

Projekt Perspektive Wohnen Wohnraumanalyse Wankendorf



Endbericht – Juli 2024

Auftraggeberin

Gemeinde Wankendorf
über
Amt Bokhorst-Wankendorf
Kampstraße 1
24601 Wankendorf



Gefördert durch:



Landesprogramm Ländlicher Raum. Gefördert durch die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft



Quelle: Google Earth

AC
PLANER STADTPLANER | ARCHITEKTEN
GRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | Tel 04821 682 80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Tel 040 4232 6444
post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung durch
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl. Wirt.-Ing. Maren Carls
M.Sc. Fiona Gehrken



	Seite
1. Aufgabenstellung & Prozessablauf	02
2. Rahmenbedingungen	05
3. Partizipationsprozess	12
3.1. Bürgerbefragung	13
3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung	20
3.3. Experteninterviews	25
4. Räumliche Analyse	29
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung	34



1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung

Die vorliegende Wohnraumanalyse der Gemeinde Wankendorf wurde zwischen März 2023 und Juni 2024 erstellt. Dies geschah parallel und in enger Zusammenarbeit mit der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes durch OCF Consulting. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem seitens der Gemeinde extra dafür ins Leben gerufenen Projektausschuss (PA), bestehend aus engagierten, ernannten Gemeindevertreter:innen und Bürger:innen, der Verwaltung und der Bürgermeisterin, bot die Basis vorort. Der Planungsprozess wurde extern begleitet von der AC PLANERGRUPPE aus Itzehoe.

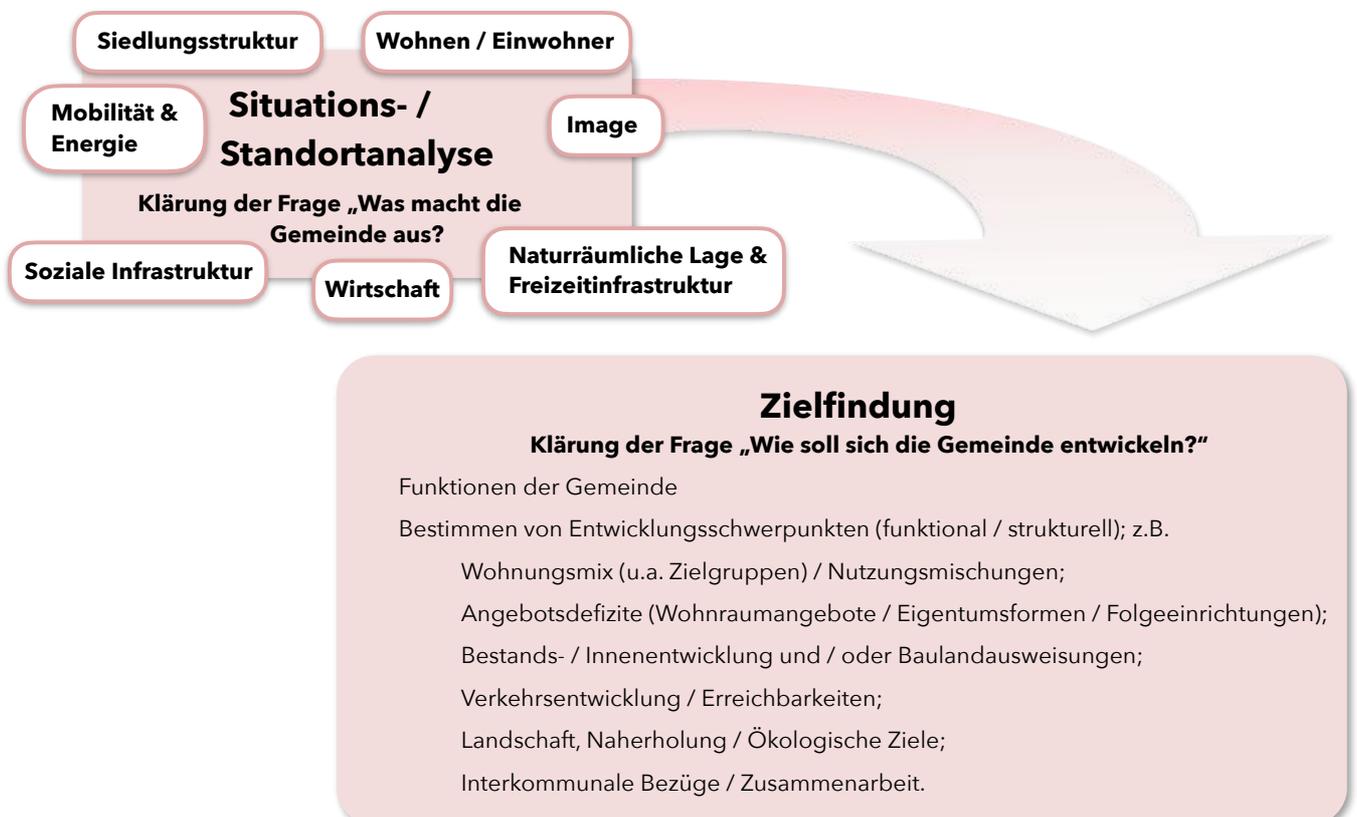
Zu nennen sind zudem noch die zahlreichen örtlichen Aktiven und die engagierte Einwohnerschaft, die zu den anberaumten Beteiligungsschritten, wie der Befragung, der Kinder- und Jugendbeteiligung sowie den Interviews zur Verfügung standen.

Der vorliegende Endbericht setzt sich aus den in den Treffen des PA gezeigten und diskutierten Folien zusammen, die durch erläuternde Textfolien ergänzt wurden.

Das Thema Wohnen tangiert sehr viele Lebensbereiche, so dass eine Gliederung nach folgenden Handlungsfeldern immer wieder für eine übersichtliche Arbeitsstruktur gesorgt hat:



Das unten stehende Schaubild fasst die Fragestellung der Wohnraumanalyse zusammen und zeigt die inhaltliche Komplexität:





Ziel der **Wohnraumanalyse** ist es, handlungsorientierte Lösungsansätze für eine positive Zukunft der Gemeinde im Bereich der Wohnraumentwicklung darzustellen und in den Kontext einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung einzubinden. Die Bearbeitungsspanne geht dabei von der Bestands- und Situationsanalyse über das Aufzeigen der Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zum Ausarbeiten von Umsetzungs- und Maßnahmenvorschlägen, einschließlich möglicher Handlungsvorschläge für die Gemeinde. Dabei wurden bereits vorliegende Gutachten eingebunden und der gesamte Prozess eng mit OCF Consulting indem von Ihnen parallel erstellten Klimaschutzkonzept abgestimmt.

Es wurde ein Projektausschuss aus engagierten Gemeindevorteiler:innen und Bürger:innen der Gemeinde Wankendorf unter Mitwirkung des Amtes Bokhorst-Wankendorf gebildet. Die Abstimmung mit dem PA und OCF Consulting wurde regelmäßig mit Treffen vorort und digital verfolgt.

Um die Akzeptanz der Ergebnisse zu sichern und die Bewohnerschaft einzubinden, gab es nach einer neben dem Tiny rathaus und einer Bürger:innenbefragung auch eine Kinder- und Jugendbeteiligung und „Experteninterviews“.

Prozessablauf / Termine

Projektausschuss:

- Auftakt 30.03.2023
- Ausschusssitzung 10.07.2023
- Arbeitssitzung (digital) 11.10.2023
- Arbeitssitzung (digital) 15.05.2024
- Ausschusssitzung 27.06.2024

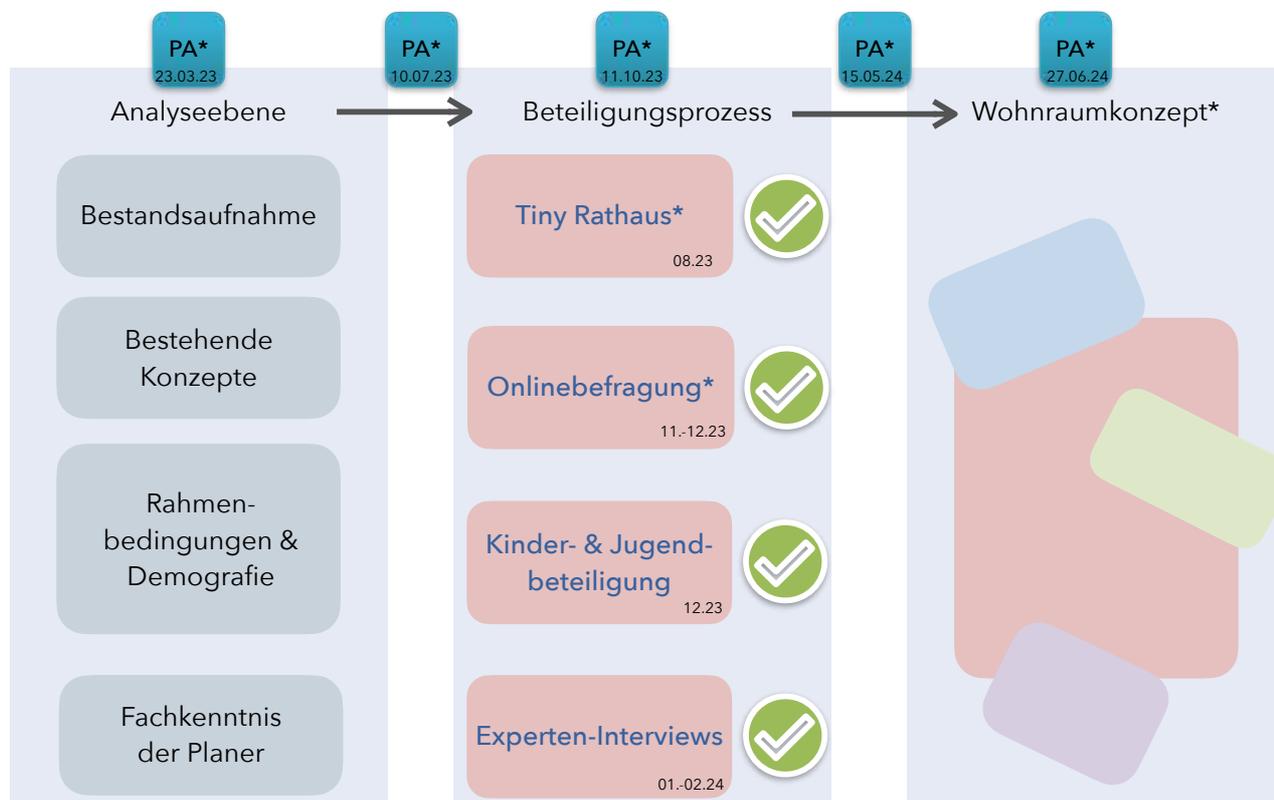
Beteiligungsprozess:

- Öffentl. Ausschusssitzung 10.07.2023
- Tiny Rathaus August 2023
- Bürger:innenbefragung Nov/Dez 2023
- Kinder- & Jugendbeteiligung Dez 2023
- Öffentl. Ausschusssitzung 27.06.2024

Beschluss des Konzeptes

„Perspektive Wohnen“
durch die Gemeindevertretung
Wankendorf:
08.10.2024

1. Prozessablauf: Systematik



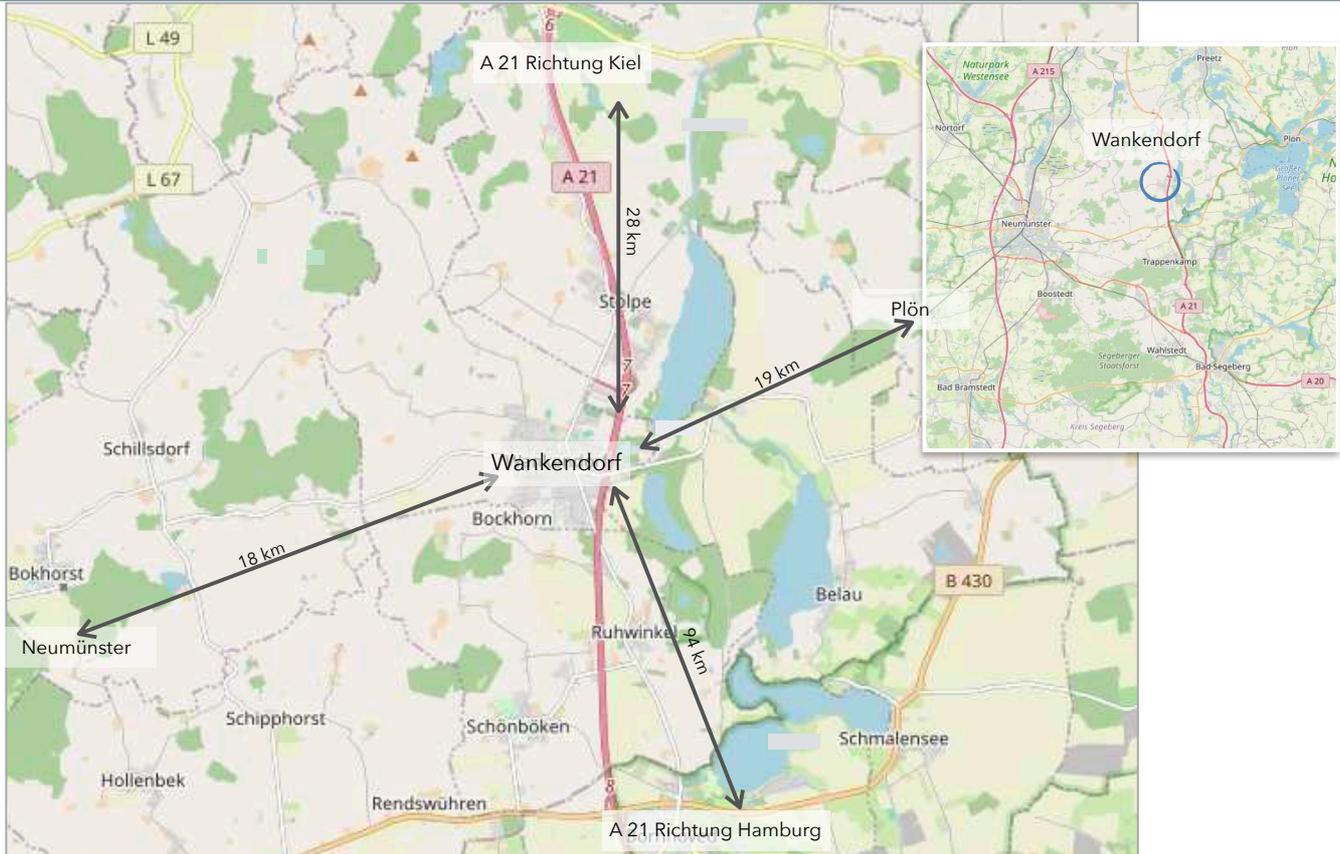
* inhaltlich mit OCF abgestimmt

1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung

2. Rahmenbedingungen: Vorgehensweise



Die Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Analyse statistischer Daten zu Demografie und Wohnraumentwicklung, bestehender (übergeordneter) Planungen und Konzepte. Diese werden im Folgenden kurz umrissen und anschließend erste Schlüsse zur weiteren Bearbeitung gefasst. Diese grundlegende Analyse schafft ein erstes Bild zur Entwicklung der Gemeinde und bildet die Grundlage für die Entwicklung der verschiedenen Beteiligungs- und Partizipationsformate.



