



Gemeinde
Heikendorf

VU+IEK
Ortsmitte

© Google Maps



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
„Ortsmitte „ Heikendorf“

Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

- Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und –bewertung
- Defizite, Potenziale, Handlungsschwerpunkte
- Vorschlag zukünftiges Sanierungsgebiet
- Rechtsfolgen, Verfahrensfragen, Fördermöglichkeiten

© Google Maps

Städtebauförderungsprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Ablauf:

- Aufnahme ins Städtebauförderprogramm 2015
- VU + IEK: Vorbereitende Untersuchungen u. integriertes Entwicklungskonzept gemäß § 141 BauGB
- Festlegung Sanierungsgebiet u. Satzungsbeschluss
- Durchführung der Gesamtmaßnahme inklusive erweiterter Fördermöglichkeiten
- Abschluss u. Aufhebung



Städtebauförderungsprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

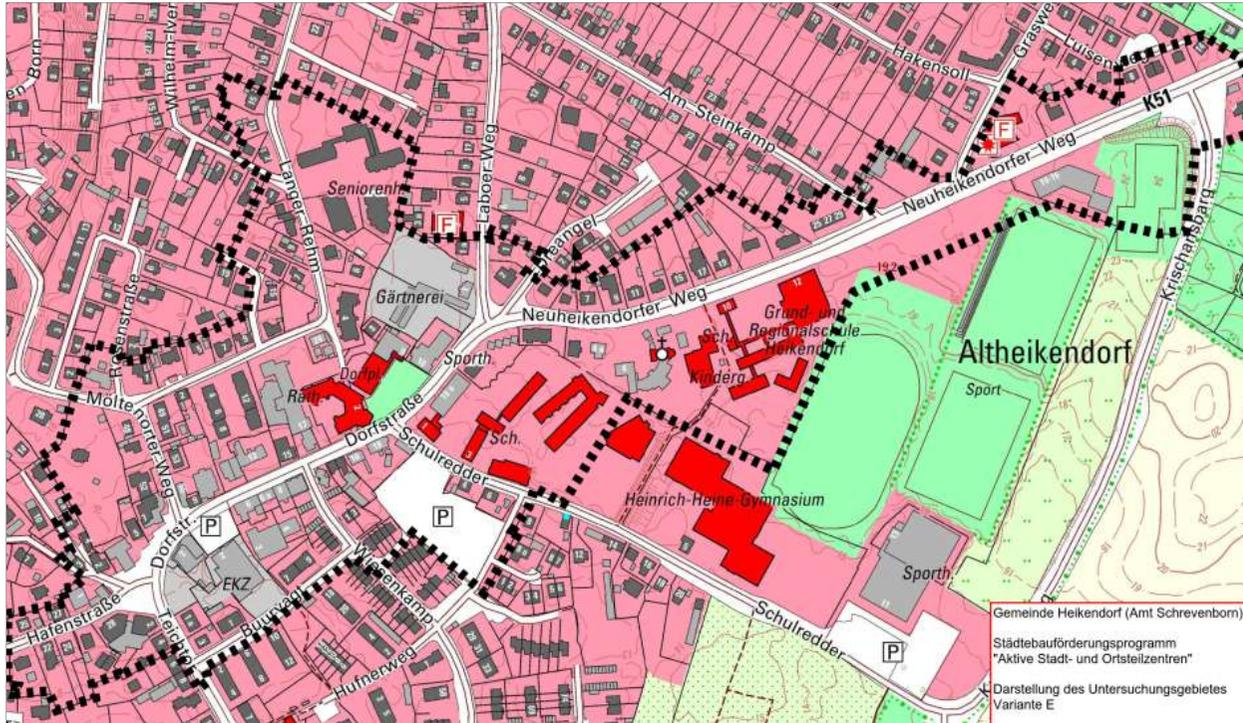


Programmziele:

