:

- Maß der städtebaulichen Misstände im Hinblick auf strukturelle und funktionale Störungen innerhalb des untersuchten Bereiches nach den Beurteilungsgrundlagen gem. § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB,
- Maß und Art der erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser Misstände,
- Maß des allgemeinen qualifizierten öffentlichen Interesses,
- Zügigkeitsgebot,
- zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen,
- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung,
- finanziellen Auswirkungen auf Eigentümer und Betroffene

5.5.2 Verfahrenswahl

Bei der Entscheidung, ob die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, steht der Gemeinde kein Ermessensspielraum zu, d.h., liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vor, besteht eine Rechtspflicht der Gemeinde zur Anwendung des weniger belastenden Verfahrens.

Wie oben bereits dargelegt, hat die Gemeinde Heikendorf ihre Entscheidung auf der Basis der bestehenden Kenntnisse über die städtebauliche Situation in dem zukünftigen Sanierungsgebiet und unter Zugrundelegung der planerischen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept) zu treffen. Sie hat in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Anwendung der besonderen Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erforderlich ist und die Durchführung durch deren Nichtanwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Hierbei ist insbesondere die Beurteilung der Frage von Bedeutung, inwieweit die geplanten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken führen.

Die in Kapitel 5 genannten Handlungsempfehlungen, Entwicklungsschwerpunkte und Einzelmaßnahmen setzen sich aus Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie aus Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als investive Maßnahmen zusammen. Durch die Umsetzung dieser geplanten Sanierungsmaßnahmen sind Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu erwarten. Diese sind insbesondere durch eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung eines attraktiven und zentrumsnahen Nahversorgungs- und Wohnraumangebotes, die Beseitigung bzw. Neuordnung von untergenutzten bzw. nicht mehr bedarfsgerechten Baulichkeiten und Flächen verbunden mit einer Verbesserung des Images als Geschäfts- und Dienstleistungszentrums bedingt.



Die angestrebte Funktionsverbesserung beruht dabei nicht nur auf der Durchführung von öffentlichen Maßnahmen im Infrastrukturbereich, sondern insbesondere auch auf der angestrebten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung von Teilen des Sanierungsgebietes zur Vorbereitung einer attraktiven und zeitgemäßen Neubebauung (u.a. Schmiedeplatz, Schulredder, ehemalige Gärtnerei). Hierbei ist nicht auszuschließen, dass auch ein Zwischenerwerb durch die Gemeinde notwendig wird. Voraussetzung hierfür ist, dass der Ankaufspreis limitiert ist. Unkontrollierbare Bodenwertsteigerungen würden dagegen zu einer Verteuerung der Sanierung führen und damit die Sanierung wesentlich erschweren.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung der Straßen, Wege und Plätze Grunderwerb zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung der Gehwegbereiche und Hausvorflächen notwendig ist. Zur Realisierung dieses Grunderwerbs ist ebenfalls eine Limitierung des Ankaufspreises geboten. Die nur im Zusammenhang mit dem umfassenden Sanierungsverfahren mögliche Preiskontrolle wirkt zudem auch einer Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen entgegen. Private Investoren müssen den notwendigen Grunderwerb zum Neuordnungswert tätigen.

Da die mit dem umfassenden Sanierungsverfahren verbundene Ausgleichsbetragserhebung der Finanzierung der Sanierung dient, ist auch unter dem Gesichtspunkt des Zügigkeitsgebotes das umfassende Sanierungsverfahren im vorliegenden Fall angemessen. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Ablösung des Ausgleichsbetrages) sowie § 154 Abs. 6 BauGB (Vorauszahlung des Ausgleichsbetrages) bieten unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, vor förmlichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme den Ausgleichsbetrag zu Zwecken der Sanierung zu erheben und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die beabsichtigte Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines zeitlichen Rahmens von geschätzten 10 Jahren erfordert eine zügige Finanzierung unter Ausschöpfung sämtlicher Finanzierungsmöglichkeiten unabhängig von dem möglichen und notwendigen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Zwar besteht auch im vereinfachten Sanierungsverfahren im Falle der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen nach § 127 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein die Möglichkeit, angemessene Vorauszahlungen auf die Beiträge zu verlangen, sobald mit der Baumaßnahme begonnen wurde. Erfahrungen mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens zeigen jedoch, dass derartige Beiträge eben nicht zeitnah zur Verfügung stehen und zwischenfinanziert werden müssen. Die Folge ist, dass hierfür Fördermittel über einen gewissen Zeitraum gebunden werden, diese daher nicht für die Durchführung weiterer Einzelmaßnahmen zur Verfügung stehen und sich der Durchführungszeitraum der Sanierung somit verlängert.