Quelle: Openstreetmap

Wankendorf ist eine Gemeinde mit knapp 3.000 Einwohnern im mittleren Schleswig - Holstein. Sie liegt mittig zwischen Neumünster und Plön rd. 80 km nördlich von Hamburgs Stadtgrenzen.

Die Lage ist für den MIV (motorisierten Individualverkehr) sehr günstig.

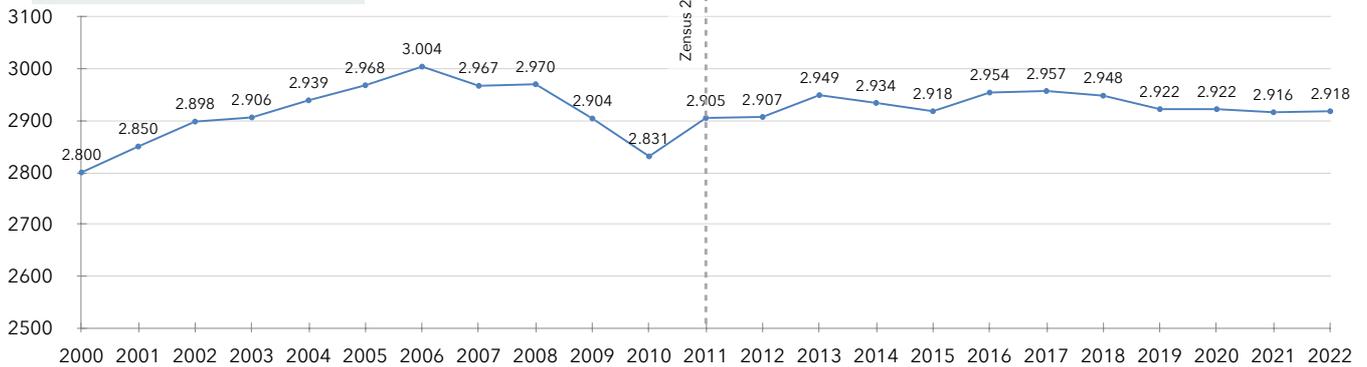
Auf die BAB 21 hat Wankendorf eine eigene Zufahrt, so dass die Anbindung an das Fernstraßennetz als ideal bezeichnet werden kann. Für den ÖPNV sieht es etwas anders aus. Das bestehende Busliniennetz deckt die Ortsmitte durch ausreichende Anbindung und Haltestellendichte ab. Die Anbindung an das Schienennetz ist ebenfalls vorhanden, aber ebenso stillgelegt, wie der ehemalige Bahnhof in Wankendorf. Es gibt Pläne zur Reaktivierung, doch die Umsetzung ist noch nicht in Sicht.

Wankendorf hat als ländlicher Zentralort einige übergeordnete Funktionen in der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig fällt damit die Reglementierung der Wohnraumentwicklung durch die sonst gültige 10%-Regelung der Wohnraumentwicklungsquote weg.

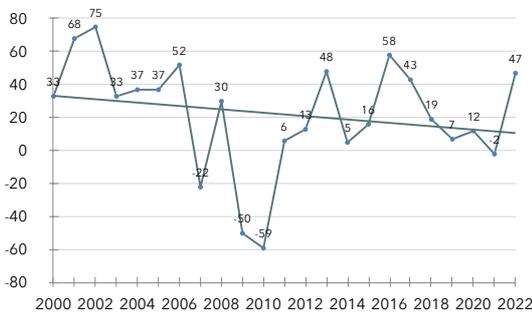
Die Region birgt ein touristisches Potenzial. Sie liegt im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und östlich der Gemeinde liegt der „Naturpark Holsteinische Schweiz“ inklusive des Plöner Sees. Im Süden liegt die Gemeinde Trappenkamp mit ihrem überregional bekannten Erlebniswald.



Bevölkerungsentwicklung



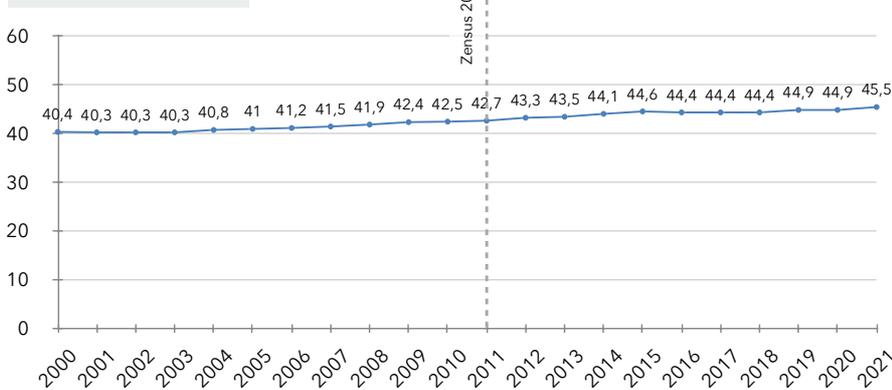
Wanderungssaldo



In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung nach einer schwankenden Entwicklung insgesamt um 5 % gewachsen. Auch in der Entwicklung des Wanderungssaldos lassen sich Schwankungen erkennen, wobei sie in den letzten zehn Jahren als weitestgehend positiv zu verzeichnen sind.

Quelle: region.statistik-nord.de, Stichtag 31.12.2022

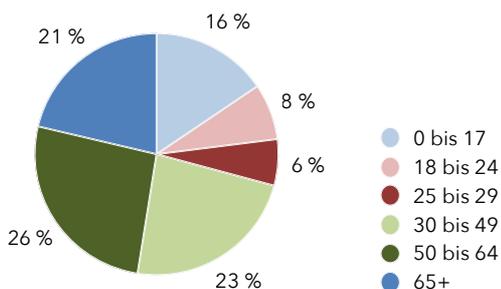
Altersentwicklung



In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung von Wankendorf **kontinuierlich gealtert**. Das Höchstdurchschnittsalter wurde 2021 mit 45,5 Jahren erreicht und liegt damit kurz unter dem Landesdurchschnitt.

Die Altersgruppe über 50 Jahre bildet fast die Hälfte der Bevölkerung. Die „jungen Erwachsenen“ sind die kleinste Gruppe.

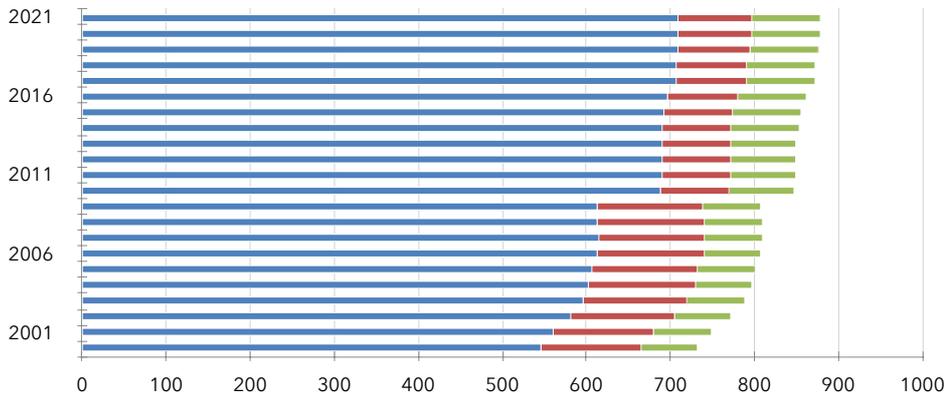
Altersverteilung



Vergleichszahlen

Ø Alter SH:
45,6 Jahre
Ø Alter DE:
45,7 Jahre

Haushaltsentwicklung



Der Großteil der Bevölkerung von Wankendorf wohnt nach wie vor in **Einfamilienhäusern**. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt somit auch deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude



Vergleichszahlen

Ø Wohnungsgröße

Wankendorf: 96,4 m²

SH: 93,6 m²

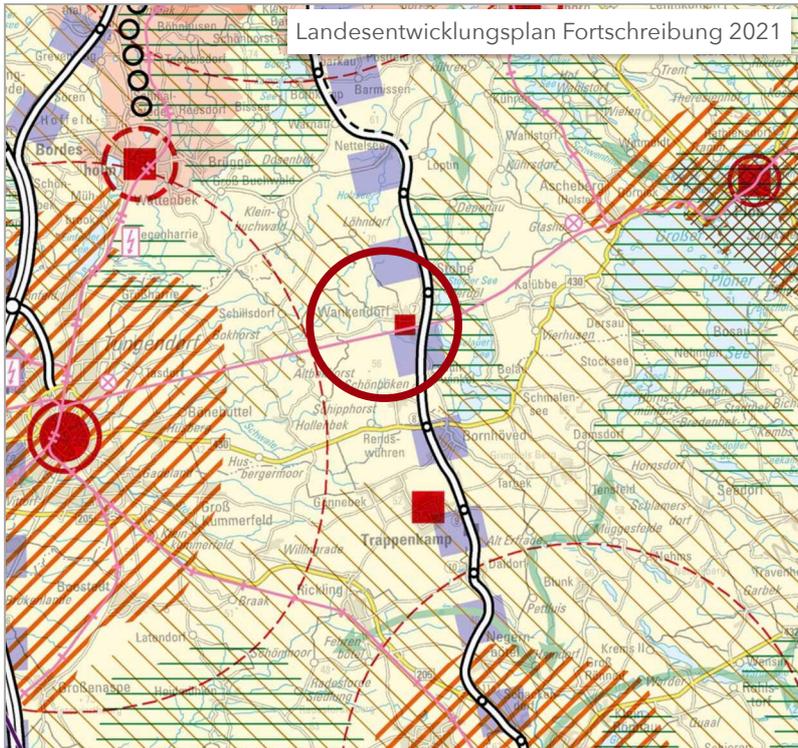
DE: 92 m²

Quelle: region.statistik-nord.de, Stichtag 31.12.2022

Fazit

Die Bevölkerungszahlen von Wankendorf sind stabil unterliegen aber keinem ausgeprägten Wachstum. Eine deutliche Veränderung ist bei der Entwicklung des Durchschnittsalters zu erkennen. Hier setzte sich der Trend aus dem Land deutlich fort, dass die Bevölkerung altert. Dies wirkt sich deutlich auf die Bedürfnisse bezüglich der Wohnraumentwicklung aus. Auch die Auswertung der Wohnflächen mit Bezug auf Einwohner zeigt ein bisher typisches Bild: Es gibt hauptsächlich Einfamilienhäuser. Kleinteiliger Wohnraum ist kaum vorhanden.

Landesentwicklungsplanung



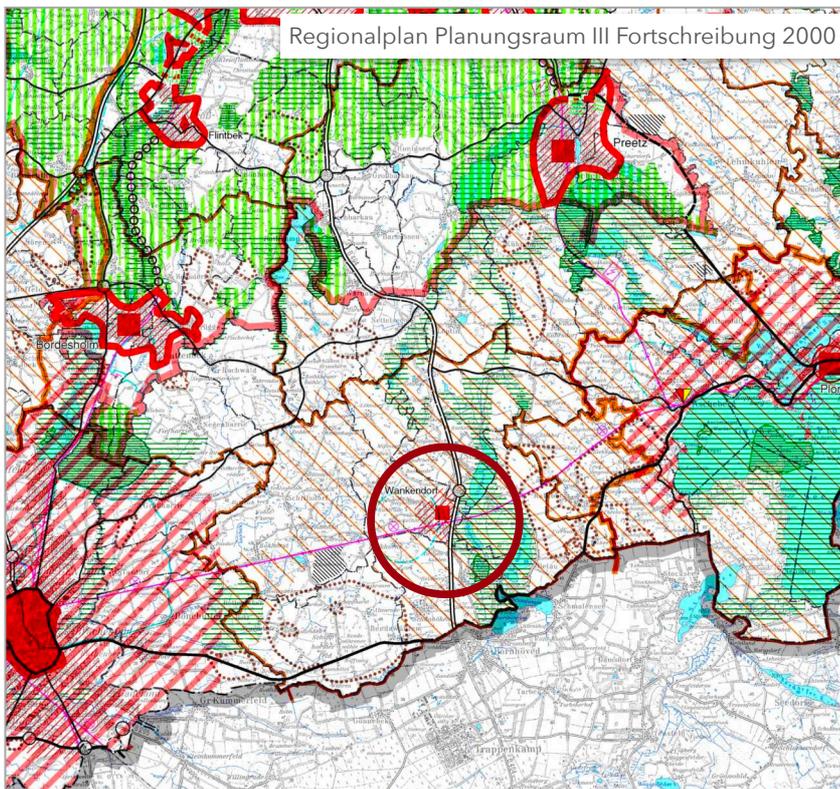
Wankendorf ist laut Landesentwicklungsplan ein ländlicher Zentralort und erhält damit eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Außerdem liegt es an einer Landesentwicklungsachse (lila Rechtecke) und damit in einem Entwicklungsraum für zukünftiges Wohnen.