- Stabilisierung u. Sicherung der „Ortsmitte“ für Einzelhandel u. Nahversorgung, öffentliche u. private Dienstleistungen
- Sicherung des Wohnens u. Anpassung des Gebäudebestandes u. des Wohnumfeldes
- städtebauliche u. gestalterische Aufwertung der „Ortsmitte“
 - Aufwertung des öffentlichen Raums
 - Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur
 - gestalterische u. funktionale Aufwertung von Straßen u. Plätzen
 - Fußgängerfreundlichkeit .d der Barrierefreiheit
- Stärkung der öffentlichen Infrastruktur u. Sicherung des sozialen u. funktionalen Zusammenhalts
- Beteiligung der Bewohner u. Akteure



Untersuchungsgebiet



Erweiterungsgebiet:

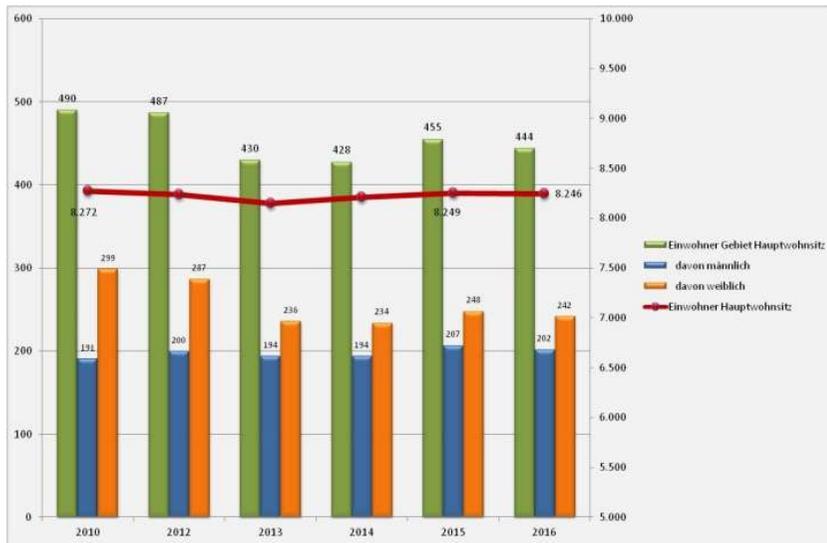
- Neuheikendorfer Weg bis zur Kreuzung mit Krischansbarg
- südliche Begrenzung zentraler Schulstandort
- nördlicher Bereich Wohnen u. einige Gewerbe/Dienstleistungen