Die Sanierungsmaßnahme kann nur mit dem ihr zukommenden Gewicht durchgeführt werden, wenn die Erfüllung der Ziele und Zwecke der Sanierung für den gesamten Verlauf der Sanierung sichergestellt ist. Mit Hilfe des für das umfassende Sanierungsverfahren obligatorischen Genehmigungsverhaltes nach § 144 BauGB kann die Kommune Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge unterbinden, die die Ziele und Zwecke der Sanierung beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können. Durch die Anwendung der einschlägigen Bestimmungen erhält die Gemeinde Heikendorf ein Kontrollinstrument hinsichtlich der Genehmigung von Vorhaben und Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen).



Zudem besteht die Möglichkeit der Überprüfung von Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis (Miet- und Pachtverträge) über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird. Durch die Genehmigungspflicht von Grundstücksgeschäften sichert sich die Gemeinde zudem die Kontrolle über den Grundstücksverkehr, um die angestrebte Neuordnung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes ohne besondere Hemmnisse und Erschwernisse sicherzustellen. Der Genehmigungsvorbehalt bei der Bestellung von dem Grundstück belastenden Rechten bietet der Gemeinde darüber hinaus die Möglichkeit, finanzielle Belastungen des Grundstückes zu verhindern, sofern diese nicht baulichen Investitionen auf dem Grundstück dienen.

Insgesamt hat die Gemeinde damit ein gezieltes Instrumentarium und Steuerungsmittel, um bei sich abzeichnenden, unerwünschten, den Sanierungszielen zuwider laufenden Veränderungen u.a. in der Verpachtung der Einzelhandelsgeschäfte (z.B. für Niedrigpreisanbieter) sowie bei privaten baulichen Investitionen Einfluss nehmen zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde.

Somit wird empfohlen, die Sanierung im förmlich als Sanierungsgebiet Heikendorf „Ortsmitte“ festzulegenden Gebiet im „umfassenden Verfahren“ durchzuführen.

Die Gemeinde kann gemäß § 154 Abs. 2a BauGB beschließen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr.1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist. Voraussetzung für den Erlass einer Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwandes liegt. Der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück berechnet sich dabei nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche des Sanierungsgebietes. Ein entsprechender Satzungsbeschluss kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden (§ 154 Abs. 2a Satz 1 BauGB).

5.6 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Sanierungs- und Maßnahmengbietes hat die Gemeinde Heikendorf einen Ermessensspielraum. Sie orientiert sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungs- und Maßnahmengbietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein (Zügigkeitsgebot).

Bei der Festlegung der Grenzen des Sanierungs- und Fördergebietes muss die Gemeinde die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in die künftigen Gebiete aufnehmen, die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durch-



führung der Gesamtmaßnahme durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen ist eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorzuschlagen, die sich möglichst an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde Heikendorf ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen substanziellen und funktionalen Defizite und städtebaulichen Missstände sowie der übergeordneten Zielsetzung, die Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität sowie als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und auszubauen, ergibt sich der nachstehende Abgrenzungsvorschlag:



Abbildung 26: Abgrenzungsvorschlag für das zukünftige Förder- & Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet umfasst damit nicht den Erweiterungsteil der VU entlang des Neuheikendorfer Weges. In diesem Bereich entsteht ein nicht durch Städtebauföhrungsmittel realisierter Schulneubau, und auf Grund der eher weitläufigen Distanz zum Kern des zukünftigen Sanierungsgebietes sowie der nur vereinzelt festgestellten Missstände wurde lediglich eine geringe Bedeutung für die geplanten Revitalisierung des eigentlichen Kerns des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte festgestellt. Die vergleichsweise geringen Defizite lassen sich auch hier ohne Anwendung des Sanierungsrechts beseitigen.