Mit seiner mittigen Lage zwischen Plön, Kiel, Neumünster und Bad Segeberg steigt die Attraktivität Wankendorf als Wohnort.

- Bundesautobahn u.a. 4spur.
- Ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich
- Landesentwicklungsachse
- Entwicklungsraum Tourismus u. Erholung
- Vorbehaltsraum für Natur & Landschaft

Quelle: schleswig-holstein.de

Regionalplanung

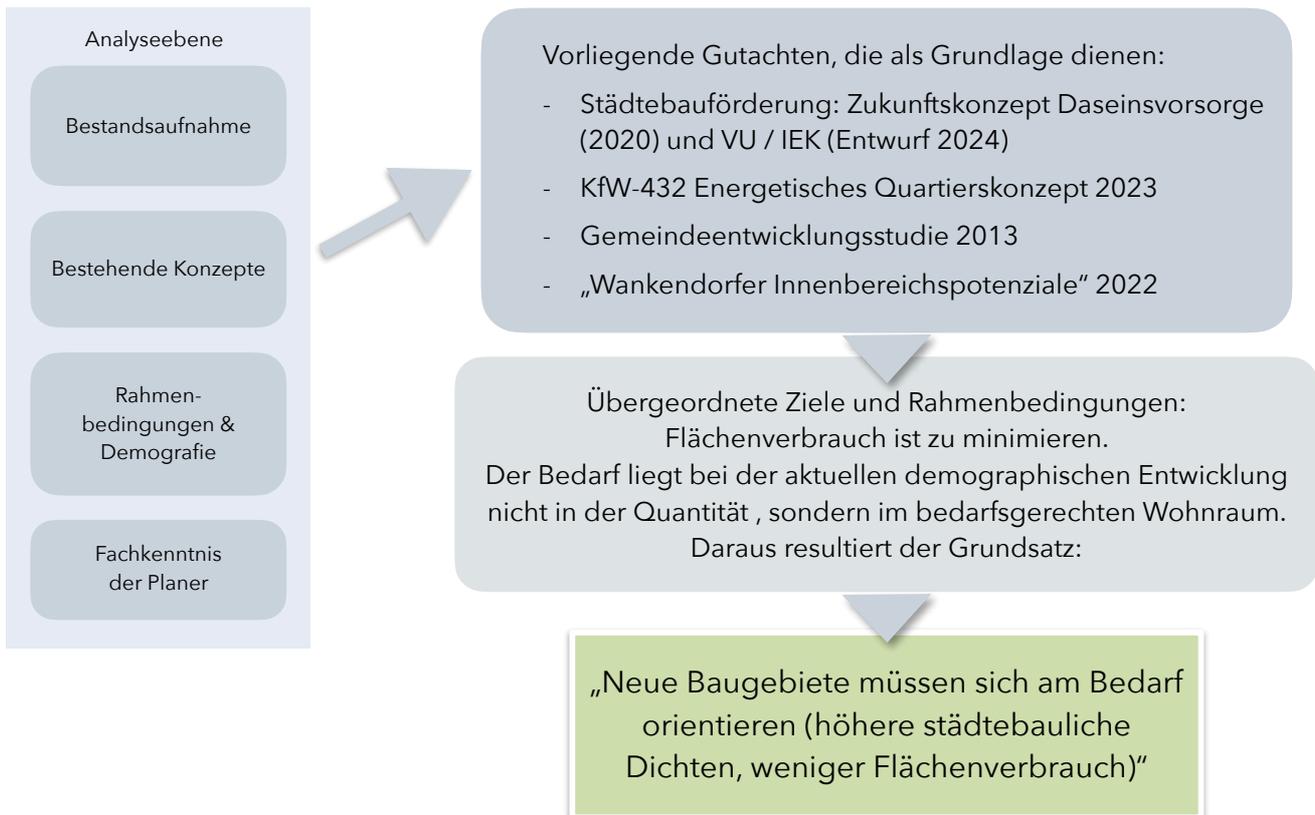


Der Regionalplan weist das Gemeindegebiet von Wankendorf als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ und als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes“ aus.

Auch die stillgelegten Bahngleise sind hier dargestellt.

- Bahnstrecke, zur Zeit ohne Betrieb
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes

Quelle: schleswig-holstein.de



Vorbereitende Untersuchungen (VU) & Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Im Rahmen der Städtebauförderung waren vorbereitende Untersuchungen zu erstellen, die ebenfalls als Grundlage der Wohnraumanalyse herangezogen wird.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
Attraktiver und beliebter Wohnort	Fehlendes Angebot an altersgerechtem / barrierearmem Wohnraum
Hohes Innenentwicklungspotenzial (insb. Betonwerk*)	Fehlendes Angebot an kleinen Wohneinheiten
Gute wohnortnahe Versorgungsstrukturen (ländlicher Zentralort)	Wohnraummangel für Notunterkünfte
	Fehlendes Angebot an flexibel nutzbarem Wohnraum
	Nicht zeitgemäße und Wohnstrukturen der Mehrfamilienhäuser aus den 50er/60er Jahren mit einem erheblichen und dringenden Sanierungsbedarf oder evtl. Abriss
	Ggfs. Ersatzwohnungen notwendig
	Einfamilienhäuser als dominierende Wohntypologie nicht mehr zeitgemäß

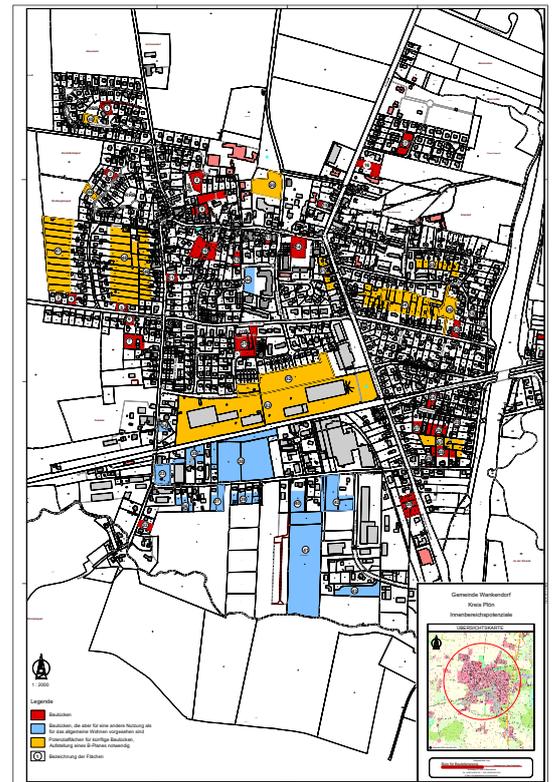
- Schwerpunkte:**
- Wohnen im ländlichen Zentralort für die Zukunft sichern,
 - zeitgemäßen Wohnstandard schaffen
 - dem steigenden Bedarf alternativer Wohnformen gerecht werden

* wurde zwischenzeitlich als nicht förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung eingestuft

Quelle: Wankendorf VU IEK: 4.4.1(S. 96-97)

Die vorliegende Untersuchung zu den „Wankendorfer Innenbereichspotenzialen“ wurde 2022 erstellt. Durch diese Innenentwicklungsanalyse wurden bestehende Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs aufgenommen, kategorisiert und bewertet. Die Analyseergebnisse stellen zudem die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort heraus. Zur Flächenmobilisierung und weiteren Baulandausweisung werden zusätzlich verschiedene Ansätze und Handlungsbedarfe genannt.

Die insgesamt 57 kartierten Baulücken dienen als Basis für diese Analyse und werden als Grundlage der folgenden Konzeption verwendet.



Quelle: Wankendorf Innenbereichspotenziale 2022

Fazit

Wankendorf hat mit seiner zentralen Lage, der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz und der bestehenden Infrastruktur eine gehobene Attraktivität, so dass die Gemeinde durch Zuzug wächst. Dies wird bestärkt durch die Funktionen, die Wankendorf als ländlicher Zentralort hat. Dadurch wirkt die Wohnraumentwicklungsquote nicht reglementierend.

Die Wohnstruktur ist deutlich durch Einfamilienhäuser geprägt und die Pro-Kopf-Wohnfläche ist groß. Gleichzeitig spielt der demographische Wandel auch in Wankendorf eine zentrale Rolle. Das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung hat Einfluss auf die Bedürfnisse der Gesellschaft. Sehr deutlich wird dies z.B. im Bedarf des kleinteiligen Wohnraumes.



1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung



Die Bevölkerung wurde nach dem Tiny-Rathaus - ohne Resonanz - durch eine Befragung im November und Dezember 2023 partizipiert. Diese wurde überwiegend online genutzt. Aber auch eine Papierform stand zur Verfügung.

3.1. Bürgerbefragung: Teilnehmer:innenstruktur

Befragungszeitraum: 23.11.2023 bis 17.12.2023

Anzahl der Fragen: 17 ø Teilnahmezeit: 09:49 min

80 Teilnehmer:innen ≙ ca. 2,7% der EW

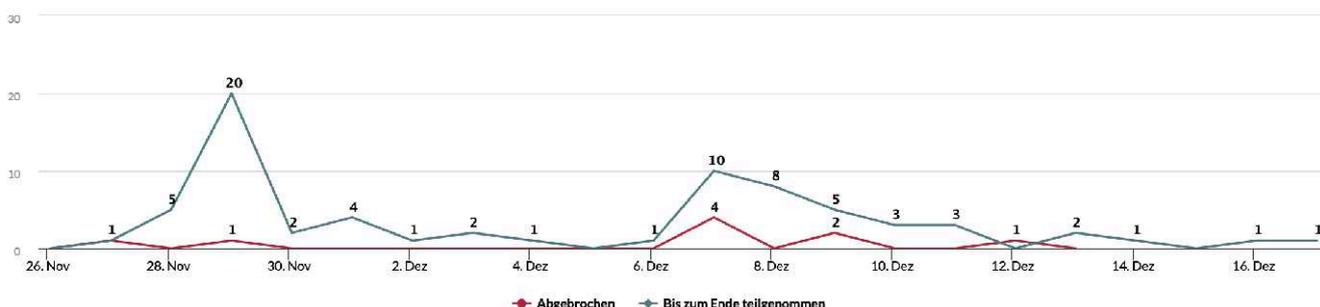
71 abgeschlossene Befragungen ≙ ca. 2,4% der EW

Anzahl abgegebener Fragebögen in Papier: ?



Die Resonanz ist - trotz wiederholter Aufrufe - deutlich unter den Erwartungen geblieben.

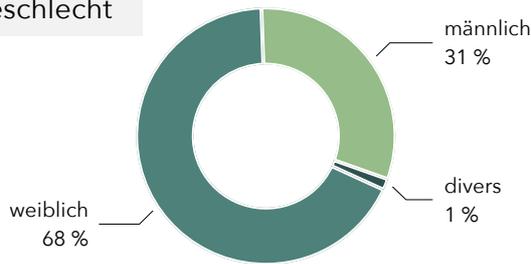
Zeitlicher Teilnahmeverlauf



Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023



Geschlecht

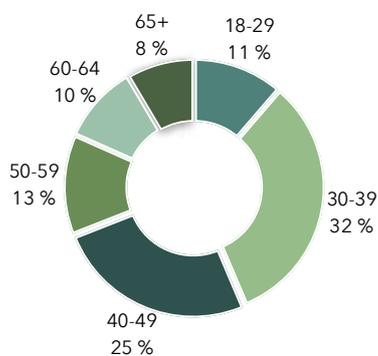


Zu beachten:

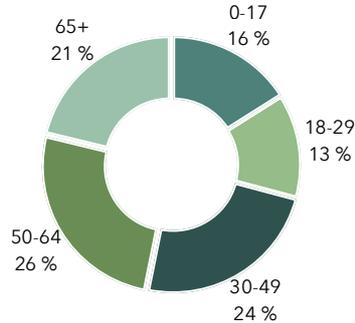
Die Altersverteilung der Gesamtbevölkerung spiegelt sich nicht in der Verteilung der Teilnehmenden wieder. Einige Bevölkerungsgruppen sind hier unter-, bzw. überrepräsentiert. 47% der Bevölkerung sind 50+, aber nur 23% der Befragten kommen aus dieser Altersgruppe. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse dringend zu beachten.

Vergleich der Altersverteilung von Teilnehmenden (TN) der Befragung und der Gesamtbevölkerung

Verteilung der Befragten nach Altersgruppen



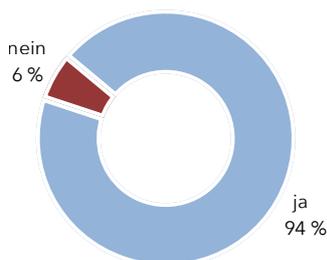
Bevölkerung nach Altersgruppen (EW gesamt)



n = 71

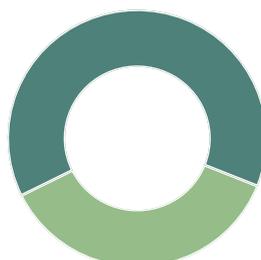
Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023

Werden Sie voraussichtlich in 10 Jahren noch hier wohnen?



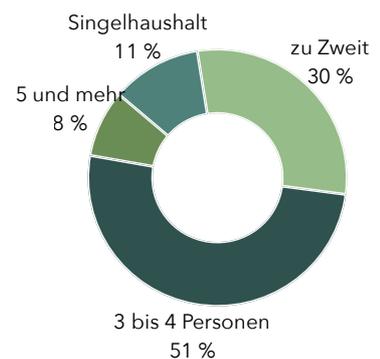
In welchem Ortsteil wohnen Sie?

Wankendorf - Innenbereich
63 %

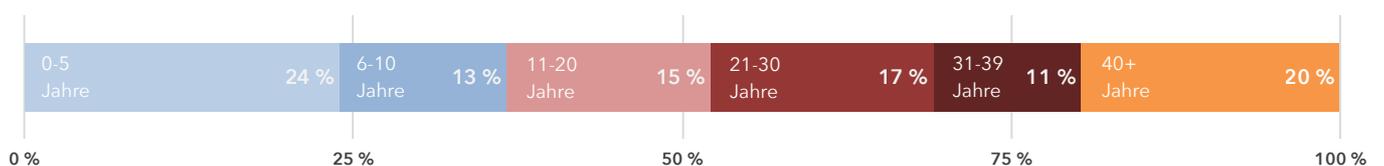


Wankendorf - Außenbereich
37 %

Anzahl der im Haushalt lebenden Personen



Wie lange leben Sie bereits hier (in Jahren)?