Kurzprofil „Ortsmitte“

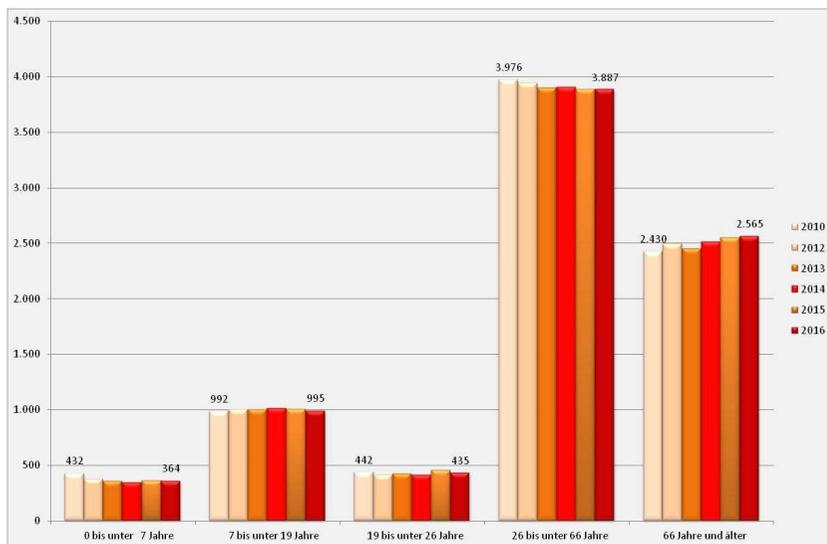


- funktionales u. städtebauliches Zentrum
- Unterzentrumsfunktion (Rathaus, Bücherei, Mehrzweckhalle, Schulstandort, ÖPNV-Standort, Angebotsstrukturen, etc.)
- Hauptverkehrsstraße Dorfstraße als Ortsdurchfahrt
- zentraler Dorfplatz mit unzureichender Wahrnehmung u. Nutzung
- Konkurrenzsituation mit der Landeshauptstadt Kiel
- Flächenbrache im Zentrum
- Potenziale für Erweiterungen im Einzelhandel
- Lagegunst an der Kieler Förde

Soziodemografische Entwicklung



- stabile Einwohnerentwicklung in der Gemeinde
- tendenzieller Einwohnerrückgang im Untersuchungsgebiet
- Zunahme der Älteren
- Abnahme von Familien u. Bewohnern im beschäftigungsfähigen Alter
- stetiger Anstieg des Ausländeranteils in „Ortsmitte“/Gemeinde
- insgesamt wenige Transferleistungsempfänger, aber hoher Anteil erwerbsloser Älterer



Städtebauliche Struktur



- gewachsene neuzeitliche Strukturen
- hoher Verstädterungsgrad
- kein eindeutig identifizierbares Zentrum
(Dorfplatz?, Schmiedeplatz?)
- Barriere Dorfstraße zwischen
den nördlichen u. südlichen Quartieren
- wenige ortsbildprägende Gebäude
- kaum größere Frei- u. Grünflächen
in der „Ortsmitte“ für Aufenthalt u. Freizeit
- Verdichtungspotenziale
 - östlich vom Langen Rehm
 - durch Umnutzung von Flächen
(ehemalige Gärtnerei, Parkplatz am
Schulredder, Schulgelände nach Aufgabe)



Flächenbrachen & untergenutzte Bereiche



- ehemalige Gärtnerei
- ehemals Standort Nahversorgung Potenzial Wohnen (z.B. Ältere) bzw. Mischnutzungen
- Parkplatz Schulredder Schulredder (Schule) Nachverwertung Nahversorgung u. weitere Nutzungen
- östlich Langer Rehm (Leerstände) Nachverwertung Wohnen (für alle Altersgruppen – nicht nur Ältere)



Planungen / Konzepte



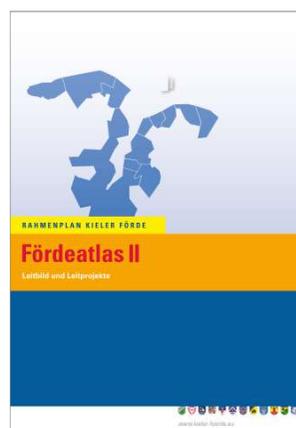
Parallele u. unterstützende Planungen:

- Einzelhandelskonzept
- Verkehrskonzept
- Klimaschutzkonzept



Weitere Planungen u. Konzepte mit Relevanz zur „Ortsmitte“:

- Tourismuskonzept
- Kita- u. Schulbedarfsplanung
- Rahmenplan für die Kieler Förde
- Entwicklungskonzept für den ländlichen Raum



Ergebnisse Gebäudeaufnahme



Lage:	<input checked="" type="checkbox"/> giebelständig	<input type="checkbox"/> traufständig
Bauweise:	<input checked="" type="checkbox"/> massiv	<input type="checkbox"/> Leichtbau
Fassade:	<input type="checkbox"/> Ziegel	<input checked="" type="checkbox"/> Putz
Dach:	<input checked="" type="checkbox"/> Steildach	<input type="checkbox"/> Flachdach
Dacheindeckung:	<input type="checkbox"/> Pfannen	<input checked="" type="checkbox"/> Ziegel
Etagehöhe:	<input checked="" type="checkbox"/> eingeschossig	<input type="checkbox"/> zweigeschossig
Keller:	<input type="checkbox"/> unterkellert	<input checked="" type="checkbox"/> kein Keller
Dachausbau:	<input checked="" type="checkbox"/> ausgebaut	<input type="checkbox"/> kein Dachausbau
Balkone/Terrasse:	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden
Hof/Garten/Freiraum:	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Nutzung:	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> EH/DL
	<input type="checkbox"/> öffentlich	