5.7 Zeitliche Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen.



5.8 Beteiligung von Betroffenen und TöB.

5.8.1 Beteiligung von Eigentümern, Gewerbetreibenden, Händlern und Dienstleistern sowie Pächtern und Mietern

Die Realisierung und der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängen in großem Maße von der Akzeptanz und der aktiven Mitarbeit der Betroffenen ab. Nach § 137 BauGB ist eine frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchzuführen. Gleichzeitig soll die Erörterung dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft aller Sanierungsbetroffenen anzuregen und sie für die städtebaulichen und stadt-ökonomischen Vorstellungen und Ziele zu gewinnen sowie die privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung mit den öffentlichen Belange zu ermitteln.

Durch die Erörterungen erhält die Gemeinde Heikendorf Material für die Abwägung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung (Sanierungsplanung) gem. § 136 Abs. 4 BauGB. Daneben wird abgeklärt, inwieweit „mildere“ städtebauliche Instrumente geeignet sind, die erkannten funktionellen und strukturellen Mängel im Untersuchungsgebiet zu beheben.

Eine erste Betroffenenbeteiligung nach § 137 BauGB erfolgte am 18.02.2017. Die Ergebnisse der Beteiligung sowie hieraus hervorgegangene Hinweise und Anregungen sind nach einem Abwägungsprozess mit den einzelnen Fachplanern (jeweils Einzelhandel- und Verkehrsgutachter) und dem Arbeitskreis „Ortsmitte“ in den Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zu berücksichtigen. Nähere Informationen zur Betroffenenbeteiligung befinden sich in der Anlage.

Die Kinder und Jugendlichenbeteiligung erfolgten durch Informationsveranstaltungen an den Schulen von Heikendorf. Am Heinrich Heine Gymnasium wurden die Vorhaben der Gemeinde Heikendorf kurz vorgestellt. Die Kritiken und Vorschläge wurden von den Schülern gesammelt und in der Schulaula der Heinrich Heine Schule am Schulredder ausgestellt. Die Klasse EC hat zudem eine Befragung von 170 Passanten in der Dorfstraße vorgenommen. Die Beteiligung von Bewohnern und sonstig Interessierter, sowie der Schülerinnen und Schüler wird in den Anlagen dokumentiert. Die Beteiligung soll im Verlauf der Gesamtmaßnahme fortgesetzt werden.

5.8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Absatz 2 i.V. m. § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 Baugesetzbuch sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) an den vorbereitenden Untersuchungen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen zu beteiligen. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auf ihre Aufgabenbereiche beschränken und Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten Planungen und deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Erneuerung des Gebietes von Bedeutung sind und berücksichtigt werden müssen. Die Träger öffentlicher Belange haben der Gemeinde auch über etwaige Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

Das Verfahren zur Beteiligung der TöB wurde im Zeitraum vom 31.07.2017 – 15.09.2017 durchgeführt. Anschließend wurden die Stellungnahmen zusammengeführt und der Gemeinde Heikendorf ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Nach Festlegung der Gemeinde über die Inhalte der Anmerkung der TöB war das Konzept anzupassen.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen der TöB werden in der Anlage dokumentiert und nach einem Abwägungsprozess durch die Gemeinde Heikendorf bei den Entwicklungszielen berücksichtigt.



5.9 Sozialplan

Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, so hat die Gemeinde gem. § 180 BauGB Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde Heikendorf hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Stadt hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen. Im Ergebnis dieser Erörterungen ist ein Sozialplan zu erstellen.

Die sozialen Folgen der Sanierung sind gegenwärtig noch nicht beziffert oder konkretisierbar. Aus der VU und den abgeleiteten Maßnahmen des IEK geht die Neuordnung des Geschäftshauses am Schmiedeplatz hervor, für die Erweiterung des Nahversorgers sollen die Häuser Buurvagt 1 (Mehrfamilienhaus mit fünf Mietparteien), Teichtor 1a (Mehrfamilienhaus mit 2 Mietparteien + Leerstand) und Teichtor 3 (Mehrfamilienhaus mit 3 Mietparteien) abgerissen werden. Die sozialen Folgen der Sanierung sind und gemäß § 180 BauGB gegenwärtig zu prüfen und im Ergebnis dieser Erörterungen ist ein Sozialplan zu erstellen.