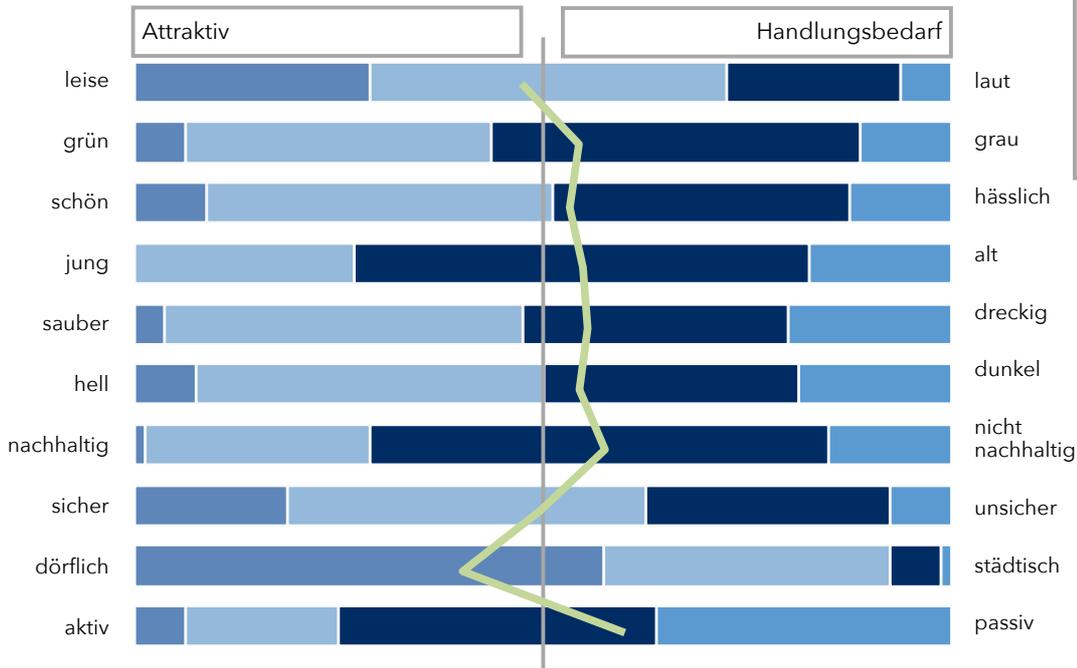
n = 71

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023



Wie oder was ist Wankendorf für Sie heute?

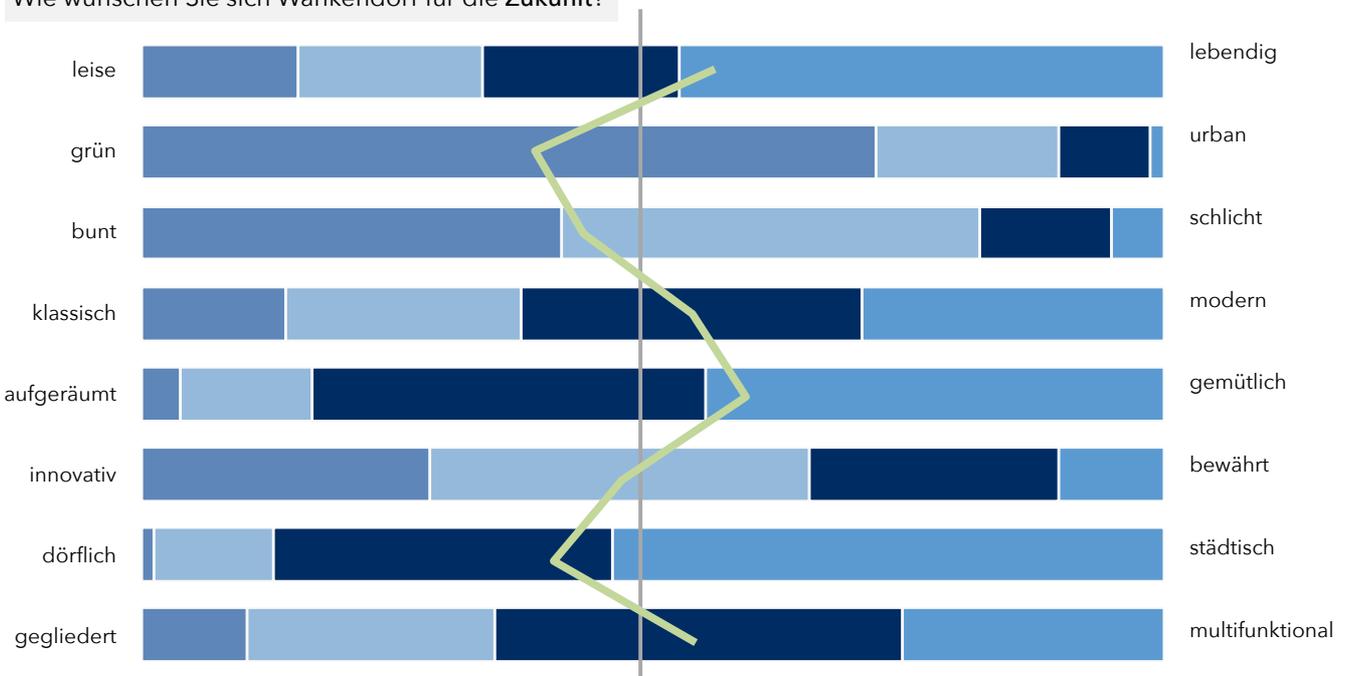
Die Befragten liegen mit der aktuellen Bewertung von Wankendorf nahe am Mittelwert, allerdings überwiegend auf der Seite des Handlungsbedarfes.



n = 80

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023

Wie wünschen Sie sich Wankendorf für die Zukunft?



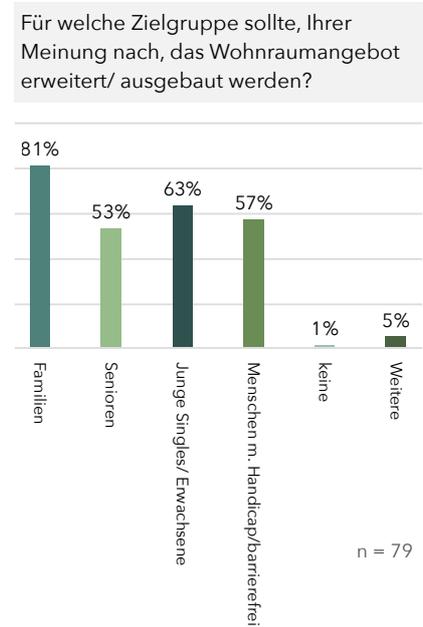
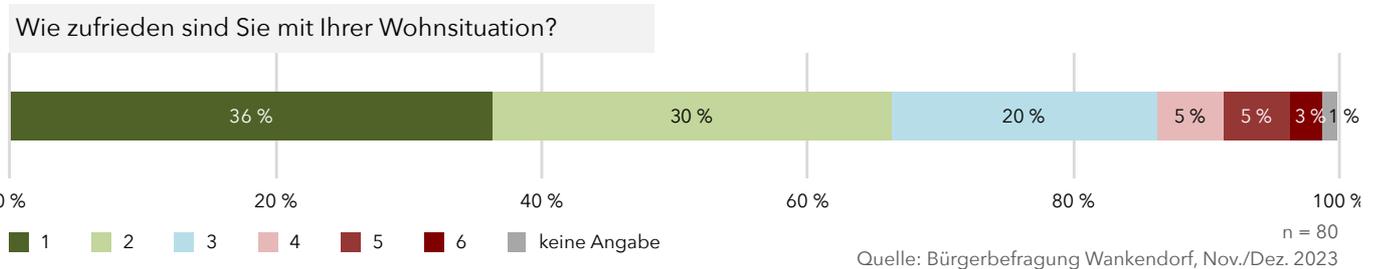
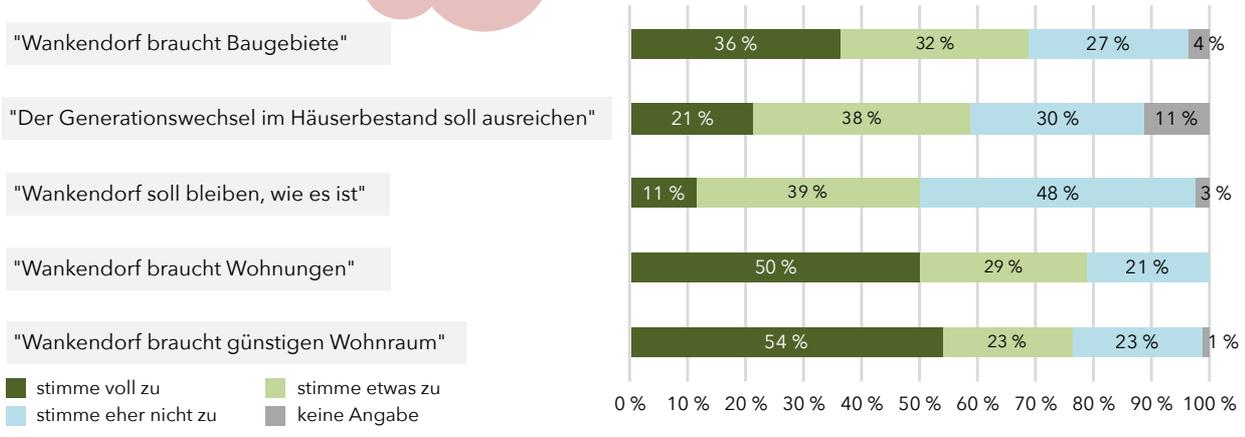
Die Zukunft von Wankendorf wünschen sich die Befragten ländlich aber lebendig.

n = 78

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023



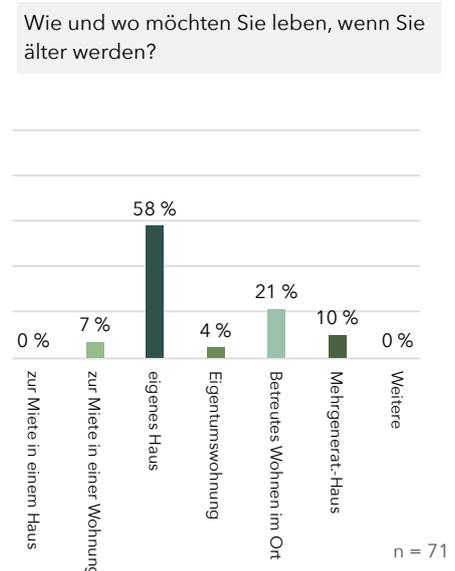
Stimmungsbild zur Wohnsituation in Wankendorf



Weitere Nennungen:
Bezahlbarer Wohnraum, Familien mit mehreren Kindern, Familien mit Kindern mit Handicap. Es sollen keine Neubauten oder weitere Wohngebiete entstehen



Weitere Nennungen:
Barrierefreie Seniorenwohnungen, keine

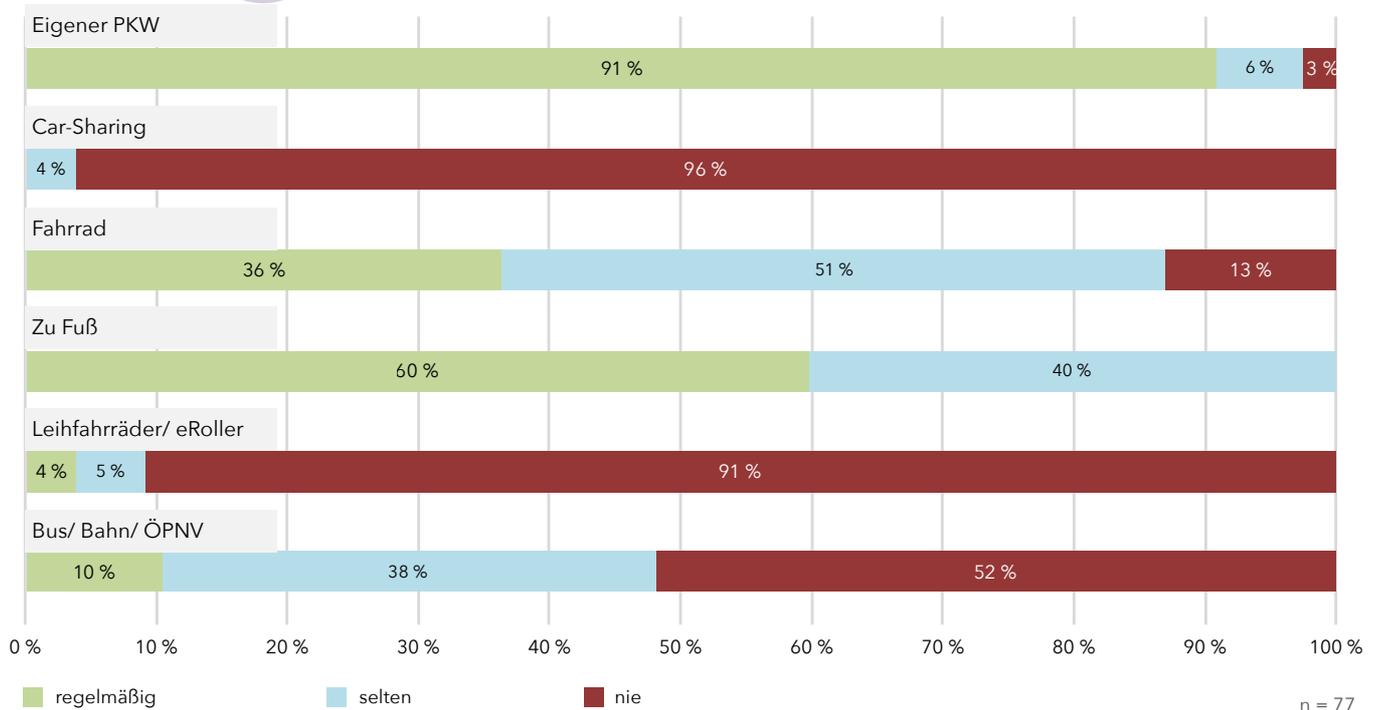


Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023

Wohnbedarfe in Wankendorf werden sehr unterschiedlich eingeschätzt. Es ergibt sich eher ein klassisches Bedarfsbild, das die Altersstruktur des Teilnehmer:innenkreises widerspiegelt.