Zahl: 1

Art: Ein-/Zweifamilienhaus

Leerstand: leer stehend

Schadenbewertung:

Dacheindeckung:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Dachentwässerung:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Fassade:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Fenster:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Haustüren:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Dämmung:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Barrierefreiheit:	<input type="checkbox"/> barrierefrei	<input type="checkbox"/> barrierearm	<input checked="" type="checkbox"/> nicht barrierefrei
Heizung:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Sanitär:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Elektro:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> schwere Mängel
Ortsbildprägend:	<input type="checkbox"/> Denkmal	<input type="checkbox"/> prägend	<input type="checkbox"/> ohne Wirkung
	<input checked="" type="checkbox"/> störend		
Handlungsbedarfe:	schwere Mängel, unbewohnbar		
	Abbruch prüfen		

Guter baulicher Zustand

Fassade Mauerwerk, Putz, Anstrich ohne Schäden.

Dach Dacheindeckung ohne Schäden.

Fenster Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt u. ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart u. Dämmung.

Mittlerer u. mäßiger baulicher Zustand

Fassade mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden u. -risse, leichte Patinierung/Rissbildung im Mauerwerk, fehlende Verkleidungen, leichte Feuchtigkeitsschäden.

Dach mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden.

Fenster Fenster u. Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung u. Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhafte.

Leerstand partieller Leerstand aufgrund Modernisierungstau.

Schlechter baulicher Zustand

Fassade abgängige Anstriche u. Verkleidungen, starke u. großflächige Putz- u. Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden.

Dach hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung.

Fenster abgängige u. schadhafte Fenster u. Türen, Verglasung u. Rahmen schadhafte, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhafte.

Leerstand partieller u. kompletter Leerstand wg. Mod.stau.

Ergebnisse Gebäudeaufnahme

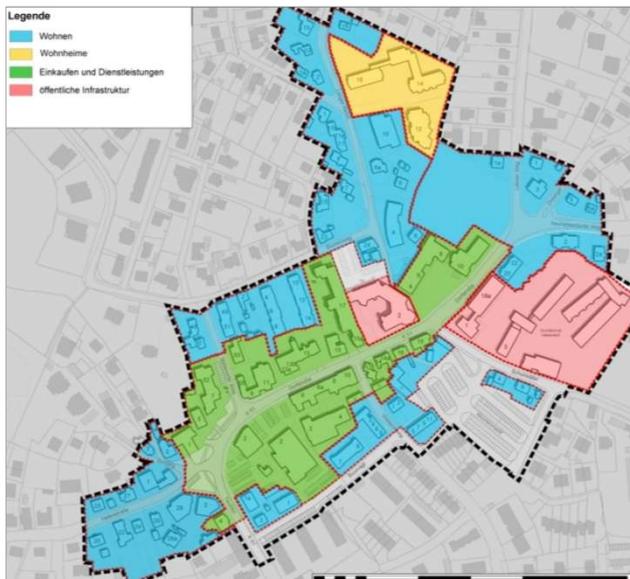
- kaum Leerstände
- überwiegend Gebäude mit mittleren u. erheblichen Handlungsbedarfen
- breites Spektrum von Bauweisen, Gebäudealter u. Wohnformen
- wenige barrierefreie Wohnformen
- kaum erkennbare energetisch modernisierte Gebäude im Bestand



Nutzungs- & Eigentumsstruktur



- Mischnutzungen in der Dorfstraße
- Gemeinbedarfsnutzungen am Dorfplatz u. auf dem Schulgelände
- reine Wohnnutzungen am Rand der Ortsmitte
- reine Einzelhandelsnutzungen sind die Ausnahme (SKY, Bank, Gastronomie)
- überwiegend privates Eigentum □ aktive Mitwirkung zur Erreichung der Entwicklungsziele erforderlich