5.10 Monitoring

Alle Komponenten der Städtebauförderung unterliegen einer jährlichen Evaluation (e-Mo und e-Bi). Mit den Programmanmeldungen sind diverse Daten und Auswertungen in elektronische Formulare zu übertragen und an die Programmbehörde sowie an den Bund zu übermitteln. Die Erhebung sozialräumlicher, städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Daten und deren indikatorengestützte Auswertung ist für die Prüfung der Aktualität der Entwicklungsziele und Maßnahmen unerlässlich. Die Auswertung dieser Daten verschafft Gewissheit über Erfolg oder Misserfolg der Programmumsetzung und ermöglicht eine dynamische Anpassung der Umsetzungsstrategie.

Neben statistischen Angaben sind weitere Informationen zum Stand der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie zu den erreichten Zielen und beabsichtigten Effekten zu erfassen und zu bewerten. Die Daten und deren Auswertungen sind sowohl für die Programmbehörde als auch für die Gemeinde Heikendorf wichtige Instrumente, um die Wirkung der Maßnahmen, den Fördermitteleinsatz und die Umsetzung der Entwicklungsziele zu prüfen. Die Bewertung gibt wichtige Hinweise auf die mögliche Anpassung der Sanierungsziele und der Umsetzungsstrategie.

Das Monitoring und der Abgleich mit der gesamtstädtischen Entwicklung haben die

- periodische Beobachtung der räumlichen Entwicklung,
- Beeinflussung von Planungsentscheidungen und der Aufstellung von Maßnahmenplänen,
- Bewertung von Entwicklungsalternativen und –entscheidungen und
- Bewertung der erreichten Ziele der Lebensqualität in der „Ortsmitte“

zur Aufgabe. Als geeignete Indikatoren haben sich bereits bei der Erarbeitung des IEK herausgestellt:



- soziodemografische Entwicklung (u.a. quantitative und qualitative Indikatoren)
- Versorgungsgrad der sozialen und weiteren gemeindlichen Infrastruktur (u.a. medizinische Versorgung, Zahl und Art der Vereine und der Bürgerengagements)
- Einzelhandel, Dienstleistungen, Beschäftigung und Erwerbslosigkeit
- Wohnqualität und Wohnungswirtschaft (u.a. Zahl von altersgerechten Wohnungen, Zahl und Art betreuter Wohnformen, Leerstand, Mieten, Bodenpreise)

Darüber hinaus gibt es weitere Indikatoren, deren Messung auf subjektiver Wahrnehmung beruht und die aus den Daten nicht eindeutig bewertet werden können. Diese lassen sich am Ehesten durch Befragungen oder aus der Bewohnerbeteiligung ermitteln. Im Wesentlichen geht es dabei um den Zufriedenheitsgrad mit den Folgen der Gebietsentwicklung. Es wird empfohlen, Art und Umfang der Daten sowie deren Auswertung zu „automatisieren“, schon aus Vereinfachungsgründen für die jährlichen Berichte zu den Programmanmeldungen.

Wegen der formularbasierten Erfassung und Auswertung der Daten im e-BI und E-Mo wird empfohlen, zusätzlich in einem jährlichen Bericht die Ergebnisse der beiden Datensammlungen in einer verständlichen Form zusammenfassen. Dabei soll vor allem

- der Stand der Umsetzung des Maßnahmenplans (u.a. Beseitigung von gewerblichen Leerständen, Modernisierung und Instandsetzung, Erschließungsmaßnahmen u.w.) einschließlich Stand der Umsetzung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Inanspruchnahme des angezeigten Förderbedarfs
- die insgesamt eingesetzten Förder-, städtischen und privaten Mittel und den noch erforderlichen Förderbedarf und Förderzeitraum
- die Erreichung der Entwicklungsziele aus dem IEK und
- eventuelle Änderungen und Anpassungen der Ziele und der für deren Erreichung erforderlichen Maßnahmen

bewertet werden.