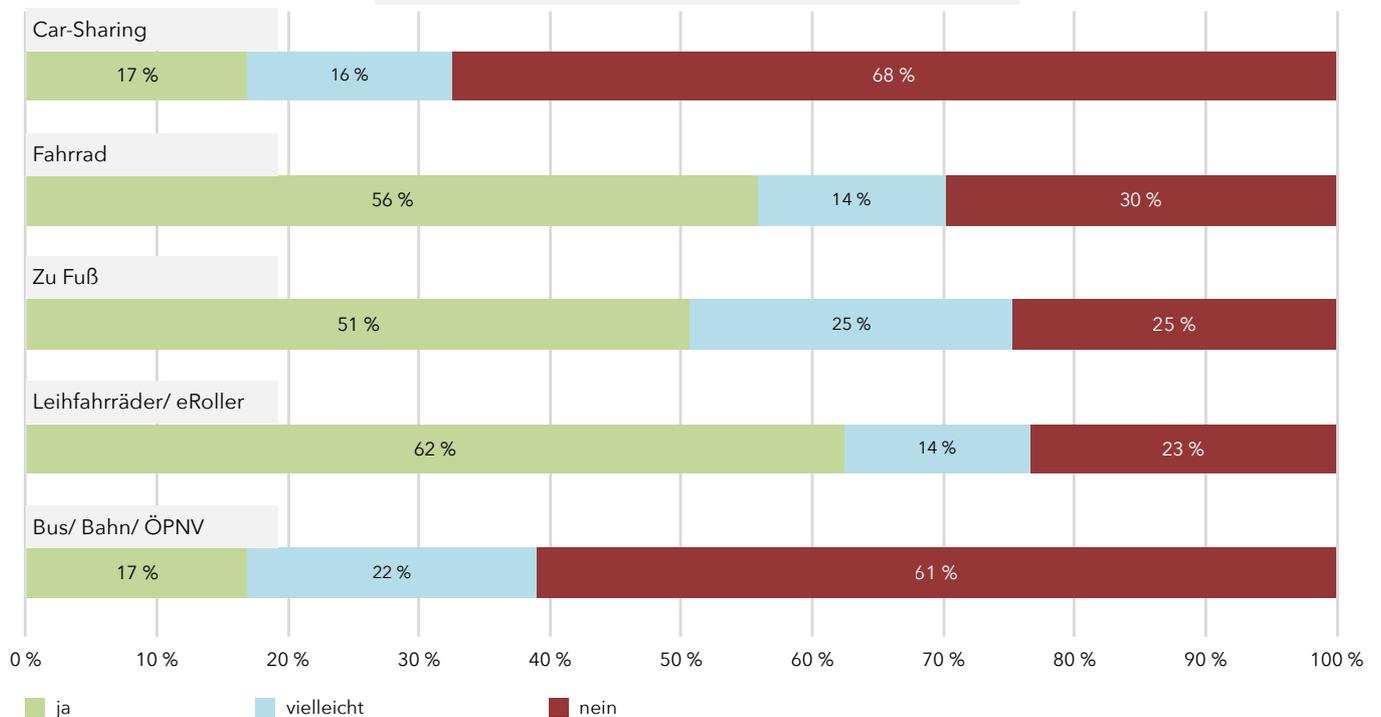


Welche Verkehrsmittel nutzen Sie aktuell?



Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023

Würden Sie bei verbesserten Alternativen zum PKW folgende Verkehrsmittel (eventuell) mehr nutzen?



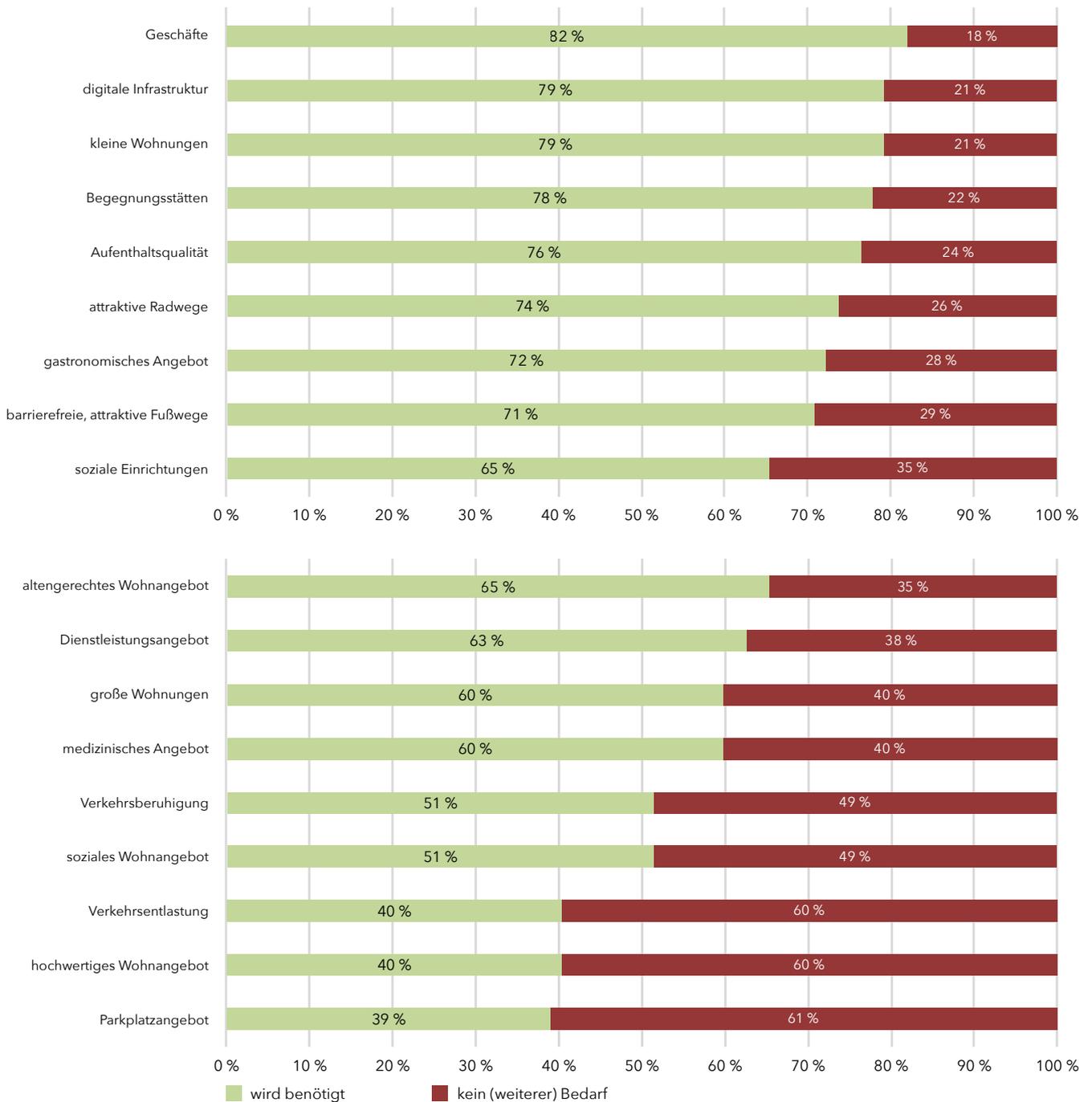
Die Befragten sehen durchaus Alternativen zum eigenen PKW, wenn sich die Voraussetzungen für alternative Mobilitätsangebote verbessern.

n = 77

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023



Welche Funktionen benötigt ein zukunftsfähiges Wankendorf?



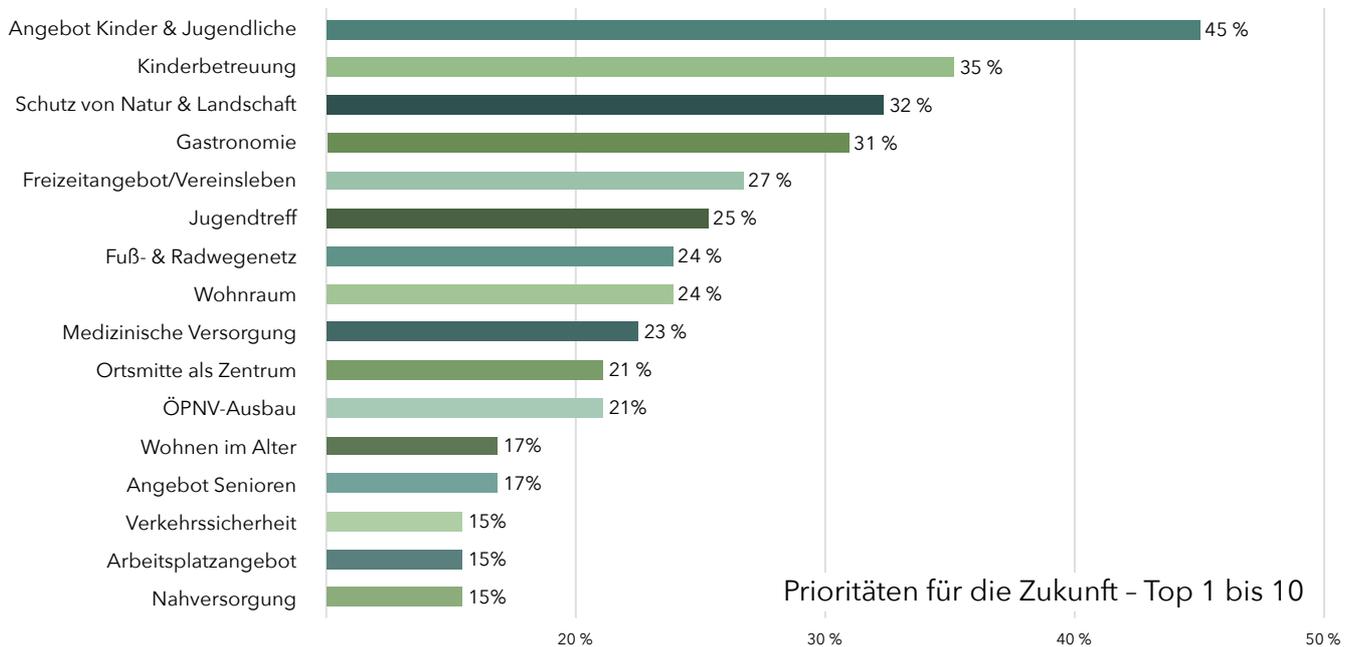
Die Zukunftsfähigkeit von Wankendorf hängt nach Einschätzung des Teilnehmerkreises neben stationärem Handel auch von der digitalen Infrastruktur und kleinteiligem Wohnraum ab.

n = 72

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023



Welche Themen sind für die Zukunft bei uns besonders wichtig?



n = 71

Quelle: Bürgerbefragung Wankendorf, Nov./Dez. 2023

Fazit

Die Bürgerbefragung hebt die Qualitäten des Ortes hervor. Neben der Nähe zu Grünflächen wird die räumliche Überschaubarkeit als zentrales Merkmal für die Wohnattraktivität der Gemeinde genannt. Trotz der starken Präsenz des „Eigenheims im Grünen“ spiegelt die Befragung auch eine verstärkte Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen wider.

Themen wie Daseinsvorsorge und Gemeinschaft, aber auch wie bezahlbarer Wohnraum, Wohnen im Alter stehen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde im Fokus der Einwohner:innen.

Insbesondere ein starkes Wachstum der Gemeinde wird kritisch gesehen.

Abschließend muss jedoch erwähnt werden, dass die Resonanz auf die Befragung deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist und nicht alle Bevölkerungsgruppen ausreichend vertreten sind.



1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung



Im Dezember 2023 wurden die Kinder- und Jugendbeteiligung in der Grundschule, in diversen Kinder- und Jugendgruppen des Sportvereines und bei den Pfadfindern durchgeführt. Hierfür wurden Fragebögen an die jeweiligen Institutionen versendet.