Öffentlicher Raum

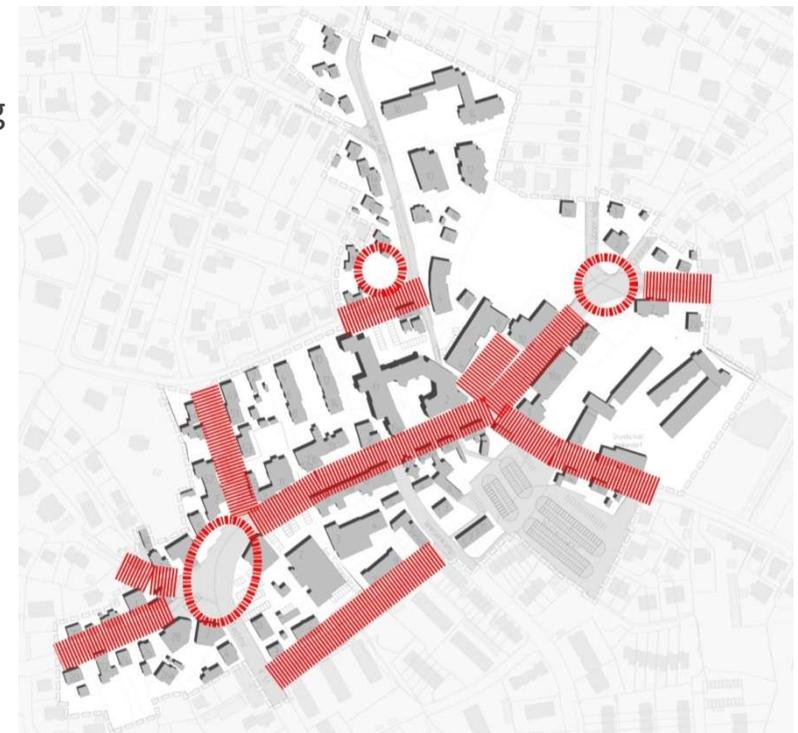
Bezeichnung: Am Schmiedeplatz



Belag Fahrbahn:	<input type="checkbox"/> Asphalt	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststeine	<input type="checkbox"/> andere:
Zustand Fahrbahn:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> leichte Mängel	<input type="checkbox"/> schwere Mängel
Belag Fußweg:	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststeine	<input type="checkbox"/> Pflaster Natur	<input type="checkbox"/> andere:
Zustand Fußweg:	<input type="checkbox"/> keine Mängel	<input checked="" type="checkbox"/> leichte Mängel	<input type="checkbox"/> schwere Mängel
Zustand Beleuchtung:	<input checked="" type="checkbox"/> keine Mängel	<input type="checkbox"/> leichte Mängel	<input type="checkbox"/> schwere Mängel
Ausstattung:	<input checked="" type="checkbox"/> Bänke	<input type="checkbox"/> Papierkörbe	<input checked="" type="checkbox"/> Gewächse
Zustand:	<input type="checkbox"/> Kunst		
	keine/zu wenige Papierkörbe; anspruchslose Gestaltung		
	nicht barrierefrei		

Bereiche mit Handlungsbedarf:

- Dorfstraße u. Dorfplatz
- Verkehrsknoten Schmiedeplatz u. Laboer Weg/ Neuheikendorfer Weg
- Hafenstraße
- Schulredder
- Möltenorter Weg
- Buurvagt
- Blumenweg

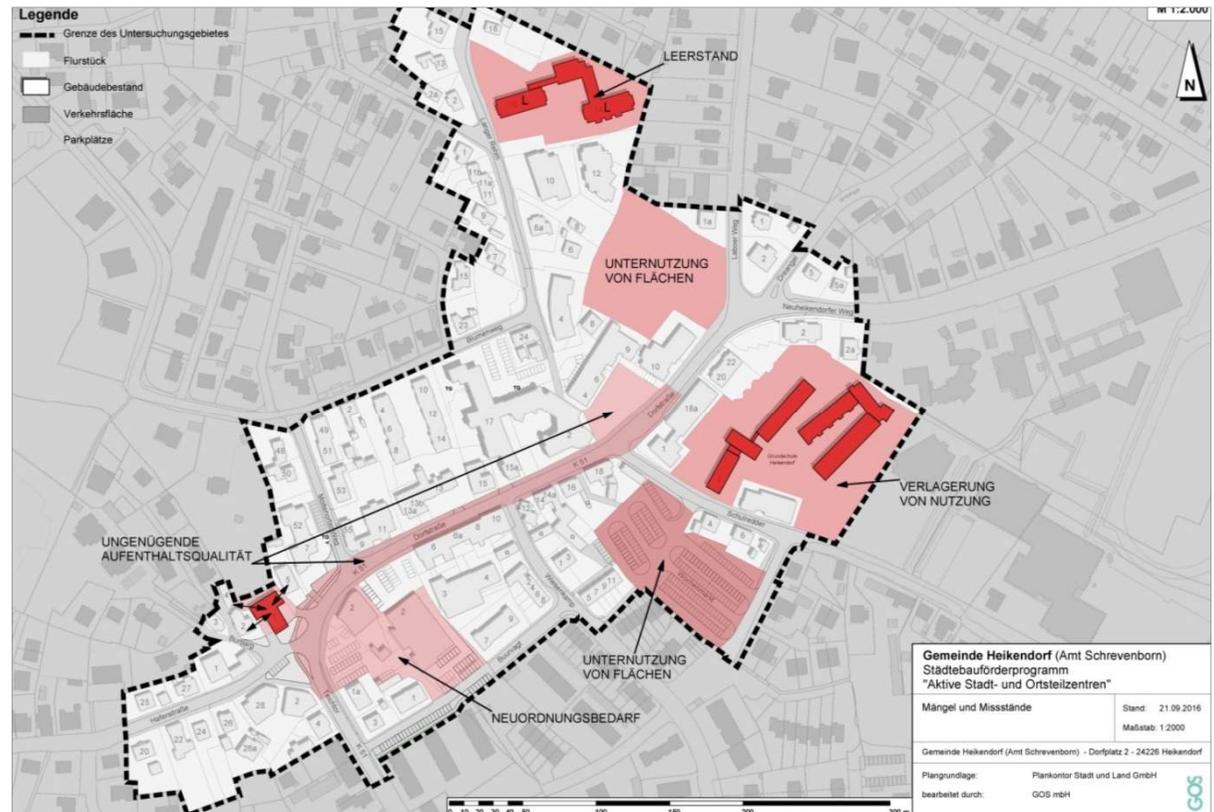


Lokale Handlungsschwerpunkte

Bereiche mit Handlungsbedarf:

- Dorfstraße u. Dorfplatz
- Verkehrsknoten Schmiedeplatz u. Laboer Weg/Neuheikendorfer Weg
- Flächen mit Unternutzung

- Parkplatz am Schullredder
- Schulstandort
- Freifläche ehemalige
- Gärtnerei
- Langer Rehm
- Standort SKY-Markt



Handlungsfelder & Schwerpunktmaßnahmen

Beteiligung, Management, Mitwirkung & Kooperation

- Gebietsbeirat
- Öffentlichkeitsarbeit u. Fortsetzung der Beteiligung an allen öffentlichen Maßnahmen
- Verfügungsfonds

Einzelhandel & Dienstleistungen

- Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“
- Erhalt u. Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Schmiedeplatz
- Entwicklung des Schulstandortes für den Einzelhandel
- Stärkung des Einzelhandels in der Dorfstraße durch Modernisierung
- funktionale u. gestalterische Aufwertung der Dorfstraße
- Barrierefreiheit an Geschäftseingängen u. im Umfeld

Wohnen in der „Ortsmitte“

- Aktivierung von Brachflächen u. Gebäudeleerständen für bedarfsgerechte Wohnformen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Barrierefreiheiten
- energetische Modernisierung des Bestandes

Öffentlicher Raum & Ortsbild

- Erhalt und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude u. baulicher Strukturen
- Funktionale u. gestalterische Aufwertung des Dorfplatzes
- Aufwertung der Grünbereiche Schmiedeplatz u. Blumenstraße
- Herstellung raumbildender Strukturen im Verkehrsknoten Laboer Weg/ Dorfstraße/ Neuheikendorfer Weg

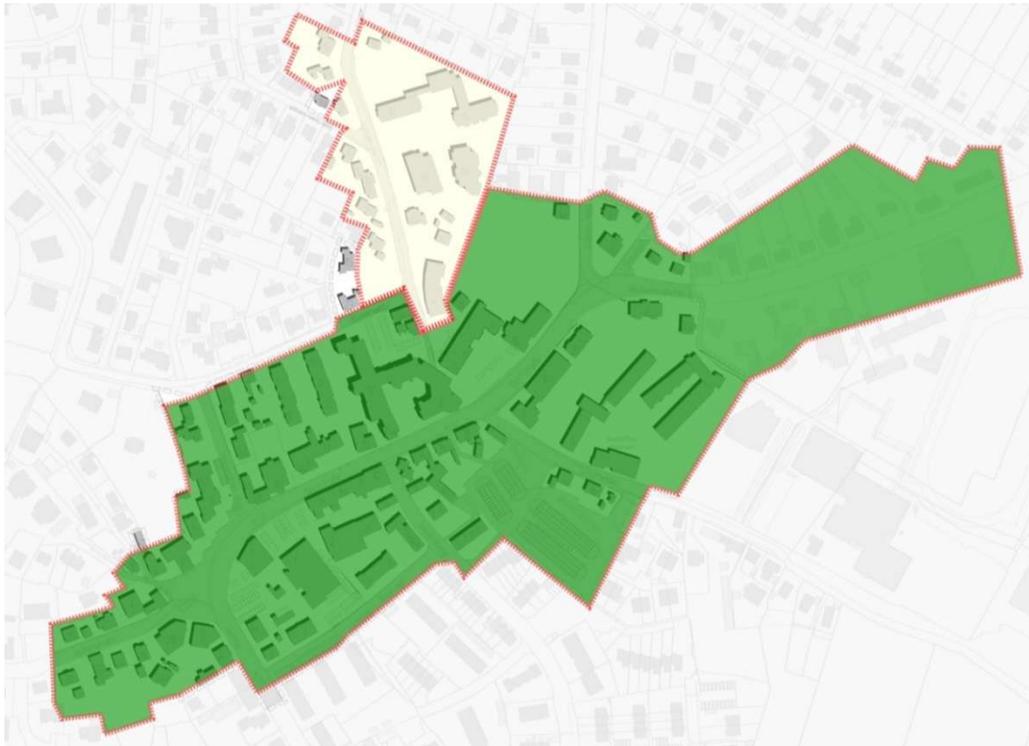
Öffentlicher Infrastruktur & Dienstleistungen

- Erhalt und Modernisierung der Mehrzweckhalle
- öffentliche Nachnutzung des Pavillons Dorfstraße 12

Mobilität & Verkehr

- Umwidmung der Dorfstraße
- Umbau der Dorfstraße
- Umbau der ÖPNV-Haltestellen
- Straßensanierung
- Optimierung der Verkehrslenkung
- Öffentliche WC-Anlagen

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



potenzielles Erweiterungsgebiet Langer Rehm:

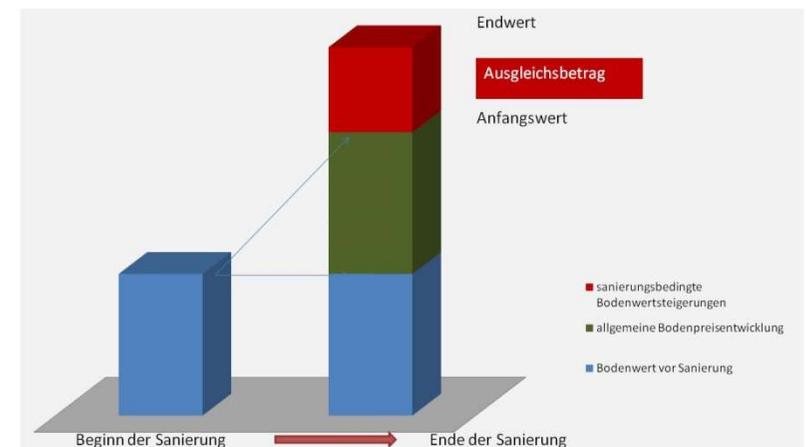
- Prüfung Erforderlichkeit über Anwendung Sanierungsrecht
- Abwägung Aufnahme in das Sanierungsgebiet
- Berücksichtigung der zeitlichen Abläufe für geplante private Investitionen
- Prüfung von möglichen Förderzielen und Übereinstimmung mit der Programmstrategie

Erwartung von Bodenwertsteigerungen Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren:

- Anwendung der §§ 144 BauGB

Genehmigungsvorbehalte der Gemeinde für:

- Verkauf von Grundstücken und von befristeten Miet-/Pachtverträge für > 1 Jahr
 - alle wertsteigernden baulichen Maßnahmen an Gebäuden und auf Grundstücken
 - von Neubau von Gebäuden und Gebäudeteilen
 - von Nutzungsänderungen
 - von Teilung von Grundstücken
- Eintragung Sanierungsvermerk
 - Anwendung der §§ 153 BauGB und in der Folge Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Förderung private Maßnahmen

WER ?

- Eigentümer
- Erbbauberechtigte
- keine Mieter u. Pächter!

WAS ?

- umfassende Modernisierungsmaßnahmen
- Leerstandsbeseitigung
- Ordnungsmaßnahmen

WIE ?

- Zuschüsse u. Darlehen
- steuerliche Absetzung nach §§ 7h u. 10f EStG

WANN ?

- nach Freigabe des IEK durch die Programmbehörde
- nach Prüfung des Förderbedarfs u. Feststellung der Förderfähigkeit
- nach Abschluss einer Vereinbarung mit der Gemeinde

Sonderfall Verfügungsfonds

- Entscheidung der Mittelverwendung durch den Gebietsbeirat
- kleinteilige u. niedrighwellige investive und nichtinvestive Maßnahmen Förderung von Maßnahmen zur Vorbereitung von Investitionen u. zur Stärkungen der Mitwirkung u. Beteiligung
- Vergabe der Mittel des Verfügungsfonds nach einer gemeindlichen städtische Richtlinie
- 50 % Beteiligung der Akteure erforderlich !

Wie geht's weiter?

- April 2017: Entwurf an Gemeinde
- Abstimmungen u. Ergänzungen mit der Programmbehörde
(Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten)
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)
- 2. Veranstaltung zur Betroffenenbeteiligung
- Anfang Juli 2017: Beschlussvorlage
- Beschlussfassung
- Konstituierung Gebietsbeirat, Entwicklung kommunaler Förderrichtlinien,
Einrichtung Verfügungsfonds
- Umsetzung



Veranlassung erster Maßnahmen

quo vadis Heikendorf ?

Ihre Mitwirkung an den Konzepten und deren Umsetzung ist gefragt!

- Anregungen?
- Ergänzungen?
- Bewertungen?
- ...



Ansprechpartner GOS mbH:

Herr Buchholz – 03874 / 57 08 23, buchholz@gos-gsom.eu

Frau Barta – 03874 / 57 08 23, barta@gos-gsom.eu



Gemeinde
Heikendorf

VU+IEK
Ortsmitte