Unter Berücksichtigung der Daten für das Land/den Bund sollen weitere Aspekte regelmäßig überprüft werden:

- Bewertung zum Umsetzungszeitraum der Gesamtmaßnahme
- soziodemografische Auswirkungen (Zu- oder Abnahme der Bewohner im Gebiet, demografische und soziale Zusammensetzung der Bewohner im Gebiet)

Aus der Gesamtheit der Daten muss es möglich sein, folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- sind die Entwicklungsziele und/oder der Maßnahmenplan noch aktuell oder müssen diese angepasst werden
- welche Effekte haben die Maßnahmen auf die Sicherung und den Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- zeigen die Instrumente zur Aktivierung der Mitwirkung der Bewohner und weiteren Akteure überhaupt eine Wirkung
- reicht der angezeigte Umfang der Finanzierung/Förderung aus, die Gesamtmaßnahme im geplanten Umsetzungszeitraum zu realisieren



- welche Effekte haben die umgesetzten Maßnahmen auf die städtebauliche, bauliche, verkehrliche, soziale und wirtschaftliche Situation in der Ortsmitte
- ist noch für alle Bereiche des Sanierungsgebietes die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erforderlich oder können Teilbereiche entlassen werden

Soweit vorhanden, können entwicklungszielrelevante Daten in einer Datenbank zusammengefasst und jährlich fortgeschrieben werden. Mit einem GIS ist die Visualisierung der jährlichen Veränderungen möglich, insbesondere für Angaben zum Stand der Gebäudemodernisierung, aber auch zum Einzelhandel, zur soziodemografischen Entwicklung und zu den infrastrukturellen Einrichtungen. Die regelmäßigen Datenerhebungen sollen in gleichbleibender Methodik erfolgen, wodurch eine Vergleichbarkeit der Daten und Analyse über einen langfristigen Zeitraum gewährleistet wird. Langfristige Beobachtungen ermöglichen zudem das Herausstellen von Entwicklungstendenzen und Trends. Damit ist das Monitoring die wichtigste Entscheidungsgrundlage für den Bedarf der teilweisen oder umfassenden Fortschreibung des IEK. Mit der kontinuierlichen und systematischen Überprüfung, Analyse und Bewertung anhand ausgewählter Indikatoren soll ein rechtzeitiges Anpassen bei den Handlungsstrategien ermöglicht werden.

5.11 Fazit

Mit dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein Instrument zur Steuerung und Zielüberprüfung der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ in der Ortsmitte vor. Das IEK ist als Grundlage für die Programmumsetzung zu begreifen und stellt sozusagen den „roten Faden“ für die Entwicklung in Heikendorf dar. Im Konzept enthalten sind sowohl umfassende Strategien und Leitziele als auch ein handlungsorientierter Arbeitsplan mit einem Bündel an Maßnahmen.

Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen für die im Weiteren gegebenenfalls ein einheitliches Planungs- und Handlungskonzept (integriertes Entwicklungskonzept) zu erarbeiten ist. Die Maßnahmen sind aufeinander abgestimmt und nach Priorität unter Verantwortung und Steuerung durch die Gemeinde Heikendorf sowie unter Einsatz öffentlicher Mittel zügig durchzuführen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme mit ihren Einzelvorhaben erfolgt von der Vorbereitung bis zum erfolgreichen Abschluss in einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit.



Anlagen:

Anlage 1: Herleitung der ortsbildprägenden Gebäude

Anlage 2: Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange gem. §139 BauGB

Anlage 3: Protokoll der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger/ Jugendlichen Beteiligung

Anlage 4: Kosten und Finanzierungsübersicht

Planverzeichnis:

Plan 01 Untersuchungsgebiet

Plan 02 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Plan 03 Nutzungsstruktur und Funktionsbereiche inkl. Leerstände

Plan 04 Grünflächen, Freiraumstruktur, Bäume

Plan 05 Die fünf Entwicklungsschwerpunkte

Plan 06 Verortung der Maßnahmen

Plan 07 Defizite und Missstände

Plan 08 Entwicklungsziele

Plan 09 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiete

Plan 10 Eigentümerkarte

Quellen

- Baugesetzbuch, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015
- Diverse Unterlagen der Gemeinde Heikendorf und des Amtes Schrevenborn
- Heikendorfer Ortschroniken, Spurensuche im Kreis Plön
- Diverse Unterlagen des Landes und seiner Ministerien
- Einzelhandelskonzept der CIMA 2012
- Fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept der CIMA 2017
- Verkehrskonzept der Argus
- Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein, 2015
- Statistik Arbeitsagentur Nord
- Statistikzentrale des Landes Schleswig-Holstein