	Sportverein					Pfadfinder			
	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6	Gruppe 7	Gruppe 8	Gruppe 9
Verein/ Institution	HSG WaBo 2011	WJB der HS WaBo 2011	WaBo 2011 (7. & 8. Klasse)	HSG WaBo D-Jugend	HSG WaBo WJD	Pfadfinder Wankendorf	Pfadfinder Wankendorf	Pfadfinder Wangendorf	Pfadfinder Wangendorf
Altersspanne	17-18 Jahre	14-16 Jahre	13-15 Jahre	10-13 Jahre	10-12 Jahre	13-14 Jahre	10 bis 13 Jahre	9 bis 10 Jahre	6-8 Jahre
Anzahl Mädchen & Jungen	9 Mädchen	9 Mädchen	10 Mädchen	7 Jungs	13 Mädchen	1 Mädchen 3 Jungs	1 Mädchen 5 Jungs	4 Mädchen 4 Jungs	4 Mädchen 5 Jungs

	Grundschule					
	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6
Verein/ Institution	3. Klasse	1. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	2. Klasse	1. Klasse
Altersspanne	8-11 Jahre	6-8 Jahre	7 bis 9 Jahre	10 bis 11 Jahre	7-8 Jahre	6-8 Jahre
Anzahl Mädchen & Jungen	8 Mädchen 14 Jungs	10 Mädchen 11 Jungs	4 Mädchen 13 Jungs	11 Mädchen 16 Jungs	11 Mädchen 7 Jungs	11 Mädchen 7 Jungs



Auswertung - Vereine



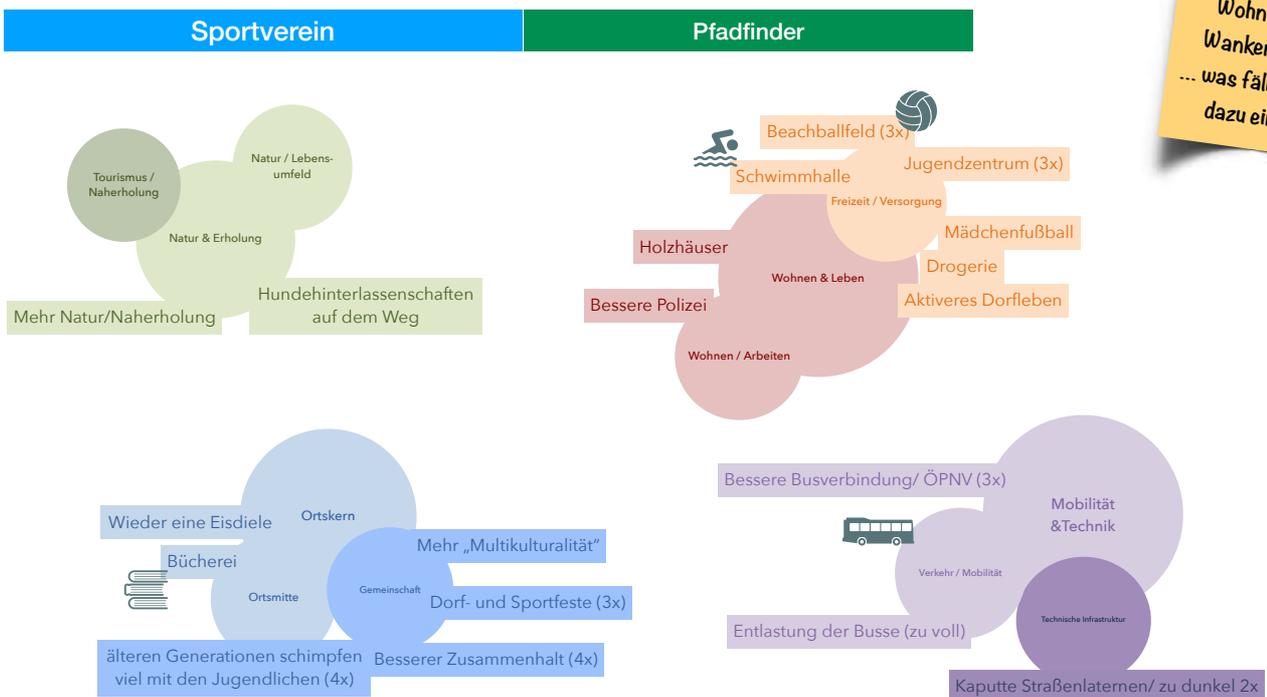
	Sportverein				
	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Ja, weil...	- Gute ruhige Lage - Beliebter Sportverein	- Die Natur am Rande Wankendorfs toll ist - BSH	- Man eine gute Busverbindung hat	- Wir hier Handball cool finden	- Wir hier unsere Freunde haben und zusammen Handball spielen
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Nein, weil...	- Keine Gemeinschaft, keine Feste - Nicht jugendfreundlich - „Zu viele alte Leute“		- Man in Städte fahren muss (Drogerie etc.) - Wenige Aktivitäten für Jugendliche	- Die Busse zur Schule überfüllt sind (vor allem nach Plön)	- Hier so viele alte Leute meckern
Was für Häuser würdet Ihr in Wankendorf als nächstes bauen? Warum?	- Einfamilienhäuser, um Familien Wohnraum zu geben	- Eine richtige Sportanlage	- Einkaufszentrum (Rossmann/DM), um nicht weit fahren zu müssen - Jugendzentrum - Eisdiele - Interaktives Café	- Große und kleine Häuser, für jeden etwas	- Häuser für Familien mit Kindern, damit wir mehr „Handballkinder“ haben
Um den Klimaschutz in Wankendorf weiter voran zu bringen, müssen wir...	- Weniger Auto fahren, bessere Busverbindung nach Plön - Mehr E-Ladesäulen	- Den ÖPNV ausbauen - Mehr Blühstreifen für Insekten - Bienenhotel	- Mülleimer und öffentliche Wasserspender - Mehr für Tiere		- Alle auf die Umwelt achten



	Pfadfinder			
	Gruppe 6	Gruppe 7	Gruppe 8	Gruppe 9
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Ja, weil...	- Zentral	- Gute Fahrradtouren, viele Feldwege	- Es Pfadfinder gibt, hier viele Freunde sind	- Es vier Spielplätze gibt, der Wald cool ist, es gibt Pfadfinder, dass es ruhig ist und wenig Verkehr, die Schule ist cool, ich habe tolle Freunde
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Nein, weil...		- Keine Bademöglichkeit, Spielplatz nur für „Kleine“		- Die Straße in der ich wohne nicht geräumt wird
Was für Häuser würdet Ihr in Wankendorf als nächstes bauen? Warum?	- Wolkenkratzer, weil Tourismusmagnet - Wohnraum - Eisdiele - Großes Feuerwehrgaragehaus - Drogerie - Keine neuen Häuser	- Villen, Bahnhof direkt nach Plön, eine neue Kirche, McDonalds	- Mehrfamilienhäuser	- Bauernhof, Hochhaus, „Armenhäuser“, Holzhaus, Hochseilgarten, Spieleparadies
Um den Klimaschutz in Wankendorf weiter voran zu bringen, müssen wir...	- Brauchen wir nicht, Wankendorf rettet nicht die Welt	- Solaranlagen, Bahnhof (um weniger Autos im Ort zu haben) - Neue Fahrradwege, Busse müssen öfter fahren - bessere ÖPNV Anbindung	- Mehr Solarstrom nutzen	- Bäume pflanzen, weniger Strom verbrauchen

Zusammenfassung - Vereine

Planwerkstatt - Zusammenfassung - Vereine

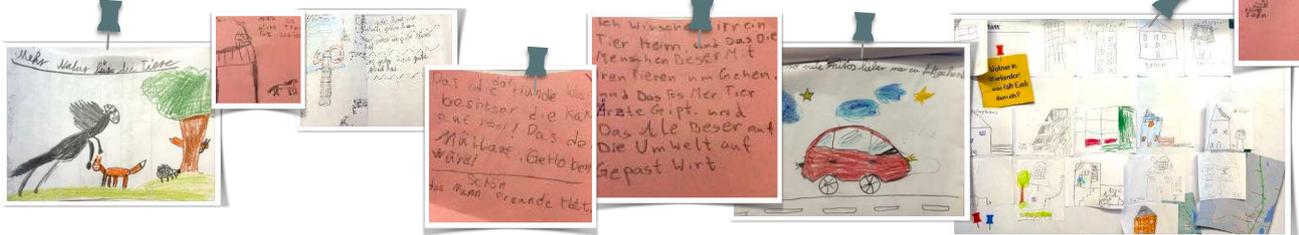
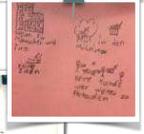




Grundschule

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Ja, weil...	<ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Wohnstraße trotz Autobahn - Ich viele Freunde habe - Ich liebe das Dorf, weil es hier ruhig und kinderfreundlich ist - Viele Spielplätze 	<ul style="list-style-type: none"> - Freunde hier sind - Die Schule ist in der Nähe - Spielplatz, viel Platz zum Rollschuhfahren - Platz zum Fahrradfahren 	<ul style="list-style-type: none"> - Dort eine tolle Schule ist - Weil ich dort Freunde habe - Ein gemeinsamer Schulweg - Wir einen Supermarkt haben - Man schnell Freunde findet - Es eine Tennishalle gibt
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Nein, weil...	<ul style="list-style-type: none"> - Viele Autos fahren durch - Viele Sachbeschädigungen durch andere 	<ul style="list-style-type: none"> - Rewe am Sonntag zu hat - Die Eisdiele im Winter zu hat - Die Tochter der Bürgermeisterin in eine andere Wohnung ziehen musste 	
Was für Häuser würdet Ihr in Wankendorf als nächstes bauen? Warum?	<ul style="list-style-type: none"> - Häuser mit Wärmepumpen - Bauernhof - Großes Haus für viele Leute - Keine Einzelhäuser, damit mehr Leute nach Wankendorf kommen - Barrierefreies Haus 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser - Viele Doppelhäuser, damit man mit den Freunden zusammenwohnen kann 	<ul style="list-style-type: none"> - Häuser mit Solarplatten - Große Wohnungen für Menschen mit Kindern - Großes Haus für die Armen
Um den Klimaschutz in Wankendorf weiter voran zu bringen, müssen wir...	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Bäume pflanzen - Zusammenhalten - Weniger Müll in die Umgebung werfen - Häuser aus recyclebarem Material - Mehr unverpackt Sachen anbieten 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Heizung runter drehen - Den Ofen benutzen - Klimafreundliche Häuser bauen 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Solarplatten - Anlage um Abgase zu filtern - Filter für den Schornstein - Tankstelle für Wasserstoff - Ladestation für Elektroautos

Wohnen in Wankendorf ... was fällt Euch dazu ein?



Grundschule

	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Ja, weil...	<ul style="list-style-type: none"> - In Wankendorf meine Freunde leben 	<ul style="list-style-type: none"> - Es naturnah gelegen ist, Kiel in der Nähe ist und man gut Freunde finden kann, die Familie hier wohnt - Nicht so viele Abgase von Fabriken hier sind - Weil nicht so viel los ist wie in Kiel/ NMS 	<ul style="list-style-type: none"> - Wir Kitas, eine tolle Schule, Läden, Wald, super Spielplätze haben und viel Platz zum toben
Wohnt Ihr gern in Wankendorf? Nein, weil...	<ul style="list-style-type: none"> - Ich mich oft unsicher fühle, vor allem in den Abendstunden 	<ul style="list-style-type: none"> - Hundebesitzer heben Hundekot oft nicht auf - Müll gehört in den Mülleimer - Viele Autobesitzer, die keine E-Autos fahren - Freie Grundstücke bebaut werden - Feuerwehübungen sind zu laut - Raucher Zigarettenstummel wegschmeißen (schlecht für Tiere und Umwelt) 	
Was für Häuser würdet Ihr in Wankendorf als nächstes bauen? Warum?	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Hochhäuser, da sie oft die Sicht wegnehmen - Mehr Holzhäuser, da angenehmes Wohngefühl 	<ul style="list-style-type: none"> - Viele Hochhäuser - wenig Platzverbrauch - Weiterführende Schule (Internat) - Mehr Doppelhäuser - Mehrere Tiny Häuser - ein Tierheim 	<ul style="list-style-type: none"> - Holzhäuser - dann braucht man nicht so viel CO2
Um den Klimaschutz in Wankendorf weiter voran zu bringen, müssen wir...	<ul style="list-style-type: none"> - Solarfelder bauen, mehr Mülltonnen aufstellen, damit der Müll nicht in der Natur landet, Klimazonen einrichten/ Fußgänger + Fahrradfahrer - Alle Haushalte sollen Plastikmülltonnen bekommen - Alle 4-5 Monate Aktionstag für Müllsammeln 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Bäume pflanzen, mehr Busse/ Roller fahren statt Autos, Häuser begrünen, Fassaden bepflanzen - Mehr Mülleimer aufstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger Auto fahren (Fahrrad/zu Fuß/ Bus) - Hofläden (regional einkaufen)

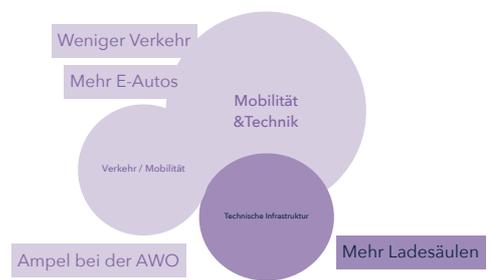
Wohnen in Wankendorf ... was fällt Euch dazu ein?



Grundschule



Wohnen in Wankendorf ... was fällt Euch dazu ein?



Fazit

In der Kinder- und Jugendbeteiligung kristallisierte sich ein sehr hohes Bewusstsein für Natur- und Umweltschutz heraus. In den Wünschen und Anregungen der Kinder und Jugendlichen fanden sich Themen wie Stärkung von Artenvielfalt/ Biodiversität, der Ausbau erneuerbarer Energien und nachhaltigen Mobilitätsformen wieder. Auch die Stärkung von Gemeinschaft, der Ausbau von öffentlichen Treffpunkten sowie von Freizeit- und Sportangeboten sind mehrfach genannt worden.





1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung

Wohnungsbaugesellschaft



Arbeitgeber



Vermieter



Leitfragen

- Wie schätzen Sie die Lage auf dem Wankendorfer Wohnungsmarkt ein?
- Welche Bedarfe gibt es aus Ihrer Perspektive? (EFH/Wohnung, Miete/Kauf, Gewerbe)
- Werden diese gedeckt?
- Welche Gruppen haben Bedarf? (Familien/Singles/Paare/Senioren)
- Wo sollte Ihrer Meinung nach in Wankendorf Wohnraum geschaffen werden?
- Was muss sich auf dem Wohnungsmarkt ändern?

Es wurden drei Video-Interviews von jeweils 30 Minuten durchgeführt. Befragt wurden verschiedene Akteure zum Thema „lokaler Wohnungsmarkt“.

Arbeitgeber



Video-Interview
30 Minuten

Leitfragen

- Wie schätzen Sie die Lage auf dem Wankendorfer Wohnungsmarkt ein?
- Welche Bedarfe gibt es aus Ihrer Perspektive?
(EFH/Wohnung, Miete/Kauf, Gewerbe)
- Werden diese gedeckt?
- Welche Gruppen haben Bedarf? (Familien/Singles/Paare/Senioren)
- Wo sollte Ihrer Meinung nach in Wankendorf Wohnraum geschaffen werden?
- Was muss sich auf dem Wohnungsmarkt ändern?

Kernaussagen:

A-C: Als Arbeitgeber hat Herr Krüger großes Interesse an günstigem, kleinteiligem Wohnraum für Arbeitnehmer. Der Bestand in Wankendorf ist leider alt, verwohnt und zu knapp.

E: Rund um Norma wären Entwicklungsflächen

Bereitschaft, auch selbst Betriebswohnungen auf dem eigenen Gelände zu bauen

F: Wunsch nach Kommunikation mit der Gemeinde und anderen Gewerbetreibenden in Wankendorf bzgl. verschiedener Punkte: Nachfrage zur Gewerbeerweiterung bei Neuerschließung GE, Netzwerk, Events und Sponsoring,

Es sind leider keine Betriebsleiterwohnungen mehr erlaubt.

Vermieter

Dr.
Kopplin
(Grundbesitz-
verwaltung)
Dr. Dieter Kopplin

01.02.24
12 Uhr

Video-Interview
30 Minuten

Leitfragen

- Wie schätzen Sie die Lage auf dem Wankendorfer Wohnungsmarkt ein?
- Welche Bedarfe gibt es aus Ihrer Perspektive?
(EFH/Wohnung, Miete/Kauf, Gewerbe)
- Werden diese gedeckt?
- Welche Gruppen haben Bedarf? (Familien/Singles/Paare/Senioren)
- Wo sollte Ihrer Meinung nach in Wankendorf Wohnraum geschaffen

Kernaussagen:

A: Herr Dr. Kopplin kennt eher die Vergangenheit, weil alle (von der Wankendorfer übernommenen) Bestände an einen Fonds verkauft wurden. Das Niveau und die Lebensqualität sind durch die Verbesserung der Infrastruktur deutlich steigend

B: Hochwertiger Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern würde Menschen mit Kapital nach Wankendorf bringen

C: Die alte Immobilie auf dem eigenen Grundstück würde Herr Dr. Kopplin gerne durch einen hochwertigen Wohnblock ersetzen - aber nur gefördert; ansonsten wäre Innenverdichtung rund um Kirche sinnvoll

**Wohnungsbau-
gesellschaft**

Wankendorfer
(Genossenschaft)
Herr Jan Marin

08.02.24
10:30 Uhr

Video-Interview
30 Minuten

Leitfragen

- Wie schätzen Sie die Lage auf dem Wankendorfer Wohnungsmarkt ein?
- Welche Bedarfe gibt es aus Ihrer Perspektive?
(EFH/Wohnung, Miete/Kauf, Gewerbe)
- Werden diese gedeckt?
- Welche Gruppen haben Bedarf? (Familien/Singles/Paare/Senioren)
- Wo sollte Ihrer Meinung nach in Wankendorf Wohnraum geschaffen werden?

Kernaussagen:

A: Nachfrageüberhang, Bestandssanierung, eigenes Ziel der Klimaneutralität

Die Wankendorfer ist leider kein relevanter Akteur mehr auf dem Wohnungsmarkt in Wankendorf.

B: Neubau in Form von kleinen Wohnungen (50 qm); 4-Zimmer-Wohnungen für Familien wäre sinnvoll.

Deutlicher Sanierungsnotstand im Bestand

D: Familienstandort



Die Experteninterviews bestätigen die ersten Erkenntnisse aus der Analyse der Rahmenbedingungen und unterstreichen die aus der Befragung abgeleiteten Wünsche der Bürgerinnen und Bürger. Deutlich wird auch hier, dass ein fehlendes Angebot an kleinerem, barrierearmen, bezahlbarem, sozial-gefördertem Wohnraum besteht. Seitens der Akteure werden sich verstärkt Sanierungs- und Modernisierungsprozesse, sowie ein Ausbau der Infrastrukturen gewünscht. Des Weiteren besteht eine Offenheit zur Zusammenarbeit mit der Kommune zum Entwickeln gemeinsamer Lösungsansätze.





1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung

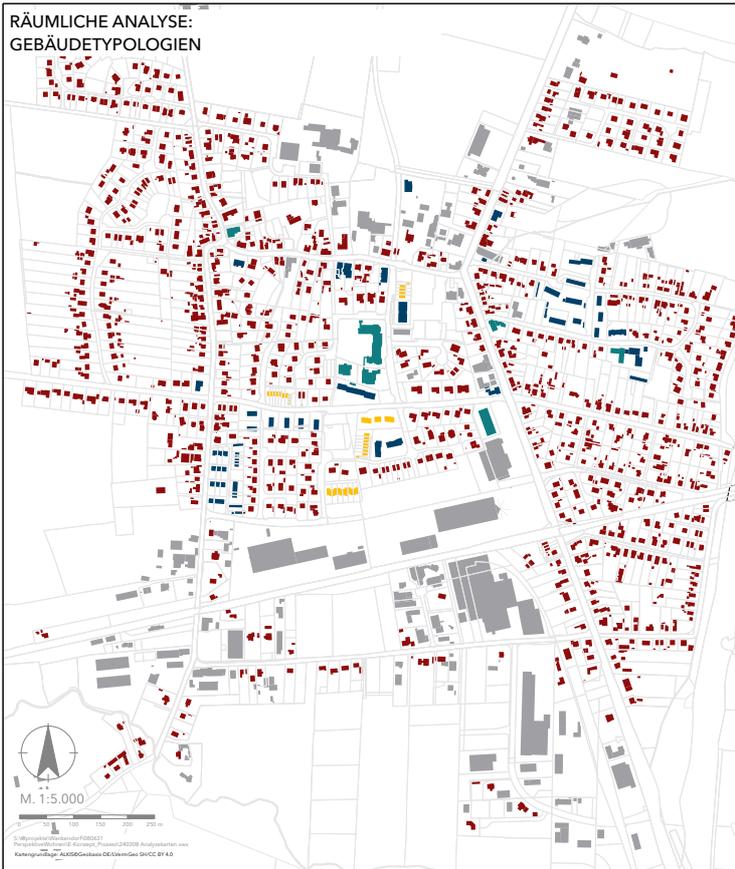


In der nachgestellten Analyse werden die Raumstrukturen bzw. räumlichen Gegebenheiten betrachtet. Es erfolgt eine Analyse des baulichen Bestandes, der Daseinsvorsorge und infrastrukturellen Angebote, der verkehrlichen Anbindung und Organisation sowie der Frei- und Grünraumstrukturen.

Schwarzplan



Wankendorfs Ortsstruktur ist kompakt. Im Süden ist durch die großen Baukörper die Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie zu erahnen. Die übrige Baustruktur ist kleinteilig und offen mit großen Zwischenflächen. Es sind Gliederung entlang von zwei Straßenachsen in Nord-Süd-Richtung zu erkennen.



Die Wohnraumstruktur im Bestand ist wesentlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Einige, wenige Reihen- & Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Mitte des Ortes. Der Süden ist geprägt von Gebäuden ohne Wohnnutzung.

LEGENDE

- Ein- und Zweifamilienhaus
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus gemischter Nutzung
- Kein Wohngebäude

Daseinsvorsorge



Wankendorfs Infrastruktur befindet sich mittig im Ort liegend auf der Nord-Südachse. Wesentliche Nutzungen liegen dabei an der Bornhöveder Landstraße. Die soziale Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen liegen meist westlich davon. Wankendorf erfüllt mit seinen Versorgungsstrukturen die Anforderungen zur Grundversorgung eines ländlichen Zentralortes.

LEGENDE

- Soziale Infrastruktur
- Einzelhandel und Nahversorgung
- Einrichtung für medizinische Versorgung
- Institutionen der Gefahrenabwehr
- Gastronomie
- Gewerbe



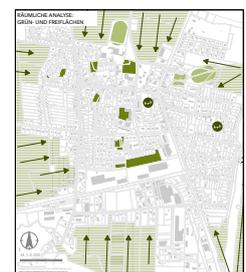
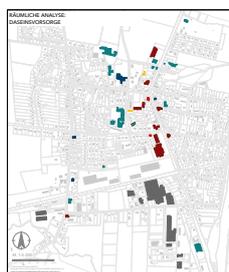
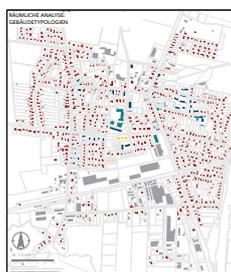
Wankendorf ist mit einer eigenen Anschlussstelle an die BAB 21 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist überwiegend gegeben. Innerorts sind die zwei Nord-Süd-Verbindungen die Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Durch das in Ansätzen vorhandene, kleinteilige Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Quartiere besteht ein großes Potenzial zum Ausbau eines sinnvollen Wegenetzes. Dabei spielen die kompakte Ortsstruktur und die zentrale Lage der Versorgungseinheiten eine wichtige Rolle. Die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg erweist sich durch ihre mögliche Reaktivierung als großes Potenzial.

Grün- und Freiflächen



Die Gemeinde besitzt zwar eine Menge Grün- und Freiräume im Innenbereich, die u.a. das Ortsbild prägen, allerdings sind diese oft kaum bespielt und/oder von geringer Gestaltungsqualität. Durch die kompakte Siedlungsstruktur besteht im Ort eine schnelle Erreichbarkeit zu den Grün- und Freiflächen der Umgebung. Spiel- und Sportfläche sind im Wesentlichen im nordöstlichen Gemeindegebiet vorhanden.

Die räumliche Analyse stellt die Gemeinde Wankendorf als attraktiven Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung und gut ausgebauter Infrastruktur dar. Deutlich wird auch, dass die Gemeinde durch die kompakte Gemeindestruktur, die Nähe zu den umliegenden Grünflächen, die Ansätze kleinteiliger Wegestrukturen für den NMIV sowie die innerörtlichen Wohnbauflächenpotenziale über viele ungenutzte Potenziale im Raum verfügt. Zukünftig sollte die Gemeinde mit ihrer baulich-räumlichen Entwicklung verstärkt auf die aktuellen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Trends reagieren, um insbesondere ihre Attraktivität als Wohnstandort weiterhin zu erhalten und zu stärken. Diese Stärkung kann vor allem durch die Integration von Mehrfamilienhäusern, einer ausgebauten Wegestruktur und einer gemischt-genutzten Struktur erreicht werden.





1. Aufgabenstellung & Prozessablauf
2. Rahmenbedingungen
3. Partizipationsprozess
 - 3.1. Bürgerbefragung
 - 3.2. Kinder- und Jugendbeteiligung
 - 3.3. Experteninterviews
4. Räumliche Analyse
5. Konzept zur Wohnraumentwicklung

Wie soll sich die Gemeinde entwickeln?

Wohnformen
und Flächen-
inanspruch-
nahme

Landschafts-
bezug und
Naherholung

Verkehrs-
entwicklung
und
Mobilitäts-
formen

Bereitstellung
der Daseins-
vorsorge

Auf Grundlage der statistischen Auswertung und Prognosen, der Ergebnisse der Partizipation sowie der räumlichen Analysen wurde ein konzeptioneller Rahmen mit Zielsetzung für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde erstellt.

Konzept zur Wohnraumentwicklung

Leitbild

Ziele

Mögliche
Entwicklungen

Ausblick

Grundlagen zur Flächenbestimmung



Innenbereichspotenzialanalyse (2022)

Die Flächenauswahl der nachstehenden Konzeptfindung beruht im Wesentlichen auf der Analyse von Innenentwicklungspotenzialen (2022).

**Kommunale Entwicklungsfläche
„Backofenkoppel / Pinnbergskoppel“**

Für die Backofenkoppel / Pinnbergskoppel bestehen kommunale Planungsabsichten, demnach wird sie ebenfalls miteinbezogen (der südliche Bereich - rückwärtige Grundstücke der Tannenbergsstraße West - wird bereits in der Innenentwicklungspotenzialanalyse dargestellt).



Entwicklung auf der Fläche des Betonwerks

Die Fläche des Betonwerks und die entsprechenden Entwicklung dieser sind als besonderes Augenmerk der Konzeptfindung aufzuführen.



Zusammenhänge mit dem Konzept zur „Klimaneutralen Gemeinde Wankendorf 2040“

Zielsetzung

„klimaneutrale Gemeinde“

Kurze Wege vom Wohnort vor allem zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Etablierung von Sharing-Systemen

Integration nachhaltiger Mobilitätsformen

Integration nachhaltiger, kommunaler Energiesysteme

Inhaltliche Verknüpfung im

„Konzept zur Wohnraumentwicklung“

Innenentwicklung, insbesondere Nachverdichtung, trägt zur Schaffung kurzer Wege bei

Bildung und Förderung von Nachbarschaften stärkt Sharing-Bereitschaft

Höhere Dichten sorgen für bessere wohnortnahe Versorgung

Höhere Dichten sorgen für bessere wohnortnahe Versorgung

Etablierung von Flächen für Nutzungsmischung fördert kurze, innerörtliche Wege und wohnortnahe Versorgung

Angebot steigert Attraktivität als Wohnort /geringere Flächeninanspruchnahme

Angebot steigert Attraktivität als Wohnort /geringere Flächeninanspruchnahme

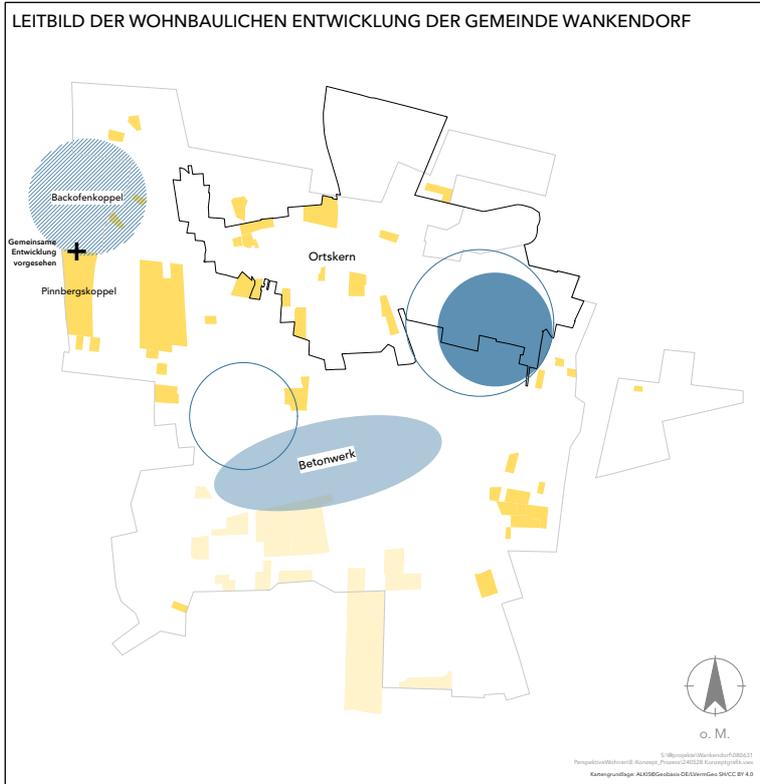
Grundsätze der baulich-räumlichen Entwicklung

Generell gilt es vor allem dem Maxime des Baugesetzbuches „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem 30-ha- / 0-ha-Ziel der Bundesregierung zu folgen. Dazu ist die Neuinanspruchnahme von Flächen so weit wie möglich zu minimieren.

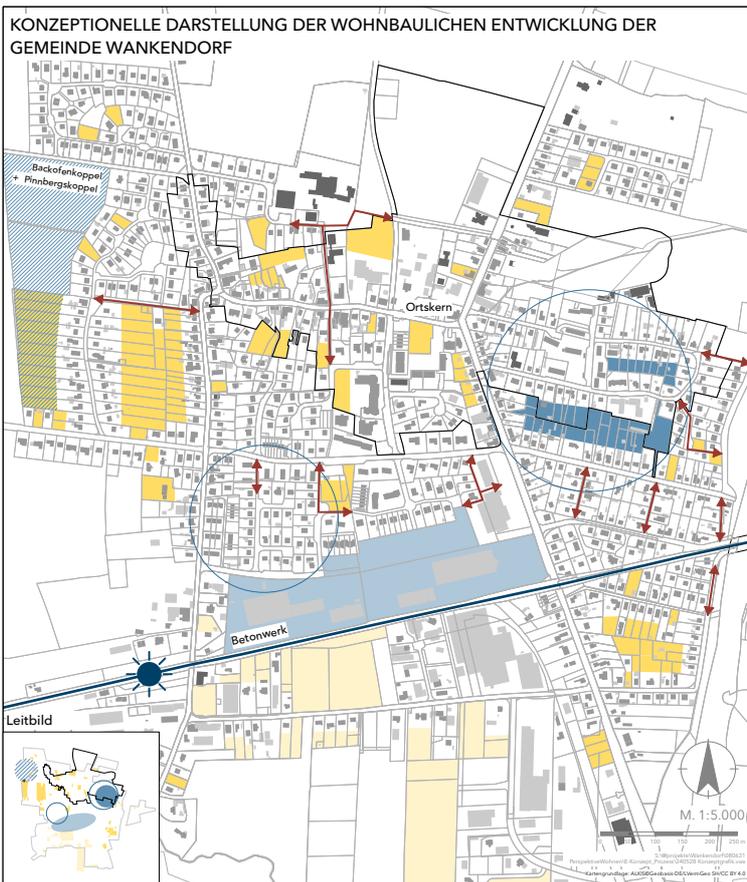
Vor dem Hintergrund eines Generationenwechsels in bestehenden Quartieren und dem Prinzip der Nachhaltigkeit, Ressourcen so weit wie möglich zu schonen, gilt es darüber hinaus, den baulichen Bestand durch (kommunale) Modernisierungs- und Sanierungsprozesse weiter zu entwickeln, zu erneuern und umzugestalten. Durch den Ausbau des in Ansätzen bestehenden kleinteiligen Rad- und Fußwegenetzes können die Wohnortqualität und die geschätzte Nähe zu Grünräumen der Gemeinde weiter gestärkt werden. Hierbei ist auf kurze Wege und Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen zu achten.

Insgesamt sind Wohnraumentwicklungen nachfrageorientiert und bedarfsgerecht zu gestalten sowie der Ortscharakter zu erhalten.

Das Leitbild der wohnbaulichen Entwicklung auf Grundlage der Innenbereichspotenzialanalyse stellt vor allem untergenutzte große Freiflächen im Innenbereich heraus, die es zu entwickeln gilt.



Zielsetzung



Durch die konkrete räumliche Umsetzung des Leitbildes ergibt sich das dargestellte Konzept für die Gemeinde. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von gemischten Wohntypologien. Darüber hinaus werden Flächen für die vorrangige Entwicklung von Einfamilienhäusern sowie für gemischte Bebauungsstrukturen ausgewiesen.



ENTWICKLUNG AUSSERHALB DES SIEDLUNGSZUSAMMENHANGS

NACHVERDICHTUNG IM INNENBEREICH

Baulücken in Einfamilienhausgebieten	Baulücken in Mehrfamilienhausgebieten	Betonwerk	Baulücken in anderen Gebieten (Außerhalb der Wohngebiete)
Nachverdichtungsfläche im Innenbereich (+ Sanierung / Modernisierung des angrenzenden baulichen Bestands)		Innerstädtische Potenzialfläche mit hoher Entwicklungspriorität	Entwicklung gemischtgenutzter Strukturen
vorrangig Einfamilienhäuser	vorrangig gemischte Wohntypologien		Nutzungsmischung

Backofenkoppel / Pinnbergkoppel
Realisierung einer verdichteten städtebaulichen Struktur
vorrangig Mehrfamilien-, Reihen- und Kettenhäuser

Steuerung

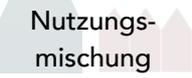
NACHVERDICHTUNG IM INNENBEREICH

Baulücken in Einfamilienhausgebieten
Nachverdichtungsfläche im Innenbereich
vorrangig Einfamilienhäuser

Zur Steuerung der Entwicklung der dargestellten Nachverdichtungsflächen im Innenbereich für Einfamilienhäuser sollte die Gemeinde eine aktive Kommunikation als „Vermittler“ wahrnehmen, um den privaten Eigentümer:innen die Möglichkeiten und Handlungsspielräume nahe zu legen. Die Bebauung in zweiter Reihe sollte durch die Eigentümer:innen selbst erfolgen, ggf. auch im Zusammenschluss mehrerer Parteien. Die Kommune sollte die Entwicklung der Flächen durch ihre Unterstützung aktiv vorantreiben und durch die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen (durch Flexibilität und Festsetzungen in Bebauungsplänen) den formalen Rahmen für die Entwicklung schaffen.

Die Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten kann insbesondere durch die Bebauung in zweiter Reihe im Familienkreis (Stichwort: Altenteiler) eine interessante Entwicklung auch im Sinne der Gemeinschaft und sozialer Netzwerke darstellen.

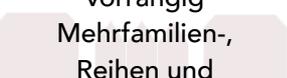
NACHVERDICHTUNG IM INNENBEREICH

Betonwerk
Innerstädtische Potenzialfläche mit hoher Entwicklungspriorität
 Nutzungsmischung

Das Betonwerk ist eine innerörtliche Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial und -priorität, wodurch die Barrierewirkung der Fläche abgebaut und eine verbindende Wirkung zwischen dem Zentrum und dem Süden der Gemeinde geschaffen werden kann. Zur Entwicklung der Fläche bedarf es einer Klärung möglicher Fördermöglichkeiten, der Rahmen und Entwicklungsmöglichkeiten. Zur Qualitätssicherung kann die Entwicklung des Betonwerks durch eine Auslobung eines Wettbewerbs vorangetrieben werden. Der Wettbewerb kann helfen, städtebauliche Ideen und architektonische Lösungen für das Gebiet zu finden. In eine Wettbewerbsauslobung kann beispielsweise Folgendes miteinbezogen werden:

- Entwicklungutzungsgemischter Strukturen
- Schaffung klimaresilienter Bebauungsstrukturen und klimafreundlicher Bauweisen
- Entwicklung von Quartierslösungen / ganzheitlichen Energiekonzepten für das Gebiet
- Integration nachhaltiger, multimodaler Mobilitätsformen

ENTWICKLUNGEN AUSSERHALB DES SIEDLUNGSZUSAMMENHANGS

Backofenkoppel / Pinnbergkoppel
Realisierung einer verdichteten städtebaulichen Struktur
 vorrangig Mehrfamilien-, Reihen und Kettenhäuser

Die seitens der Gemeinde angestrebte Neubebauung auf der grünen Wiese trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfes bei. Hierbei sind aufgrund der dargestellten erhöhten Nachfrage von kleinem, bezahlbarem Wohnraum entsprechende Strukturen von Mehrfamilien-, Reihen- und Kettenhäusern in verdichteten städtebaulichen Strukturen zu schaffen. Es ist allerdings auch hervorzuheben, dass durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Außenbereich - nach planungsrechtlicher Definition - der Siedlungsdruck im Innenbereich, der insbesondere positive Auswirkungen auf die Flächen des Betonwerkes hat, deutlich reduziert wird. Demnach ist, wie bereits erwähnt, dem Betonwerk (derzeit noch in Betrieb) langfristig die höchste Entwicklungspriorität in der räumlichen Entwicklung der Gemeinde zuzuschreiben. Insbesondere bei der Umsetzung einer Bebauung der Backofenkoppel bzw. der Pinnbergkoppel ist zudem auf ein gut ausgearbeitetes städtebauliches Gesamtkonzept zu achten, um den Ansprüchen einer klimagerechten Entwicklung zu genügen.



Sowohl in der Analyse als auch in der Konzeptfindung wurde deutlich, dass die Gemeinde Wankendorf insbesondere im Innenbereich über einen **hohen Anteil an Nachverdichtungsflächen** für Einfamilienhäuser verfügt. Ein **besonderes Augenmerk** sollte künftig auf die **Entwicklung des Betonwerks** gelegt werden. Hier liegt ein ungenutztes Potenzial mit hoher räumlicher Bedeutung. Durch **Modernisierungs- und Sanierungsprozesse** in bestehenden Quartieren, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, kann eine Aufwertung angestrebt werden. Durch Nachverdichtung und Neubau von **gemischten Wohntypologien**, vorrangig von Mehrfamilienhäusern, kann das Wohnungsangebot auch künftig weiter **diversifiziert** und auf den Wohnungsbedarf der Gemeinde reagiert werden.

Insgesamt sollten die aufgezeigten räumlichen und baulichen Potenziale der Gemeinde im Sinne der **dreifachen Innenentwicklung** vor allem unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung weiter gestärkt werden. Ein **aktives Vorgehen in Boden- und Liegenschaftspolitik** ist hierfür notwendig.



10-Punkte-Plan: Erstellung eines Konzeptes zur Wohnraumentwicklung

1.	Analyse der Demographie und des Wohnraumbedarfes	
2.	Bestandsaufnahme und Analyse des Wohnraums, der städtebaulichen Struktur sowie der ortsspezifischen Besonderheiten	
3.	Entwicklung von Leitzielen und Maßnahmen	
3.1.	Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsstrategien („Spielregeln“)	
3.2.	Sanierung und Modernisierung	
3.3.	Neubauprojekte	
4.	Erstellung einer Umsetzungsstrategie	Ausarbeitung Konzept zur Wohnraumentwicklung
5.	Verbesserung der Infrastruktur	
6.	Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern	
7.	Bürgerbeteiligung und Transparenz	
8.	Finanzierungsstrategien entwickeln	
9.	Förderprogramme und Anreize	
10.	Monitoring und Evaluation	Umsetzung durch Kommune



10-Punkte-Plan:

Ausarbeitung

1. **Analyse der Demographie und des Wohnraumbedarfes**
 - Durchführung einer demographischen Analyse (Bevölkerungsstrukturen, Zu- und Fortzüge, Prognosen)
 - Bedarfsanalyse (Ermittlung auf Grundlage von demographischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Trends)
2. **Bestandsaufnahme und Analyse des Wohnraums, der städtebaulichen Struktur sowie der ortsspezifischen Besonderheiten**
 - Erfassung der Anzahl und Typen der vorhandenen Wohngebäude
 - Erfassung von (Energie-) Versorgungs-, Verkehrs-, Grün- und Freiraumstrukturen
3. **Entwicklung von Leitzielen und Maßnahmen**
 - 3.1. Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsstrategien („Spielregeln“)
 - 3.2. Ausweisen von Gebieten für Sanierung und Modernisierung
 - 3.3. Flächen für Neubauprojekte
4. **Erstellung einer Umsetzungsstrategie**
 - Definition der unterschiedlichen Funktionen der Flächen und künftige Entwicklungstendenzen
 - Integration von Maßnahmen und Leitzielen in den gesamtstädtischen Kontext mit Blick auf ortsspezifische Gegebenheiten

Kommunale Umsetzung

5. **Verbesserung der Infrastruktur**
 - Verbesserung der Infrastruktur und Sicherung einer angemessenen Grundversorgung
 - Ausbau nachhaltiger Verkehrswege, Mobilitätsformen und Energieversorgung
6. **Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern**
 - Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen (Mehrgenerationen / Wohnprojekte etc.)
7. **Bürgerbeteiligung und Transparenz**
 - Transparente Kommunikation und Einbindung aller betroffenen Akteure
8. **Finanzierungsstrategien entwickeln**
 - Kommunale Finanzierungsmodelle erstellen, ggf. Förderprogramme von Land, Bund usw. integrieren
9. **Förderprogramme und Anreize**
 - Aufzeigen unterschiedlicher Förderprogramme für private Bauherren und Investoren
 - Anreize für private Eigentümer:innen zur Umsetzung der Konzeptziele schaffen
10. **Monitoring und Evaluation**
 - Reflexion umgesetzter Maßnahmen, ggf. Anpassung weiterer Maßnahmen, Lerneffekte dokumentieren



Weitergehende Arbeitsaufträge zur Realisierung der gesetzten Ziele

Bauleitplanung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch entsprechende B-Pläne, insbesondere für Bebauung in zweiter Reihe, Diskurs und Austausch mit Bürger:innen über Chancen und Möglichkeiten der Bauleitplanung (bürgernahe Information)

Bauen

Schaffung verschiedener Bebauungstypologien und verdichteter städtebaulicher Strukturen, Vertiefende Betrachtung möglicher Entwicklung, Aufzeigen möglicher Förderprogramme (insbesondere für nachhaltige Bauweisen und Planung), Entwickeln flächensparender Ansätze

Flächenmobilisierung

Aktive kommunale Bodenpolitik durch Kommunikation, Information und Co. mit Eigentümer:innen, vertiefende Betrachtung der Flächenverfügbarkeit

Kommunikation

Beteiligung, Transparenz und Information der Bürger:innen, enge Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Kooperation und Kommunikation mit ansässigen Betrieben, Unternehmen, Genossenschaften

Verkehr

Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, Etablierung von kommunalen Sharing-Optionen, Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes