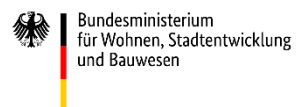


Vorbereitende Untersuchungen (VU) &
Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
GEMEINDE WANKENDORF



ENDFASSUNG



IMPRESSUM

Auftraggeberin



Gemeinde Wankendorf

über: Amt Bokhorst-Wankendorf
Kampstraße 1
24601 Wankendorf

Mitwirkende:

- Silke Roßmann (Bürgermeisterin)
- Marc Teegen (Amt Bokhorst-Wankendorf)

Auftragnehmer:innen



EBP Deutschland GmbH

Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin

Mitwirkende:

- Corinna Berger
- Katrin Heinz



Kontakt: Corinna Berger Co-
rinna.Berger@ebp.de

BCS STADT + REGION

Maria-Goeppert-Str. 1
23562 Lübeck

Mitwirkende

(Überarbeitung ab Mai 2022,
Erarbeitung der Endfassung:)

- Stephanie Eilers
- Johanna Heinsen
- Kerstin Langmaack
- Lukas Lübke
- Dörte Mehranshad
- Philipp Mihatsch
- Lotta Schröder
- Susanne Waldt
- Silvia Werbonat
- Janne Wilken

Kontakt: Kerstin Langmaack
langmaack@bcsg.de

Mitwirkende

(Entwurf bis April 2022:)

- Sebastian Lopitz
- Lukas Lübke
- Susanne Waldt

Fördermittelgeber



Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	8
1.1 ANLASS UND ZIELE	8
1.2 FORMALE GRUNDLAGEN - RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
1.3 ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	11
2. METHODIK	12
2.1 VORGEHENSWEISE UND BERICHTSGLIEDERUNG	12
2.2 PROZESSORGANISATION UND BETEILIGUNG	14
3. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN - GEMEINDE WANKENDORF UND UMLAND	17
3.1 REGIONALE EINORDNUNG	17
3.2 SIEDLUNGSGESCHICHTE	19
3.2.1 EISENBAHN IN WANKENDORF	19
3.2.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG	20
3.2.3 BAU- UND BODENDENKMÄLER	23
3.3 RAUMORDNUNG	25
3.3.1 ZENTRALÖRTLICHES SYSTEM SCHLESWIG-HOLSTEIN	25
3.3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN – FORTSCHREIBUNG 2021	26
3.3.3 REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM III (2000)	27
3.3.4 GEWERBEFLÄCHEN-MONITORING KIELREGION UND NEUMÜNSTER 2019 (GEMO)	28
3.3.5 FREIFLÄCHENKONZEPT DER GEMEINDE WANKENDORF	29
3.4 BAULEITPLÄNE	33
3.4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	33
3.4.2 BEBAUUNGSPLÄNE	35
3.4.3 INNENBEREICHS- UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE	37
3.5 ZUKUNFTSKONZEPT DASEINSVORSORGE FÜR WANKENDORF & NAHBEREICH	39
4. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG	44
4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR / DEMOGRAFISCHE ANALYSE	44
4.2 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR	53
4.2.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES STRAßENNETZ	53
4.2.2 STRAßEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	54
4.2.3 RAD- UND FUßWEGENETZ	56
4.2.4 ÖPNV	57
4.2.5 RUHENDER VERKEHR	60
4.2.6 BARRIEREFREIER RAUM	61

4.3 DASEINSVORSORGE, SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	65
4.3.1 ANGEBOTSSTRUKTUR	67
4.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND ARBEITSSTÄTTEN	76
4.4.1 GEWERBE	76
4.4.2 DAS BETONWERK	77
4.4.3 ARBEITSPLÄTZE	78
4.4.4 DIENSTLEISTUNG UND EINZELHANDEL	82
4.5 WOHNRAUM	84
4.5.1 BESTAND	85
4.5.2 INNENENTWICKLUNG	88
4.5.3 ANALYSE	89
4.6 GEBÄUDEANALYSE	91
4.6.1 BAUALTER	92
4.6.2 GEBÄUDENUTZUNG	95
4.6.3 GEBÄUDETYPOLOGIE	97
4.6.4 BEWERTUNG GEBÄUDEZUSTAND	105
4.6.5 ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG DES BESTANDES	109
4.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	113
4.7.1 FUNKTION VON GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	113
4.7.2 BEWERTUNG	113
4.7.3 ERGÄNZUNGEN ZUM FREIFLÄCHENKONZEPT	114
4.7.4 MARKTPLATZ	115
4.8 UMWELTSITUATION	116
4.8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	117
4.8.2 KLIMA	117
4.8.3 MIKROKLIMA	118
4.8.4 BODENSCHUTZ	119
4.8.5 VERSIEGELUNG	120
4.8.6 NIEDERSCHLAGSMANAGEMENT	121
4.8.7 BIOLOGISCHE VIELFALT	121
4.8.8 ENERGIE- UND WÄRMEBEDARF	122
4.8.9 LÄRMEMISSIONEN	124
<u>5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG</u>	<u>127</u>
5.1 ORTSBILDPRÄGENDE BEREICHE	127
5.2 STÄRKEN, CHANCEN UND POTENZIALE	129
5.3 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE, MÄNGEL UND KONFLIKTE	130
<u>6. INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)</u>	<u>136</u>
6.1 LEITBILD	136
6.2 ENTWICKLUNGSZIELE	137
6.3 RAHMENENTWICKLUNGSPLAN (PLAN 13)	140

6.4 MAßNAHMEN INNERHALB DES GEPLANTEN FÖRDERGEBIETES	141
6.5 NICHT-ZUWENDUNGSFÄHIGE MAßNAHMEN GEMÄß STBAUFR SH 2015	179
6.6 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	208
6.6.1 KOSTENÜBERSICHT	209
6.6.2 FINANZIERUNGSÜBERSICHT	209
7. VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG	209
7.1 BEURTEILUNG DER SANIERUNGSNOTWENDIGKEIT NACH BAUGB	210
7.2 ABWÄGUNG DER VERFAHREN, INSTRUMENTE SOWIE PRIVATER UND ÖFFENTL. BELANGE	210
7.3 DAS KLASSISCHE „UMFASSENDE“ SANIERUNGSVERFAHREN	211
7.4 DAS „VEREINFACHTE“ SANIERUNGSVERFAHREN	211
7.5 WANN EMPFIEHLT SICH DAS UMFASSENDE VERFAHREN UND WANN DAS VEREINFACHTE?	211
7.6 ABWÄGUNG ZWISCHEN UMFASSENDEM UND VEREINFACHTEM VERFAHREN	212
7.7 ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	213
7.8 VORSCHLAG ZUR GEBIETSABGRENZUNG	214
7.9 RECHTLICHE BEGRÜNDUNG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	214
7.10 WEITERE NICHT ZUR ANWENDUNG KOMMENDE INSTRUMENTE	215
7.11 EMPFEHLUNG ZUM SANIERUNGSVERFAHREN	215
7.12 DURCHFÜHRUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG	215
7.13 FINANZIELLE DURCHFÜHRBARKEIT	216
7.14 MITWIRKUNG DER SANIERUNGSBETROFFENEN	216
7.15 ERSTE BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTL. BELANGE	217
7.16 ZWEITE BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTL. BELANGE	219
7.17 GESAMTABWÄGUNG	225
7.18 VORSCHLAG ZUR ZEITLICHEN BEGRENZUNG	225
7.19 MONITORING	226

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufschema und Berichtsgliederung.....	12
Abbildung 2: Übersicht Prozessorganisation und Beteiligung	14
Abbildung 3: Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB sowie Beschlussfassungen	15
Abbildung 4: Lage des Kreises Plön in SH und Lage der Gemeinde Wankendorf im Kreis Plön; Lage und Abgrenzung der Gemeinde Wankendorf.....	18
Abbildung 5: Nutzungsflächen der Gemeinde Wankendorf	18
Abbildung 6: Auszug aus der Übersicht der Bahnen in Schleswig-Holstein und Aufnahmen der alten Bahngleise der Strecke Neumünster – Ascheberg	20
Abbildung 7: Siedlungsentwicklung anhand historischer Karte	21
Abbildung 8: Vorwiegendes Baualter gemäß Zensusdaten von 2011	23
Abbildung 9: (von links nach rechts) altes Bahnhofsgebäude, Villa Blunck und Kirche.....	24
Abbildung 10: Übersicht Denkmäler	25
Abbildung 11: Auszug aus der Fortschreibung des LEP 2021	27
Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalplan III von 2000.....	28
Abbildung 13: Übersichtskarte der untersuchten Freiflächen.....	30
Abbildung 14: Übersicht der kategorisierten Freiflächen	31

Abbildung 15: Thematische Gestaltung der Kern- und aktionsgebundenen Plätze	32
Abbildung 16: Vorschlag zur Vernetzung der Freiräume innerhalb der Ortschaft	32
Abbildung 17: Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Wankendorf.....	33
Abbildung 18: Übersicht zu den Änderungen des F-Plans im Untersuchungsgebiet	35
Abbildung 19: Übersicht der B-Pläne im Untersuchungsgebiet	36
Abbildung 20: Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale 2022	38
Abbildung 21: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gem. Wankendorf, des Kreises PLÖ und des Landes SH	45
Abbildung 22: Bevölkerungspyramide für die Gemeinde Wankendorf und den Kreis Plön (Stand 2019)	46
Abbildung 23: Anteil der jeweiligen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung	47
Abbildung 24: Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	48
Abbildung 25: Zu- und Abwanderung der Gemeinde Wankendorf.....	48
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wankendorf	49
Abbildung 27: Baufertigstellungen von Wohnungen und Anzahl der Wohnungen in der Gem. Wankendorf	49
Abbildung 28: Generationswechselrate Wankendorf, Untersuchungsgebiet bis 2030	50
Abbildung 29: Bevölkerungsstand Gemeinde Wankendorf	52
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung Kreis Plön	53
Abbildung 31: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 1	53
Abbildung 32: Busverbindungen in der Gemeinde Wankendorf.....	58
Abbildung 33: Maßnahmen für einen barrierefreien Raum	62
Abbildung 34: Fußweg im Untersuchungsgebiet.....	63
Abbildung 35: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 2	65
Abbildung 36: Erreichbarkeit der Nachversorger mit dem Fahrrad.....	66
Abbildung 37: Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger.....	67
Abbildung 38: Kinderbetreuung in und um Wankendorf.....	68
Abbildung 39: Breitbandverfügbarkeit (leitungsgebunden)	70
Abbildung 40: Private Breitbandverfügbarkeit (LTE)	70
Abbildung 41: Übersicht öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge	74
Abbildung 42: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 3	75
Abbildung 43: Betonwerk in Wankendorf.....	77
Abbildung 44: Zahl der Ein- und Auspendler:innen (in %).....	78
Abbildung 45: Sozialversicherungspflichtige Einheimische und Arbeitsplätze in Wankendorf	78
Abbildung 46: Wohnort der Einpendler:innen 2018	79
Abbildung 47: Einpendler:innen aus den Kreisen Plön und Segeberg	79
Abbildung 48: Arbeitsorte der Auspendlerinnen und Auspendler 2018.....	80
Abbildung 49: Arbeitsorte der Auspendlerinnen und Auspendler im Kreis SE und Kreis PLÖ	80
Abbildung 50: Wirtschaftszweige der Betriebe in Wankendorf 2018	81
Abbildung 51: Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort Wankendorf	81
Abbildung 52: Arbeitssuchende in Wankendorf.....	82
Abbildung 53: Wo haben Sie zuletzt folgende Angebote genutzt? (Ergebnis der Befragung).....	82
Abbildung 54: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 4	83
Abbildung 55: Wohneinheiten pro Wohngebäude	84
Abbildung 56: Anzahl Wohnungen nach Wohnungsgrößen	85
Abbildung 57: Geschosswohnungsbauten in der Gemeinde Wankendorf	86
Abbildung 58: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 5	90
Abbildung 59: Gliederung des Untersuchungsgebiets in Teilräume	91
Abbildung 60: Verteilung des Baualters am Gesamtgebäudebestand im Untersuchungsgebiet	92
Abbildung 61: Baualter-Verteilung in den Teilbereichen	92

Abbildung 62: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet	94
Abbildung 63: Prozentuale Verteilung der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet	95
Abbildung 64: Gebäudenutzungen in den Teilräumen des Untersuchungsgebietes	95
Abbildung 65: Gebäudenutzung (anhand eigener Ortsbegehung).....	96
Abbildung 66: Klassifizierung Gebäudetypen	102
Abbildung 67: Prozentuale Verteilung der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet	102
Abbildung 68: Typologie der Gebäude im Untersuchungsgebiet	103
Abbildung 69: Typologie der Gebäude im Untersuchungsgebiet nach Teilräumen (in %)	104
Abbildung 70: Gebäudebewertung Kategorien 1-3.....	106
Abbildung 71: Gebäudebewertung Kategorie 4	107
Abbildung 72: Gebäudebewertung Kategorien 5-6.....	107
Abbildung 73: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet (nach Teilräumen)	107
Abbildung 74: Gebäudezustand (anhand eigener Ortsbegehung)	108
Abbildung 75: Anteil der Gebäude mit einem geringen und höheren bis hohen Sanierungsbedarf	109
Abbildung 76: Sanierungsbedarf der Mehrfamilienhäuser und der Geschosswohnungsbauten	109
Abbildung 77: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet in den Teilbereichen.....	110
Abbildung 78: Umgesetzte und geplante Gebäudesanierungen	110
Abbildung 79: Sanierungsbedarf (äußerlicher Zustand gemäß Gebäudeanalyse).....	111
Abbildung 80: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 6	112
Abbildung 81: Missstände Freiräume.....	114
Abbildung 82: Eindrücke Markplatz.....	115
Abbildung 83: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 7	116
Abbildung 84: Jahresmitteltemperaturen in Schleswig-Holstein von 1881-2016	117
Abbildung 85: Übersicht der Altlasten im Untersuchungsgebiet	120
Abbildung 86: Heizungsart und Energieträger (Ergebnis der Haushaltsbefragung 2021).....	122
Abbildung 87: Zusammenfassung Stärken und Schwächen - Themenbereich 8	126
Abbildung 88: Ortsbildprägende Bereiche	127
Abbildung 89: Ortsbildprägende Bereiche im Untersuchungsgebiet	128
Abbildung 90: Übersicht Stärken, Chancen und Potenziale nach Themenbereichen	130
Abbildung 91: Übersicht städtebaulicher Missstände nach Themenbereichen	135
Abbildung 92: Leitspruch der Gemeinde Wankendorf.....	136
Abbildung 93: Handlungsfelder der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Wankendorf	138
Abbildung 94: Übersicht der Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern	140
Abbildung 95: Übersicht geplante Maßnahmen nach Handlungsfeldern	143
Abbildung 96: Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“	211
Abbildung 97: Öffentlichkeitsveranstaltung am 02.04.2025	217

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Wankendorf hat als ländlicher Zentralort die Aufgabe, für sich und den umliegenden Nahbereich die wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu stärken, sicherzustellen und an künftige Bedarfe und Herausforderungen anzupassen. Dies war ein elementarer Beweggrund für die Gemeinde Wankendorf, sich für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zu bewerben.

2017 wurde Wankendorf vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) – seinerzeit noch unter dem Namen „Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration“ – mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) aufgenommen. Dieses Programm beinhaltet die langfristige Sicherung und Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur für die öffentliche Daseinsvorsorge sowie die überörtliche Zusammenarbeit. Mit der Umstellung der Städtebauförderungssystematik zum 01.01.2020 wurde das Programm in das städtebauliche Förderprogramm „Lebendige Zentren“ integriert, bleibt aber förderrechtlich im Programm „KSG“. Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln und für den entsprechend notwendigen städtebaulichen Rahmen sind zusammenfassend (1) die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm, (2) die Erstellung eines überörtlichen Konzeptes zu künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur, das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ (ZKD), (3) die Festlegung des Untersuchungsgebietes, (4) die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sowie (5) die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes und (6) die Festlegung des Sanierungsgebietes.

Die amtsangehörige, ehrenamtlich geführte Gemeinde Wankendorf liegt im Kreis Plön zwischen den Städten Kiel, Plön, Bad Segeberg und Neumünster. Die Region ist dünn besiedelt, strukturschwach im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sowie ländlich und dörflich geprägt. Die Gemeinde Wankendorf war mit seiner gemischten Wohn- und Gewerbestruktur, mit seinem Gewerbegebiet und der Anbindung an die A21 eine wirtschaftlich bisher gut aufgestellte Gemeinde, die auch das Umland mit Arbeitsplätzen versorgen konnte. Jetzt gilt es, den Funktionsverlust durch Gewerbeabwanderung und den Einschränkungen für noch ansässige Betriebe mit Hilfe eines integrierten Ansatzes zu begegnen. Gebäudeleerstände sowie die Entstehung von Gewerbebrachen im Ort müssen vermieden werden. Die Neuordnung und Aufwertung, letztlich auch Erweiterung städtebaulicher Funktionen in der Gemeinde, ist erforderlich, um eine zeitgemäße, geordnete Ortsbauliche Entwicklung zu erreichen und den gemeindlichen Aufgaben zur Daseinsvorsorge zeitgemäß nachkommen zu können. Die historische durchmischte Wohn- und Gewerbestruktur führt allerdings heute auch zu einem städtebaulichen Missstand, der sich im Konflikt zwischen der Wohnnutzung und den Emissionen erzeugenden Gewerbebetrieben zeigt.

Die Gemeinde Wankendorf bietet mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen einen wichtigen Ankerpunkt für den strukturschwachen, ländlichen Raum. Um sich den Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels zu stellen, die vor allem die öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge in den ländlichen Regionen stark beeinflusst, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, ihre Angebote nachhaltig auszubauen, zu stärken und zu sichern.

Nach der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde entsprechend der gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) zunächst ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur („Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich“) erarbeitet. Dieses Konzept stellt die Grundlage für die Entwicklung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar und wurde im Juli 2020 durch das Planungsbüro „EBP Deutschland GmbH“ fertiggestellt. Als weitere Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln wurde in Abstimmung mit dem MIKWS ein Untersuchungsgebiet („VU-Gebiet“) festgelegt, in dem die Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen waren. Aufgabe der VU ist es, alle städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB zu ermitteln, die dann die Grundlage für die Sanierungsziele bilden. Sie sind auf die Sicherung, Stärkung bzw. Entwicklung der Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur als förderrechtlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ausgerichtet. Die Städtebauförderungsrichtlinien sehen darüber hinaus die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) vor, welches den Fokus sowohl auf das Untersuchungsgebiet legt als auch Verflechtungen mit dem gesamtgemeindlichen und landesräumlichen Kontext berücksichtigt. VU und IEK sind an der Strategie des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) auszurichten.

1.2 Formale Grundlagen - rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung sind gemäß Artikel 104 b Abs. 2 GG sowie § 164 b Abs. 1 BauGB die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein. Die Grundlagen der städtebaulichen Maßnahmen sind im Baugesetzbuch mit den §§ 136 ff. geregelt. Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 („VV Städtebauförderung“) enthielt wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Programmstruktur der Städtebauförderung. Neben dem Gebietsbezug, der Durchführung der VU und Einbettung in eine integrierte Planung sind zukünftig Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel sowie der grünen Infrastruktur Voraussetzung für die Förderung. Neu aufgenommen wurde auch die Möglichkeit zur stärkeren Unterstützung interkommunaler Kooperationen.

Das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG)

Das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) unterstützt insbesondere Kommunen in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten und/oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen, abseits von Verdichtungszentren. Übergeordnetes Ziel ist es, diese Räume als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Ankerpunkte für die Region zukunftsfähig zu gestalten. Es gilt, die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorgeinfrastruktur dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung des Zentralortes sowie der Umlandgemeinden zu sichern. Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung ist, dass regionale Kräfte und Ressourcen gebündelt, sich über gemeinsame Lösungen abgestimmt und Infrastrukturen gemeinsam angeboten werden, um so ein effizientes Leistungsangebot zu ermöglichen.

Die wichtigsten Programmziele:

- Förderung der aktiven interkommunalen bzw. überörtlichen Zusammenarbeit, insbesondere bei der Anpassung und arbeitsteiligen Bereitstellung der städtebaulichen Infrastruktur für die öffentliche Daseinsvorsorge
- Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur an veränderte Nachfragestrukturen und Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Schaffung attraktiver und zukunftsfähiger Ortskerne als Mittelpunkte des Lebens gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Bündelung der Städtebauförderung mit weiteren öffentlichen und privaten Finanzierungs- und Förderquellen
- Zur Erreichung der Ziele ist der Einsatz von Fördermitteln insbesondere in den Bereichen Erarbeitung interkommunal bzw. überörtlich abgestimmter, integrierter Entwicklungs- und Handlungsstrategien, baulichen Maßnahmen zur Anpassung und Sanierung öffentlicher, sozialer und kultureller Einrichtungen, Sanierung und bedarfsorientierter Umbau leerstehender Gebäude und Maßnahmen zur Innenentwicklung, Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen sowie Barrierearmut oder -freiheit von Gebäuden und Flächen vorgesehen.

Die Öffentlichkeit ist während der Gesamtmaßnahme zu beteiligen und einzubinden, um eine möglichst frühzeitige Akzeptanz für die notwendige Anpassung des Infrastrukturangebotes an veränderte Nachfragestrukturen zu schaffen.

Notwendigkeit der Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB

Gem. § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen in der Regel erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

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

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

- (1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- (2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Beurteilung, ob entsprechende Missstände vorliegen, wird in § 136 Abs. 3 BauGB beschrieben.

Als landesrechtliche Grundlage für die Städtebauförderung ist die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holsteins heranzuziehen. In ihr sind die Voraussetzungen für die Förderfähigkeiten von Maßnahmen der Städtebauförderung detailliert festgelegt.

Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015)

Die förderrechtlichen Vorgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ergeben sich insbesondere aus den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015). Diese haben auch nach der Programm-Umstrukturierung zum 01.01.2020 weiterhin Bestand. Gemäß A 5.6.2 Nr. 6 StBauFR SH 2015 ist vor der Durchführung von VU und IEK unter Mitwirkung der betroffenen Nachbargemeinden ein überörtliches „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ (ZKD) zu den künftigen Anforderungen an die den Betrachtungsraum betreffende öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu erstellen.

Politische Beschlüsse

Die Gemeindevertretung Wankendorf hat in ihrer Sitzung am 13.01.2020 den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Wankendorf 2035“ gefasst. Die amtliche Bekanntmachung zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 30.01.2020 rückwirkend zum 16.12.2019.

1.3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Aus den VU wurden zunächst mittels der Bestandsanalyse städtebauliche Missstände, Mängel und Konflikte in der Gemeinde Wankendorf ermittelt, zu deren Behebung in der Folge entsprechende Maßnahmen entwickelt wurden.

Nach den Städtebauförderungsrichtlinien sind die jeweiligen Maßnahmen auf ihre Förderfähigkeit geprüft worden. In Kapitel 6.2 werden diese Maßnahmen in Handlungsfelder mit verschiedenen Themenbereichen dargestellt. Alle weiteren Inhalte zu den jeweiligen Maßnahmen sind den jeweiligen Beschreibungen (Kapitel 6.4 → Zuwendungsfähige Maßnahmen / Kapitel 6.5 → Nicht-zuwendungsfähige Maßnahmen) zu entnehmen und darüber hinaus in den angehängten Plänen 14 A und 17 graphisch dargestellt.

2. Methodik

2.1 Vorgehensweise und Berichtsgliederung

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

Der gesamte Planungsprozess umfasste im Wesentlichen folgende Bearbeitungsbausteine: die Durchführung einer Bestandsanalyse, die Erarbeitung des Konzeptes (Maßnahmenplan) sowie die verfahrensrechtliche Abwägung.

Die konkrete Untersuchung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet erfolgte insbesondere über Ortsbegehungen, Sichtung der Planunterlagen sowie Analyse der vorliegenden Daten und Gutachten zum Untersuchungsgebiet.

In nachfolgender Abbildung ist die Berichtsgliederung dargestellt, welche auch die Vorgehensweise widerspiegelt.

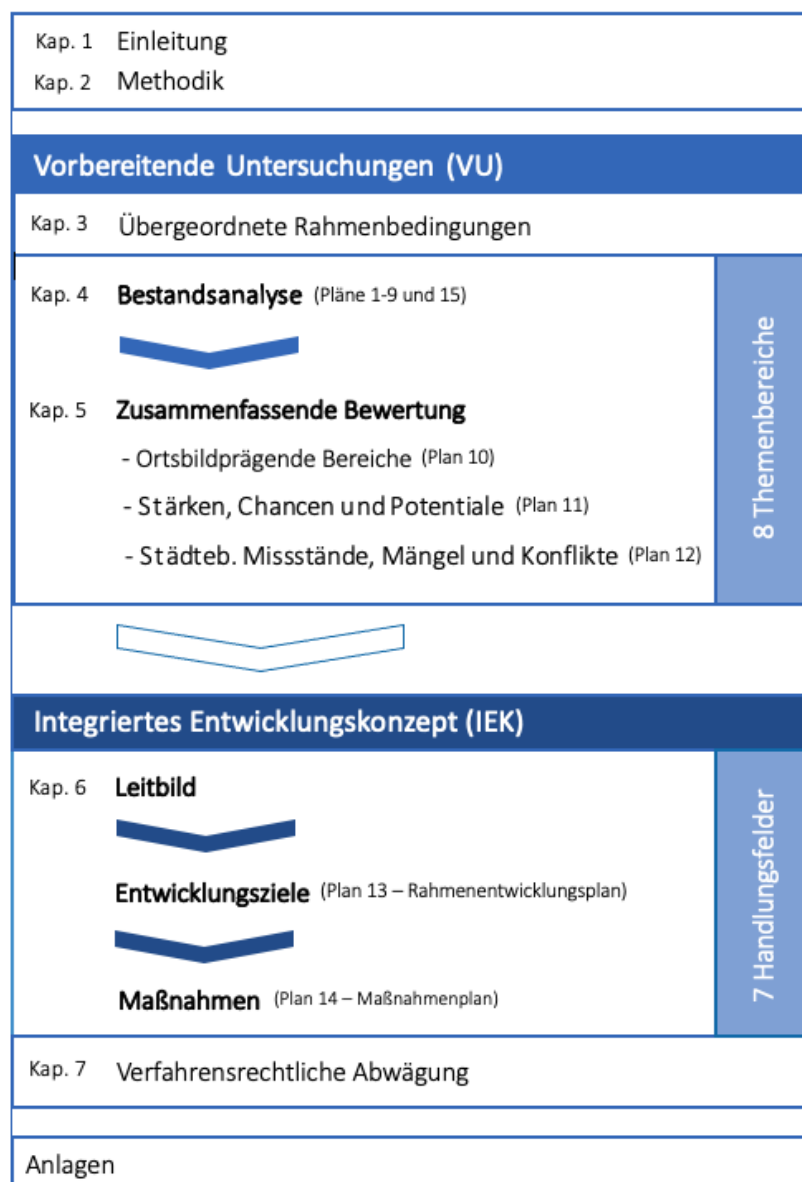


Abbildung 1: Ablaufschema und Berichtsgliederung

In Kapitel 3 wird zunächst das Untersuchungsgebiet mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie aktuellen Entwicklungen vorgestellt. Dabei wird auch auf das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Umgebung“ eingegangen.

Darauf folgt die **Bestandsanalyse** in Kapitel 4 mit einer Beschreibung und Bewertung u. a. der städtebaulichen Situation, der Bevölkerungsstruktur sowie der sozialen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Situation. Dabei findet auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Gebäude- und Siedlungsstruktur sowie mit den Belangen des Umweltschutzes statt.

Die unterschiedlichen Belange sind dabei in folgende **acht Themenbereiche** unterteilt, welche gleichzeitig die Unterkapitel darstellen:

- 1 – Bevölkerungsstruktur / Demografische Analyse
- 2 – Verkehrliche Infrastruktur
- 3 – Daseinsvorsorge, soziale und technische Infrastruktur
- 4 – Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten
- 5 – Wohnraum
- 6 – Gebäudeanalyse
- 7 – Grün- und Freiflächen
- 8 – Umweltsituation

Zu jedem dieser Themenbereiche werden am Ende eines jeden Unterkapitels die wesentlichen Ergebnisse und Erkenntnisse in Form einer städtebaulichen Bewertung sowie einer Übersicht der jeweiligen Stärken und Schwächen zusammengefasst.

Die **zusammenfassende Bewertung** der gesamten Bestandsanalyse findet sich in Kapitel 5. Hier werden zunächst ortsbildprägende Bereiche dargestellt. Anschließend folgt – nach den Themenbereichen der Bestandsanalyse sortiert – die Übersicht der Stärken, Chancen und Potenziale sowie der städtebaulichen Missstände, Mängel und Konflikte.

Aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen wurden im integrierten Entwicklungskonzept ein Leitbild für die Gemeinde Wankendorf formuliert sowie **sechs Handlungsfelder** für die zukünftige Entwicklung definiert:

- 1 – Grün- und Freiraum
- 2 – Öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge
- 3 – Lokale Ökonomie
- 4 – Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität
- 5 – Engagement und Gemeinschaft
- 6 – Übergeordnete und sonstige Maßnahmen (Querschnittsthemen)

Die einzelnen **Entwicklungsziele** werden nach den Handlungsfeldern sortiert aufgezeigt, wobei es Verflechtungen zwischen einzelnen Zielen und Handlungsfeldern gibt, was dem integrativen Ansatz des Entwicklungskonzeptes entspricht. Verortbare Entwicklungsziele sind im **Rahmenentwicklungsplan** (Plan 13 im Anhang) dargestellt.

Aus den Entwicklungszielen wurden Maßnahmen abgeleitet, welche in einem **Maßnahmenkatalog** nach Handlungsfeldern sortiert aufgelistet und anschließend in **Maßnahmensteckbriefen** näher erläutert werden. Verortbare Maßnahmen sind im **Maßnahmenplan** (Plan 14 im Anhang) dargestellt. Eine Übersicht der Kostenschätzung zu den Maßnahmen findet sich ebenfalls im Anhang.

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und den abgeleiteten Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes wird in Kapitel 7 mit der **verfahrensrechtlichen Abwägung** der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgen die Begründung und Wahl der Verfahrensart sowie die Abgrenzung des Fördergebietes.

2.2 Prozessorganisation und Beteiligung

Die Gemeindevertretung Wankendorf hat in ihrer Sitzung am 13.01.2020 rückwirkend zum 16.12.2019 den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Wankendorf 2035“ gefasst. Mit der Erstellung der VU und dem IEK wurden die Planungsbüros „EBP Deutschland GmbH“ und „BCS STADT + REGION“ im November 2020 beauftragt. Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde gemeinsam mit der Gemeinde Wankendorf ein Zeitplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet.

Die Beteiligung erfolgte in drei wesentlichen Formaten: einer Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner, eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Parallel zu diesen drei Beteiligungsformaten wurde die Öffentlichkeit über verschiedene Wege über den Planungsprozess informiert. Weiterhin wurde eine Lenkungsgruppe mit Schlüsselpersonen aus Gemeindevertretung, Amtsverwaltung und Kreisplanung gebildet, welche den Prozess organisatorisch und inhaltlich begleitet und gesteuert hat. Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Wankendorf, des Amtes Bokhorst-Wankendorf und dem Kreis Plön geführt.

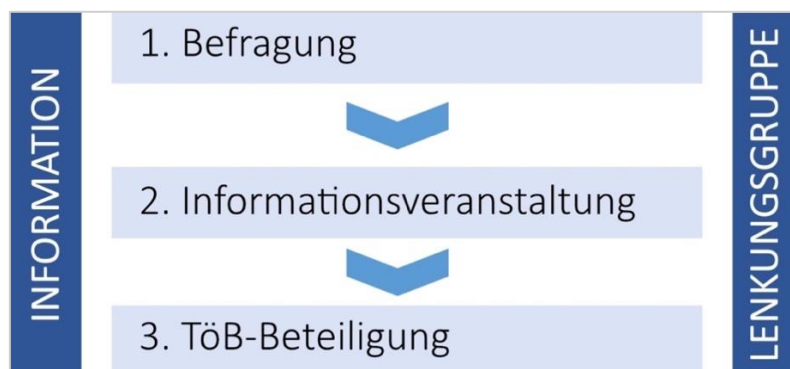


Abbildung 2: Übersicht Prozessorganisation und Beteiligung

Gemäß § 137 BauGB fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und weiterer Akteure wie folgt statt:

Dez. 2020	Beteiligung der Öffentlichkeit (Bewohnerinnen und Bewohner / Eigentümerinnen und Eigentümer des Untersuchungsgebietes) über den Beginn der VU und des IEK und die damit zusammenhängende Bevölkerungsbefragung. Bekanntmachungswege: Lokale Presse, Amts-Homepage, Gemeinde-Homepage, Beteiligungsportal der BCS STADT + REGION (www.planemit.de)
Dez. 2020 bis Jan. 2021	Befragung der Eigentümerinnen/Eigentümer und Bewohnerinnen/Bewohner. Die Befragung diente sowohl der Datenerhebung über den Gebäudebestand als auch der Abfrage nach individuellen Sanierungsabsichten, den Angeboten der Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet sowie den Meinungen zur künftigen Gemeindeentwicklung. Die Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet wurden zudem individuell zu diesem Sachverhalt mit einem beigefügten ausgedruckten Fragebogen angeschrieben.
11.05.2022 (16:30 bis 19:00 Uhr)	Öffentliche Informationsveranstaltung „Wankendorf 2035“ im AWO-Familienzentrum Wankendorf mit ca. 40 Teilnehmenden. Hier wurde eine Präsentation des Entwurfs der VU und des IEK durchgeführt. Nach Erläuterung der Kerninhalte von VU und IEK durch die beauftragten Planungsbüros standen Vertreterinnen und Vertreter der Amtsverwaltung, der beauftragten Büros, die Bürgermeisterin sowie Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter an drei Ausstellungstafeln zu den zentralen Inhalten für Rückfragen und Diskussionen bis zum Abschluss der Veranstaltung gegen 19:00 Uhr bereit, was ausgiebig genutzt wurde.
Mai 2022	Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
Mai 2022	Beteiligung der Nachbargemeinden
parallel	Lenkungsgruppentreffen (2021: Januar, April, September, November, Dezember; 2022: März, April, Juni, September, November; 2023: März, Juli; 2024: Februar)
parallel	Information auf www.planemit.de sowie www.wankendorf.de Zur Information der Öffentlichkeit über die Planung sowie die Beteiligungsmöglichkeiten wurde auf dem Beteiligungsportal des Fachbüros BCS STADT + REGION ein eigener Bereich für die Gemeinde Wankendorf eingerichtet. Diese Seite war für die Bewohnerinnen und Bewohnern bis Mitte 2022 verfügbar. Im Anschluss bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über www.wankendorf.de über den Planungsprozess zu informieren. Darüber hinaus stand bzw. steht das Amt Bokhorst-Wankendorf jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.
Dezember 2022	Die Kinder- und Jugendbeteiligung fand über das digitale Beteiligungsportal der BCS STADT + REGION sowie über Wunschbaumplakate in der Zeit vom 8. – 30. November 2022 statt.
Februar 2023	2. TÖB-Beteiligung
02.04.2025	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
noch offen	Beschluss der VU / IEK
noch offen	Beschluss der Sanierungssatzung

Abbildung 3: Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB sowie Beschlussfassungen

Die Rückmeldungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, insbesondere bei den digitalen Beteiligungen / Informationsveranstaltungen sowie der Befragung, lassen auf eine grundsätzlich positive Einstellung der Betroffenen zu den angestrebten Maßnahmen und der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Die überdurchschnittlich hohe Rücklaufquote bei der Befragung im Dezember 2020 unterstützt diese Annahme. Von den 787 versandten Fragebögen wurden 567 abgegeben (davon 150 online), was einer Rücklaufquote von 72 % entspricht.

Die TÖB stehen dem Sanierungsprozess ebenfalls positiv gegenüber. Deren Anregungen und Hinweise über die abgegebenen Stellungnahmen sind in den Ergebnisbericht eingeflossen.

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen - Gemeinde Wankendorf und Umland

3.1 Regionale Einordnung

Die Gemeinde Wankendorf ist nach der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein als ländlicher Zentralort eingestuft. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Wie im Kapitel 1.1 erwähnt, liegt die zum Landkreis Plön gehörende Gemeinde Wankendorf im Mittelpunkt der Städte Kiel (ca. 28 km), Plön (ca. 19 km), Bad Segeberg (ca. 27 km) und Neumünster (ca. 18 km) sowie direkt an der A21 und westlich des Großen Plöner Sees (ca. 10 km).

Neben dem Hauptort Wankendorf gehören die (Klein-)Siedlungen Bansrade, Bockelhorn, Jägersberg, Kölling, Köllingbek, Kuhlrade, Löhndorf, Obendorf, Schimmelhof und das Gut Löhndorf zur Gemeinde.

Die Gemeinde Wankendorf hat eine ehrenamtliche Bürgermeisterin und wird durch das Amt Bokhorst-Wankendorf verwaltet. Ebenfalls übernimmt das Amt die Verwaltung für die Nahbereichsgemeinden Belau, Rendswühren, Ruhwinkel, Schillsdorf und Stolpe. Darüber hinaus verwaltet das Amt Bokhorst-Wankendorf die Gemeinden Großharrie und Tasdorf.

Somit ist erkennbar, dass die Gemeinde Wankendorf als einziger ländlicher Zentralort im Süden des Kreisgebietes Plön eine regionale Bedeutung für das Umland innehat. Administrativ ist Wankendorf nach Osten in Richtung Kreisstadt Plön verflochten. In Richtung Neumünster bestehen auch funktional zahlreiche Verflechtungen.

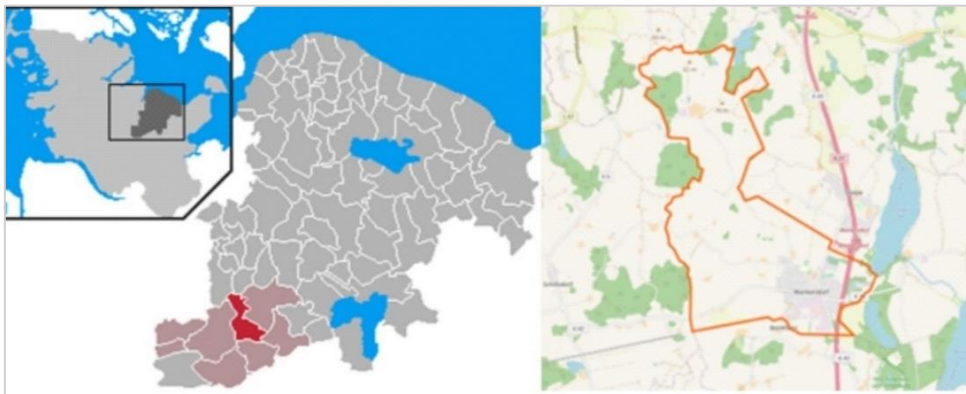


Abbildung 4: Lage des Kreises Plön in SH und Lage der Gemeinde Wankendorf im Kreis Plön (links); Lage und Abgrenzung der Gemeinde Wankendorf (rechts)¹

Die Gemeinde Wankendorf liegt im Wankendorfer Seengebiet, welches Teil der Holsteinischen Schweiz ist, wobei Wankendorf dieser Kulturlandschaft nicht angehört. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Seen, darunter der Stolper See, der Belauer See, die Schmalensee, der Bornhöveder See und der Plöner See.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 13,34 km². Davon sind 11,4 km² Vegetations- und 0,04 km² Gewässerflächen, während ca. 1,9 km² für Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt werden. Die Vegetationsflächen bestehen aus Flächen für die Landwirtschaft, Wäldern und sonstigen Gehölzen (z. B. Knicks).

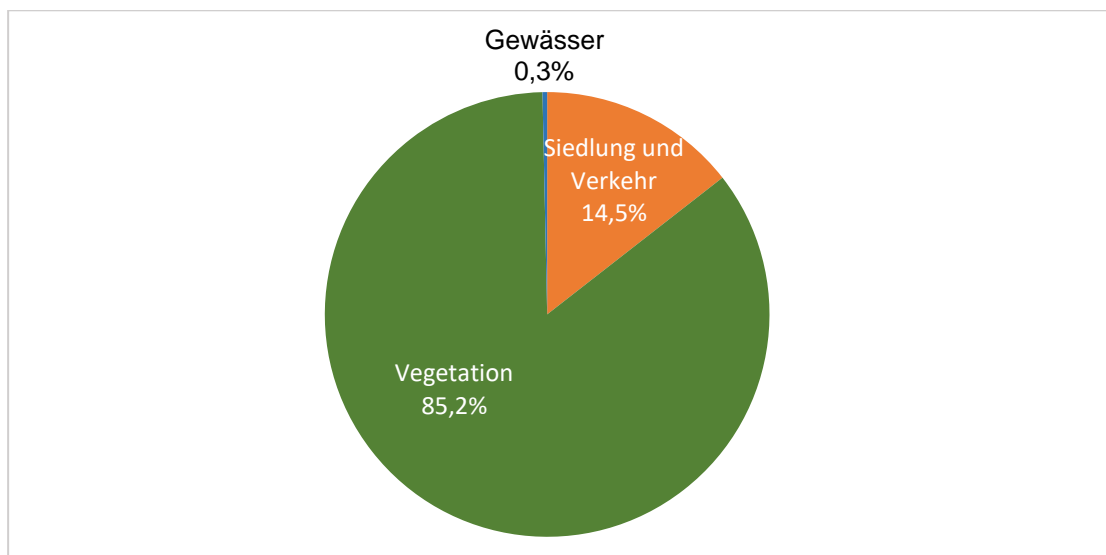


Abbildung 5: Nutzungsflächen der Gemeinde Wankendorf²

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentralort Wankendorf und umfasst eine Fläche von ca. 2,10 km². Dieses Gebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Jedoch befinden sich dort ebenfalls zahlreiche Einrichtungen sowie Gewerbe- und öffentliche Flächen, die auch für die Bürgerinnen und Bürger außerhalb des Untersuchungsgebietes eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge innehaben,

¹ Datei: Wankendorf in PLOE.png – Wikipedia; openstreetmap.org

² Statistikamt Nord

u. a. die Grundschule, zwei Kindertagesstätten, Sport- und Tennisplätze, zwei Supermärkte, eine Freiwillige Feuerwehr, eine Polizeistation, eine Amtsverwaltung, eine Bankfiliale, eine Apotheke sowie ein Ärztehaus und zwei weitere Arztpraxen. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich größere Gewerbebetriebe und -flächen. Im Osten grenzt das Untersuchungsgebiet an die Bundesautobahn A21 zwischen Bad Segeberg und Nettelsee, die in die B404 nach Kiel übergeht. Im Süden, Westen und Norden ist das Untersuchungsgebiet durch landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt.

3.2 Siedlungsgeschichte

Wankendorf wurde von den Sachsen gegründet. Erstmals wurde der Ort im Jahre 1316 als Wanikendorpe erwähnt und kann mit „Dorf des Waniko“ übersetzt werden. Waniko war vermutlich ein aufständiger Bauernführer.

In den Anfängen war die Gemeinde vor allem landwirtschaftlich geprägt, entwickelte sich aber rasch zu einer industriellen Gemeinde mit starkem Bevölkerungswachstum. Dies geschah nicht zuletzt durch den Anschluss Wankendorfs an die Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg und an die Bahnstrecke der Kleinbahn zwischen Kiel – Segeberg.

3.2.1 Eisenbahn in Wankendorf

Die Bahn zwischen Neumünster – Ascheberg wurde am 31. Mai 1866 von der damaligen Altona-Kieler Eisenbahn-Gesellschaft eröffnet und beförderte Personen und Güter auf einer ca. 26 km langen „Normalspur“ (1435 mm Gleisbreite). Die Bahntrasse verlief im südlichen Teil des Ortes von West nach Ost. Jedoch wurden im Jahr 1985 der Personenverkehr und im Jahr 1988 der Güterverkehr eingestellt und die Gleise teilweise abgebaut oder asphaltiert. Das Bahnhofsgebäude dieser Bahnverbindung am westlichen Ortsrand ist noch erhalten und anderweitig genutzt.

Am 2. Dezember 1911 wurde die Eisenbahn zwischen Kiel und Bad Segeberg eröffnet und führte durch den Ortskern westlich der Wegeverbindung von Stolpe und Ruhwinkel. Auf einer Strecke von ca. 50,5 Kilometern wurden bis zum 31. Dezember 1961 Personen und Güter transportiert, ehe auch ihr Betrieb eingestellt und die Gleise abgebaut wurden. Obwohl beide Bahnstrecken auf einer Normalspur betrieben wurden und sich kreuzten, gab es keine Verbindung zwischen ihnen. Die Bahnhöfe beider Strecken lagen ca. einen Kilometer voneinander entfernt, was einen unbequemen Umstieg bedingte.

Seit geraumer Zeit wird die Reaktivierung der Bahnlinie Neumünster – Ascheberg wieder diskutiert. Mittlerweile ist diese Strecke mit einem Haltepunkt in Wankendorf im aktuellen Landesweiten Nahverkehrsplan Schleswig-Holstein (LNVP SH)³ für Maßnahmen ab 2027, im Deutschlandtakt 2025 sowie im aktuellen Koalitionsvertrag enthalten: Der Kreistag des Kreises Plön unterstützt die Reaktivierungsabsicht durch seine Beschlusslagen aus den Jahren 2014 und 2017 sowie durch seine Stellungnahme zum Regionalplan II aus dem Jahr 2023.

³ Landesweiter Nahverkehrsplan bis 2027, Hrsg.: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus

3.2.2 Siedlungsentwicklung

Die historische „Varendorf'sche Karte“ – aufgenommen zwischen den Jahren 1789 und 1796 – zeigt die erste Besiedelung entlang der heutigen Dorfstraße im alten „Wakendorf“. Deutlich zu erkennen ist die Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen Stolpe und Bornhöved über Ruhwinkel mit ihrem markanten Knick in Wankendorf.

Ende des 19. Jahrhunderts sind im Süden die Bahngleise der Kleinbahnstrecke zwischen Neumünster und Ascheberg zu erkennen. Die Besiedelung konzentriert sich immer noch überwiegend um die Dorfstraße herum, ist jedoch kompakter und größer geworden und erstreckt sich ebenfalls zunehmend entlang des heutigen Kirchtors im Osten und Wohldtor und Bahnhofstraße im Westen. Des Weiteren sind die ersten Anfänge einer Besiedelung um den Bahnhof zu erkennen.

In der historischen Karte von 1902 bis 1930 ist nun auch die Kleinbahn zwischen Kiel und Bad Segeberg abgebildet, die durch die Siedlung verläuft. Der Bahnhof befindet sich am südlichen Rand des historischen Ortsteils („Klbhf.“). Ebenfalls zu erkennen ist die Kirche mit Friedhof im Nordosten des Untersuchungsgebietes. An der heutigen „Bahnhofstraße“ sind neue Gebäude hinzugekommen, sodass sich in diesem Bereich langsam ein baulich zusammenhängender Bereich zwischen dem historischen Teil an der Dorfstraße und dem Bahnhof entwickelt.

In den Jahren 1932 bis 1950 entstanden die ersten Gebäude im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

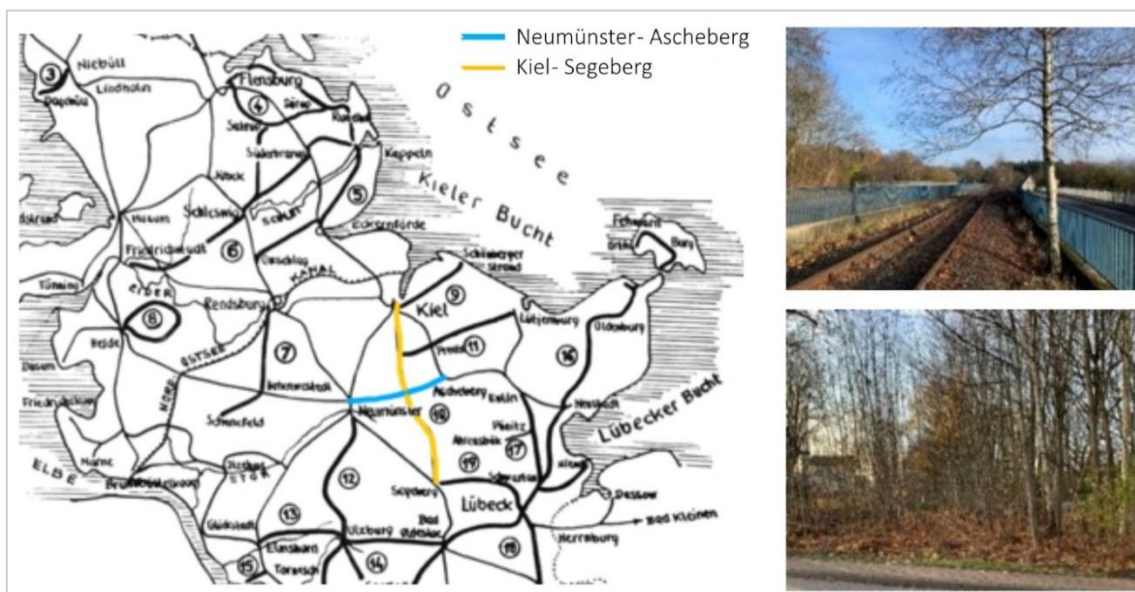


Abbildung 6: Auszug aus der Übersicht der Bahnen in Schleswig-Holstein⁴ und Aufnahmen der alten Bahngleise der Strecke Neumünster – Ascheberg⁵

⁴ http://www.geschichte-s-h.de/wp-content/uploads/2015/01/kleinbahnen_gross.png

⁵ BCS STADT + REGION

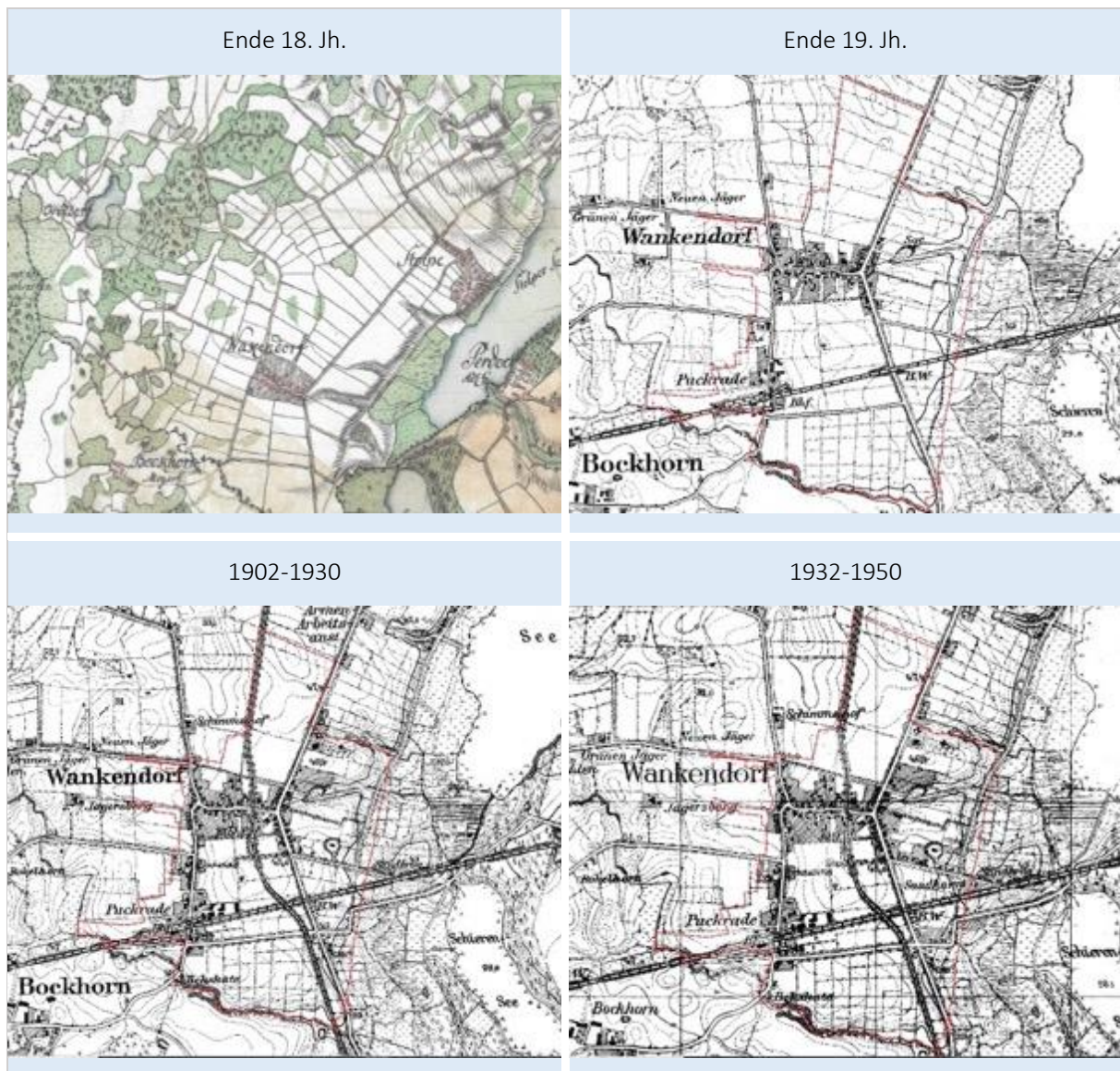


Abbildung 7: Siedlungsentwicklung anhand historischer Karte

Das heutige Gemeindegebiet entstand mit der Auflösung der ehemaligen Gutsbezirke und Ländereien Wankendorf und Löhndorf im Jahre 1928 sowie des Guts Bockhorn 1969. Der Zentralort Wankendorf wuchs durch die starke Bevölkerungszunahme mehr und mehr zu einer kompakten Ortschaft, da neuer Wohnraum und neue Flächen für Gewerbe, Handwerk und Industrie geschaffen wurden. Vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg nahmen die Bebauung und Verdichtung stetig zu, sodass aus dem dörflichen Charakter des Ortes ein dicht bebauter Ort mit städtischen Zügen entstand.

Vor allem die „Gemeinnützige Siedlungs- und Baugenossenschaft eGmbH“, die sich 1947 aus einer Siedlungsgemeinschaft entwickelte, war Motor des starken Wohnungsbaus. Sie schuf neuen Wohnraum in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern östlich der Bornhöveder Landstraße zwischen dem Sportplatz und der Kampstraße. Heute bietet die Genossenschaft als „wankendorfer“ in ganz Schleswig-Holstein

modernen Wohnraum für bezahlbare Mieten. Der Unternehmenssitz wurde allerdings von Wankendorf nach Kiel verlegt.⁶

1970 erfolgte die Ausweisung Wankendorf zum ländlichen Zentralort (s. auch Kapitel 3.3.1 „Zentralörtliches System SH“). Ein Jahr später entstanden an der Dorfstraße / Röterberg der Marktplatz und Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B 404 zur Bundesautobahn 21 und durch die direkten Auf- und Abfahrten nördlich der Gemeinde sowie durch weitere Wohnbebauung wuchs die Gemeinde Wankendorf zu einer familien- und pendlerfreundlichen Gemeinde zusammen. Zudem erfreut sich das Gemeindegebiet durch die Nähe zur Holsteinischen Schweiz immer größerer Beliebtheit im Fremdenverkehr.

Die für Wankendorf auch heute immer noch besondere Situation, dass der Ort keine wirkliche Ortsmitte hat, ist durch seine Geschichte bedingt. Bis 1945 hatte sich die Gemeinde den Charakter eines Straßenortes bewahrt. Mit der starken Bautätigkeit nach dem Krieg entwickelte sich der Ort an den Peripherien hufeisenförmig. Dann wuchs Wankendorf im Laufe der 1960er und 1970er Jahre dank neuer Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Bösterredder mehr und mehr zu einem Viereck zusammen. Im Zentrum dieses Vierecks wurde die Fläche aber immer noch landwirtschaftlich genutzt. Ab 1967 gelang es der Gemeinde, einen Teil der Ortsmitte zu erschließen. Ab 1971 sollte mit dem neu geschaffenen Marktplatz das neue Zentrum geschaffen werden.⁷

Die Kirche in Wankendorf wurde sowohl für die Gemeinde Wankendorf als auch für die Gemeinde Stolpe geplant und aus diesem Grund zwischen den beiden Orten gebaut. Ursprünglich sollte sie „Kirche zu Stolpe und Wankendorf“ heißen. Allerdings erfuhr Wankendorf durch den Bahnanschluss eine vorher dermaßen ungeahnte Bedeutung, dass die Kirche zur „Wankendorfer Kirche“ wurde. Das Bualter der Kirche erklärt auch, warum der Standort keine Bedeutung für eine sonst typische Dorfentwicklung um die Kirche herum erfahren hat.

Zur Historie Wankendorfs gehört auch die Geschichte des Betonwerks auf der ehemaligen Sägewerksfläche. Mit der Fertigstellung der Eisenbahn 1866 siedelten sich neben vielen kleinen Betrieben zwei große Gewerbebetriebe – Kornhandel Schlüter und Baufirma Blunck mit Sägerei – an, die das Wankendorfer Ortsbild bis heute prägen. 1919 wurde das Sägewerk durch den neuen Besitzer Amandus Paaschen grundlegend modernisiert. Erst 1967 entstand auf der Fläche des Sägewerks durch den aus Altersgründen erfolgten Verkauf an die Kieler Baufirma Max Giese das Betonfertigteilwerk. Trotz Eigentümerwechsel und Betriebsveränderungen ist die Herstellung von Betonfertigteilen erhalten geblieben. Im Laufe der Jahrzehnte rückte die Wohnbebauung immer näher an das innerörtliche Betonwerk heran, so dass sich heute Nutzungskonflikte ergeben.

Auf Basis von Daten zum Bualter aus der Gebäude- und Wohnraumzählung im Rahmen des Zensus 2011 kann ein erster Überblick über die städtebauliche Entwicklung Wankendorfs gewonnen werden. Auf diese Thematik wird im Rahmen der Gebäudeanalyse vertiefter eingegangen.

⁶ Nach: Giese, Volker u. Giese, Heinrich, Wankendorf im Wandel der Zeit – Eine Chronik, Norderstedt 2018, S. 122 ff.

⁷ <https://wankendorf.de/geschichte.html>

Die nachfolgende Abbildung 8 zeigt, Gebäude welchen Baujahres den jeweiligen 100 x 100 Meter großen Quadranten prägen. Im historischen Ortskern fällt dabei auf, dass neuere Gebäude inzwischen einen Anteil erreicht haben, der einige der Quadranten zu Mischgebieten werden lässt, in denen mehrere Bauphasen nebeneinander den Bereich prägen. 41 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet und befinden sich überwiegend im östlichen und südwestlichen Bereich. Der hohe Anteil dieses Baualters spiegelt die starke Wohnungsbauentwicklung in der Nachkriegszeit wider, in der der Wohnraumbedarf aus den Großstädten auch über eine Suburbanisierung im ländlichen Raum in guter Pendlerentfernung in den Großstädten gedeckt wurde.

Rund jedes achte Gebäude im Untersuchungsgebiet (12 %) wurde vorwiegend zwischen 1996 und 2000 errichtet – vor allem am „Alten Bahndamm“ nördlich des Betonwerks und vereinzelt an den Randbereichen. Gemäß der historischen Entwicklung befinden sich die ältesten Gebäude (vor 1919: 6%; 1919-1948: 10 %) an der „Dorfstraße“ und in Bahnhofsnähe der Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg. Zwischen den Jahren 1979 bis 1990 und 2001 bis 2004 gab es die wenigsten Bauaktivitäten, da der Anteil der Gebäude in diesen Baualtern nur bei 4 bzw. 5 % liegt. In den Jahren von 1991 bis 1995 wurden 8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet errichtet. 10 % der Gebäude befinden sich in einem Mischgebiet, d. h. dass in diesen Bereichen die unterschiedlichen Baujahre in etwa gleich vorhanden sind.

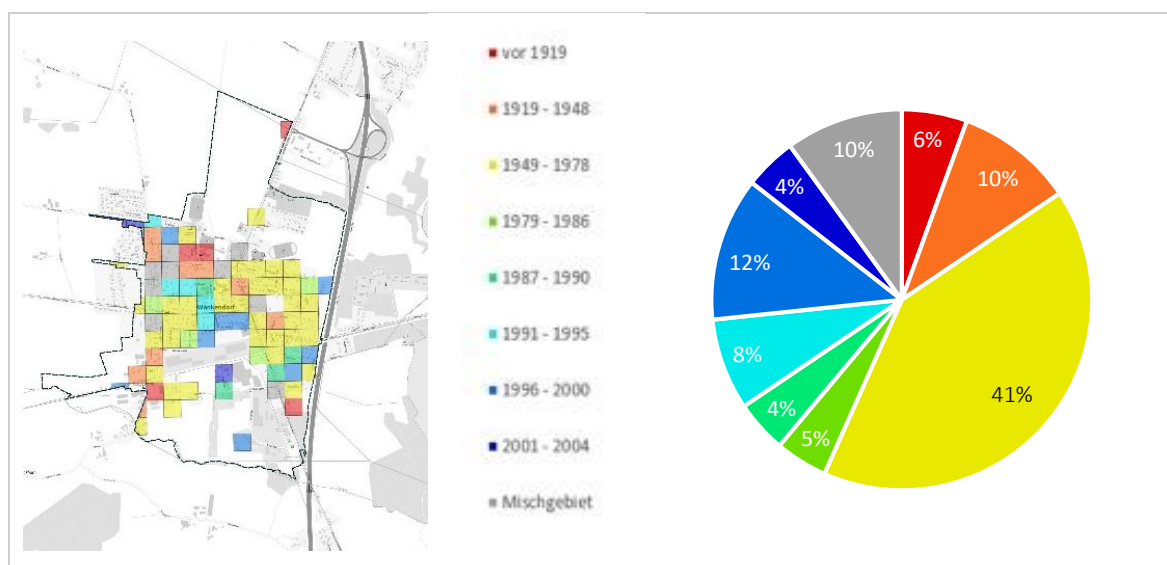


Abbildung 8: Vorwiegendes Baualter gemäß Zensusdaten von 2011⁸

3.2.3 Bau- und Bodendenkmäler

In Wankendorf finden sich vornehmlich Baudenkmäler des späten 19. und des frühen 20. Jahrhunderts. Hierzu zählen die sogenannte „Villa Blunck“ (Bahnhofstraße 54) aus den 1870er Jahren, das ehemalige Bahnhofsgebäude (Bahnhofstraße 60) aus den 1860er Jahren und ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Bansrader Weg 1) aus dem Jahr 1902. Hinzu kommen die Anlagen des Kirchtors, die die Kirche, das Mausoleum von Donner sowie das Gründenkmal der Friedhofsallee umfassen. Hierbei handelt es sich um Alteintragungen, deren Aktualisierung vorgesehen ist. Die Kirche wurde im Jahre 1894 an die Grenze der damaligen Gemeinde erbaut, da sie für die beiden Gemeinden Wankendorf und Stolpe zuständig war. Aus diesem Grund liegt die Kirche in Wankendorf nicht – wie in vielen Gemeinden üblich – in der Mitte der Gemeinde.

⁸ Open Zensus Daten 2011, Baualter-Klassifizierung je Hektar (100mx100m)



Abbildung 9: (von links nach rechts) altes Bahnhofsgebäude, Villa Blunck und Kirche⁹

Objekt-Nr.	Adresse	Nähere Angaben	
39375	Bahnhofstr. 54	Bezeichnung	sog. Villa Blunck
		Beschreibung	1870er Jahre, Bauherr Kommerzienrat Blunck; zweigeschossiges villenartiges Wohnhaus aus roten und gelben Backsteinen mit verschiedenen Risaliten und Anbauten sowie einem flachgeneigten, schiefergedeckten Walmdach, über den Risaliten Satteldächer
		Begründung	geschichtlich, städtebaulich
		Schutzumfang	gesamtes Objekt
		Denkmaltyp	Bauliche Anlage
5583	Bahnhofstr. 60	Bezeichnung	Ehemaliger Bahnhof
		Beschreibung	Bahnhof Wankendorf; 1860er Jahre; langgestreckter unsymmetrischer Putzbau mit flachen Satteldächern, zweigeschossiger giebelständiger Kernbau mit drei Achsen, seitlich ein fünf- sowie ein zweiachsiger eingeschossiger Anbau, alle mit schlichtem spätklassizistischem Putzdekor
		Begründung	Geschichtlich, städtebaulich, technisch
		Schutzumfang	Gesamtes Objekt
		Denkmaltyp	Bauliche Anlage
5582	Kirchtor	Bezeichnung	Kirche
		Beschreibung	Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)
		Begründung	Geschichtlich, künstlich, städtebaulich
		Schutzumfang	Gesamtes Objekt
		Denkmaltyp	Bauliche Anlage
10893	Kirchtor	Bezeichnung	Mausoleum von Donner
		Beschreibung	Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)

⁹ BCS stadt+region

	Begründung	Geschichtlich, künstlich, Kulturlandschaft prägend
	Schutzumfang	Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)
	Denkmaltyp	Bauliche Anlage
10901 Kirchtor	Bezeichnung	Friedhofsallee
	Beschreibung	Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen)
	Begründung	Geschichtlich, Kulturlandschaft prägend
	Schutzumfang	Gesamtes Objekt
	Denkmaltyp	Gründenkmal

Abbildung 10: Übersicht Denkmäler

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es in der Gemeinde Wankendorf zwar keinen historisch gewachsenen Dorfkern gibt, jedoch viele einzelne bedeutende Denkmäler und schützenswerte Bereiche.

3.3 Raumordnung

Die übergeordneten Planungen und Gesetze von Bund und Land geben einen Rahmen für die gemeindliche Entwicklung vor. Sie werden ergänzt durch Zielvorgaben zur nachhaltigen Entwicklung, die zwar keinen eigenen Normcharakter haben, sich jedoch auch auf die Situation vor Ort in den Gemeinden auswirken.

Die für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wankendorf relevanten gesetzlichen und informellen Planungsinstrumente umfassen:

- das Zentralörtliche System,
- den Landesentwicklungsplan,
- den Regionalplan,
- das regionale Entwicklungskonzept der KielRegion (REK),
- das Gewerbeflächenmonitoring KielRegion und Neumünster (GEMO),
- das Freiflächenkonzept,
- die Bauleitplanung,
- die Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale,
- das Zukunftskonzept Wankendorf und Nahbereich,
- die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreis Plön,

die bis auf die Bevölkerungsprognose im Folgenden näher beschrieben werden; die Bevölkerungsprognose wird im Kapitel zur demografischen Analyse wiedergegeben.

3.3.1 Zentralörtliches System Schleswig-Holstein

Das Zentralörtliche System ist ein hierarchisches System von Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkten in Schleswig-Holstein, um die Orte mit ihren Versorgungsfunktionen zu stabilisieren und zu erhalten. Ziel ist die funktionsgerechte räumliche und hierarchische Verteilung von Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkten im Bundesland. Je nach Einordnung dienen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, qualifizierten, gehobenen oder spezialisierten Bedarfs. Die Einstufung erfolgt nach rechtlichen Kriterien gemäß §§ 25-30 Landes-

planungsgesetz (LaplaG), z. B. anhand der Bevölkerungszahl und der räumlichen Lage. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

1970 wurde die Gemeinde Wankendorf zum ländlichen Zentralort ausgewiesen. Mit den vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortes können die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde und des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, kurzfristigen Bedarfs versorgt werden. Der Nahbereich umfasst die umliegenden Gemeinden, deren Grundversorgung sicherzustellen ist. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erfolgt durch die höher gestellten zentralen Orte, wie z. B. Trappenkamp als Unterzentrum, Bad Segeberg als Mittelzentrum oder Neumünster als Oberzentrum.

Neben der Versorgung der Gemeinde und des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen, kurzfristigen Bedarfs sind die ländlichen Zentralorte ebenfalls Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe.

Neben dem Schwerpunkt Wohnen und der Deckung des täglichen Bedarfs hat die Gemeinde Wankendorf darüber hinaus die Funktion als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie für die Entwicklung des Tourismus und Erholung.

3.3.2 Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) bildet mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die Grundlage für die räumliche Entwicklung und definiert ein Leitbild für Schleswig-Holstein mit folgenden Zielen:

- nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht wird,
- gute siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen für die Wirtschaft,
- Schutz der natürlichen Ressourcen,
- angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnungen für alle Menschen und
- Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen in zumutbarer Entfernung.

Der LEP wurde 2021 fortgeschrieben und ist für die nächsten 15 Jahre gültig. Mit der Fortschreibung sollen die veränderten Anforderungen sowie Änderungen bei den Fachplanungen und Gesetzesänderungen und neue Entwicklungsziele berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Wankendorf liegt im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse zwischen Bad Segeberg und Kiel und ist als ländlicher Zentralort mit dem Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gilt nur für untergeordnete Orte und somit nicht für Wankendorf. Östlich der Gemeinde befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Das nordwestliche Gemeindegebiet befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, d.h. das Gebiet eignet sich aufgrund seiner naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten besonders für den Tourismus und Erholung. Ebenfalls dargestellt ist die gewidmete Bahntrasse Neumünster – Ascheberg, jedoch mit dem Hinweis „Trassensicherung oder außer Betrieb“.



Abbildung 11: Auszug aus der Fortschreibung des LEP 2021

3.3.3 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilträumlichen Regionalplänen konkretisiert. Mit der Fortschreibung des LEP von 2010 wurden 2014 drei neue Planungsräume definiert, für die neue Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Wankendorf befindet sich im neuen Planungsraum II. Bis der Regionalplan für diesen Planungsraum fertiggestellt ist (voraussichtlich 2024), gilt weiterhin der Regionalplan des alten Planungsraums III „Schleswig-Holstein Mitte“ von 2000.

Im Regionalplan wird die Bedeutung der ländlichen Räume und der Versorgungszentren näher beschrieben. So ist die Ortschaft Wankendorf als zentraler Ort im ländlichen Raum weiter zu stärken und als Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Dabei soll die Entwicklung „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht“ erfüllt werden.¹⁰ Des Weiteren sollen Kooperationen zwischen Wankendorf und der nördlichen Nachbargemeinde Stolpe hinsichtlich der Gewerbegebieterschließung und -ansiedlung ausgebaut und verbessert werden, um den Nahbereich des zentralen Ortes zu stärken.

Wie im LEP, ist im Regionalplan das „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ östlich der Autobahn dargestellt. Zusätzlich wird der westliche Teil der Gemeinde einschließlich des westlichen Siedlungsgebietes als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Dieses Gebiet dient der Trinkwassergewinnung und soll folglich vor Verschmutzungen und Verunreinigungen geschützt sowie die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Entgegen den Darstellungen im LEP ist das gesamte Gemeindegebiet im Regionalplan als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Durch spezifische Maßnahmen soll die

¹⁰ Regionalplan III, S. 35

Bedeutung der Gemeinde für den Tourismus und Erholung verbessert und gestärkt werden. Die touristische Entwicklung bezieht sich hierbei auf die gesamte Region und betrifft Aspekte wie Wassertourismus oder ein Rad- und Wanderwegnetz. Da es sich hierbei um interkommunale Themen handelt, die sich nicht auf das Untersuchungsgebiet begrenzen lassen, werden die Ziele im Bereich des Tourismus im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht weitergehend berücksichtigt.

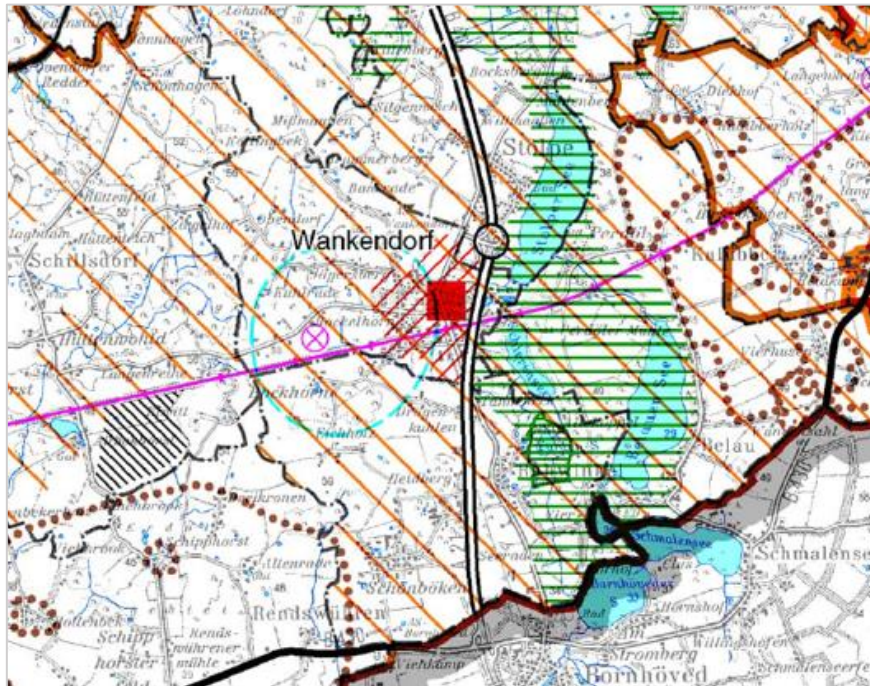


Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalplan III von 2000

3.3.4 Gewerbeflächen-Monitoring KielRegion und Neumünster 2019 (GEMO)

Die KielRegion ist ein definierter Wirtschaftsraum, der aus der Landeshauptstadt Kiel und den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde besteht. Ziel der Gründung im Jahre 2008 war eine regionale Kooperation bei der Bearbeitung verschiedener Schwerpunkte der Themen Leben, Mobilität, Wirtschaft und Wissenschaft.

Um die Wirtschaft in der KielRegion zu stärken, wurde 2017 das Gewerbeflächen-Monitoring (GEMO) auf die Beine gestellt. Das GEMO soll eine kontinuierliche Beobachtung und Dokumentation des Flächenangebots und der Flächenentwicklung innerhalb des gemeinsamen Wirtschaftsraums leisten, um in diesem eine bedarfsgerechte, nachhaltige und angebotsorientierte Entwicklung des gewerblichen Flächenangebots zu gewährleisten.¹¹ Es schließt neben der gesamten KielRegion ebenfalls die Stadt Neumünster mit ein, die zusammen wiederum den Planungsraum II der Regionalplanung ergeben.

Das Gewerbegebiet „Bösterredder“ im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wird im GEMO aufgeführt und bewertet. Die Lage an der Landesentwicklungsachse entlang der A21 einerseits und die nur mittelbare Erreichbarkeit der A21 andererseits führen zur Beurteilung „Geeignet als Standort für extensive gewerbliche Nutzungen ohne Erforderlichkeit der unmittelbaren überregionalen verkehrlichen Anbindung“. Es wird kein besonderes Nutzungsprofil in Bezug auf präferierte Branchen formuliert,

¹¹ GEMO - Monitoringbericht 2019, S. 14

sondern vielmehr festgestellt, dass eine Umplanung von einem Misch- zu einem Gewerbegebiet oder umgekehrt denkbar ist.

Der gesamte Bereich westlich „Kirchtor“ ab Höhe „Froschkoppel“ liegt durch den Anschluss an die Autobahn sehr günstig und wird schon seit längerem gemeinschaftlich von den Gemeinden Wankendorf und Stolpe für eine Gewerbeflächenentwicklung in Betracht gezogen, wobei es sich um eine planerisch noch nicht verfestigte Nutzungsabsicht, getragen von den Gemeinden Wankendorf und Stolpe, handelt. Ziel ist gemäß GEMO eine interkommunale Gebietsentwicklung.¹² Über die genaue Form der Kooperation – die von einer bloßen Abstimmung infrastruktureller Details bis hin zu einer weitreichenderen organisatorischen Kooperation reichen könnte, gibt es noch keine Verständigung.

3.3.5 Freiflächenkonzept der Gemeinde Wankendorf

Im Januar 2016 wurde vom Architekturbüro „FRANKE’S Landschaften und Objekte“ für die Gemeinde Wankendorf ein Freiflächenkonzept mit einer umfangreichen Bürgerbeteiligung fertiggestellt. Dieses Konzept beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen für die Umgestaltung von zuvor neun definierten Freiflächen, um deren Attraktivität zu erhöhen sowie verschiedene Bewegungs- und Aufenthaltsangebote für verschiedene Alters- und Nutzergruppen zu schaffen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse und Maßnahmen des Konzeptes dargestellt und erläutert, da diese die Grün- und Freiflächen in der Gemeinde treffend analysieren und als Planungsgrundlage dienen.

Insgesamt wurden neun Freiräume betrachtet, von denen sich acht auf öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet verteilen. Die „Badestelle Schierensee“ befindet sich knapp außerhalb der südöstlichen Gemeindegrenze. Insgesamt befinden sich sechs der betrachteten Freiräume im Untersuchungsgebiet und werden daher weitergehend betrachtet:

- Spielplatz Klaus-Groth-Weg
- Spielplatz am ZOB
- Freifläche ehem. Bahnhof
- Schulhof
- Freiraum am Markt
- Spielplatz Kamp- und Seestraße

¹² Gewerbeflächen-Monitoring KielRegion (GEMO)

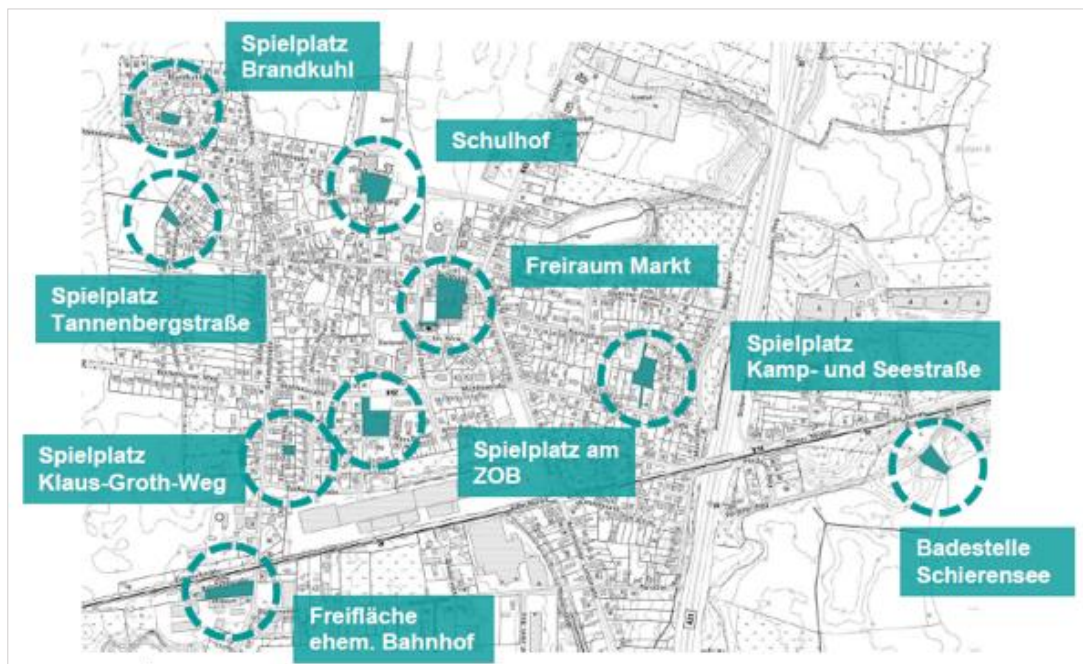


Abbildung 13: Übersichtskarte der untersuchten Freiflächen¹³

Die Freifläche „Klaus-Groth-Weg“ ist im Zuge des Baugebietes als ortsnaher Spielplatz mit max. 1.000 m² entwickelt worden. Dieser ist mit eher typischen Spielgeräten wie Kletterturm, Rutsche, Schaukeln und Sandkästen ausgestattet.

Die Freiflächen „Freiraum Markt“, „Spielplatz am ZOB“ und „Spielplatz Kamp- und Seestraße“ sind durch Nutzungsveränderungen oder Nutzungsaufgaben entstanden und dienen gleichzeitig als Verbindungswege, Aufenthaltsorte und sogenannte „grüne Lungen“. Die Flächengrößen liegen zwischen 2.500 m² und 6.800 m². Auf diesen Flächen befinden sich neben verschiedenen Klettermöglichkeiten, Rutschen und Schaukeln auch Fußballtore, „Wackeltiere“ und Spielehäuschen.

Der Spielplatz auf dem Schulhof bietet das vielfältigste Angebot an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Dort befinden sich u. a. zahlreiche Klettermöglichkeiten, eine Boulderwand und ein Stufenreck, diverse Schaukeln (z. B. Nestschaukel), Basketballkörbe, eine Tischtennisplatte, eine Wackelbrücke, eine Kriechröhre und ein Balancierbalken.

Die etwa 2.500 m² große Freifläche am ehemaligen Bahnhof verfügte über eine Skatebahn mit Hockeytoren, einem Grillplatz und zwei Tisch-Bank-Kombinationen. Der Bereich war jedoch aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und abgeschiedenen Lage kaum frequentiert und ist zum Teil zugewachsen. Derzeit befindet sich keine der genannten Ausstattungen mehr auf dieser Fläche.

Als positiv bewertet wurden u. a. die ausgewogene Verteilung der Freiräume im Gemeindegebiet und die gute Erreichbarkeit sowie der Vegetationsbestand um und auf den Freiflächen.

Als negativ bewertet wurde u. a. die Ausstattung der Freiflächen. Einerseits ähneln sich die Spielangebote, weswegen weniger Mobilität zwischen den Freiflächen stattfindet. Andererseits sprechen die vorhandenen Angebote überwiegend Kinder zwischen 3 bis 12 Jahren und kaum Kleinkinder unter 3 Jahren

¹³ FRANKE'S Landschaften und Objekt: Freiflächenkonzeption Wankendorf, S. 5

oder Jugendliche ab 12 Jahren an. Ebenfalls bemängelt wurde der teilweise schlechte Zustand aufgrund von abgenutzten, kaputten und mitunter zerstörten Spielgeräten sowie die unattraktive Gestaltung ohne ortsbezogenen Hintergrund.

Die neun Freiflächen wurden anhand ihrer Lage, Nutzung und Eigenschaften kategorisiert und für die zukünftige Bedeutung bewertet:



Abbildung 14: Übersicht der kategorisierten Freiflächen¹⁴

Die Plätze für Anwohnerinnen und Anwohner haben keine übergeordnete Bedeutung, da sie am Rand und in einem Wohngebiet liegen und hauptsächlich nur von den dort ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern in Anspruch genommen werden. Die Nutzung der aktionsgebundenen Freiflächen, die ebenfalls am Rand liegen, erfolgt nur mit einer bestimmten, beabsichtigten Aktivität wie z. B. Baden. Die Kernplätze verteilen sich zentral im Untersuchungsgebiet und liegen somit in der Nähe wichtiger Infrastruktureinrichtungen. Zudem bieten sie eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge und für die Gemeinschaft.

Um die Aufenthaltsqualität und Diversität der Freiräume zu erhöhen, wurden verschiedene Entwicklungsziele definiert sowie thematische und räumliche Vernetzungsstrategien vorgeschlagen. Die Entwicklungsziele beinhalten u. a. eine individuelle Ausgestaltung der einzelnen Räume, das Schaffen örtlicher Begegnungsorte und temporärer und/oder saisonaler Angebote sowie die Aufwertung der Flächen durch sich ergänzende Angebote.

Die thematische Gestaltung zielt auf eine individuelle Prägung der jeweiligen Freifläche ab, die verschiedene Nutzergruppen ansprechen und so eine Mobilität zwischen den Freiräumen bewirken. Das Leitthema für die Gestaltung „Dorf zwischen Seen und Verkehr“ ergibt sich aus der Entwicklung der Ge-

¹⁴ FRANKE'S Landschaften und Objekt: Freiflächenkonzeption Wankendorf, S. 16

meinde Wankendorf von einem landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohnort mit produzierendem Gewerbe zwischen der Autobahn, der ehemaligen Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg und den umliegenden Seen.

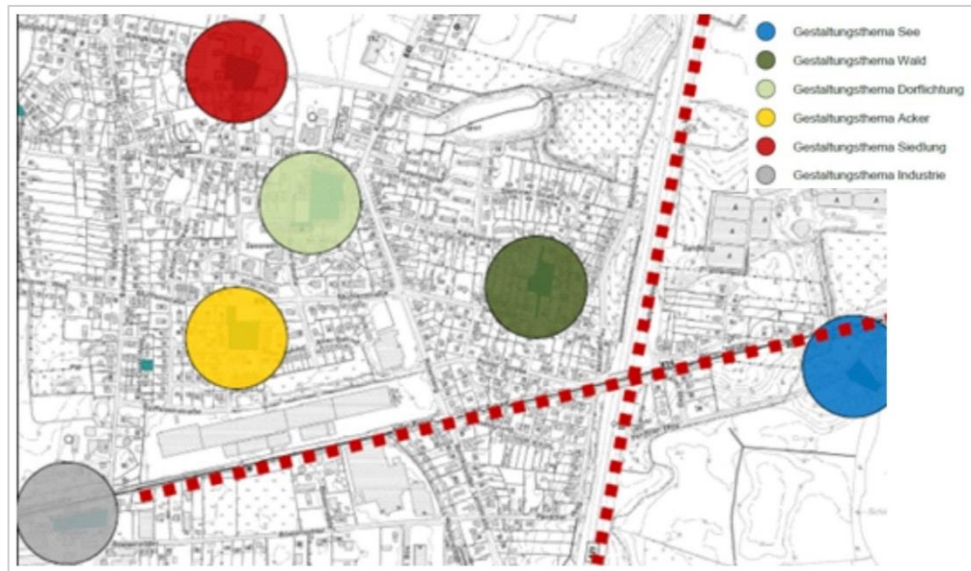


Abbildung 15: Thematische Gestaltung der Kern- und aktionsgebundenen Plätze¹⁵

Die räumliche Vernetzung dient der Verbindung der Freiflächen untereinander sowie mit bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen. Zudem soll die Vernetzung die Zugänglichkeit zu und zwischen den Flächen verbessern. Vor allem die Barrierewirkung durch die Kreisstraße K 43 (Bornhöveder Landstraße, Rötterberg und Kirchtor) soll minimiert werden.

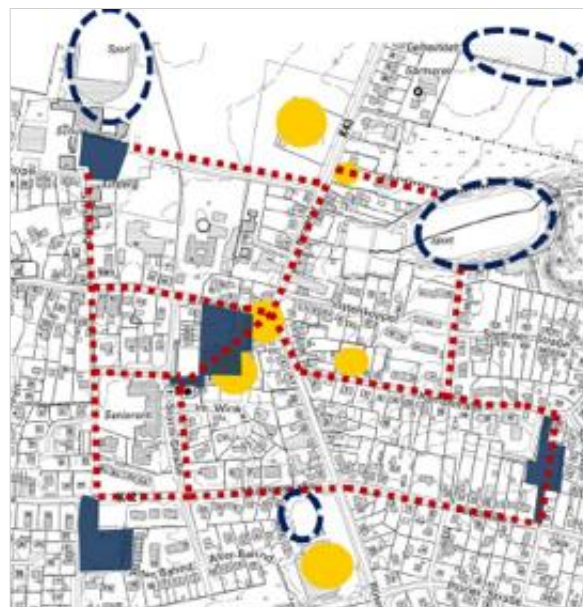


Abbildung 16: Vorschlag zur Vernetzung der Freiräume innerhalb der Ortschaft¹⁶

¹⁵ FRANKE'S Landschaften und Objekt: Freiflächenkonzeption Wankendorf, S. 17f

¹⁶ FRANKE'S Landschaften und Objekt: Freiflächenkonzeption Wankendorf, S. 18f

Als Abschluss des Konzeptes wurden Entwicklungskonzepte für die Freiräume erarbeitet, die die Ziele der Neugestaltung, die dafür erforderlichen Maßnahmen und eine grobe Kostenschätzung beinhalten. Sofern diese noch nicht umgesetzt sind, können die Maßnahmen übernommen werden und behalten ihre Gültigkeit.

Die Entwicklungskonzepte, die in diesem Rahmen entwickelt worden sind, wurden in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Bislang sind noch nicht alle Maßnahmen umgesetzt worden.

Die Erkenntnisse und Maßnahmen des Freiflächenkonzeptes fließen in die Betrachtung und Bewertung der Grün- und Freiflächen (Kapitel 4.7) ein.

3.4 Bauleitpläne

3.4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wankendorf hat 1982 erstmalig einen Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt, der gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellt. Der FNP wurde mittlerweile 26mal teilträumlich geändert, wovon sich wiederum 14 Änderungen auf Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes bezogen.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind größtenteils als Gebiete für Wohnen und Gewerbe sowie als Mischgebiete ausgewiesen und von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

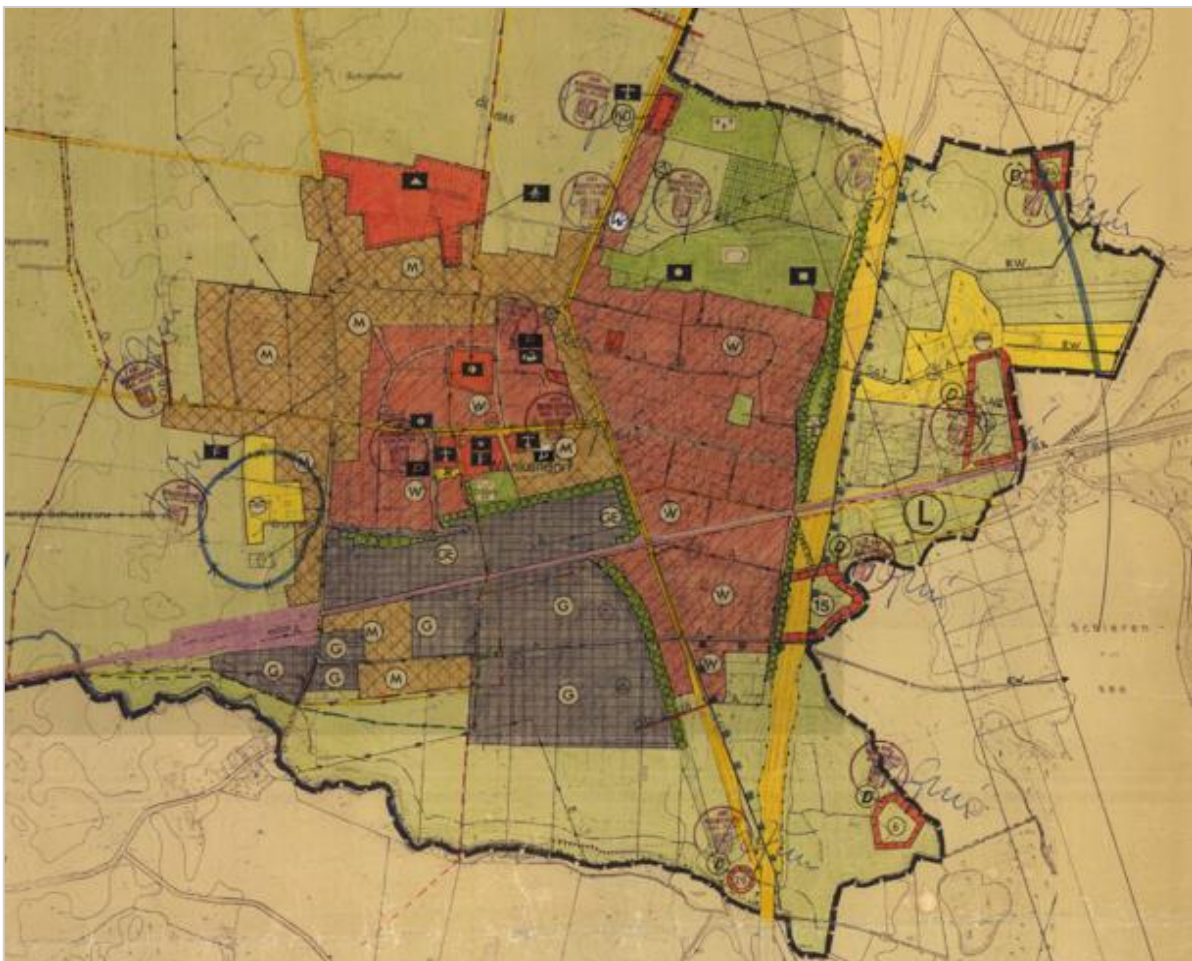


Abbildung 17: Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Wankendorf

Nachfolgend sind die Änderungen des Flächennutzungsplanes im Untersuchungsgebiet aufgeführt:

F-Plan Änderung Nr.	Bereich	Jahr	Änderung
1	Grundschule, Steigkoppel und Schulweg	1984	Fläche des Gemeindebedarfs tlw. zu MD (Dorfgebiet) und Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr und Landwirtschaft zu Grünfläche mit Sportplatz
2	Alter Bahndamm; Bahnhofstr. / Dorfstr. / Achtern Höven	1982	von Wohnbauflächen, Gemeindebedarfs- und Grünflächen zu Wohn- und gemischten Bauflächen
3	Gorch-Fock-Str. / Mühlenstr. / Alter Bahndamm sowie südlich des Bösterredder		von Wohnfläche zu Verkehrs- und gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
4	Dorfstr. / Markt / Im Winkel / Theodor-Storm-Str.	1988	von Wohn- und Gemeindebedarfsflächen zu gemischten Bauflächen
10	zwischen Bornhöveder Landstr. im Osten und Busbahnhof im Westen sowie Gewerbebetrieb im Süden und Mühlenstr. im Norden	-	von Verkehr- und gemischten Bauflächen zu Wohnbau-, gemischten Bau-, Sonderbau- (Verbrauchermarkt) und Grünflächen
11	zwischen der K43 im Osten und dem Flurstück 33/1 der Flur 8 im Westen sowie der Kronsbek im Süden und dem Gewerbegebiet „Am Bösterredder“ im Norden	1999	von Gewerbe und Landwirtschaft zu Gewerbe, Sonderbau- (Feuerwehrrübungsplatz), Grün- und Waldflächen
12	zwischen der Wohnbebauung „Alter Bahndamm“ im Norden, dem Verbrauchermarkt an der Bornhöveder Landstr. im Osten und dem Betriebsgelände im Süden	2003	von Grünfläche zu Sonderbaufläche (Verbrauchermarkt)
14	Westliches Kirchtor	2010	von Landwirtschaft zu Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
19	westlich Kirchtor, nördlich Kirchensteig und südlich des Norma-Marktes	2017	von Sonstiges Sondergebiet zu Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte und andere soziale Infrastruktur

21	südlich der stillgelegten Bahnlinie, östlich Bahnhofstr. / Bockhorner Weg und westlich der Bornhöveder Landstr.,	2020	Änderung der Lage der Gewerbe- und gemischten Bauflächen
23	östlich der Kleingartenanlage, südlich der Str. „Bösterredder“ und westlich der Str. „Auf dem Bös“	2020	von Landwirtschafts- und Gewerbeflächen zu Gewerbe- und Waldflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen
24	westliches Kirchtor	2021	von Landwirtschaft zu Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Erweiterung der 14. FPNÄ)
25	Gebiet nordöstlich des Schulsporthplatzes sowie südlich, nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen	2021	von Flächen für Landwirtschaft zu Sonstigem Sondergebiet (BHKW)
26	Bahnhofstraße 40	2022	von „Gemischte Baufläche“ (M) zu „Wohnbaufläche“ (W)

Abbildung 18: Übersicht zu den Änderungen des F-Plans im Untersuchungsgebiet

3.4.2 Bebauungspläne

Für Bereiche des Untersuchungsgebietes wurden bisher 11 Bebauungspläne (B-Pläne) aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung von B-Plänen und/oder deren Änderungen von kann es auch zu Änderungen des FNP kommen (siehe 3.4.1). Auch B-Pläne ebenfalls mehrmals geändert werden, um an die sich ändernden Gegebenheiten angepasst zu werden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die B-Pläne im Untersuchungsgebiet:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	gültig seit	Nutzungs-kategorie	Änderungen	Status
1	Sägewerksgelände	09.04.1982	Allgemeines Wohngebiet	2	rechtskräftig
2	Ortsmitte	09.04.1982	Mischgebiet	9	rechtskräftig
3	Kampgelände	09.04.1982	Allgemeines Wohngebiet	3	rechtskräftig
5	Schulgelände	14.10.1988	Dorfgebiete	1	rechtskräftig
10	zwischen Obendorfer Weg im Norden, der westl. Randbebauung Wohldtor im Osten, Finksaal u. dem Wohngebiet um die Tannenbergestr. im Süden u. der freien Feldmark im Westen	22.10.1993	Allgemeines Wohngebiet	-	rechtskräftig

12	Auf dem Bös für das Gebiet zwischen der K43 im Osten u. Flst. 33/1 der Flur 8 im Westen sowie der Kronsbek im Süden und dem Bösterredder im Norden	26.02.1999	Gewerbegebiet	4	rechtskräftig
14	Westliches Kirchtor („NORMA-Markt“)	10.02.2010	Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	2	rechtskräftig
16	Gebiet östlich Kirchtor, südlich Friedhof, westlich A21 und nördlich Sportplatz	09.05.2014	Allgemeines Wohngebiet	-	rechtskräftig
17	Westliches Kirchtor (Erweiterung „NORMA-Markt“, BHKW)	-	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' / 'Fläche für Versorgungsanlagen	-	Aufstellungsbeschluss aufgehoben; perspektivisch Neuaufstellung geplant
18	Gebiet nordöstlich des Schulsportplatzes sowie südlich, nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen	24.09.2021	Sonstiges Sondergebiet (BHKW)	-	rechtskräftig
19	Bahnhofstraße 40	18.11.2022	Allgemeines Wohngebiet	-	rechtskräftig
20	nördlich 'Mühlenstraße', östlich 'Theodor-Storm-Straße', westlich 'Röterberg' und südlich der Bebauung 'Röterberg 12', 'Im Winkel 4, 5 a und 5 b' sowie 'Theodor-Storm-Straße 9'	-	voraussichtlich Mischgebiet	-	im Verfahren
21	zwischen Kampstraße und Seestraße	-	Allgemeines Wohngebiet	-	im Verfahren
22	Vitanas (Seniorenzentrum)	-	Sonstiges Sondergebiet	-	im Verfahren
23	Backofenkoppel	-	Allgemeines Wohngebiet	-	Im Verfahren
24	Röterberg 4-12	09.02.2024	Mischgebiet	-	rechtskräftig

Abbildung 19: Übersicht der B-Pläne im Untersuchungsgebiet

3.4.3 Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale

Die Gemeinde Wankendorf ist durch ihre Lage und ihr vorhandenes infrastrukturelles Angebot ein beliebter und nachgefragter Wohnstandort. Vermehrte Anfragen (mittlerweile etwa 170 Interessierte) nach Baugrundstücken veranlassten die Gemeindevertretung dazu, die vorhandenen Innenbereichspotenziale zu überprüfen. Aufgrund dieser Situation wurde die 2017 erstellte Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenzialanalyse Ende 2022 überarbeitet.¹⁷ Nach diesem Gutachten gibt es in der Gemeinde Wankendorf - unabhängig der planungsrechtlichen Beurteilung - insgesamt 57 Potenzialflächen, die einer Wohnnutzung theoretisch zur Verfügung stehen. Allerdings sind von diesen Flächen zahlreiche Baulücken mit entsprechenden Entwicklungshemmnissen belegt. Eine Umsetzung aller Potenziale kann als sehr unwahrscheinlich angesehen werden. Bei einer anzunehmenden Umsetzwahrscheinlichkeit von 8 – 10 % stehen in den nächsten Jahren und darüber hinaus nur maximal sechs Baulücken zur Verfügung.

Neben den vielen kleinen Flächen gibt es nennenswerte größere Flächen mit Potenzial für die Innenentwicklung und Wohnraumversorgung. Dabei handelt es sich zum einen um die ca. sechs Hektar große Fläche des Betonwerks (siehe Fläche Nr. 53 im Gutachten), welche sich zentral innerhalb von bebauten Bereichen befindet. Mit Aufgabe der derzeitigen Nutzung würde die Fläche großzügige Möglichkeiten der Innenentwicklung bieten. Darüber hinaus hält die sich im nördlichen Gemeindegebiet befindliche Fläche Nr. 50 ebenfalls ein hohes Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung vor.

Für die beiden vorgenannten Flächen wäre jeweils ein Bebauungsplan aufzustellen. Da diese Bereiche momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen jedoch nicht zur Verfügung stehen, handelt es sich um mittel- bis langfristige Potenziale, die nicht der kurzfristigen örtlichen und regionalen Nachfrage dienen können.

Zusammenfassend ist aus der Potenzialanalyse deutlich geworden, dass die vorhandenen Innenbereichspotenziale mit entsprechenden Baurechten die Nachfrage nach Baugrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf nicht ausreichend befriedigen können.

¹⁷ Büro für Bauleitplanung Czierlinski: Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale 2022

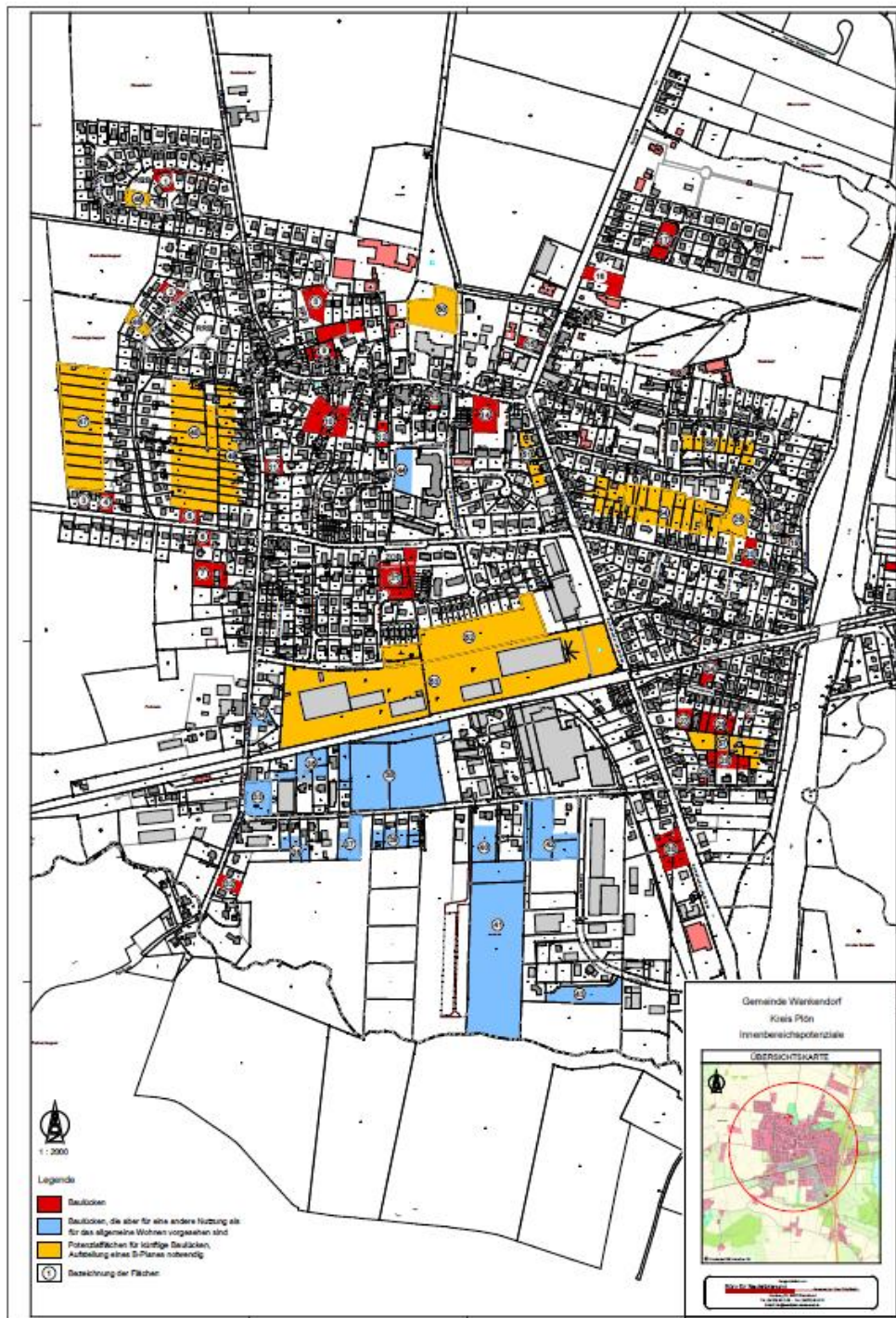


Abbildung 20: Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale 2022

3.5 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf & Nahbereich

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde von 2018 bis 2020 von der „EBP Deutschland GmbH“ erarbeitet und fertiggestellt.

Ausgangssituation war die Aufnahme der Gemeinde Wankendorf in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, im Zuge dessen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt werden muss. Das Zukunftskonzept ist ein Planungsinstrument, um die VU mit den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten.

Das Zukunftskonzept wurde mit einer regen Beteiligung der Gemeinde Wankendorf und der Gemeinden des Nahbereichs entwickelt. Deren Wünsche und Anregungen sowie die Ergebnisse aus der Bestandsanalyse wurden thematisch zu elf Handlungsfeldern für den Nahbereich und für die Gemeinde Wankendorf zusammengefasst: Medizinische Versorgung und Pflege, Brandschutz und Sicherheit, Wohnen, Mobilität, Nahversorgung, Bildung, Betreuung und Familie, lokale Gemeinschaft, Kultur, Sport und Freizeit, technische Infrastruktur, Klimaanpassung und -schutz sowie Gewerbe und Tourismus. Die Handlungsempfehlungen für die einzelnen Bereiche sollen zu einer zukunftsfähigen Entwicklung der Angebote der Daseinsvorsorge beitragen, um die Gemeinde Wankendorf als ländlichen Zentralort zu stärken.

Das Konzept enthält wesentliche Festlegungen und Konzeptvorschläge, die die (Re-) Organisation der Daseinsvorsorge und Infrastruktur für die Bürgerinnen und Bürger aus Wankendorf sowie der umliegenden Gemeinden des Nahbereichs gestalten sollen.

Zusammenfassend lassen sich die Empfehlungen des Zukunftskonzeptes zu den einzelnen Handlungsfeldern wie folgt beschreiben:

Handlungsfeld (5.1) Medizinische Versorgung und Pflege

Entwicklungsziel ist die Anpassung der medizinischen Versorgung sowie der stationären und ambulanten Pflege an eine alternde Gesellschaft.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Stärkung und Bewerbung des Standortes Röterberg / Mühlenstraße. Die weitere Entwicklung eines medizinischen Versorgungszentrums mit unterschiedlichen Gesundheitsdienstleistungen,
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Etablierung einer „Gemeindeschwester“,
- Beginn eines „Pflegedialogs“ mit Dienstleistern und Konzeption des erforderlichen zukünftigen Angebotes an mobiler und stationärer Pflege sowie anteiligen digitalen Dienstleistungen.

Handlungsfeld (5.2) Brandschutz und Sicherheit

Entwicklungsziel ist die Handlungsfähigkeit des Katastrophenschutzes, der Feuerwehr und der Polizei.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Erweiterung oder der Neubau des Gerätehauses,
- Umsetzung der Investitionspläne des Feuerwehrbedarfsplans,
- Gewinnung neuen personellen Nachwuchses.

Handlungsfeld (5.3) Wohnen

Entwicklungsziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung des Wohnraumes gemäß prognostizierter demografischer Entwicklung.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Förderung von seniorenrechtlichem Wohnen im Ortskern,
- Berücksichtigung bei der Entwicklung von alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen),
- Schaffung von Wohnraum für die zukünftigen Bedarfe sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment,
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Fokus auf Energieversorgung, Wohnungsgröße und Barrierefreiheit,
- Inanspruchnahme von Fördermitteln des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“.

Handlungsfeld (5.4) Mobilität

Entwicklungsziel ist der barrierefreie Ausbau der öffentlichen Fußwege sowie des ÖPNV.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Barrierefreie Gestaltung des Fußwegenetzes,
- Ergänzung fehlender Verbindungen im Netz,
- Identifizierung und Behebung von gefährlichen Wegen (mit einem Rundgang unter Einbindung der relevanten Akteure) sowie Kartierung von Verbesserungsmöglichkeiten.

Handlungsfeld (5.5) Nahversorgung

Entwicklungsziel ist die Sicherstellung der Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Schaffung einer Anlaufstelle für Interessenten (z. B. Flächenvermittlung),
- Kontaktaufnahme zu Akteuren für Neuansiedlungen,
- regelmäßige Bedarfsbefragung von Akteuren des Bestandsangebotes sowie Unterstützung von Entwicklungen,
- Erarbeitung einer Strategie für Anpassung der Angebote an die demografische Entwicklung.

Handlungsfeld (5.6) Bildung, Betreuung und Familie

Erstes Entwicklungsziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung der Kita- und Kindergartenplätze.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Enge Abstimmung des Betreuungsplatzangebotes zwischen den Gemeinden des Nahbereiches innerhalb der bestehenden Abkommen,
- Pflege eines halbjährlichen Monitorings durch die Amtsverwaltung, Gegenüberstellung mit den Bevölkerungsdaten des Landes und deren Nutzung als Grundlage für die Entwicklung von Angeboten,
- Zeitnahe Überprüfung und bedarfsweise Anpassung der Angebotsqualität – Öffnungszeiten, Betreuungsformen (z. B. Naturkindergarten, Tagesmütter/-väter) – durch Befragung der Eltern.

Zweites Entwicklungsziel ist die bedarfsgerechte Schulplanung.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Nutzungskonzept inklusive Sanierung,
- Prüfung einer weitergehenden Öffnung oder Übertragung an andere Träger.

Drittes Entwicklungsziel ist die Förderung „lebenslanges Lernen“.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Weitere Stärkung Familienzentrum und Bekanntmachung Angebote,
- ggf. konkretes Ansprechen neuer Zielgruppen (z. B. ältere Menschen),
- (bei Bedarf) Schaffung neuer Angebote gemeinsam mit anderen Akteuren,
- Dauerhafte finanzielle Sicherung der VHS-Angebote,
- mittelfristig Erweiterung für stärkere Zielgruppen (VHS).

Handlungsfeld (5.7) Lokale Gemeinschaft

Erstes Entwicklungsziel ist die Schaffung eines identitätsstiftenden Zentrums.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Pflege und Entwicklung historischer Gebäude und identitätsstiftender Orte,
- möglichst Verlegung der Amtsverwaltung in zentraler Lage,
- Leichte Erreichbarkeit mit ÖPNV, Kfz, Fahrrad und zu Fuß
- barrierefreie Gestaltung.

Zweites Entwicklungsziel ist die Förderung von Begegnung und Gemeinschaft.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Durchführung einer Bestandsanalyse der Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen im Nahbereich,
- Identifizierung der Sanierungsbedarfe und Planung entsprechender Investitionen,
- Erstellung eines Konzeptes für einen „Kümmerer“,
- Durchführung von Testphasen für die Bespielung der „Mitte Wankendorfs“ mit mobilen Gestaltungselementen.

Handlungsfeld (5.8) Kultur, Sport und Freizeit

Entwicklungsziel ist, die Sport-, Freizeit- und Kulturangebote zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Erstellung eines Sportstättenentwicklungskonzeptes.
- Durchführung einer Bedarfsanalyse bezüglich der Freizeit-, Kultur- und Sportangebote mit Fokus auf die Nutzergruppe Kinder und Jugendliche,
- Einführung eines Dialogs mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen und der Seniorenvertretung als Austauschgremium,
- Vernetzung von Angeboten (z. B. über eine Ehrenamtsplattform oder ähnliches),
- Förderung einer gezielten Freiflächenentwicklung,

- Bedarfsgerechte Anpassung des Spielplatzangebotes,
- Untersuchung der städtebaulichen Problemlage aufgrund ungeordneter Verkehrsführung,
- Bedarfsermittlung der Vereine (Entwicklungstendenzen und -ziele, Mobilitätsanpassung).

Handlungsfeld (5.9) Technische Infrastruktur

Entwicklungsziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung der technischen Infrastruktur.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Sanierung des Trinkwasserwerkes vor einem möglichen Anschluss der Gemeinde Ruhwinkel,
- Sanierung des Leitungsnetzes in den betroffenen Bereichen,
- Erneuerung der auf LED umgestellten Straßenbeleuchtung,
- Erneuerung sanierungsbedürftiger Straßenabschnitte (insbesondere mit Blick auf Verkehrssicherheit und Barrieren),
- Anschluss „verbliebener“ Häuser an das Glasfasernetz.

Handlungsfeld (5.10) Klimaanpassung und -schutz

Erstes Entwicklungsziel ist die Weiterentwicklung der Mobilitätsangebote.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen für den Nah- und Ortsbereich sind:

- Ausbau der Fahrradinfrastruktur im Nahbereich,
- Reaktivierung der Bahnlinie Neumünster – Ascheberg,
- Planung der Herstellung und des Betriebes einer E-Ladesäule für Autos und Fahrräder im Gemeindegebiet,
- Vorantreiben des Aufbaus einer Mobilitätsstation am ZOB.

Zweites Entwicklungsziel ist der Ausbau erneuerbarer Energien und Wärmeversorgung.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen sind:

- Für den gesamten Nahbereich wird eine Person (z. B. in der Amtsverwaltung) das Thema Klimaschutz mit einem festen Stundenansatz verfolgen, Projekte beantragen sowie die Umsetzung begleiten,
- Realisierung eines Nahwärmenetzes sowie Anschluss an dieses Netz bei Ausweisung neuer Baugebiete und der Sanierung bestehender Gebäude.

Handlungsfeld (5.11) Gewerbe und Tourismus

Entwicklungsziel ist die Förderung touristischer Angebote.

Die herausgearbeiteten Empfehlungen für Wankendorf und den Nahbereich sind:

- Ausbau des Wanderwegenetzes,
- Planung historischer Rundwege inklusive Informationen und Wanderkarten,
- Ausbau der Badestellen,
- Förderung des Wassertourismus,
- Zuführung bestehender Gewerbeleerstände in eine neue Nutzung,

- Prüfung und Berücksichtigung bei Erschließung oder Änderung von Gewerbegebieten in Bezug auf Klimaschutzbelange,
- Nutzung der Beratungsangebote des Kreises Plön (z. B. Wärmekataster),
- Erstellung von Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten insbesondere für die Bereiche Energieversorgung, Wärmeversorgung und Lärmschutz,
- Befolgung des Grundsatzes „Innenentwicklung wird vor Außenentwicklung geprüft“.

4. Bestandsanalyse und Bewertung

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es, für das Fördergebiet die notwendigen Voraussetzungen für ein integriertes Entwicklungskonzept zu schaffen. Dazu wurde eine umfassende Bestandsanalyse, die städtebauliche, strukturelle und soziale Verhältnisse ermittelte, erarbeitet.

Nach den Programmrichtlinien „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ gilt es, das Entwicklungskonzept in das gesamtstädtische Konzept einzubetten und überörtlich abzustimmen.^{18,19}

Im Rahmen der Bestandsanalyse konnten folgende Ergebnisse erarbeitet werden:

4.1 Bevölkerungsstruktur / demografische Analyse

Im Folgenden wird die demografische Entwicklung und Situation der Gemeinde Wankendorf erläutert sowie anschließend ein Blick auf die absehbaren demografischen Trends geworfen. Da ausschließlich Daten für die gesamte Gemeinde zur Verfügung stehen, erfolgt keine detaillierte Betrachtung des Untersuchungsgebietes. Für eine Analyse der demografischen Entwicklung Wankendorfs wurden die Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) verwendet.

Demnach lebten per 31.12.2021 in der Gemeinde Wankendorf 2.916 Einwohnerinnen und Einwohner, davon 1.515 weiblich (52,0 %) und 1.401 männlich (48,0 %). Damit liegt die Gemeinde über der durchschnittlichen Gemeindegröße in Schleswig-Holstein von 2.642 Einwohnerinnen und Einwohnern.²⁰ Die Bevölkerungsdichte der Gemeinde beträgt 219 Einwohnerinnen und Einwohner pro km² und liegt somit deutlich über dem Kreisschnitt von 119 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km².

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wankendorf hat in letzten Jahren leicht geschwankt. Bis 2006 ist die Einwohnerzahl im Vergleich zu 2000 um 7 % gestiegen, fiel dann aber bis 2010 um 6 %. Ab 2010 stieg die Bevölkerungszahl wieder leicht an, stagnierte in der Folgezeit etwas, ehe sie ab 2022 wieder anstieg. Insgesamt betrachtet wuchs die Einwohnerzahl seit 2000 um 4 %, was einem höheren Anteil als die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Plön (-2 %) und damit in etwa der Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein (+ 5 %) entspricht.

¹⁸ siehe auch StBAuFRL des Landes A5.6.2 Nr. 6

¹⁹ Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein StBauFR SH 2015

²⁰ Statistikamt Nord: Einwohnerzahl SH / Anzahl der Gemeinden in SH (1.106)

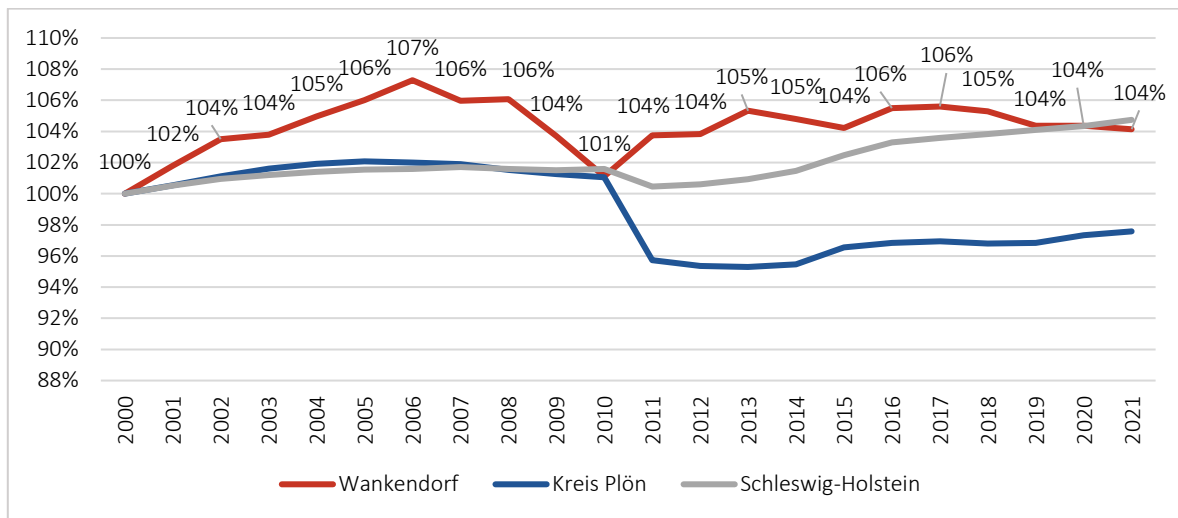


Abbildung 21: Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wankendorf, des Kreises PLÖ und des Landes SH²¹

Demografischer Wandel

Der „demografische Wandel“ beschreibt die sich ändernden Altersstrukturen in einer Gesellschaft. Bundesweit kann ein Trend hin zu einer immer älter werdenden Bevölkerung beobachtet werden. Dies ist keine unübliche Entwicklung für industrialisierte Staaten und somit findet sich diese Altersverteilung auch in anderen Industrienationen im globalen Vergleich wieder. Die Grundlage für diese Entwicklung ist eine Kombination aus einer stetig steigenden Lebenserwartung sowie einer sinkenden Zahl von Neugeborenen. Tendenziell folgt die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Wankendorf diesem Trend, wie in folgender Grafik deutlich wird:

²¹ Statistikamt Nord

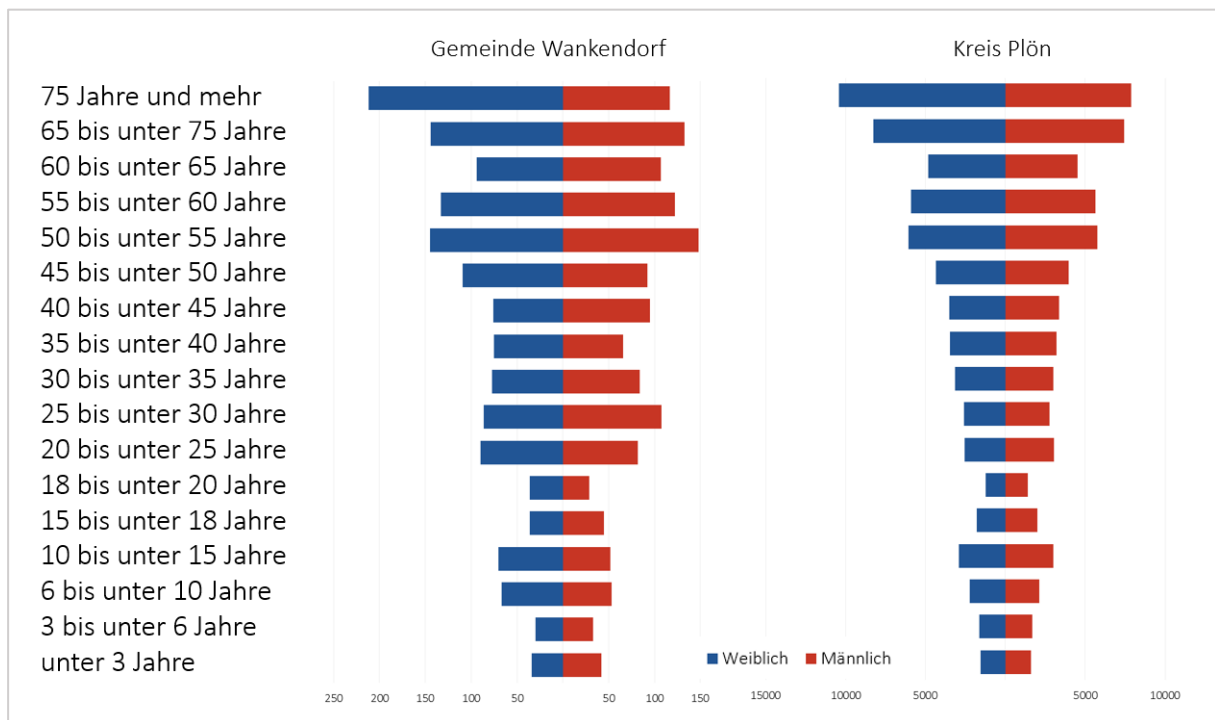


Abbildung 22: Bevölkerungspyramide für die Gemeinde Wankendorf und den Kreis Plön (Stand 2019)²²

Der Anteil der über 74-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist sowohl in Wankendorf als auch im Kreis Plön am höchsten. Hintergrund ist das in Wankendorf liegende Seniorenzentrum. Ebenfalls hoch sind im Vergleich die Anteile der 50- bis 59-Jährigen in Wankendorf.

Anhand der demografischen Entwicklung innerhalb der Gemeinde lassen sich wichtige demografische Trends ablesen. So lässt sich anhand der Bevölkerungspyramide eine auflaufende Überalterung innerhalb der Gemeinde erkennen. Dies wird insbesondere an dem repräsentativen Anteil der Altersgruppe 50+ deutlich. Ebenfalls lässt sich durch die im Vergleich mit dem Kreis Plön relevanten Gruppe der 25- bis 49-Jährigen (Erwerbstätige) eine zunehmende Wohnnachfrage ablesen. Verknüpft man diese demografische Entwicklung mit dem hohen Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Wankendorf, wird ein wichtiges und erweiterbares Potenzial dieser Entwicklung deutlich.

²² Regionalstatistik

Im Vergleich der Altersstrukturen der Gemeinde Wankendorf, der Landeshauptstadt Kiel, dem Kreis Plön und dem Land Schleswig-Holstein zeigt sich folgendes Bild:

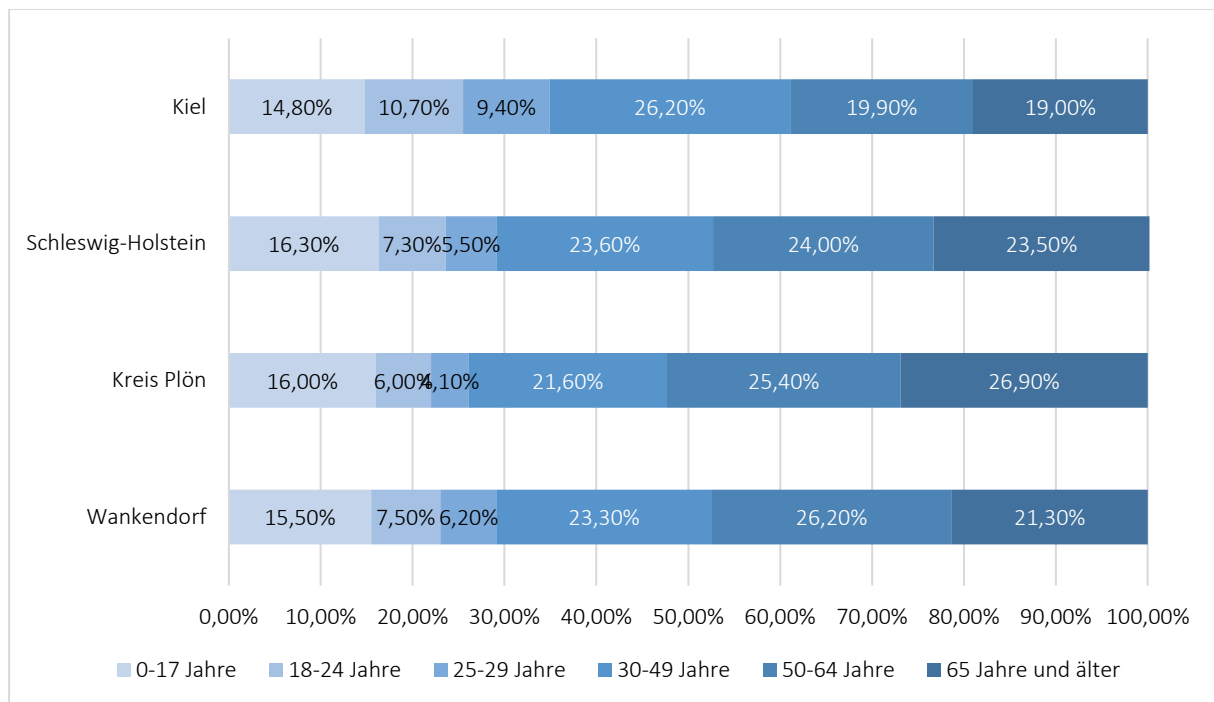


Abbildung 23: Anteil der jeweiligen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung²³

Die Gemeinde Wankendorf hat im Vergleich zu Schleswig-Holstein einen insignifikant kleineren Anteil an Kindern und Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 29 Jahren. Die Altersgruppe zwischen 30-49 Jahren ist in Wankendorf am zweitniedrigsten vertreten, liegt aber im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein um 2,2 % höher. Der niedrige Anteil der Altersgruppe der über 64-Jährigen zeigt, dass der demografische Wandel in Wankendorf weniger stark fortgeschritten ist als beim Land. Jedoch wird sich der derzeitige hohe Anteil der Altersgruppe zwischen 50 und 64 Jahren im Laufe der Zeit verschieben, wodurch auch in der Gemeinde Wankendorf mittel- bis langfristig mit einem erhöhten Anteil an Personen im Rentenalter zu rechnen ist. Somit ist mit einer auflaufenden Überalterung zu rechnen. Mit einem Durchschnittsalter von 45,5 Jahren liegt die Gemeinde minimal unter dem Schnitt des Landes Schleswig-Holsteins (45,6 Jahre).

²³ Statistikamt Nord

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: der Wanderung sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus Geburten und Sterbefällen. Unter Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich folgendes Bild:

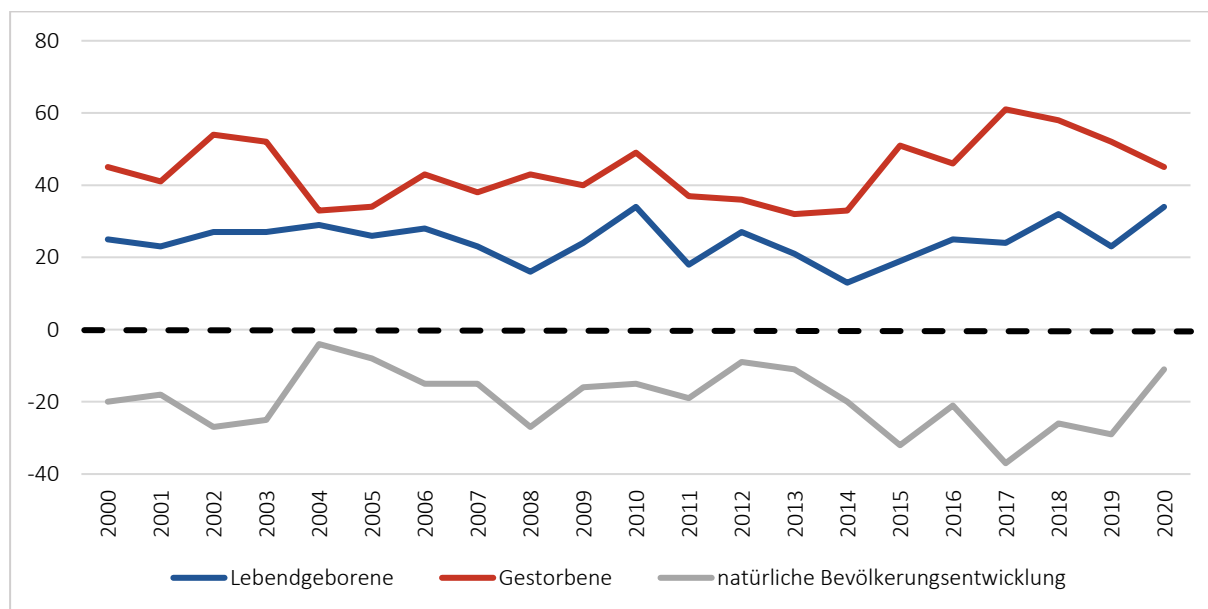


Abbildung 24: Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Über den Betrachtungszeitraum hinweg zeigt sich, dass die Zahl der Geburten unter denen der Sterbefälle liegt. Daraus ergibt sich ein fortlaufender Sterbeüberschuss in der Gemeinde. In Summe gab es zwischen 2000 und 2020 eine natürliche Bevölkerungsabnahme von 405 Personen.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung beeinflussen darüber hinaus die Zu- und Fortzüge in bzw. aus der Gemeinde die Einwohnerzahl:

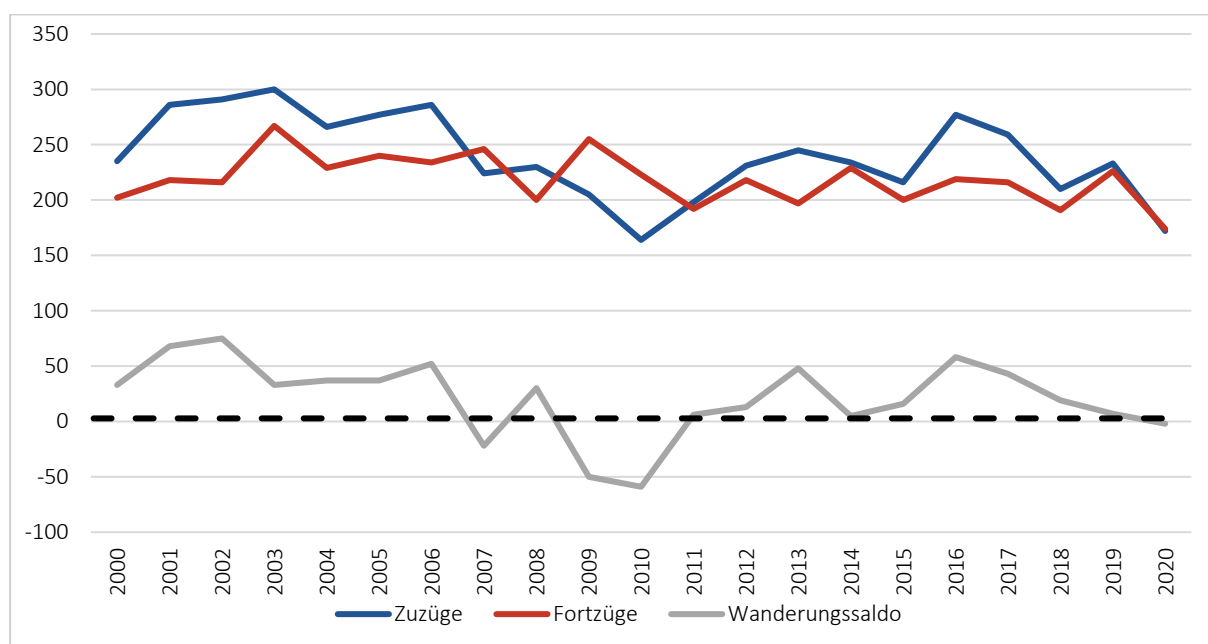


Abbildung 25: Zu- und Abwanderung der Gemeinde Wankendorf

Insgesamt sind zwischen 2000 und 2020 mehr Personen in die Gemeinde Wankendorf zugezogen als fortgezogen. Somit ergibt sich weitestgehend ein Ausgleich von Zu- und Fortzügen innerhalb der Gemeinde. Im Ergebnis steht somit ein Bevölkerungszuwachs von 447 Einwohnerinnen und Einwohnern, sodass das Wanderungssaldo die natürliche Bevölkerungsabnahme ausgleicht bzw. leicht übertrifft und Wankendorf somit insgesamt einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat.

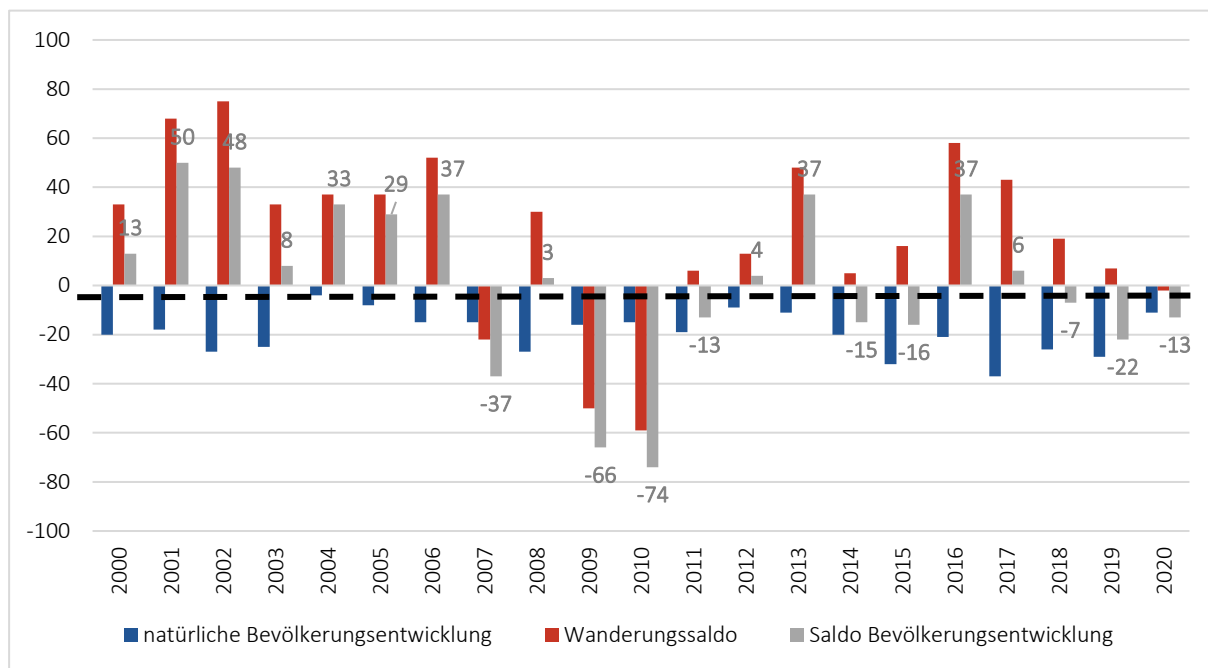


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wankendorf

Solche Wanderungsgewinne hängen – wie auch andernorts üblich – unter anderem mit der Fertigstellung neuer Wohnungen zusammen:

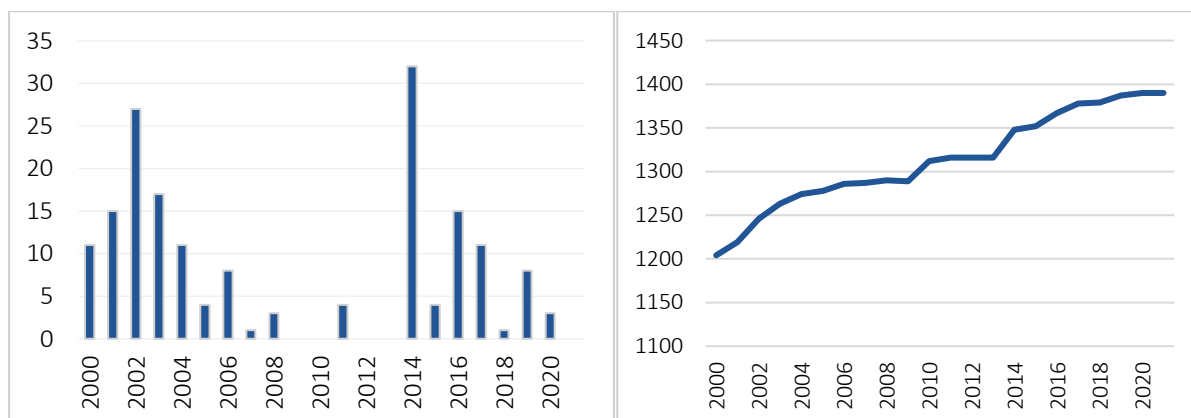


Abbildung 27: Baufertigstellungen von Wohnungen (links) und Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Wankendorf²⁴

²⁴ Statistikamt Nord

Über den Zeitraum hinweg wurden – mit Ausnahme der Jahre 2009/2010 und 2012/2013 – immer wieder neue Gebäude fertiggestellt oder Baumaßnahmen zur Wohnnutzung ausgeführt. Vor allem die Neubaugebiete „Brandkuhl“ (2000) und „Froschkoppel“ (2014) bewirkten einen überdurchschnittlich hohen Wohnungsbau und in Folge dessen viele Zuzüge. Das voraussichtlich für 2026 geplante Neubaugebiet „Backofenkoppel“ wird denselben Effekt mit sich bringen.

Generationswechsel und Bevölkerungsprognose

In Bezug auf die Untersuchung und Bewertung der städtebaulichen Situation und deren Auswirkungen auf die Nutzung Wohnen sind angesichts des demografischen Wandels (insbesondere Überalterung der Bevölkerung) z. B. altersgerechte Wohnungen und flexible Wohnangebote zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Generationswechselrate wurde die Zensuserhebung 2011 sowie die 2017 erstellte „Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Plön bis 2030“ herangezogen.

Im Zukunftskonzept wurde außerdem das „Wohnungsmarktprofil 2018 für den Kreis Plön“ der Investitionsbank Schleswig-Holstein herangezogen. Im Rahmen des Konzeptes wurde unter Kapitel 3.1 jedoch darauf hingewiesen, dass für die Gemeinde Wankendorf und die Gemeinden des Nahbereiches keine aktuelle Wohnungsmarktanalyse vorlag. Das Zukunftskonzept konnte daher „nur sehr grob aufzeigen, welche Bedarfe es gibt und im Maßnahmenvorschlag entsprechend eine weitere Beschäftigung mit diesem Thema empfehlen“.

Aus den vorgenannten Gründen und da die Erstellung des Zukunftskonzeptes (Juli 2020) mittlerweile über vier Jahre zurückliegt, werden die Ergebnisse des Zukunftskonzeptes im Rahmen der VU im Sinne einer detaillierten und aktuelleren Analyse durch die Daten des Statistisches Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024 (hier: „Bevölkerungsstand“) und dem „Wohnungsmarktprofil 2023 für den Kreis Plön“ der Investitionsbank Schleswig-Holstein ergänzt bzw. neu bewertet.

Die folgende Abbildung gibt Aufschluss über Bereiche der Gemeinde, welche einen erhöhten Generationswechsel zu erwarten haben:

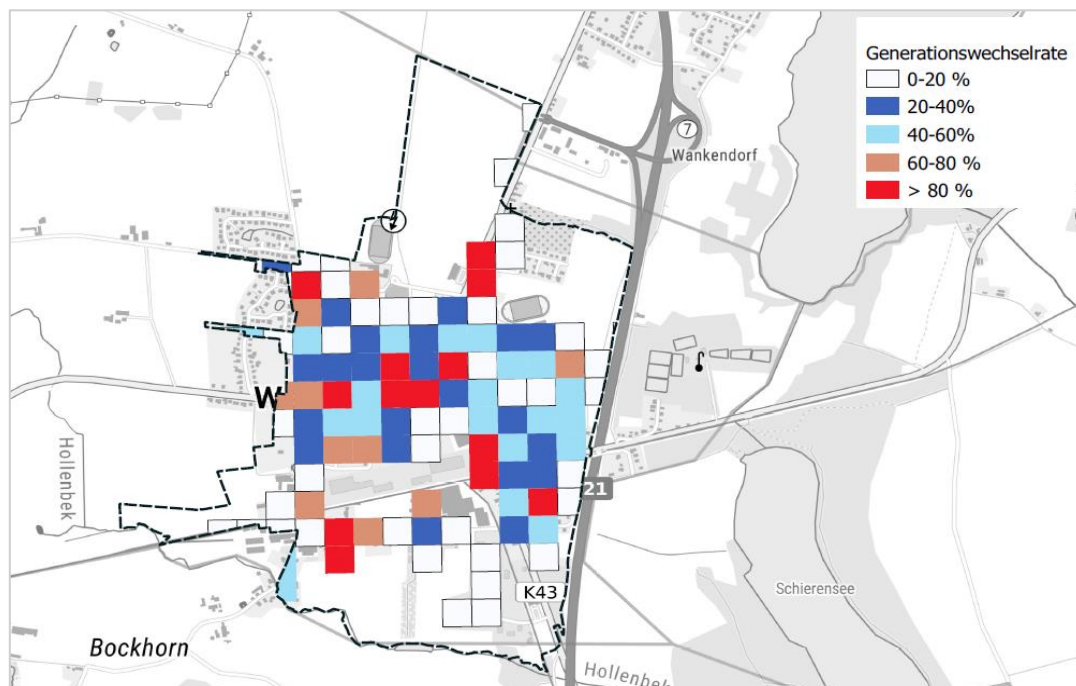


Abbildung 28: Generationswechselrate Wankendorf, Untersuchungsgebiet bis 2030²⁵

²⁵ Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung in QGIS

Der Generationswechsel betrifft vor allem Einfamilienhausgebiete, die in den 1970er Jahren errichtet und damals überwiegend von jungen Familien bezogen wurden. So könnten in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes in den kommenden Jahren höhere Generationswechsel zu erwarten sein. Insgesamt betrachtet ist die Wahrscheinlichkeit eines Generationswechsels in der Gemeinde und im Untersuchungsgebiet jedoch eher gering, da viele der größeren Baugebiete erst seit den späteren 1980er Jahren bestehen und somit kaum vom Generationswechsel betroffen sind (z. B. Brandkuhl und Froschkoppel).²⁶ Am wahrscheinlichsten ist gemäß Zensus ein Generationswechsel im Kirchtor in Höhe der Tennisanlagen, im Wohldtor oder im westlichen Bösterredder.

Hier gilt es, attraktive Angebote für junge Menschen und junge Familien in Wankendorf zu schaffen, sodass der Generationswechsel in den Einfamilienhäusern gelingt. So liegen derzeit etwa 170 Anfragen von Bauinteressierten in der Gemeinde Wankendorf vor (sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser).

Bevölkerungsstand der Gemeinde Wankendorf

Die Einwohnerzahlen / der Bevölkerungsstand des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein weisen für die vergangenen drei Jahre wieder steigende Werte für die Gemeinde Wankendorf auf (2.946 Einwohnerinnen und Einwohner per 31.12.2023 entsprechen +30 gegenüber dem Stand per 31.12.2021):

2021	2022	2023
2.916	2.918	2.946

Abbildung 29: Bevölkerungsstand Gemeinde Wankendorf²⁷

Für den Amtsbereich Bokhorst-Wankendorf wird gemäß der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises Plön bis 2030“ ein Zuwachs zwischen 15,1 % und 20,0 % der 1-Personen-Haushalte mit 70-Jährigen sowie zwischen 10,1 % bis 10,6 % der in 2-Personen-Haushalten lebenden 50- bis 60-Jährigen prognostiziert. Dementsprechend müssen bei der zukünftigen Wohnraumplanung kleine, barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen geschaffen werden.

Es bestehen bereits eine Reihe von Mehrfamilienhäusern in Wankendorf, welche jedoch aus der Zeit des „Schlicht-Haus-Baus“ stammen und sowohl energetisch als auch hinsichtlich der Raumaufteilung der Wohnungen nicht mehr zeitgemäß sind.

Insgesamt betrachtet, tendiert die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wankendorf zu einer homogenen Bevölkerungsstruktur, da der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung stärker zunehmen wird als der Anteil der Jüngeren. Diesem kann entgegengewirkt werden, wenn Wohnraum für jüngere und junge Familien geschaffen wird, damit diese in der Gemeinde bleiben oder zuziehen können. Eine heterogene Altersstruktur, d. h. auch ein hoher Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung, belebt zudem die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und stärkt Wankendorf als ländlichen Zentralort.

²⁷ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024

Bevölkerungsentwicklung im Kreis Plön

Die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Plön weist – trotz eines zwischenzeitlichen leichten Rückgangs – eine Zunahme von 4.401 Einwohnerinnen und Einwohnern im Zeitraum zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.12.2022 auf (siehe nachfolgende Übersicht):

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
126.865	128.304	128.703	128.842	128.647	128.686	129.353	129.687	131.266

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung Kreis Plön ²⁸

Städtebauliche Bewertung – Bevölkerungsstruktur

Die letzten zur Verfügung stehenden Daten der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose“ stammen aus dem Jahr 2017. Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung und die seither eingetretenen Wanderungen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Zinsentwicklung haben sowohl die Zusammensetzung der Bevölkerung als auch die angespannte Lage der Wohnraumversorgung völlig verändert. Auch die erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken in einer kleinen Gemeinde zeigt einen signifikanten Bedarf an.

Das Ergebnis der demografischen Analyse für die Gemeinde Wankendorf beinhaltet u. a., dass ohne Veränderungen im städtebaulichen Sinn mit einer stark überalterten Gesellschaft in der Gemeinde zu rechnen ist. Dies geht zulasten einer heterogenen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Daher ist es sehr wichtig, sowohl das Wohnen als auch die Infrastruktur sowie die Freizeitgestaltung auf junge Menschen und Familien auszurichten. Hier gibt es erheblichen Handlungsbedarf.

Mögliche Folgerung:

Das bestehende Wohnraumangebot in Wankendorf (i. d. R. Einfamilienhäuser oder überalterte Geschosswohnungen) ist in abnehmendem Maße dazu geeignet, eine nachhaltige bedarfsgerechte Versorgung zu stellen. Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass zum einen die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die sich keine eigene Immobilie (mehr) leisten können, stetig steigt. Zum anderen nimmt die Anzahl der Seniorinnen und Senioren mit altersgerechtem Wohnraumbedarf in noch stärkerem Maße zu. Insofern ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes bereits aus der Altersstrukturveränderung innerhalb der Gesamtbevölkerung ableitbar, auch ohne, dass es dafür einer Erhöhung der Zahl der Gesamtbevölkerung bedarf.

Da mittelfristig eine erhebliche Veränderung der altersgemäßen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung hin zu einer Überalterung zu erwarten ist, ergeben sich auch Chancen für die Gemeinde als Anziehungspunkt für Menschen im Erwerbsleben. Daraus erwachsen erhebliche infrastrukturelle und wohnbauliche Bedarfe, denen bislang kein adäquates Angebot gegenübersteht.

²⁸ Wohnungsmarktprofil 2023 für den Kreis Plön (Investitionsbank Schleswig-Holstein)

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver und beliebter Wohnstandort, der mit seiner Infrastruktur auf junge und alte Menschen anziehend wird • Junge und alte Menschen suchen vergeblich kleine, zentral gelegene Wohnungen im Ort • Insgesamt positives Wanderungssaldo • Ausgleich des Sterbeüberschusses durch Zuzüge • Bestehende Wohnraumnachfrage der Altersgruppen der 25- bis 49-Jährigen • Anziehungspunkt für Menschen im Erwerbsleben 	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu (demografischer Wandel) → führt zu einer homogenen Bevölkerungsstruktur und damit zu einer nicht mehr funktionierenden Gemeinschaft • Auflaufende Überalterung • Fortlaufender Sterbeüberschuss • Altersgerechter Wohnraumbedarf • Demografische Entwicklung führt zu infrastrukturellen und wohnbaulichen Bedarfen

Abbildung 31: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 1

4.2 Verkehrliche Infrastruktur

Neue Konzepte urbaner Mobilität spielen insbesondere im ländlichen Raum eine große Rolle. Einerseits gilt es, Umweltbelastungen zu verringern, andererseits aber auch Chancengleichheit zwischen Städten und dem ländlichen Raum zu ermöglichen. Für die Gemeinde Wankendorf als zentraler Ort ist es umso wichtiger, Lösungsansätze für die Umgestaltung der Verkehrswege und die Gestaltung von Mobilitätsschwerpunkten zu entwickeln. Die vorhandenen Probleme und Konflikte sind im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilitätsstruktur durch Aufwertung der vorhandenen Wege sowie Um- und Neugestaltung der Verkehrswege für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger sowie die Erneuerung und Stärkung des ÖPNV zu gestalten. Im Zuge der Verkehrswende gilt es, die Infrastruktur bedarfsgerecht anzupassen und z. B. Stellplätze mit Ladesäulen für Elektroautos vorzuhalten. Der Kreis Plön unterstützt die Verkehrswende durch eine Förderung der E-Mobilität. Gefördert werden z. B. öffentlich zugängliche Ladeinfrastrukturen, CarSharing-Angebote, Mobilitätsstationen sowie BikeSharing-Angebote. Zudem hat der Kreis ein einheitliches kreisweites Radwegkonzept erarbeitet, was positive Auswirkungen auf die Gemeinde Wankendorf haben wird (siehe Kapitel 4.2.3).

4.2.1 Regionales und überregionales Straßennetz

Das Straßennetz der Gemeinde Wankendorf ist durch Kreis- und Gemeindestraßen und der östlich des Ortskerns verlaufenden Bundesautobahn (BAB) 21 geprägt.

Die BAB 21 ist das Ergebnis des Aus- und Neubaus der Bundesstraße B 404 zwischen Kiel und Lüneburg, der in den 1950er Jahren begann. Die ca. 140 km lange Strecke der B 404 wird und wurde aus- bzw. teilweise neu gebaut, um die westlich gelegene BAB 7 als Nord-Süd-Achse zwischen Flensburg und Hamburg zu entlasten.

Das Teilstück der BAB 21 zwischen Wankendorf und Bornhöved war der erste Abschnitt der Autobahn, die die durch den Ort verlaufende B 404 ersetzte und somit erheblich zur Entlastung Wankendorfs vom

überörtlichen Durchgangsverkehr beitrug. Rund 18.000 Fahrzeuge pro Tag fahren heute über die Autobahn und somit nicht durch den Ortskern. Die Steigerung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität moderner Angebote des Sammelverkehrs gegenüber dem Individualverkehr soll Teil der Entwicklungsinhalte für die Gemeinde Wankendorf in den kommenden Jahrzehnten werden.

Im Wankendorfer Gemeindegebiet verlaufen die Kreisstraßen K 14, K 42 und die K 43. Die K 14 als „Plöner Straße“ verbindet Wankendorf mit der östlich gelegenen Gemeinde Kalübbe und führt weiter zur B 430, die wiederum die Städte Neumünster und Plön miteinander verbindet. Die K 42 als „Mühlenstraße“ und „Bockelhorner Weg“ führt in westlicher Richtung zur K 6, die zwischen der südlich gelegenen B 430 und der nördlich gelegenen Landstraße L 67 verläuft. Die K 43 als „Bornhöveder Landstraße“, „Röterberg“ und „Kirchtor“ führt von Bornhöved durch Wankendorf und die Nachbargemeinde Stolpe und weiter Richtung Norden auf die L 49 und zur Anschlussstelle Nettelsee. Die K 43 ist HAUPTerschließungs- und Durchfahrtsstraße für den Ort und das Untersuchungsgebiet. Im Süden wird der Ortseingang durch die Ballsporthalle markiert. Die Straße führt in Richtung Norden vorbei an den Nahversorgern „Rewe“ und „Norma“ einmal durch den Ort.

Die Gemeindestraßen „Obendorfer Weg“ und „Bansrader Weg“ führen vom westlichen und nördlichen Ortskern durch das nordwestliche Gemeindegebiet in die Nachbargemeinde Schillsdorf. In die südliche Nachbargemeinde Ruhwinkel führt die Straße „Bockhorner Weg“ aus dem südlichen Ortskern.

4.2.2 Straßen im Untersuchungsgebiet

Wie in Kapitel 4.2.1 beschrieben, ist die K 43 („Bornhöveder Landstraße“, „Röterberg“ und „Kirchtor“) in Nord-Süd-Richtung HAUPTerschließungs- und Durchfahrtsstraße für den Ort und das Untersuchungsgebiet. Die Straße führt in Richtung Norden vorbei an den Nahversorgern „Rewe“ und „Norma“ einmal durch den Ort und verlässt das Untersuchungsgebiet auf Höhe der Kirchengemeinde. In West-Ost-Richtung ist die K 42 („Mühlenstraße“ und „Bockelhorner Weg“) die Hauptverkehrsachse im Untersuchungsgebiet.

Neben den Straßen mit regionaler oder überregionaler Bedeutung ist das Straßennetz im Untersuchungsgebiet maßgeblich durch Wohn- und Erschließungsstraßen geprägt, die die innere Erschließung gewährleisten. Einige Grundstücke werden über Stichstraßen erschlossen. Diese sind z. B. in der Fritz-Reuter-Straße, der Bahnhofsstraße oder der Plöner Straße zu finden.

Viele Wegeverbindungen aus den Wohngebieten in den Ortskern, und darüber hinaus innerörtliche Verbindungen zwischen dem ZOB und der Grundschule mit Hort und Kita, sind mangelhaft und von übergemeindlicher Bedeutung. Diese müssen für alle Menschen sicher gestaltet sein und sollen keine Barrieren oder „Angsträume“ aufweisen. Es handelt sich um Schulwege für viele Kinder im Grundschulalter und Arbeitswege für sämtliche an der Schule und im Umfeld tätigen Personen²⁹. Die Erschließungsstraße zur Schule ist gleichzeitig auch die Zuwegung zur „KiTa KiTo“ und zur Freiwilligen Feuerwehr. Der Zustand ist hinsichtlich des Ausbaus und der Verkehrssicherheit mangelhaft und bedarf dringender Sanierung.

Auffällig ist, dass Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet oftmals nicht barrierefrei gestaltet sind (siehe Kapitel 4.2.6). Dies ist insbesondere hinsichtlich der demografischen Prägung der Bewohnerinnen

²⁹ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S.31

und Bewohner durch ältere Bevölkerungsgruppen als Schwäche einzustufen. Bereits im „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ werden die Straßen und Wege im Zentralort Wankendorf wegen erheblicher Funktionsdefizite als „in einem schlechten Zustand“ bewertet. Dieser schlechte Zustand wird vor allem durch die Nutzfahrzeuge, die innerorts unterwegs sind, verursacht, indem die Straßendecken und -ränder zerstört werden.³⁰ Was die sichere Zugänglichkeit und Erschließung von Einrichtungen betrifft, bestehen in folgenden Bereichen Handlungsbedarfe:

Straße	Städtebaulicher Misstand
Ortsdurchgangsstraße	<ul style="list-style-type: none"> ○ wird als Zuwegung vom A21-Anschluss zum südlichen Gewerbegebiet genutzt und damit starke Frequentierung insbesondere durch LkW-Verkehr
Südeinfahrt in den Ort über die Bornhöveder Landstraße	<ul style="list-style-type: none"> ○ erhöhtes Gefährdungspotenzial in Höhe der Ballsporthalle, insbesondere durch Überschreiten der Geschwindigkeitsbegrenzung (das Ortschild, das die Geschwindigkeit regelt, wurde inzwischen in Richtung Süden versetzt)
Erschließung der Sportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Jahnplatz <ul style="list-style-type: none"> ○ Zuwegung führt durch ein Wohngebiet und mündet in einer schmalen Wohnstraße ○ Keine Ausschilderung ○ Der Parkplatz ist eine unversiegelte Rasenfläche ○ Tennisanlagen <ul style="list-style-type: none"> ○ Zuwegung ist schmal und unübersichtlich ○ Keine Ausschilderung ○ Schützenverein <ul style="list-style-type: none"> ○ Zuwegung ist schmal und unübersichtlich ○ Keine Ausschilderung
Erschließung Schulweg, KiTa KiTo, Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Zufahrtsstraße zur Schule ist schmal und ohne Seitenbefestigung ○ Die Widmung der Straße als Gemeindestraße fehlt
Thomas-Mann-Str., Wohldtor, Kampstr., Theodor-Storm-Str., Friedrich-Hebbel-Weg, Im Winkel, Stettiner Str., Königsberger Str.	<ul style="list-style-type: none"> ○ erheblich mangelbehaftet ○ nicht barrierefrei ○ unsicher
Obendorfer Weg (Teilstrecke)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Baugebiet „Backofenkoppel“ soll über den Obendorfer Weg erschlossen werden
Freifläche Schulhof	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Raumbildung in dem vorhandenen Angebot ○ Keine erkennbare Gliederung zwischen Schulhof und öffentlicher Wegefläche

³⁰ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 31

4.2.3 Rad- und Fußwegenetz

Für einen Großteil der Straßen im Wankendorfer Zentrum stehen für den Fußverkehr begleitende Gehwege zur Verfügung, die teilweise jedoch in einem schlechten Zustand und nur in Teilabschnitten normgerecht ausgebaut sind. In den meisten Straßen liegt die Breite der Fußwege mit 1,50 bis 2,00 Metern unter der Regelbreite gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“³¹ von 2,50 Metern. Es besteht bei den betreffenden Wegen erheblicher Sanierungsbedarf. Das Raumdefizit wird sich allerdings aufgrund nahezu flächendeckend schmaler Straßenraumbreiten nicht vollständig beseitigen lassen.

Vor allem im von historischer Bebauungsstruktur geprägten Straßenzug „Dorfstraße – Bahnhofstraße“ könnte ein RASt 06-konformer Straßenquerschnitt nur mit dem Profil für schmale Wohnstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 Metern und ggf. Ausweichstellen realisiert werden.

Entlang des Hauptverkehrsstraßenzugs Bornhöveder Landstraße – Röterberg – Kirchtor wird die Regelbreite zwar nahezu erreicht, durch die angeordnete abschnittsweise Benutzungspflicht für den Fahrradverkehr („Gemeinsamer Fuß- und Radweg“ gemäß Zeichen 240 StVO) entstehen in diesem Seitenraum jedoch weitere Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Verkehrsarten.

Eine besondere Stärke des Wankendorfer Zentrums sind zahlreiche straßenunabhängige Wegeverbindungen, die zu Fuß oder per Fahrrad genutzt werden können und somit kurze Wege für diese Verkehrsarten schaffen. Viele Wegeverbindungen führen aus den Wohngebieten abseits der Hauptstraßen in den Ortskern, zum ZOB sowie zur Grundschule mit Hort und Kita. Dies ist insbesondere wichtig, um über eine Alternative zu den teils knapp dimensionierten straßenbegleitenden Wegen zu verfügen. Häufig sind diese Wege jedoch in einem schlechten Ausbaustand und weisen entweder Funktionsdefizite technischer Art auf oder haben bisher keinen modernen barrierefreien oder barrierearmen Ausbaustand erreicht.³² Insbesondere die Schulwege sind mangelhaft, wodurch die Funktionalität und Sicherheit sowohl für die Schülerinnen und Schüler als auch für Mitarbeitende (z. B. Schulpersonal) ggf. nicht gewährleistet ist. Explizit genannt seien der „Kirchensteig“, „Wohldtor“, der „Schulweg“ und dessen Verbindung zur Thomas-Mann-Straße. Diese und weitere Wege sollen so gestaltet werden, dass sie für alle Menschen uneingeschränkt zugänglich sind und keine Barrieren und „Angsträume“ darstellen.³³ Dringender Handlungsbedarf weisen die Fußverbindungen in folgenden Bereichen auf:

- zwischen der Dorfstraße bis zum ZOB,
- vom Röterberg über Höhe Marktplatz, dann am Seniorenwohnheim vorbei bis zur Bahnhofstraße,
- zwischen Achtern Höven und Mühlenstraße (der südliche Fußbereich) und
- der Verlängerung Alter Bahndamm in Richtung Bornhöveder Landstraße und dann vor dem Versorgungsmarkt „Rewe“ abknickend in Richtung Mühlenstraße.

Hier sind weitere Untersuchungen und Planungen zur zukünftigen Mobilität erforderlich, um die erheblichen Missstände abzustellen. Es fehlen Mobilitätsstandorte, sinnvolle Radwegeverbindungen sowie E-Bike-Stationen.

³¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), 2006

³² EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S.31

³³ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S.31

Der Kreis Plön hat die Erstellung eines einheitlichen kreisweiten Radwegekonzepts auf Basis des aktuellen Alltags-, Schul- und Freizeitradverkehrs zur Steigerung der Attraktivität der Fahrradnutzung im Kreis Plön und der Erhöhung des Radverkehrsanteils in Auftrag gegeben. Neben der Optimierung des bereits bestehenden touristischen Radwegenetzes sollen die Voraussetzungen für die Fahrradnutzung im Alltag verbessert und Intermodalität gefördert werden. Die möglichen Ergebnisse dieses Konzeptes können auch Auswirkungen auf die Gemeinde Wankendorf haben.

Städtebauliches Zwischenfazit → Verkehr:

Städtebauliche Missstände bestehen im baulichen Zustand diverser Straßen sowie der Erschließungsanlagen von Sportstätten und Schule. Die Hauptdurchgangsstraße (K 43) weist Emissionen durch die starke Frequentierung des Zulieferverkehrs auf. Viele Straßen- und Wegebereiche sind nicht barrierefrei (siehe auch Kapitel 4.5.6). Städtebauliche Missstände bestehen darüber hinaus im Aufwertungsbedarf der straßenbegleitenden und straßenunabhängigen Wegeverbindungen sowie in den vielen Engpässen bezüglich des Rad- und Fußwegenetzes.

4.2.4 ÖPNV

Grundsätzlich ist die Gemeinde mit den Angebotsformen des ÖPNV gut ausgestattet. Trotzdem ist das Angebot im Vergleich zu städtischen Regionen eher als schwach zu beurteilen. Aus vorherigen Untersuchungen ist bekannt, dass das ÖPNV-Angebot eine höhere Frequentierung hat, wenn die Taktung von Bus und Bahn kürzer und auch zeitlich ausgedehnt ist. Etwa 53 % der Einwohnerinnen und Einwohner beurteilten den öffentlichen Nahverkehr in der Bürgerbefragung (siehe Anhang 2) als sehr wichtig. Die Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg ist seit 1985 für den Personenverkehr stillgelegt. Im Falle einer Wiederinbetriebnahme der Strecke ist der derzeitige Standort des ZOB zu hinterfragen.

Busanbindung

Die Gemeinde Wankendorf ist über das Busliniennetz der Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH (VKP) an den ÖPNV angebunden. Diese bedient das Gemeindegebiet mit insgesamt vier Linien, wobei zwei Linien nur einmal morgens und dreimal mittags als Schulbuslinien unterwegs sind.

Linie	von	nach	über	Fahrten MF(S)	Fahrten SA	Fahrten SO	erste Fahrt MF	letzte Fahrt MF
360	Plön ZOB/Bhf	Neumünster ZOB/Bhf.	Wankendorf	18	7	5	6:10	22:45
366	Wankendorf Schule	Gut Horst	-	4	-	-	6:42	13:40
410	Kiel ZOB/Hbf	Bad Segeberg/Bhf.	Wankendorf	24	16	8	6:49	23:00
426	Wankendorf Schule	Schönböken	-	3	-	-	11:55	13:40

Abbildung 32: Busverbindungen in der Gemeinde Wankendorf³⁴

Obwohl Wankendorf nur von vier Linien bedient wird, von denen die Hälfte wiederum nur viermal an Schultagen fährt, ist die ÖPNV-Erschließung als gut zu bewerten. Die Linien 360 und 410 bieten sowohl unter der Woche als auch am Wochenende regelmäßige, über den Tag bis in die Nacht verteilte Busverbindungen in die größeren Nachbarorte und sowie die Städte Kiel, Plön, Bad Segeberg und Neumünster an.

Zwischen den Buslinien besteht ein Anschluss von der Linie 410 auf die Linie 360, d. h. den Fahrgästen der Linie 410 wird ein bequemer Umstieg von 10 Minuten zur Linie 360 ermöglicht. Dagegen wird ein Umstieg von der Linie 360 auf die Linie 410 nicht angeboten.

Mit der Einführung des ALFA (Anruf-Linien-Fahrt)-Angebotes im Mai 2022 wurden die ÖPNV-Verbindungen im gesamten Amt Bokhorst-Wankendorf erheblich verbessert. Ergänzend zu den genannten Busverbindungen bestehen montags bis freitags von 15.00 bis 23.00 Uhr und am Wochenende von 9.00 bis 23.00 Uhr stündliche Verbindungen mit vier Linien quasi in das gesamte Amtsgebiet und nach Neumünster mit gutem Anschluss an die Linie 410 Bad Segeberg – Kiel sowie meist mit Wartezeiten verbundener Anschluss an die Buslinie 360 Plön – Neumünster.

³⁴ Fahrtenanzahl montags - freitags (inkl. Schul- und Ferientagen), samstags, sonntags sowie der ersten und letzten Fahrt montags-freitags

Erschließungsqualität

Der ZOB Wankendorf ist zentraler Halte- und Umsteigepunkt im Ort und wird von allen Buslinien außer der Schulbuslinie 366 angefahren. Der ZOB liegt zentral in der Ortsmitte, sodass eine gute Erschließung des Untersuchungsgebietes weitestgehend gewährleistet werden kann. Innerhalb von 300 Metern ausgehend vom ZOB sind Angebote der Nahversorgung (wie z. B. „Rewe“), Arztpraxen sowie die Apotheke im Ortskern zu erreichen. Innerhalb von 500 Metern ist auch die Grundschule mit angrenzendem Sportplatz vom ZOB aus zu erreichen, da die Haltestelle direkt an der Schule in der Regel nur von den Schulbuslinien 366 und 426 angefahren wird. Lediglich der östliche Teil des Untersuchungsgebietes zwischen Bornhöveder Landstraße und der A21 kann nicht vollumfänglich über den ZOB erschlossen werden.

Eine gute Anbindung und Erschließung dieses Gebietes wird jedoch durch die Haltestelle Nesselweg, welche von der Linie 360 bedient wird, gewährleistet. Durch die Einführung weiterer Haltestellen für die ALFA-Linien wurde auch die Erschließungsqualität innerhalb des Untersuchungsgebietes weiter verbessert (vor allem durch die Haltestelle „Obendorfer Weg“ im Nordwesten des Untersuchungsgebietes).

Bahnanbindung

Wankendorf ist derzeit nicht ans Schienennetz angebunden. Jedoch wird die angestrebte Reaktivierung der 26 km langen Strecke zwischen Neumünster und Ascheberg über Wankendorf im Landesweiten Nahverkehrsplan Schleswig-Holstein (LNVP SH) als Maßnahme ab 2027 definiert und auch in den Ziel-fahrplänen des Deutschlandtaktes und dem aktuellen Koalitionsvertrag entsprechend berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.2.1). Anfang 2024 wurde die NAH.SH beauftragt, die Ausschreibung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie bezüglich einer möglichen Reaktivierung durchzuführen.

Ziel ist es, eine stündliche Verbindung zwischen Neumünster und Plön anzubieten, die die Strecke in 22 Minuten zurücklegt und somit die Fahrzeit gegenüber der Busverbindung um bis zu 70 % verkürzt. Um das zu erreichen, muss die Strecke für voraussichtlich rund 40 Millionen Euro reaktiviert werden und für eine Streckenhöchstgeschwindigkeit von mindestens 120 km/h ausgebaut werden.³⁵

Bis dahin besteht mit den Buslinien 360 und 410 eine gute Anbindung zu den Bahnhöfen der umliegenden Städte, in denen Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr bestehen:

- Kiel Hbf: Anschluss an den Regional- und Fernverkehr
- Plön: Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) zwischen Kiel - Lübeck - Lüneburg
- Bad Segeberg: Anschluss an den SPNV zwischen Neumünster - Bad Oldesloe
- Neumünster: Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Die Ankunftszeit der Buslinie 360 in Neumünster ist so getaktet, dass ein moderater Anschluss von sieben Minuten Umsteigezeit zur Bahnlinie Richtung Hamburg Hbf besteht. In entgegengesetzter Richtung nach Plön besteht in Ascheberg ein Anschluss zur Regionalbahn nach Kiel mit einer Wartezeit von 15 Minuten. In Plön können die Fahrgäste nach 25 Minuten Wartezeit in die Regionalbahn nach Lübeck umsteigen. Zum Regionalexpress nach Lüneburg besteht hingegen kein guter Anschluss, da die Fahrgäste 55 Minuten Wartezeit haben. Die Fahrtzeiten der Buslinie 410 sind so getaktet, dass sowohl in Neumünster als auch in Bad Segeberg ein bequemer Umstieg zur Regionalbahn zwischen Neumünster und Bad Oldesloe möglich ist.

³⁵ LNVP SH 2022-2027, S.63

4.2.5 Ruhender Verkehr

Unter dem Aspekt „Ruhender Verkehr“ werden geparkte, haltende und nicht fahrbereite Fahrzeuge im öffentlichen Straßenverkehr bezeichnet. Darunter fällt sowohl der motorisierte Individualverkehr (MIV) als auch der nicht-motorisierte Individualverkehr (NIV). Ein angemessenes Angebot an öffentlichen Stellplätzen in Wankendorf ist ein wichtiger Aspekt, da dem Ort wichtige Versorgungsfunktionen für den Nahbereich und umliegende Gemeinden zukommen.

Ruhender motorisierter Individualverkehr

Im ländlichen Raum spielt der motorisierte Individualverkehr eine wesentliche Rolle. Durch die überörtliche Funktion Wankendorfs kommen viele Menschen aus den umliegenden Dörfern zum Einkaufen und für die Nutzung von Dienstleistungen.

Darüber hinaus nutzen sie das Schul- und Kinderbetreuungsangebot. Eine wichtige Voraussetzung für die Gemeinde ist daher die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an Stellplätzen.

Dieses Angebot ist in der Gemeinde Wankendorf bereits gut ausgebaut. So befinden sich entlang der Straße „Röterberg“ Parkbuchten. Ein ähnliches Parkangebot ist im Gewerbegebiet „Auf dem Bös“ sowie in den Siedlungsgebieten vorzufinden. Durch straßenbegleitendes Parken kann es jedoch zu Konflikten mit anderen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern und zu unübersichtlichen Situationen kommen. Dies betrifft insbesondere Straßen, in denen Radfahrerinnen und Radfahrer die Straße ebenfalls nutzen. In Wankendorf betrifft dies vor allem den Hauptverkehrsstraßenzug „Bornhöveder Landstraße – Röterberg – Kirchtor“. Hier gilt es, Lösungen zu finden, um die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

Die Nutzung der Einkaufsmöglichkeiten wurde ebenfalls durch ausreichende Stellplätze gedeckt. Die Schule und die „KiTa KiTo“ verfügen ebenso über einen eigenen Parkplatz. Die DRK-Kita mit Krippe verfügt über keinen eigenen Stellplatz, wodurch es in der Dorfstraße zu Nutzungskonflikten kommt. Im Bereich des Marktplatzes und den dort angesiedelten Dienstleistungsangeboten stehen hingegen Stellplätze zur Verfügung.

Ruhender nicht-motorisierter Individualverkehr

Der nicht-motorisierte Individualverkehr spielt im Bereich der Verkehrswende eine wesentliche Rolle. Viele Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer steigen vom motorisierten Individualverkehr auf die Nutzung von Fahrrädern um. Der Ausbau von Fahrradstellplätzen nimmt demnach an Bedeutung zu. Im gesamten Gemeindegebiet lässt sich ein deutliches Defizit an sicheren und ausreichend Fahrradabstellanlagen feststellen. Bedarfe zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen ergeben sich insbesondere im Bereich des Marktplatzes sowie diversen öffentlichen Einrichtungen wie z. B. der Schule inklusive des Sportplatzes sowie den Kindertagesstätten im Gemeindegebiet. Auch auf den Parkplätzen der Nahversorger gibt es keine bzw. kaum Möglichkeiten, Fahrräder sicher abzustellen.

Durch die vermehrte Nutzung von E-Bikes ergibt sich zusätzlicher Bedarf an Fahrradstellplätzen mit Lademöglichkeiten, die derzeit in Wankendorf nicht vorhanden sind. Diese müssen bei potenzieller Errichtung neuer Abstellanlagen an den zentralen Orten integrieren werden, was inzwischen am ZOB erfolgt ist.

Die Nutzung von E-Scootern, als Teil des nicht-motorisierten Individualverkehrs hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Nach einer Umfrage des ADAC nutzten im Jahr 2020 immerhin 15 % der Befragten E-Scooter, 45 % der Nutzer verfügen über ein eigenes Fahrzeug. Die Nutzung der Fahrzeuge wird

häufig als Alternative zum Gehen oder zum ÖPNV gesehen. Die zurückgelegte Strecke mit E-Scootern beträgt meist ein bis zwei Kilometer. Insbesondere für die „letzte Meile“ stellen die Fahrzeuge eine attraktive Lösung dar. Die Nutzung beschränkt sich nicht nur auf den städtischen Raum, auch im ländlichen Raum steigt die Nutzung der E-Scooter an.

Hinsichtlich des zu erwartenden demografischen Wandels sowie der derzeit bereits durch ältere Bevölkerungsgruppen geprägten Bevölkerung gilt es außerdem, Hilfsmittel wie Rollatoren oder Rollstühle zu berücksichtigen und Räume zum kurzfristigen Abstellen dieser zu gewährleisten.

4.2.6 Barrierefreier Raum

Der gleichberechtigte Zugang zu physischer Umwelt, zu Informationen und Kommunikationsmöglichkeiten ist eine Grundlage für eine selbstbestimmte Teilhabe am Alltag, sowie am wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Leben. Um dies zu ermöglichen, muss eine gute Erreichbarkeit und ein ungehinderter Zugang gewährleistet werden. Daher spielt die Umsetzung der Barrierefreiheit eine große Rolle. Definiert wird der Begriff Barrierefreiheit nach § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), in dem es heißt: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig“.

Das Barrierefreiheitskonzept spricht Personen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen an. Durch den demografischen Wandel kommt es zu einer älter werdenden Gesellschaft. Ältere Personengruppen sind meist in ihrer Mobilität durch Gehhilfen, wie zum Beispiel Gehstöcke oder Rollatoren, eingeschränkt. Eine weitere Zielgruppe stellen Menschen mit einer vorübergehenden Einschränkung dar. Hierzu zählen Schwangere, Eltern mit Kinderwagen, Kranke und Verletzte. Ein Barrierefreiheitskonzept wirkt sich somit auf eine große Zielgruppe aus, führt zu einer Erleichterung des täglichen Lebens und bietet eine größere Lebensqualität für die betroffenen Menschen.

Umsetzung

Um eine bestmögliche Umsetzung eines Barrierefreiheitskonzepts zu ermöglichen, sollten bereits von Beginn an die Zielgruppen in die Gestaltung und Analyse einbezogen werden. Durch eine Ortsbegehung mit den betroffenen Personengruppen kann die Nutzbarkeit von öffentlichen Wegen, Plätzen und Gebäuden analysiert und konkrete Hindernisse und Problemfelder herausgearbeitet werden. Eine mögliche Einstufung der Barrierefreiheit kann mit Kategorisierung nach: 1. barrierefrei/-arm; 2. eingeschränkt barrierefrei und 3. nicht barrierefrei vorgenommen werden.

Zur Integration der Barrierefreiheit in Gebäuden, Einrichtungen und Informationssystemen sollte auf das „Zwei-Sinne-Prinzip“ zurückgegriffen werden. Bei diesem Prinzip werden mindestens zwei der drei Sinne (Tasten, Sehen und Hören) angesprochen. Die Aufnahme von Informationen über zwei Sinne ermöglicht es, eine möglichst große Anzahl an Personen anzusprechen. Ein weiteres Konzept für die Gestaltung von barrierefreien Räumen ist das „Zwei-Kanal-Prinzip“. Hierbei wird für die Nutzung eines Produktes eine geringere bzw. nicht vorhandene Fähigkeit durch eine alternative Fähigkeit ersetzt. Beispielsweise muss zusätzlich zu einer Treppe eine Rampe oder ein Fahrstuhl zur Verfügung stehen.

Maßnahmen	Umsetzung
Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gehwegbreite von idealerweise 1,80 m ○ Gehwegbreite: 1,50 m <ul style="list-style-type: none"> ● je 15,00 m eine Begegnungsfläche mit einer Breite von 1,80 m ○ Gehwegbreite 1,20 m <ul style="list-style-type: none"> ● auf einer Strecke von maximal 6,00 m
Rampen	<ul style="list-style-type: none"> ○ maximale Neigung von 6 % ○ Laufbreite mindestens 1,20 m zwischen den Handläufen ○ bei Rampen von länger als 6,00 m Integration von Zwischenstopps mit einer Länge von 1,50 m
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Treppenstufen mit mindestens 1,00 m Laufbreite ○ Steigung von 14-17 cm und einem Auftritt von 26-37 cm ○ nach 18 Steigungen ein Zwischenpodest (Länge von mind. drei Auftritten) ○ individuelle Anpassungen an die Nutzergruppe
Handläufe	<ul style="list-style-type: none"> ○ beidseitig auf der Höhe von 85-90 cm ○ durchgängig ○ mindestens 5 cm Abstand zu baulichen Anlagen ○ taktile Information zur Orientierung
Querungen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Differenzierung von Querungen und Haltestellen ○ Rollstuhl- und rollatorgerecht ○ visuell leicht und eindeutig auffindbar ○ getrennte Querungsstellen <ul style="list-style-type: none"> ● Blinde und Sehbehinderte: Bordsteinhöhe von 6 cm, Auffindstreifen und Richtungsfeld ● Motorisch Eingeschränkte: ebenerdige Querung und Sperrfeld ○ nicht getrennte Querungsstellen: abgesenkter Bordstein auf 3 cm
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ○ barrierefreie Nutzbarkeit mit ebenerdigem Einstieg ○ barrierefreie und sichere Querungen und Wegeführungen ○ akustische, taktile und / oder visuelle Leitlinien
Beschilderung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beschilderung nach DIN 32975 (Schriftgröße, Kontrast, etc.) ○ Nutzung von taktiler Profilschrift und Brailleschrift ○ Integration von Bildzeichen und Piktogrammen
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nach DIN-18040-3 sollten 3 % oder mindestens ein Parkplatz an öffentlichen Gebäuden barrierefrei sein ○ barrierefreier Übergang zu anschließenden Freiflächen
Internetseite	<ul style="list-style-type: none"> ○ Merkmale einer barrierefreien Internetseite <ul style="list-style-type: none"> ○ gute Lesbarkeit, hoher Farbkontrast, leicht verständliche Sprache, Alternativtexte für Abbildungen ○ Öffentliche Gebäude und Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> ○ Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zur bestehenden Barrierefreiheit: Zuwegung, Parkplätze, ÖPNV-Anbindung

Abbildung 33: Maßnahmen für einen barrierefreien Raum

Die Gemeinde Wankendorf verfügt bislang nicht über ein Barrierefreiheitskonzept, jedoch über Ansätze einer barrierefreien Raumgestaltung. Der Kreis Plön förderte 2017 durch die Absenkung der Bordsteine und die Einführung von Leitlinien die Umgestaltung des Wankendorfer ZOB hin zu einem barrierefreien Raum. Die Umsetzung von Maßnahmen der Barrierefreiheit sollte sich auf weitere Bereiche in der Gemeinde ausweiten. Um eine bessere Barrierefreiheit zu gewährleisten, sollten beispielsweise die bestehenden Querungen und Bushaltestellen mit einem Leitstreifensystem ausgestattet werden, welche die Barrierefreiheit und Sicherheit in diesen Bereichen erhöhen. Zusätzlich sollte das Amtsgebäude Bokhorst-Wankendorf zugänglicher gestaltet werden. Die unzureichende Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes wurde bereits bemängelt. In Hinblick auf die Informationsbereitstellung über das Thema Barrierefreiheit in der Gemeinde Wankendorf sollte zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde über die Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude informiert werden.

Weitere Maßnahmen sollten in Zusammenarbeit mit der Zielgruppe und durch eine ausführliche Ortsbegehung und Analyse erarbeitet werden.



Abbildung 34: Fußweg im Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Bewertung – Verkehrliche Infrastruktur

Die Straßen und Wege in der Gemeinde Wankendorf weisen im Allgemeinen erhebliche Funktionsdefizite auf. Bereits im „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ wurden die Straßen und Wege als „in einem schlechten Zustand“ bewertet. Verursacht wird dieser Umstand vor allem durch die Nutzfahrzeuge, die innerorts unterwegs sind, die die Straßendecken und -ränder zerstören.³⁶

Davon betroffen sind auch die Zuwegungen zur Schule und zu den Sportstätten. Die Hauptdurchgangsstraße (K 43) weist Emissionen durch die starke Frequentierung des Zulieferverkehrs auf. Viele Wegeverbindungen, insbesondere die zur Schule und zu den Kindertagesstätten, sind mangelhaft und nicht barrierefrei. Städtebauliche Missstände bestehen zudem im Aufwertungsbedarf der straßenbegleitenden wie straßenunabhängigen Wegeverbindungen und in den vielen Engpässen im Rad- und Fußwegenetz. In Wankendorf befinden sich derzeit keine öffentlich nutzbaren Ladesäulen. Hier ist insbesondere an zentral gelegenen Orten wie z. B. dem Marktplatz oder auch den Nahversorgern nachzurüsten.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • A21-Anschluss • Wohn- und Erschließungsstraßennetz • ZOB (Zentraler Omnibus-Bahnhof) • ALFA (Anruf-Linien-Fahrt) • Potenzial der Bahnanbindung • Straßenunabhängiges Wegenetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Verkehrssicherheit vieler Straßen • Straßen mit erheblichem Sanierungsbedarf: Thomas-Mann-Straße, Wohldtor, Kampstraße, Theodor-Storm-Straße, Friedrich-Hebbel-Weg, Im Winkel, Stettiner Straße, Königsberger Straße • Straßen für die Erschließung des neuen Wohngebietes: Obendorfer Weg (Teilstrecke) • Gefahrenpotenzial südlicher Ortseingang • Erschließung Schulweg (zu schmal, unsicher und baulicher Mangel) • Erschließung der Sportstätten problematisch • Ortsdurchgangsstraße wird als Zuwegung vom A21-Anschluss zum südlichen Gewerbegebiet genutzt und damit stark belastet • fehlende Barrierefreiheit • Problematische Situation des Rad- und Fußwegenetzes (z. T. defekt, nicht barrierefrei, lückenhaft, Nutzungskonflikt)

³⁶ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S.31

	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenunabhängige Fußwege mit dringendem Handlungsbedarf: <ul style="list-style-type: none"> · zwischen der Dorfstraße bis zum ZOB, · von Röterberg über Höhe Marktplatz, dann am Seniorenwohnheim vorbei bis zur Bahnhofsstraße, · zwischen Achtern Höven und Mühlenstraße (südlicher Fußwegbereich), · Verlängerung Alter Bahndamm in Richtung Bornhöveder Landstraße und dann vor dem Versorgungsmarkt „Rewe“ abknickend in Richtung Mühlenstraße • inaktive Bahnlinie • fehlende Mobilitätsstandorte (Radabstellplätze, Repair-Station, Aufladestation Auto/Rad) • Bedeutungsüberhang des Individualverkehrs
--	---

Abbildung 35: Zusammenfassung Stärken und Schwächen - Themenbereich 2

4.3 Daseinsvorsorge, soziale und technische Infrastruktur

Die Daseinsvorsorge umfasst alle lebensnotwendigen Dinge, die für eine wohnortnahe Grundversorgung von Bedeutung sind. Dazu gehören vor allem folgende Daseinsvorsorgeinfrastrukturbereiche (siehe auch „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Wankendorf & Nahbereich – ZKD –, S. 50 ff.):

- Nahversorgung
- Wohnen
- Medizinische Versorgung und Pflege
- Bildung, Betreuung und Familie
- Sicherheit und Katastrophenschutz
- Verkehrliche Infrastruktur
- Technische Infrastruktur
- Sonstige Infrastruktur
- Kultur, Sport und Freizeit

Im Rahmen des Zukunftskonzeptes wurden darüber hinaus Handlungsempfehlungen zu den einzelnen Bereichen erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Ort verstreut liegen und keine Mitte bzw. Zentrum bilden.

4.3.1 Angebotsstruktur

Im Folgenden werden einige Bereiche der Daseinsvorsorgeinfrastruktur näher beschrieben:

Nahversorgung

Die Gemeinde Wankendorf bietet als ländlicher Zentralort mit Ausnahmen derzeit noch ein ausreichendes Angebot für Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Dies wird sich mit weiterwachsender Attraktivität, der Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes und in Folge eines möglichen neuen Bahnhaltdepotpunktes ändern.

An der Bornhöveder Landstraße befindet sich ein Rewe-Supermarkt sowie im Norden (am Kirchtor) eine Filiale des Discounters Norma. Darüber hinaus gibt es in Wankendorf eine Bäckerei und eine Schlachtereier. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erstellung des Zukunftskonzeptes wurde der Wunsch nach einem Drogeriemarkt und einem Angebot für Papeterie/Geschenkartikel geäußert. Eine weitere Eingabe im Zuge der Beteiligung erhielt regen Zuspruch: die Einführung eines Wochenmarktes auf dem Marktplatz.

Die Entwicklung der beiden o. g. großen Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsgebiet, „Norma“ (am Kirchtor) und „Rewe“ (Bornhöveder Landstraße) war jeweils mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbunden. Im Rahmen der Planungen hat die Gemeinde beachtet, dass das entstehende Angebot die räumliche Ortsmitte funktional stärkt und bestehende Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Die beiden Standorte sind mit dem Rad innerhalb von fünf Minuten (siehe Abbildung 34, roter Bereich) und fußläufig innerhalb von zehn Minuten (siehe Abbildung 35, lilafarbenber Bereich) aus dem Untersuchungsgebiet zu erreichen. Aus dem zentralen Bereich des Untersuchungsgebiet ist, je nach Startpunkt, mindestens ein Nahversorger innerhalb von fünf Minuten fußläufig zu erreichen. Theoretisch ist die Erreichbarkeit als gut zu bewerten, wird durch den mangelhaften Zustand der Fuß- und Radwege (siehe Kapitel 4.2.3) jedoch maßgeblich beeinträchtigt. Insbesondere für die ältere Bevölkerung ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen essenziell, die besonders durch die fehlende Barrierefreiheit des straßenunabhängigen Wegenetzes stark erschwert wird.

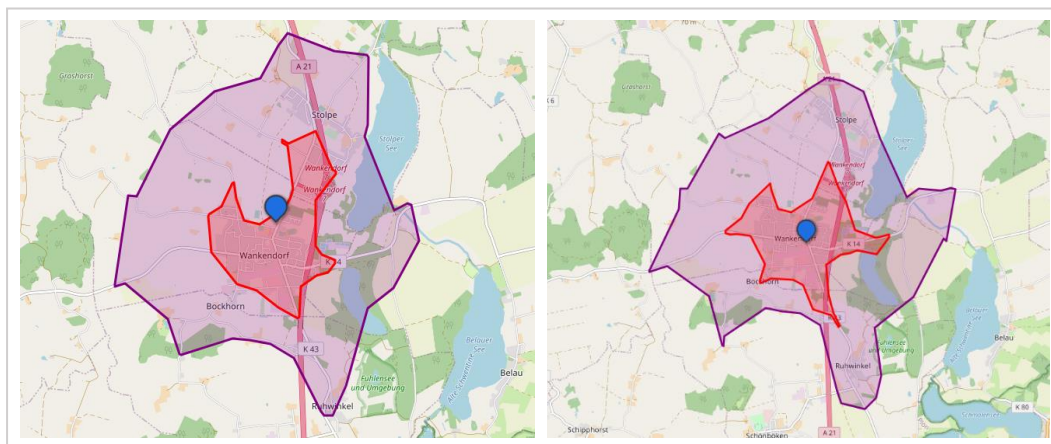


Abbildung 36: Erreichbarkeit der Nahversorger mit dem Fahrrad. (links: Norma, rechts: Rewe)

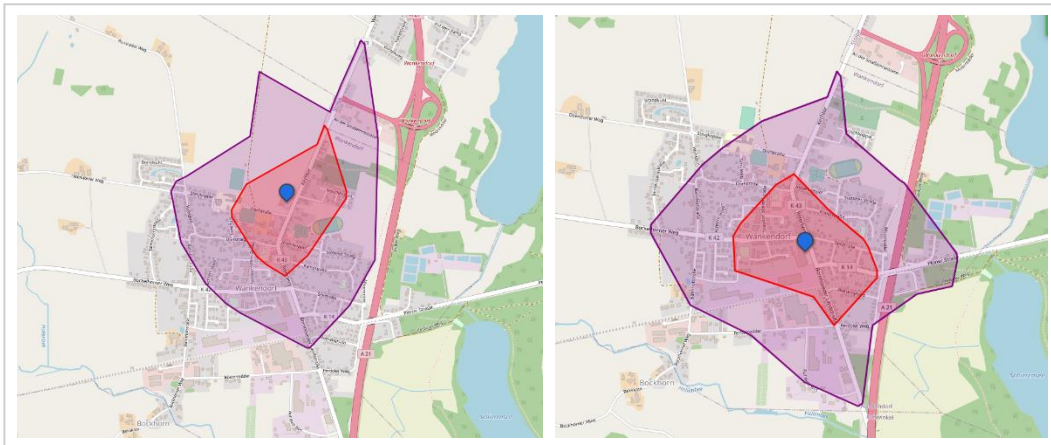


Abbildung 37: Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger (links: Norma, rechts: Rewe)

Wohnen

Siehe Kapitel 4.5.

Medizinische Versorgung und Pflege

Die allgemeinmedizinische Versorgung in Wankendorf ist gewährleistet. So stehen ein Ärztehaus, zwei weitere Arztpraxen, drei Physiotherapie-Praxen, eine logopädische Praxis sowie eine Suchtberatung und –hilfe zur Verfügung. Auch eine Apotheke ist in Wankendorf zentral vorhanden (siehe auch Kapitel 3.1). Bis auf eine Zahnarztpraxis sind derzeit keine weiteren Facharztpraxen in Wankendorf angesiedelt, weswegen diese im Umland aufgesucht werden müssen.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Kiel, Neumünster, Preetz und Bad Segeberg.

Für die Pflege und Betreuung älterer und pflegebedürftiger Menschen gibt es das „Vitanas Seniorenzentrum“ in der Theodor-Storm-Straße, eine Senioren-Wohnanlage, einen ambulanten Pflegestützpunkt der Johanniter, die Tagesstätte "Zum Bahnhof" (Tagespflegeeinrichtung) sowie einen weiteren Pflegedienst.

Bildung, Betreuung und Familie

Neben den sozialen, kulturellen und Freizeiteinrichtungen sind ebenso die Bildungsangebote in ländlichen Regionen bedeutsam, da sie gerade für Familien einen wichtigen Standortfaktor bilden und dazu beitragen, kurze Wege und eine starke innerörtliche Vernetzung zu etablieren.

Kinderbetreuung:

Die Kinderbetreuung ist durch insgesamt vier Kindertagesstätten in der Gemeinde Wankendorf sowie den Nachbargemeinden Stolpe und Ruhwinkel abgedeckt und wird über einen Sicherstellungsvertrag der vier Gemeinden des ehemaligen Amtes Wankendorf (Wankendorf, Stolpe, Ruhwinkel und Belau) geregelt. Darüber hinaus hat sich mittlerweile ein Elternverein gebildet.

Die räumlichen Gegebenheiten in der „KiTa KiTo“ sind mittlerweile sehr begrenzt und sind unbedingt zu erweitern. Die Gemeinde Wankendorf hat in ihrer zentralörtlichen Funktion u. a. die Aufgabe, den Infrastrukturbereich „Wohnen“ zu sichern. Dadurch ist mit weiterer Auslastung der Kitas zu rechnen, so dass die vorhandenen Kapazitäten auch künftig an ihre Grenze kommen werden.

Kindertagesstätte	Gemeinde	Plätze	Betreuungszeit	Gruppen
Johanniter Kindertagesstätte "Kita KiTo"	Wankendorf	76	Mo. – Fr. 7.00 – 17.00 Uhr	2 Regelgruppen 2 Krippengruppen 1 Naturgruppe
DRK-Kindertagesstätte Große und Kleine Racker	Wankendorf	95	Mo. – Fr. 7.00 – 17.00 Uhr	4 Regelgruppen 2 Krippengruppen
DRK-Kindergarten Stolpe "Rappelsnuut'n"	Stolpe	35	Mo. – Fr. 7.00 – 14.00 Uhr	1 Regelgruppe 1 Familiengruppe
Naturkindergarten Stolpe	Stolpe	16	Mo. – Fr. 8.00 – 14.00 Uhr	1 Naturgruppe
Johanniter-Kindertageseinrichtung „Kleine Lindenblätter“	Ruhwinkel (OT Schönböken)	20	Mo. – Fr. 7.30 – 13.00 Uhr	1 Regelgruppe

Abbildung 38: Kinderbetreuung in und um Wankendorf

Die Zahlen zur Kinderbetreuung im Kreis Plön sind der Bestands- und Bedarfserhebung der Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege aus den Jahren 2018/19 zu entnehmen. Aufgrund der im Anschluss erfolgten Kita-Reform wird es diese Art der Erhebung künftig nicht mehr geben. Die mittlerweile etwa fünf Jahre alte zu Grunde liegende Erhebung gibt die mittlerweile „verschärfte“ Situation somit nur bedingt wider. Die Versorgungslage für den Kreis Plön wird im Zuge der Erhebung dort insgesamt als gut bewertet. Durch zusätzliche Investitionen durch den Kreis konnte das Kinderbetreuungsangebot in den letzten Jahren weiter ausgebaut werden. Im Vergleich zur vorherigen Versorgungsprognose (2014/15) konnte die Versorgungsquote im Kreis Plön um 11,1 % gesteigert werden. Zusätzlich kam es zu einer Verbesserung der durchschnittlichen Öffnungszeiten auf 6,5 bis 7 Stunden pro Tag.

Die Gemeinde Wankendorf verfügte gemäß der Kita-Bedarfsplanung des Kreises Plön vom 28.10.2024 insgesamt über bis zu 354 Betreuungsplätze. Hiervon entfielen bis zu 90 Plätze auf die Betreuung von Kindern unter drei Jahren und 264 Plätze auf die Betreuung von Kindern über drei Jahren. Des Weiteren stehen im Amt Bokhorst-Wankendorf 20 Kindertagespflegeplätze zu Verfügung.

Schulen:

In Wankendorf gibt es eine Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz. Die Schule ist die Hauptstelle der „Grundschule Wankendorf und Umgebung“; Nebenstellen befinden sich in Hüttenwohld (Gemeinde Schillsdorf), Schippborst (Gemeinde Rendswühren) und Stolpe. Für die Grundschulen in Wankendorf und Stolpe fungiert das ehemalige Amt Wankendorf als Schulträger, der ebenfalls für die Gemeinden Belau und Ruhwinkel zuständig ist. Die Standorte Hüttenwohld und Schippborst hingegen haben mit den jeweiligen Gemeinden Schillsdorf und Rendswühren eigene Schulträger. Hier besteht lediglich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Amt Bokhorst-Wankendorf.

Die Gemeinde Wankendorf ist Mitglied im Schulverband der Grund- und Gemeinschaftsschule „Sventana Bornhöved“. In der etwa fünf Kilometer entfernten Gemeinde Bornhöved befindet sich die Grund- und Gemeinschaftsschule mit den Klassen 1 bis 10 (Sekundarstufe 1).

Neben den Schulsportanlagen bietet der Standort Wankendorf einen gut ausgestatteten Musikraum, eine Schülerbücherei, eine Lernwerkstatt sowie einen Computerraum. Das Außengelände der Schule wurde 2014 mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Die Sportanlage ist für eine Grundschule überdimensioniert und hat einen Sanierungsstau.

Der DRK-Ortsverein Wankendorf bietet am Grundschulstandort zusätzlich eine Ganztagsbetreuung an.

Die funktionale und bauliche Ausstattung der Schulgebäude mit den Sportanlagen und ihrer Erschließung werden den neuen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Sicherheit und Katastrophenschutz

In Wankendorf gibt es sowohl eine Freiwillige Feuerwehr als auch eine Jugendfeuerwehr. Aus dem Feuerwehrbedarfsplan geht hervor, dass die Freiwillige Feuerwehr zwar technisch gut ausgerüstet ist, aber hinsichtlich ihres Raum-/Flächenbedarfs an ihre Grenzen stößt. Nach den neuen Richtlinien der Feuerwehrunfallkasse entspricht das Feuerwehrgebäude in Bezug auf Platz, Bausubstanz, Erschließung, Emission, Gesundheitsschutz und Standort (Wohngebiet) nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Insbesondere im Bereich von Umkleieräumen und Sanitärbereichen besteht Handlungsbedarf, da zurzeit keine Spinde oder Ähnliches im Sinne der geforderten Schwarz-Weiß-Trennung vorhanden sind und Duschmöglichkeiten nur im Sanitärbereich für Herren vorgehalten werden.

In einer vorgezogenen Maßnahme wurde bereits 2020 das benachbarte Grundstück Kirchtor 5 mit Städtebauförderungsmitteln zur Erweiterung der Feuerwehr erworben und das dazugehörige Wohngebäude abgerissen.

Verkehrliche Infrastruktur

Siehe Kapitel 4.2.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung Wankendorfs und des Nahbereichs mit Trinkwasser ist gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Jedoch sind ältere Leitungen sowie die Kanalisation und Klärwerke zum Teil sanierungsbedürftig. Die Stromnetze sind in einem guten Zustand, wodurch derzeit kein Handlungsbedarf vorhanden ist. Das trifft nicht auf die Straßenbeleuchtung zu, bei der dringender Handlungsbedarf besteht (siehe „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich“). Die Wärmeversorgung ist zurzeit über gebäudeweise Zentralheizungen, welche mit Gas oder Öl betrieben werden, gesichert. Im Zuge der „Kommunalen Wärmeplanung“ befasst sich die Gemeinde Wankendorf gegenwärtig intensiv mit einem möglichen Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung in Form eines Nahwärmenetzes (siehe Kapitel 4.8.8 „Energie- und Wärmebedarf“).

Die digitale Infrastruktur hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standortfaktor entwickelt. Für die Bevölkerung verbessert ein guter Breitbandausbau die Nutzbarkeit verschiedener medialer Angebote. Aus wirtschaftlicher Perspektive ist er für viele Unternehmen in den Betriebsabläufen unverzichtbar und ermöglicht gleichzeitig ein zuverlässiges, standortunabhängiges Arbeiten bei gleichzeitiger Anbindung an die Kommunikationsnetze des Unternehmens.

Die Gemeinde Wankendorf ist im Innenbereich mit einem Glasfasernetz erschlossen. Der durch Fördermittel unterstützte Ausbau in den Außenbereichen (gemeinsam mit den Gemeinden Belau, Ruhwinkel und Stolpe) wurde Anfang 2023 beauftragt. In Wankendorf können sich schon jetzt rund 95 % der Haushalte an das Breitbandnetz mit einer Geschwindigkeit von ≥ 1000 Mbit/s anschließen lassen.

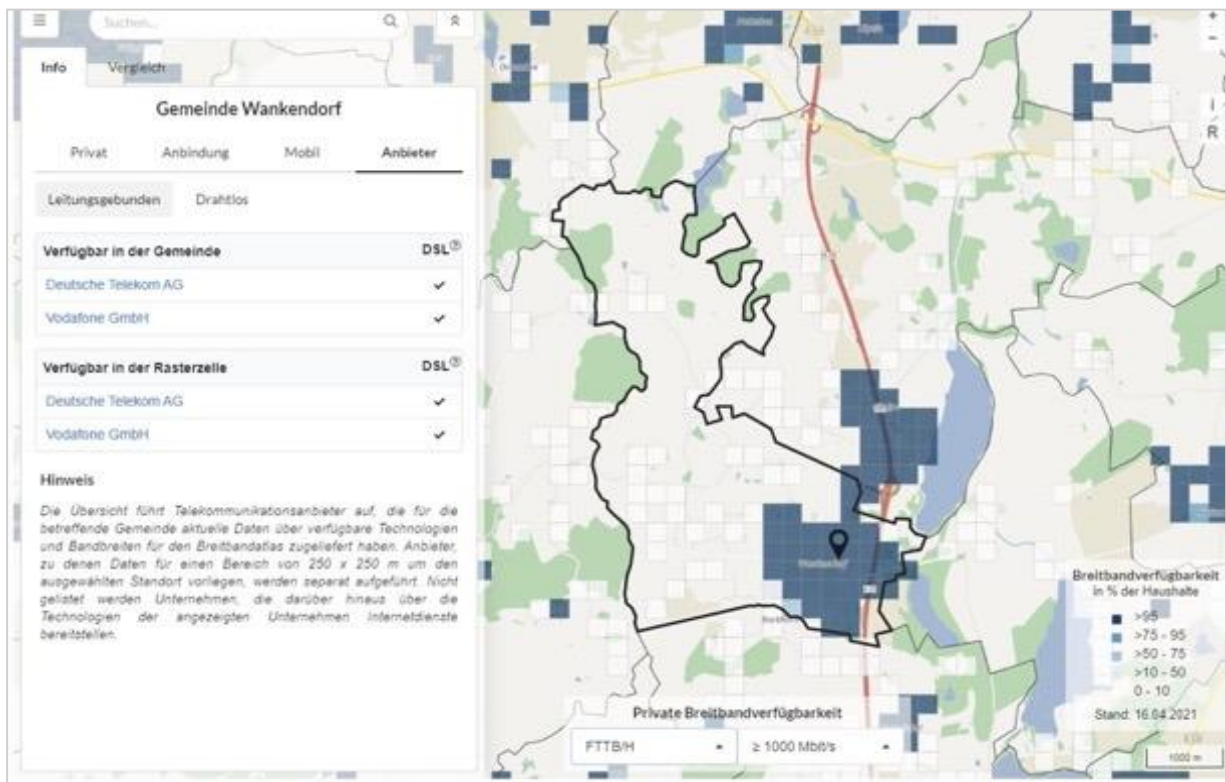


Abbildung 29: Breitbandverfügbarkeit (leitungsgebunden)³⁷

Im Bereich des Mobilfunks ist die Netzversorgung mit einem flächendeckenden Angebot der Netzbetreiber Telekom, Vodafone und Telefonica Germany mit dem Netzstandard LTE als gut zu bewerten.

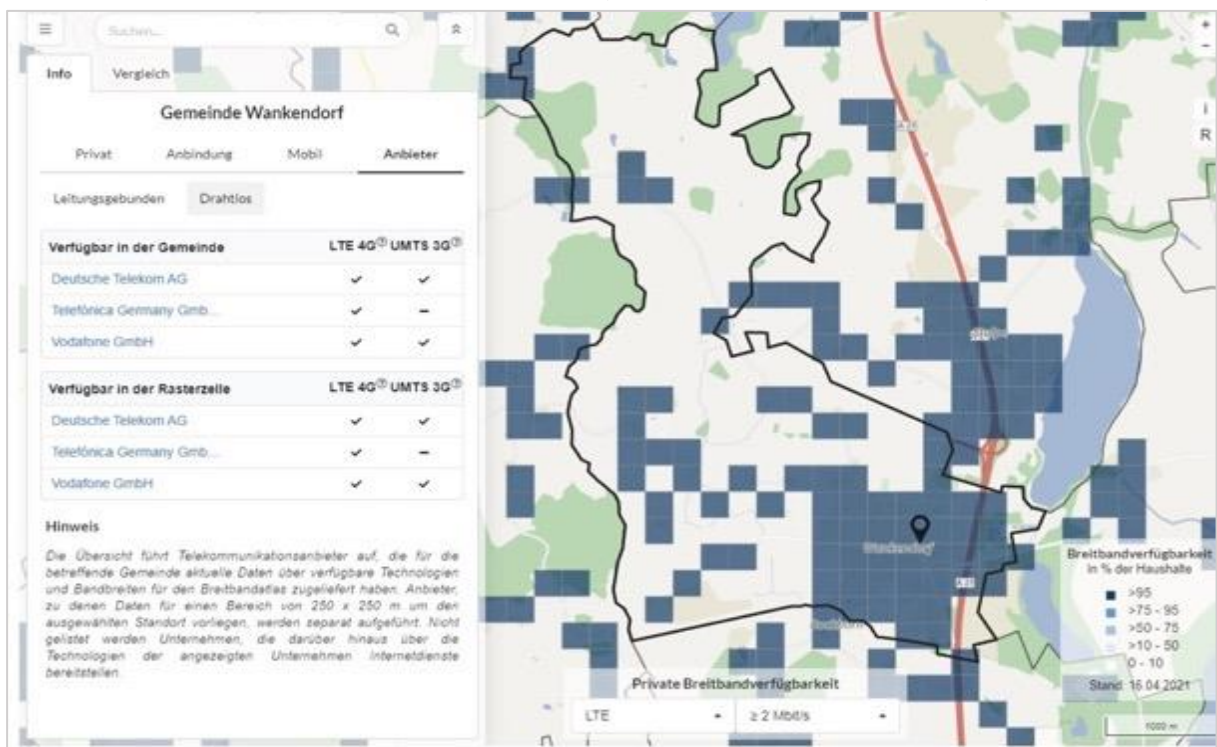


Abbildung 40: Private Breitbandverfügbarkeit (LTE)³⁸

³⁷ Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur - Breitbandatlas, Stand Juli 2021

³⁸ Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur - Breitbandatlas, Stand Juli 2021

Sonstige Infrastruktur

Zur sonstigen Infrastruktur zählen u. a. Bank- und Postfilialen. In Wankendorf befindet sich am Markt eine Filiale der „Förde Sparkasse“, während die Filiale der „VR Bank zwischen den Meeren eG“ Ende April 2023 geschlossen wurde.

Eine Postfiliale ist im „Rewe“-Markt an der Bornhöveder Landstraße vorhanden. Weitere Paketshops anderer Anbieter befinden sich in Form eines Hermes-Paketshops an der Bahnhofstraße.

Darüber hinaus ist am Röterberg an der Einmündung zur Kampstraße ein Fahrradgeschäft, eine Tankstelle am Kirchtor sowie ein Blumengeschäft vor der Einmündung zur Mühlenstraße ansässig. Darüber hinaus ist im Bösterröder der Landhandel „Ihr Landmarkt Jahn“ angesiedelt.

Dienstleistungseinrichtungen:

Eine wichtige Dienstleistungseinrichtung für die Gemeinde Wankendorf und ihren Nahbereich ist die Amtsverwaltung Bokhorst-Wankendorf, die in der Kampstraße ansässig ist. Die Kampstraße ist eine Nebenstraße des Röterbergs und generell als Wohnstraße angelegt. Benachbarte Gebäude sind Wohnhäuser in privater Nutzung. Das Amtsgebäude dient acht amtsgehörigen, ehrenamtlich geführten Gemeinden als Verwaltungssitz und entspricht in keiner Weise mehr den räumlichen und energetischen Anforderungen. Der Raumangel hat sich dermaßen zugespitzt, dass bereits weitere Räume im Gewerbezentrum der Kampstraße angemietet wurden. Die Situation der Mehrfachnutzung (z. B. von Trau- und Sitzungszimmer) ist an der Tagesordnung. Das gesamte Gebäude ist durch mehrfache Erweiterungen in der Vergangenheit unübersichtlich und nicht barrierefrei, weder im Gebäude noch um das Gebäude herum und somit für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nur schwer zugänglich. Die Stellplatzsituation ist beengt und nicht ausreichend. Im Sinne der modernen Dienstleistungs- und Serviceorientierung der Amtsverwaltung sind die Mängel für Nutzerinnen und Nutzer erheblich. Darüber hinaus muss sich die Amtsverwaltung auf dem Arbeitsmarkt behaupten und sollte qualifiziertes Personal auch durch das Selbstverständnis als moderner und zukunftsfähiger Arbeitgeber anziehen.³⁹

Kultur, Sport und Freizeit

Ein vielfältiges und gutes Angebot an sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen trägt besonders im ländlichen Raum zu einer Stärkung der Gemeinschaft sowie der positiven Ortsentwicklung bei. Durch eine Vielzahl an Vereinen, Einrichtungen und Veranstaltungen kann ein abwechslungsreicher, lebenswerter Ort geschaffen werden. In Wankendorf gibt es allerdings keine zentrale Ortsmitte, die als Treffpunkt und Begegnungsstätte dienen könnte. Zwar hat der Ort einen Marktplatz, der aber aufgrund seines baulichen Alters (Errichtung in den 1970er Jahren) und Wegfall von verschiedenen Einrichtungen des Vorsorgebedarfs nicht als ein Zentrum bzw. eine Mitte angenommen wird (siehe Kapitel 4.7.3).

In Wankendorf gibt es eine Vielzahl an sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten durch diverse Einrichtungen, Träger und Vereine. Insgesamt sind in der Gemeinde 29 Vereine in den Bereichen Kultur und Soziales, Musik, Sport sowie Tiere und Natur verzeichnet.

Soziale Vereine / Einrichtungen:

Der Ortsverein des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) bietet ein breites Spektrum an sozialen Angeboten und ist Träger verschiedener Bildungseinrichtungen. Der AWO-Ortsverein bietet zudem ein diverses Angebot für ältere Menschen. Die AWO Service GmbH führt das Sozialkaufhaus, während der DRK-Ortsverein am Marktplatz eine Kleiderkammer vorhält. Für Kinder aus finanziell schwächeren Familien setzt

³⁹ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 14

sich der Verein „Kleine-Anna-Kreis Wankendorf e.V.“ ein und unterstützt diese unter anderem mit Materialien im Schulalltag oder ermöglicht die Teilnahme an Ausflügen und Freizeitaktivitäten.

Das vom AWO-Kreisverband betriebene Familienzentrum bietet Interessierten und Hilfesuchenden mit jeglichen Fragestellungen ein Angebot und diverse Kurse. Die Nutzung des Familienzentrums wird im Ort gut angenommen, die Räumlichkeiten sind ausgelastet.

Nicht vorhandene Treffpunkte für Jugendliche sind ein eklatanter Mangel, der unbedingt abzustellen ist. Es gibt keinen offiziellen, dauerhaften Treffpunkt für Jugendliche in Wankendorf, obwohl dies schon seit längerer Zeit angedacht ist. Im ZKD wurde ebenfalls deutlich gemacht, dass Treffpunkte und Angebote für Jugendliche außerhalb der Schule, Sportvereine, Kirche usw. fehlen. Insbesondere das Nichtvorhandensein einer Anlaufstelle bei Problemen oder Gesprächsbedarf, die jederzeit aufgesucht werden kann, wurde bereits im Zuge der Beteiligung zum ZKD als große Schwäche bewertet. Das Einrichten einer Stelle für die Jugendarbeit wurde bereits im Rahmen der 2013 erstellten Gemeindeentwicklungsstudie als Maßnahme mit einer hohen Priorität definiert. Aufgrund der Funktion Wankendorfs als Versorgungsort für die Einwohnerinnen und Einwohner besteht dringender Bedarf, die Situation zu verbessern. Zudem besteht Handlungsbedarf, mit Multiplikatoren und den Jugendlichen selbst ins Gespräch zu kommen, um deren Wünsche und Anregungen aufzunehmen und sie aktiv zu beteiligen.⁴⁰ Eine dringende Notwendigkeit hierzu, insbesondere nach Corona, bestätigt auch die Schulsozialarbeiterin.

Außerdem besteht im Ort grundsätzlich ein dringender Bedarf an kommunalen Räumlichkeiten für karitative Zwecke, wie z. B. für eine sogenannte „Gemeineschwester“, ein Integrations- und Koordinationszentrum, für einen Jugendpfleger oder Streetworker, etc. Dabei kann es sich um temporäre Zwecke wie z. B. Unterkünfte für in Not geratene Menschen, Familien, Flüchtlinge oder auch Büros für die örtlichen Vereine handeln.

Sportvereine:

Der TSV Wankendorf von 1906 e.V., der Tennisclubs Wankendorf e.V. von 1968 sowie der Schützenverein Wankendorf e.V. bieten ein breites Angebot, das von Ballsportarten wie Fußball oder Handball über Eltern-Kind-Turnen bis hin zum Seniorensport reicht. In der Ballsporthalle ist – wie der Name schon sagt – jedoch nur Ballsport möglich; die Ausstattung mit Geräten fehlt. Sowohl die Ballsporthalle als auch die Schulsporthalle sind hinsichtlich des baulichen und energetischen Zustandes sanierungsbedürftig und sollten dringend auf einen modernen Stand gebracht werden. Da die Schulsporthalle hauptsächlich dem Schulsport dient, stößt das Sportleben mit der Ballsporthalle an seine Grenzen.

Musikvereine:

Musikalische Angebote werden z. B. durch das Blasorchester des TSV Wankendorf sowie einen Gesangsverein abgedeckt.

Jugendtreff:

Für Jugendliche gibt es neben den Schul- und Vereinsangeboten und der Kirche zum einen nur begrenzte Freizeitangebote, zum anderen kaum Möglichkeiten für dauerhafte Treffpunkte (siehe auch Kapitel 4.3.2 „Soziale Vereine / Einrichtungen“).

Volkshochschule:

Die Volkshochschule (VHS) ist eine gemeinnützige, öffentliche Bildungseinrichtung, die ein flächendeckendes Kurs- und Weiterbildungsangebot für alle Bürgerinnen und Bürger sicherstellt. Die VHS Wankendorf e.V. ist Teil des Verbunds der Volkshochschulen im Kreis Plön und bietet Kurse unter anderem in den Bereichen Sprachen, Handarbeiten, Musik, Kochen, Sport und Bewegung an. Die Kurse finden

⁴⁰ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 70 f

überwiegend in der Grundschule Wankendorf und Umgebung statt. Auch hier kann das Angebot langfristig erweitert werden.

Bücherbus:

Alle drei Wochen hält in Wankendorf die Fahrbücherei 9 des Büchereivereins Schleswig-Holstein e.V. an mehreren Haltepunkten im Gemeindegebiet. Insgesamt bietet der Büchereiverband Schleswig-Holstein 13 Fahrbüchereien in neun Kreisen an, wovon zwei im Kreis Plön verkehren. Das Angebot ermöglicht den Zugriff auf ca. 4.000 Medien (Bücher, Zeitschriften, E-Medien u. a.) des Gesamtbestands von ca. 50.000 Medien. Außerdem gibt es die Möglichkeit der Fernleihe und Veranstaltungen zur Sprach- und Leseförderung oder Autorenlesungen. Die Fahrbücherei bietet zudem die Zusammenstellung von „Themenkisten“ beispielsweise für Kindergärten, Schulen oder Seniorenheime an. In Form von Wissensboxen und Medienabonnements gibt es darüber hinaus weitergehende spezielle Angebote für Schulen.

Weitere Freizeitangebote:

Insgesamt machen vielfältige Freizeitangebote für alle Altersgruppen die Gemeinde Wankendorf insbesondere für Familien attraktiver. Im Rahmen der Beteiligung zum ZKD äußerten die Bürgerinnen und Bürger den Wunsch, „mehr lockere Begegnungsmöglichkeiten im Rahmen von Festen oder ähnlichen Veranstaltungen zu fördern“. ⁴¹

⁴¹ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 72

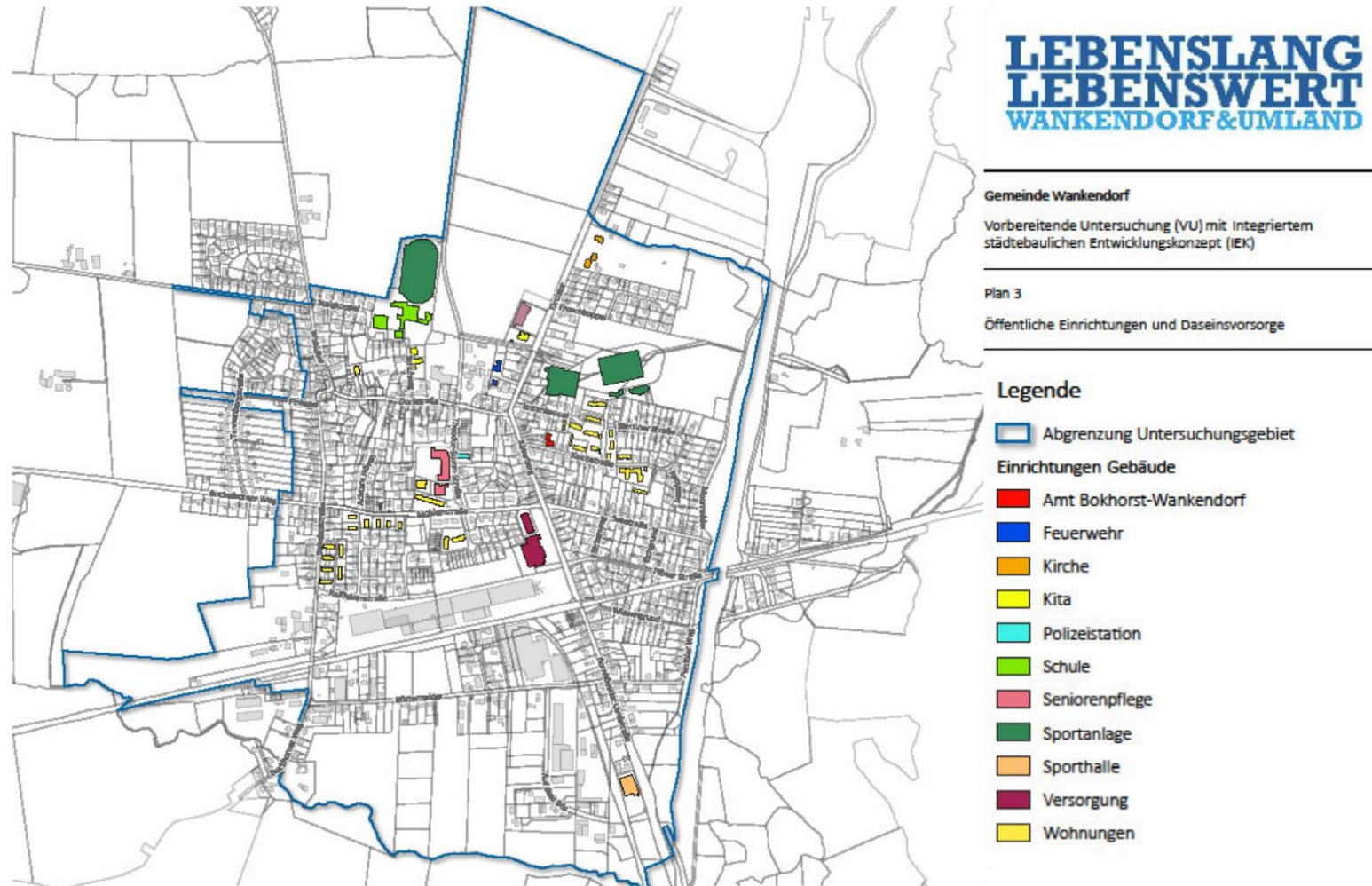


Abbildung 41: Übersicht öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge⁴²

⁴² Große Darstellung siehe Plan 3 im Anhang

Städtebauliche Bewertung – Daseinsvorsorge, soziale und technische Infrastruktur

Eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinden ist, bei allen Planungen immer die Daseinsvorsorge der Menschen im Blick zu behalten. Die Daseinsvorsorge umfasst die Grundversorgung der Menschen mit lebenswichtigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Als Folge des demografischen Wandels sind häufig Alterung und Bevölkerungsrückgang in den Gemeinden zu verzeichnen. Daher ist die Daseinsvorsorge sowie ihre Sicherung, Modernisierung und Erweiterung für die Gemeinde Wankendorf als „Ländlicher Zentralort“ eine wichtige Zukunftsaufgabe. Das gilt besonders für Lebensmittel, Seniorenbetreuung und die medizinische Versorgung. Hier bewähren sich Bedarfsspraxen, die von verschiedenen Fachärztinnen und Fachärzten wie beispielsweise Zahnärztinnen und Zahnärzten sowie Hebammen nur tageweise belegt werden und den ländlichen Raum auf diese Weise zu versorgen.

Das Amtsgebäude kann den Bedarf an Räumen nicht mehr decken und mietet mittlerweile Räume im Gewerbezentrum Kampstraße an. Zudem ist es nicht barrierefrei ausgestattet und kann nicht ausreichend Stellplatzangebote bieten. Das Amtsgebäude liegt zudem nicht zentral.

Wankendorf kann auf ein soziales Netzwerk an Vereinen zurückgreifen.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsangebote • Medizinische Grundversorgung • Pflege und Betreuung von älteren Menschen • Kinderbetreuung (zwei Kitas) • Grundschule • Volkshochschule • Bücherbus • Sozial engagierte Vereine • Aktives, engagiertes Sportleben • Amtsverwaltung im Ort • Gut ausgebaute, digitale Infrastruktur • Freiflächen für Wochenmarkt vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe • Fehlendes Zentrum • Amtsgebäude hat bauliche und energetische Mängel, erhebliches Raumdefizit, ist nicht barrierefrei, Stellplatzproblematik, liegt in einer Wohnstraße und nicht zentral • Angebote des täglichen Bedarfs liegen verstreut im Ort, z. T. schlecht zugänglich und schwer auffindbar • Fehlende Fachärztinnen und Fachärzte • Raumangel „KiTa KiTo“ • Sportstätten sanierungsbedürftig • Fehlende Treffpunkte insbesondere für Jugendliche • Marktplatz unattraktiv / ungenutzt • Drogeriemarkt fehlt • kein kleinerer individueller Einzelhandel vorhanden (z. B. Geschenkeladen) • Fehlende Verfügbarkeit von flexibel nutzbaren Räumen und Flächen für kommunale Angebote

Abbildung 42: Zusammenfassung Stärken und Schwächen - Themenbereich 3

4.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

4.4.1 Gewerbe

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Bös“ im südlichen Gemeindegebiet und der im Ort verteilten Gewerbebetriebe stellt Wankendorf einen zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort dar. Die Gemeinde Wankendorf erhebt einen vergleichsweise hohen Gewerbesteuersatz von 335 % für einen Zentralort. Zeitgleich verfolgt die Gemeinde das kommunale Ziel, eine zunehmende Anzahl von Arbeitsstätten zu etablieren und im Ort zu halten. Derzeit sind ca. 40 Gewerbebetriebe (Handwerker, Mittelständler, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe sowie Industriebetriebe) in der Gemeinde Wankendorf ansässig, die den Ort in unterschiedlicher Weise prägen. Zum Teil liegen sie im Gewerbegebiet „Auf dem Bös“ oder auch im Ort „verstreut“. Der flächenmäßig große Betrieb des Betonfertigteilwerks prägt das Ortsbild dabei im negativen Sinne (siehe Kapitel 4.4.4 „Betonwerk“).

Die Einzelhandel- und Dienstleistungsstruktur in der Gemeinde bietet diverse Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Sie befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes überwiegend entlang der Hauptverkehrsachse Bornhöveder Landstraße / Röterberg / Kirchtor. Die Angebote reichen von einer Apotheke und einem Hörakustiker über einen Blumenladen und ein Fahrradgeschäft bis hin zu einer Bankfiliale und einer Tankstelle. Die beiden Supermärkte befinden sich jeweils im südlichen („Rewe“) bzw. im nördlichen Ortskern („Norma“). Neben der Versorgung der Bevölkerung aus der Gemeinde und dem Nahbereich wurden durch den Einzelhandel und den sonstigen Dienstleistungen darüber hinaus Arbeitsplätze geschaffen.

Die Gemeinde Wankendorf rechnet mit weiterer Gewerbeansiedlung sowie mit weiterem Bedarf an Wohnraum. Hierfür stehen Entwicklungspotenzialflächen durch bestehende Brach- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet zur Verfügung. Diese eignen sich sowohl für neue Gewerbeansiedlungen sowie einer gemischten Nutzung von Gewerbe und Wohnen, welches zeitgemäße Nutzungsgemischte Quartiere ermöglicht. Die Gemeinde bietet bereits heute mit seinem Wirtschaftsstandort Arbeitsplätze vor Ort, sodass die Funktionen Arbeiten und Wohnen in Wankendorf vereint werden können. In der Ende 2022 erstellten Analyse zu Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenzialen (siehe Kapitel 3.4.2) wurden Flächen für die gewerbliche und Mischnutzung analysiert. Neben dem ausgewiesenen Gewerbegebiet südlich der Bahntrasse wurden dort ebenfalls Nachverdichtungspotenziale entlang des Bösterreders ermittelt.

Wie u. a. auch dem „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ zu entnehmen ist, befinden sich südlich der Bahntrasse Misch- und Gewerbegebiete (z. B. „Bösterredder“), in denen sich Wohn- und Gewerbenutzung ungeordnet durchmischen. Das hat aus städtebaulicher Sicht Nutzungskonflikte zur Folge und stellt einen städtebaulichen Misstand dar. Die planerische Neustrukturierung wurde inzwischen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet. Die Flächen im Gewerbegebiet „Auf dem Bös“ befinden sich in der Vermarktung. Mittelfristig ist diesbezüglich mit Erweiterungsbedarf zu rechnen.

4.4.2 Das Betonwerk



Abbildung 43: Betonwerk in Wankendorf

Durch die Größe und innerörtliche Lage und damit bestehenden Konflikten wird unter den verschiedenen Gewerbebetrieben das Betonwerk an dieser Stelle gesondert betrachtet. Dieses befindet sich im südlichen Gemeindegebiet direkt nördlich der ehemaligen Bahnlinie. Im Osten wird das Betonwerk durch die Bornhöveder Landstraße begrenzt. Nördlich wie auch westlich des Betonwerks schließen sich Wohngebiete an, im Süden das Gewerbegebiet „Bösterredder“, das auch eine Mischnutzung mit Wohnhäusern aufweist. Die für einen Gewerbebetrieb erhebliche Fläche beträgt knapp sechs Hektar. Verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer betrieben hier auf dem ehemaligen Sägewerksgelände seit den 1960er Jahren die Produktion von Betonfertigteilen. Bis 2011 waren an diesem Standort ca. 65 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Der letzte Eigentümerwechsel fand 2019 statt. Die Produktion benötigt heute weniger Beschäftigte (ca. 15) und auch weniger Fläche, wodurch eine teilweise Brachfläche entstanden ist. Das Betonwerk steht als Gewerbebetrieb mit dem später entstandenen angrenzenden Wohngebiet in einem erheblichen Nutzungskonflikt. So gehen von der Produktion störende Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe, Erschütterungen, LKW-Lieferverkehr) aus. Schon aufgrund der Lage dieses Betriebes im Innenbereich der Gemeinde muss die Situation als städtebaulicher Missstand bewertet werden, der weder den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld noch den klimatischen und ökologischen Anforderungen entspricht. Es besteht hier dringender Handlungsbedarf. Mit dem Eigentümer der Fläche fanden bereits mehrfach Gespräche hinsichtlich einer möglichen Betriebsverlagerung einhergehend mit einem Flächenerwerb durch die Gemeinde statt. Mit einer Verlagerung des Betonwerks würden mitten im Ort eine großflächige Brache entstehen, die wie auch das Betonwerk selbst einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt.

Die inzwischen erfolgte Untersuchung auf Altlasten auf dem Gelände des Betonwerkes kam zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung durch Schadstoffe für das Schutzgut Grundwasser und Mensch gegeben ist. Im Falle einer Entsiegelung der Fläche ist eine weitere Altlastenuntersuchung durchzuführen.

4.4.3 Arbeitsplätze

Im Jahr 2018 lebten in Wankendorf 1.156 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. 211 der Beschäftigten besaßen ihren Arbeitsort in der Gemeinde, während 945 Einheimische in eine andere Gemeinde pendelten. Insgesamt gab es zum Stichtag 693 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Wankendorf, die von 482 Einpendelnden besetzt waren.

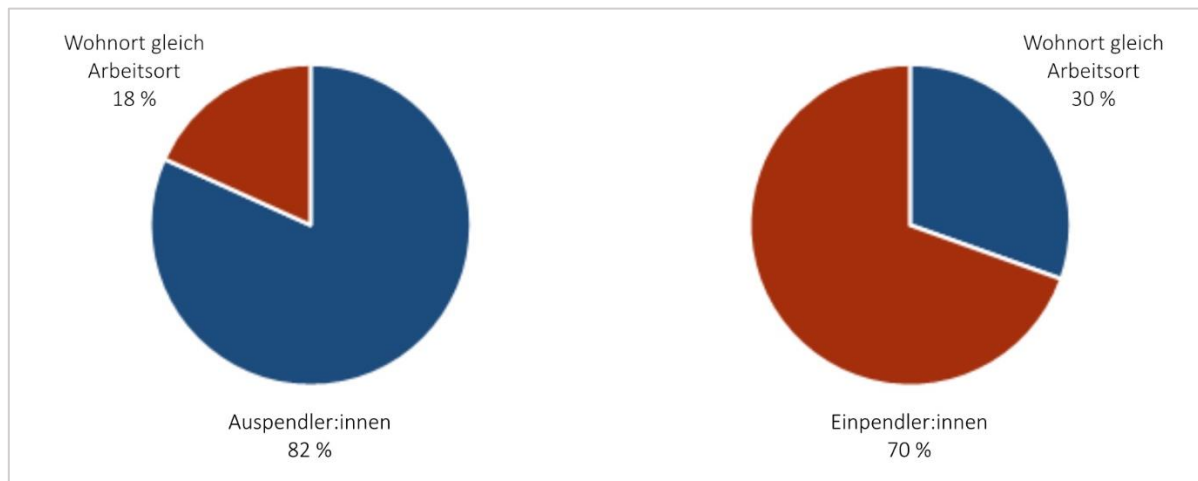


Abbildung 44: Zahl der Ein- und Auspendlerinnen / Auspendler (in %)⁴³

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnort in Wankendorf hat sich von 2008 bis 2020 um 22 % von 985 auf 1.201 erhöht. Hintergründe sind vor allem eine verringerte Arbeitslosigkeit sowie eine erhöhte Erwerbsbeteiligung von Frauen (+ 32 %) und älteren Menschen mit 55 Jahren und älter (+ 200 %). Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde Wankendorf ist ebenfalls gestiegen, aber mit 11 % von 637 auf 706 Arbeitsplätzen weniger stark.

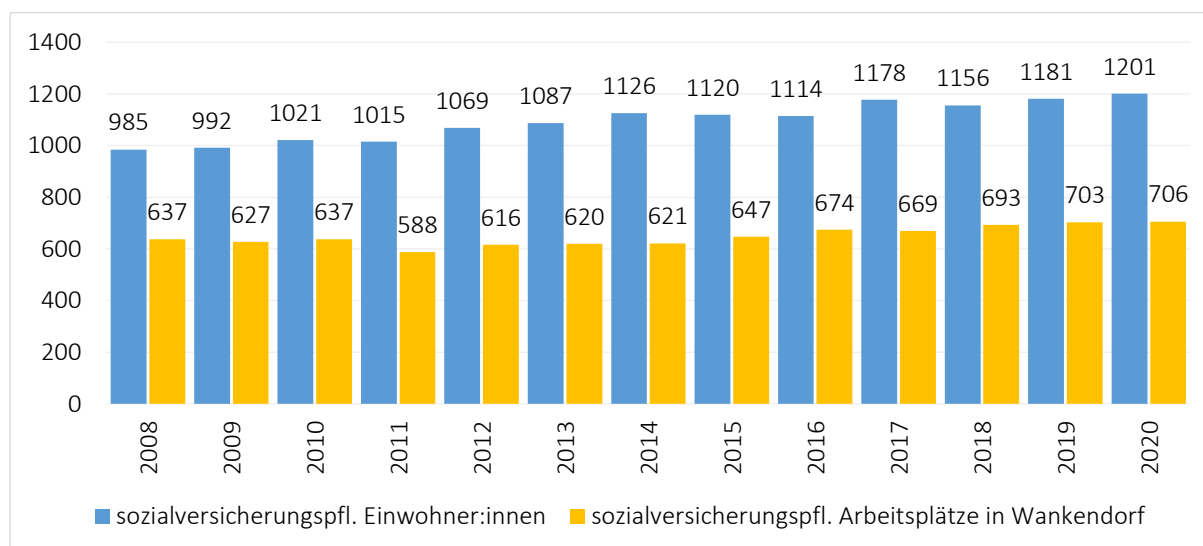


Abbildung 45: Sozialversicherungspflichtige Einheimische und Arbeitsplätze in Wankendorf⁴⁴

⁴³ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

⁴⁴ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

Über ein Drittel (35 %) der Einpendelnden kommen aus dem Kreis Plön, gefolgt vom Kreis Segeberg (25 %) und anderen Bundesländern (12 %). Von denjenigen aus dem Kreis Plön kommen die meisten aus den Nachbargemeinden Ruhwinkel und Stolpe sowie aus dem Kreis Segeberg aus Bornhöved und Trappenkamp.

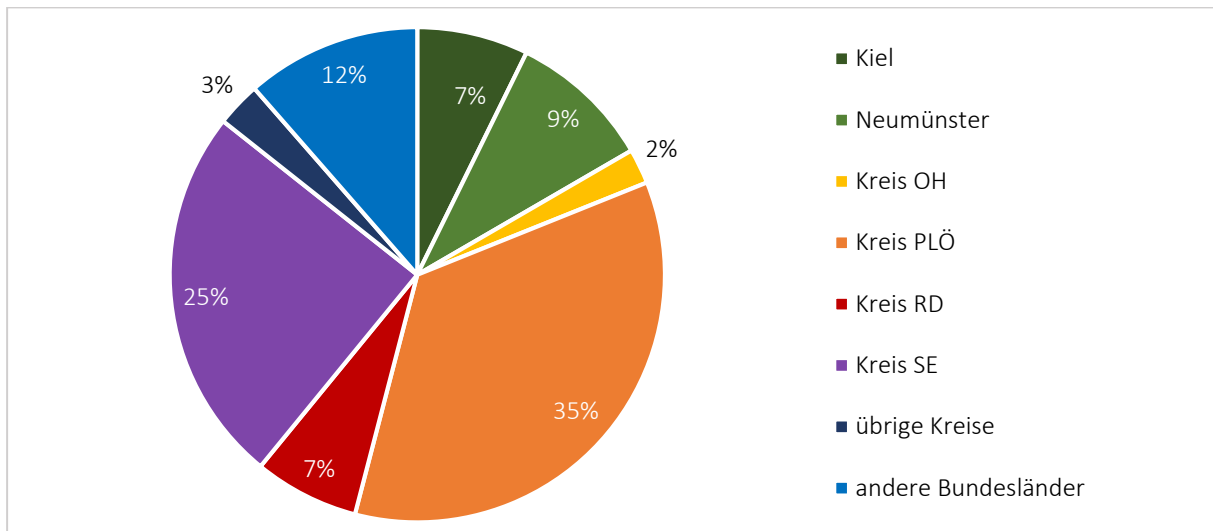


Abbildung 46: Wohnort der Einpendlerinnen und Einpendler 2018⁴⁵

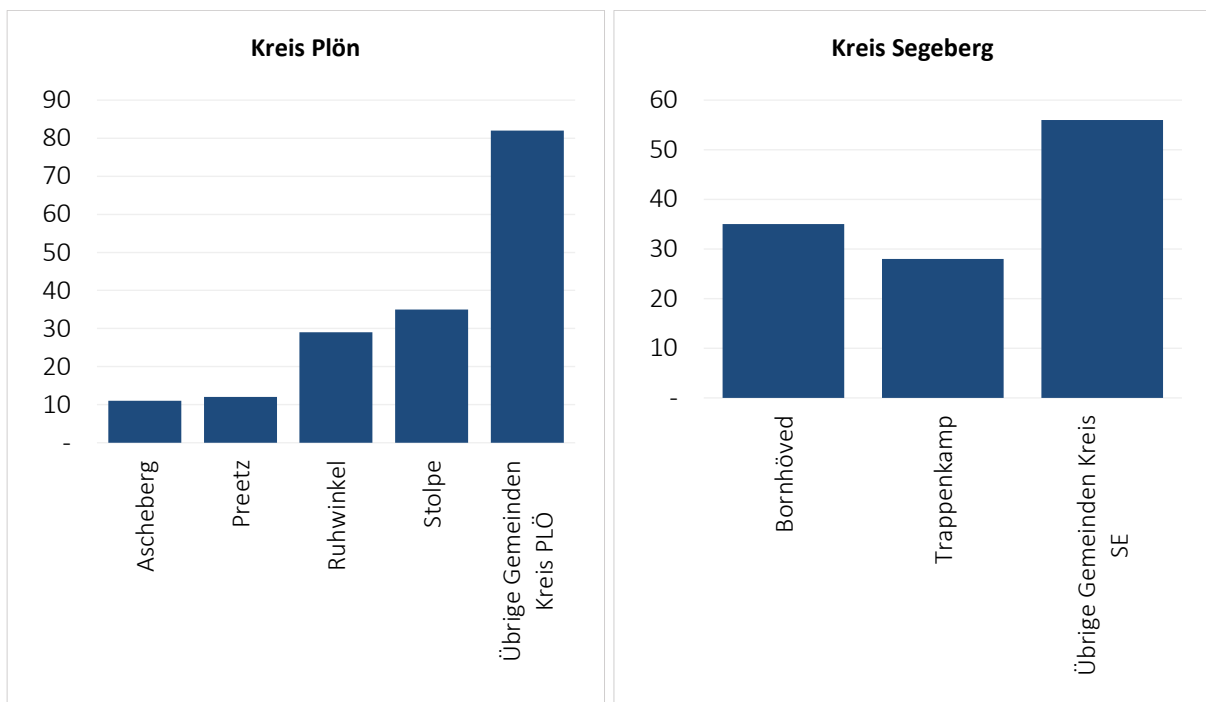


Abbildung 47: Einpendlerinnen und Einpendler aus den Kreisen Plön (links) und Segeberg (rechts)⁴⁶

⁴⁵ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

⁴⁶ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

Die meisten der Auspendelnden haben ihren Arbeitsort in Kiel (25 %) und im Kreis Segeberg (24 %), gefolgt von Neumünster (14 %) und dem Kreis Plön (13 %). Im Kreis Segeberg fahren die meisten nach Trappenkamp und Bornhöved, und im Kreis Plön in die Städte Preetz und Plön.

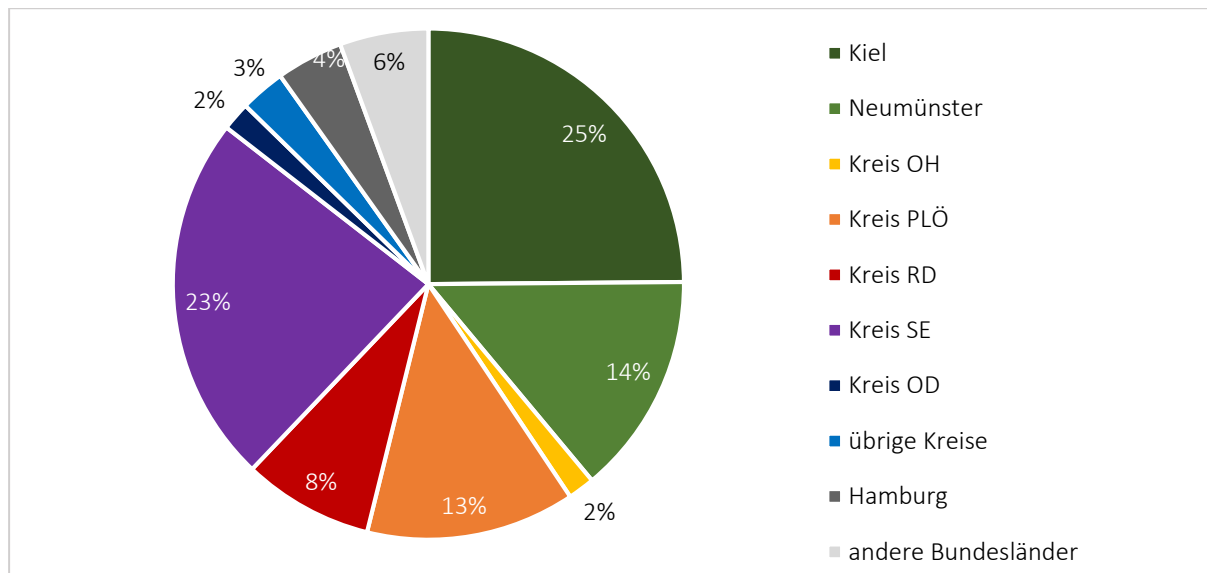


Abbildung 48: Arbeitsorte der Auspendlerinnen und Auspendler 2018⁴⁷

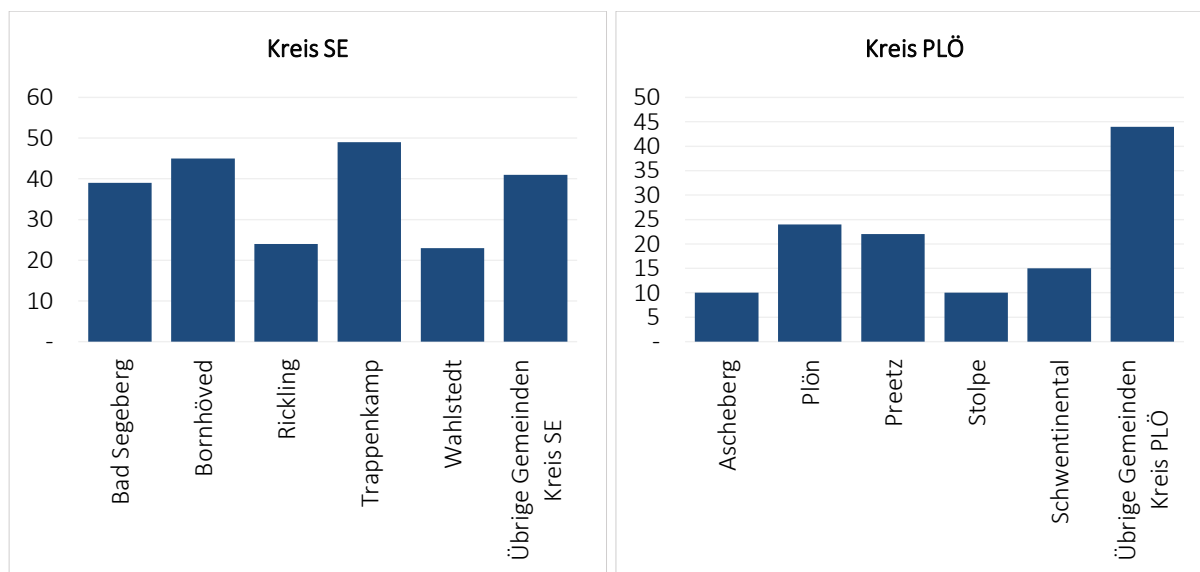


Abbildung 49: Arbeitsorte der Auspendlerinnen u. Auspendler im Kreis SE (links) und Kreis PLÖ (rechts)⁴⁸

Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Wankendorf verteilen sich auf rund 40 Betriebe sowie andere Arbeitgeber (z. B. die Verwaltung), die sich wiederum auf folgende Wirtschaftszweige aufteilen:

⁴⁷ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

⁴⁸ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

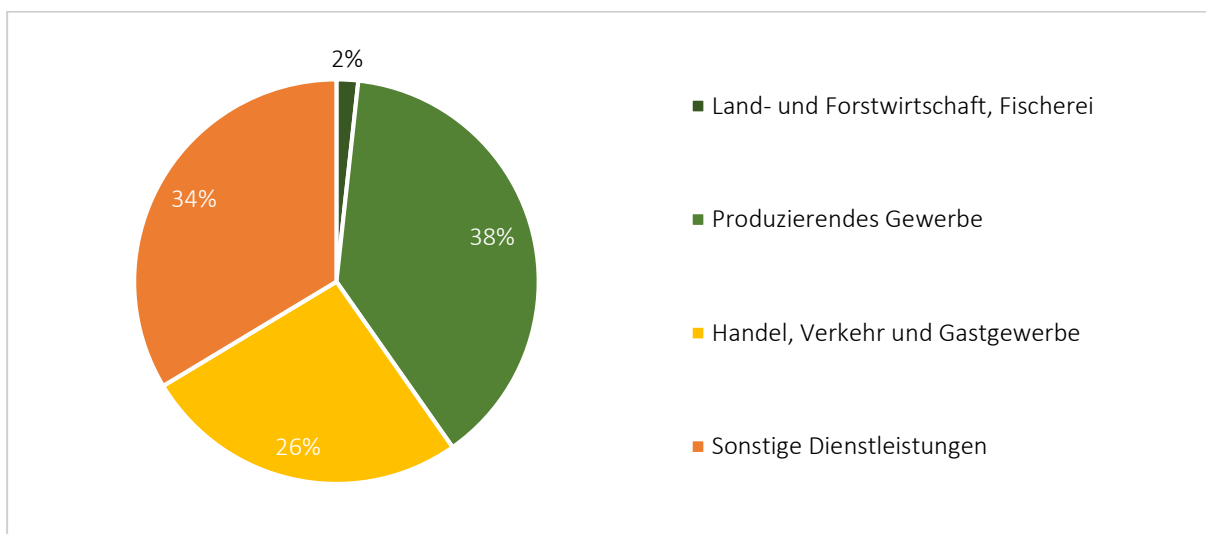


Abbildung 50: Wirtschaftszweige der Betriebe in Wankendorf 2018⁴⁹

Zum Stichtag 30.06.2020 wurden zudem geringfügige Beschäftigte (Menschen mit Minijob) am Arbeitsort Wankendorf gemeldet. Im langjährigen Trend war die Zahl der Menschen mit Minijob von 2008 bis 2019 stärker angestiegen als die der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (+ 56 %). Im Jahr 2020 sank diese Zahl um 14 %. Der Rückgang könnte die auf die COVID-19-Pandemie und die dadurch bedingten Kündigungen im Freizeit- und Tourismus- sowie Gaststättengewerbe zurückzuführen sein, die oftmals von geringfügigen Beschäftigten ausgeführt werden.

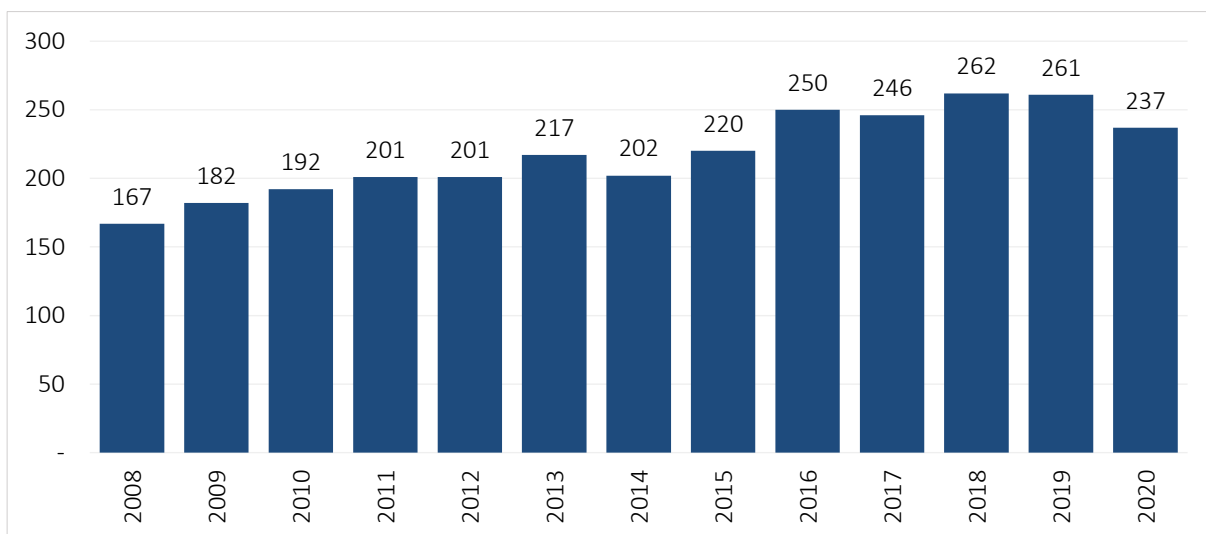


Abbildung 51: Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort Wankendorf⁵⁰

Die Zahl der Arbeitssuchenden ging gegenüber dem Höchststand im Jahr 2008 bis 2019 um 42 % von 139 auf 81 zurück, stieg aber 2020 wieder an.

⁴⁹ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

⁵⁰ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

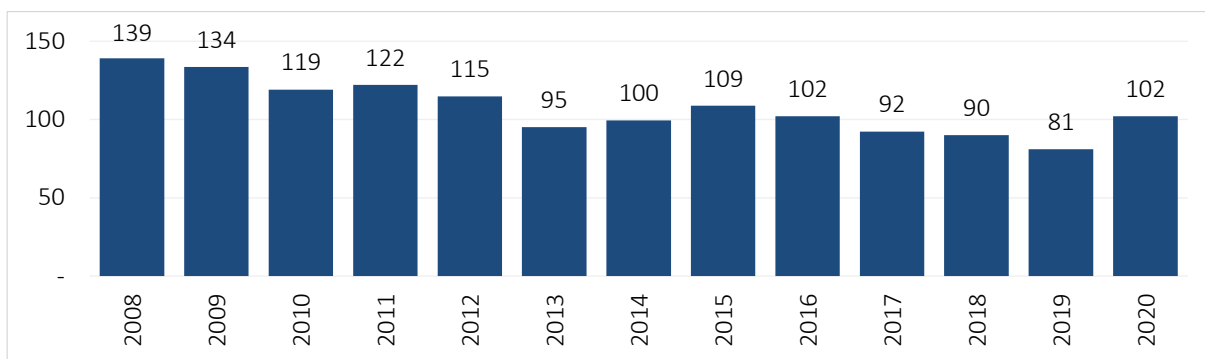


Abbildung 52: Arbeitssuchende in Wankendorf⁵¹

4.4.4 Dienstleistung und Einzelhandel

Wankendorf erfüllt als ländlicher Zentralort zum einen eine Versorgungsfunktion für die Gemeinde selbst und zum anderen auch für seinen Verflechtungsbereich. Die regionale Funktionsteilung zwischen Wankendorf und höherstufigen Zentren im Umfeld wie Neumünster und Kiel als Oberzentren, Bad Segeberg und Plön als Mittelzentren sowie Trappenkamp, Bornhöved und Preetz als Unterzentren zeigt sich auch in der Nutzung verschiedener Handels- und Dienstleistungsangebote (siehe Ergebnis der Befragung in Abb. 40): Apotheken, Arztpraxen, Lebensmitteleinkauf, Bankgeschäfte sind klassische Angebote, die wohnortnah genutzt werden. Bei Gartenbedarf, Schreibwaren, Büchern und Drogeriewaren gibt es eine räumliche Funktionsteilung zwischen Wankendorf, Bornhöved und Trappenkamp. Bei Angeboten wie Baumarkt-, Elektro- und Technikartikeln, Bekleidung sowie Facharztbesuchen zeigt sich ein für kleinere Orte übliches Bild: Diese Angebote werden von Wankendorfer Bürgerinnen und Bürgern, wie in vielen Regionen, überwiegend in den nächstgelegenen Oberzentren genutzt.

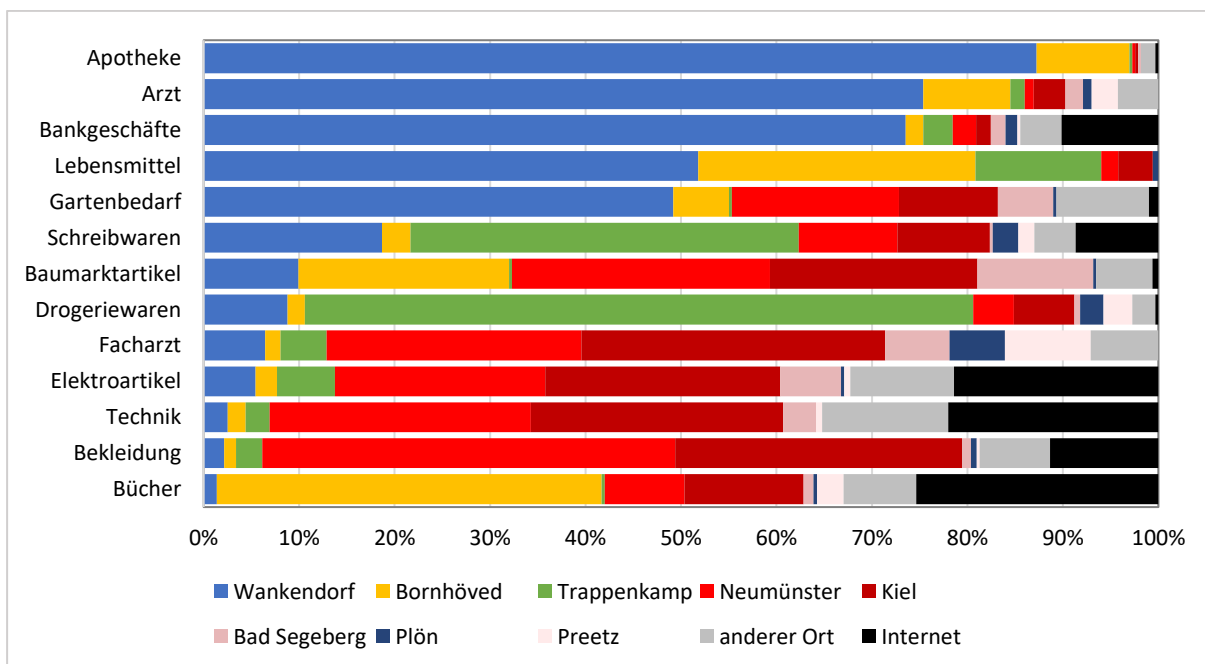


Abbildung 53: Wo haben Sie zuletzt folgende Angebote genutzt? (Ergebnis der Befragung)

⁵¹ Bundesagentur für Arbeit – Statistik

Städtebauliche Bewertung – Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

Die Gemeinde Wankendorf stellt durch das mit seiner Erweiterung ausgelastete Gewerbegebiet und dem im Ort verteilten produzierenden Gewerbe einen wichtigen und attraktiven Wirtschaftsstandort in der Region mit einer funktionierenden Wirtschaftsstruktur und vielen Arbeitsstätten dar, welcher zu erhalten und auszubauen ist. Einige störende, produzierende Gewerbebetriebe liegen – bedingt durch die historische Entwicklung – noch in oder grenzen direkt an Wohngebiete, was einen erheblichen Nutzungskonflikt und städtebaulichen Missstand darstellt. Dabei geht es besonders um das Betonwerk und den Betrieb für Dämmstofftechnik. Das Betonwerk stellt dabei allein durch seine Größe einen erheblich störenden städtebaulichen Missstand dar. Inzwischen befindet sich auf dem Betonwerksgelände eine teilweise Brachfläche.

Das Gewerbegebiet „Auf dem Bös“ ist bereits erschlossen und inzwischen in der Vermarktung. Das angrenzende, ungeordnet entstandene Gebiet nördlich und südlich der Straße „Bösterredder“ wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in eine gewerbliche Nutzung als auch in eine Mischnutzung geführt.

Um den Wirtschaftsstandort auch weiterhin zu stärken, ist die Verlagerung der störenden Gewerbebetriebe in ein Gewerbegebiet, das die heutigen ökologischen und nachhaltigen Standards erfüllt, erforderlich.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbestandort (auch für produzierende Betriebe) • Autobahnanschluss an die A21 • derzeit ca. 700 Arbeitsplätze • Arbeitskräfte im Ort und Umland (2018 waren es ca. 500 Einpendler:innen) • hohe Anzahl an gewerblichen Arbeitsplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die innerörtliche Fläche des Betonwerks stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar • Konflikt störende Gewerbebetriebe – Wohngebiete (insbesondere Betonwerk) • teilweise Brachfläche auf der Fläche des Betonwerks • Emissionsbelastung (Produktion, LKWs, Partikel, Schadstoffe, Geruch, Lärm) • hohe Belastung in den Wohngebieten durch Zulieferverkehr

Abbildung 54: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 4

4.5 Wohnraum

4.5.1 Bestand

Wohngebäude allgemein

Insgesamt bestehen in der Gemeinde Wankendorf 878 Wohngebäude (Stand 2021), von denen knapp 81 % eine Wohneinheit umfassen. Dies deckt sich mit der Erhebung der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet, in der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 64 % als prägender Gebäudetyp identifiziert wurden (siehe Abbildung 66). Hierbei handelt es sich sowohl um von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnte als auch um vermietete Gebäude.

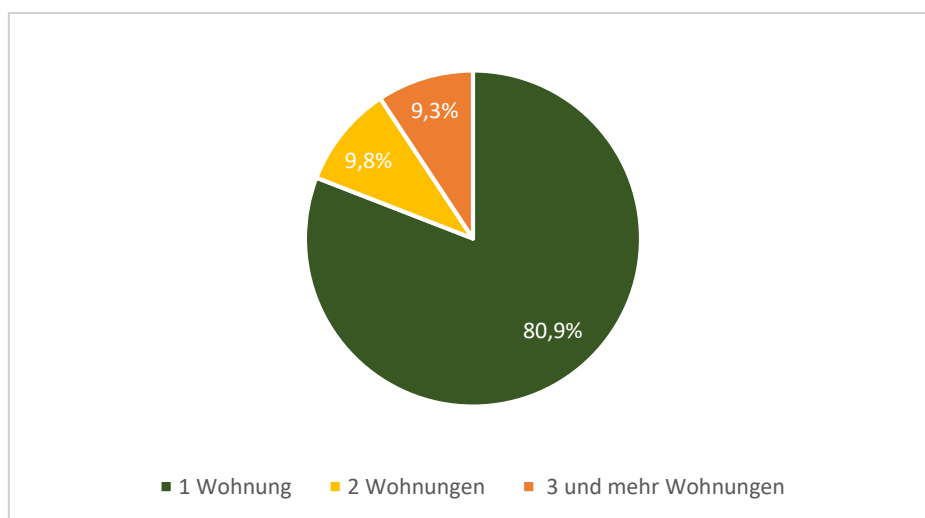


Abbildung 55: Wohneinheiten pro Wohngebäude⁵²

In den 878 Wohngebäuden befinden sich insgesamt 1390 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 96 m² (Gemeindedurchschnitt in Schleswig-Holsteins ca. 94 m²). In einer Betrachtung der ländlichen Gemeinden mit vergleichbaren Einwohnerzahlen (1.000 bis 5.000) zeigt sich eine deutlich höhere Wohnungsgröße (108 m²), wodurch die Gemeinde Wankendorf deutlich unter dem Durchschnitt der ländlichen Gemeinden liegt. Pro Kopf stehen in Wankendorf durchschnittlich 46 m² Wohnfläche zur Verfügung, womit die Gemeinde unter dem Landesdurchschnitt (49 m²) und deutlich unter dem Durchschnitt der Gemeinden mit vergleichbaren Einwohnerzahlen (54 m²) liegt.

Insgesamt sind in der Gemeinde Wankendorf 60 öffentlich-geförderte Wohnungen vorhanden, davon 28 in der Theodor-Storm-Straße, 22 in der Straße „Alter Bahndamm“ sowie 10 in der Dorfstraße. Sämtliche dieser Wohnungen sind ständig belegt.; Leerstände sind zu keiner Zeit zu verzeichnen. Sollte sich herausstellen, dass die vielen Schlichtwohnungen nicht sanierungsfähig sind, fehlt weiterer preisgünstiger Wohnraum.

Bei Betrachtung der Wohnungen nach Anzahl der Räume zeigt sich, dass größere Wohneinheiten dominieren. Mit 22,7 % machen Wohneinheiten mit vier Räumen den größten Anteil aus, dicht gefolgt von Wohneinheiten mit drei (20,1 %) oder fünf (19,4 %) Räumen. Mit jeweils rd. 14 % haben sehr große Wohneinheiten mit sechs, sieben und mehr Räumen einen erheblichen Anteil am Wohnungsmarkt. Das Angebot an kleinen Wohneinheiten mit 1-2 Räumen ist mit insgesamt 9 % als gering einzustufen.

⁵² Statistikamt Nord

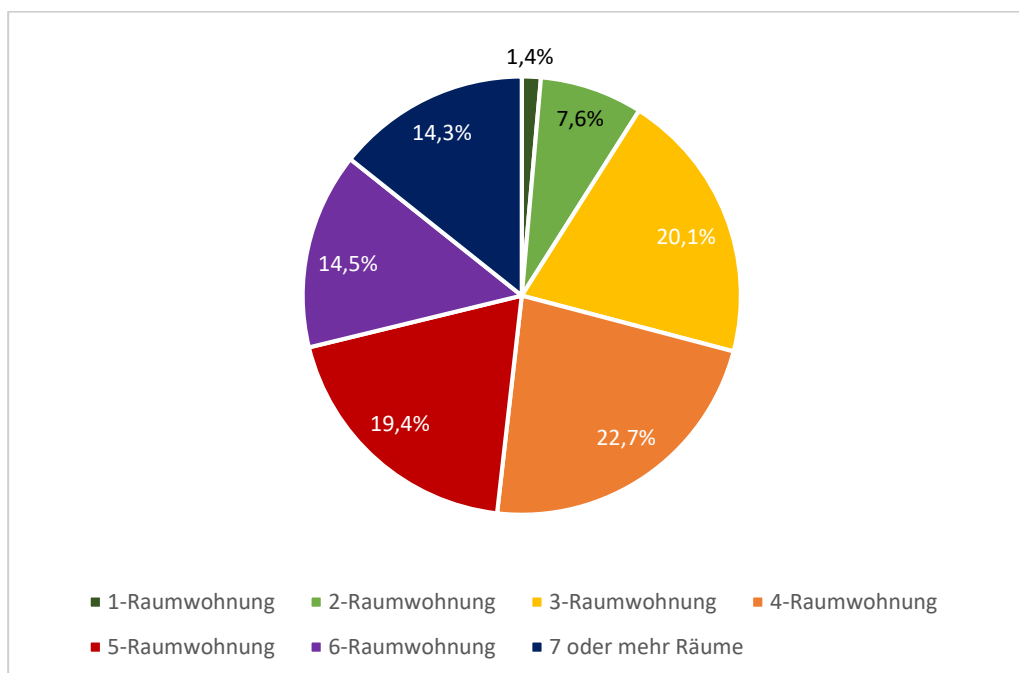


Abbildung 56: Anzahl Wohnungen nach Wohnungsgrößen⁵³

Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser

Die in der Wankendorfer Wohnstruktur vorhandenen Geschosswohnungsbauten entstanden im Zeitraum zwischen 1949 bis 1978 in den Straßen Klaus-Groth-Weg, Bahnhofsstraße, Kampstraße/Königsberger Straße, Instenkoppel und entlang der Mühlenstraße.

Beim Bau der Wohnungen wurden die bereits damals geltenden Mindeststandards an Flächengröße und Ausstattungen unterschritten, da solche Wohnungen ursprünglich als Not- und Behelfsunterkünfte errichtet wurden. Die Schlichtwohnungen zeichnen sich daher durch eine einfache Ausstattung mit geringer Wohnfläche aus und wurden lediglich für finanziell schwache Bevölkerungsgruppen als hinnehmbar empfunden. Bei Untersuchungen zu den Wohnungen durch das Institut für Bauforschung wurden vorhandene Standards ermittelt, die nach heutigen Gesichtspunkten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr tragfähig sind. So wurde oftmals auf Hausflure verzichtet und der Wohnraum direkt über das Treppenhaus erschlossen. Auch das Teilen eines gemeinsamen Wasseranschlusses sowie einer gemeinsamen Toilettennutzung war nicht unüblich.⁵⁴

So verfügen auch die Mehrfamilienhäuser der 1950er/1960er Jahre, bedingt durch unflexible Grundrisse, über keine zeitgemäßen Strukturen und befinden sich energetisch in einem schlechten Zustand.

In der heutigen Zeit sind die Ansprüche an den sozialen Wohnungsbau weitaus höher. Daher werden Schlichtwohnungen in vielen Orten mittlerweile häufig nur noch als kommunale Notunterkünfte, z. B. für obdachlose Menschen, genutzt.

Die Schlichtwohnungen befanden sich ursprünglich im Eigentum eines einzelnen Wohnungsträgers und wurden erst in den vergangenen 30 Jahren an wechselnde Eigentümerinnen und Eigentümer veräußert. Diese Entwicklung war für den bereits defizitären Ausgangszustand der Gebäude weiter abträglich. Der

⁵³ Statistikamt Nord

⁵⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Schlichthaus>

Status quo birgt die Gefahr, dass dieser erhebliche Anteil des Wohnungsbestands in der Gemeinde künftig in einen eklatant schlechten baulichen Erhaltungszustand hineinwächst und sich in der Folge räumliche soziale Brennpunkte bilden, was Auswirkungen auf den gesamten Standort mit sich bringen würde.

Darüber hinaus haben auch die vorhandenen Mehrfamilienhäuser dringenden Sanierungsbedarf. Es sind einige sehr attraktive und ortsbildprägende Mehrfamilienhäuser vorhanden, die unbedingt erhalten bleiben sollen, z. B. Bahnhofstraße 4 und Königsberger Straße 6. In der Dorfstraße, in der das alte historische Dorf an seiner Gebäudestruktur noch erkennbar ist, sind die Fassaden vieler Häuser nicht fachgerecht und zeitgemäß modernisiert worden.



Abbildung 57: Geschosswohnungsbauten in der Gemeinde Wankendorf

Wohnraum für Geflüchtete

Im Zuge der dezentralen Wohnraumversorgung für Geflüchtete durch das Amt Bokhorst-Wankendorf wurde deutlich, dass der lokale Wohnungsmarkt – auch im Untersuchungsgebiet – nahezu vollständig ausgeschöpft ist und dringend neue Wohnungen in einem bedarfsgerechten Format benötigt werden. Im Zuge dessen wurde amtsseitig eine Liegenschaft in der Gemeinde Wankendorf zur dauerhaften Unterbringung geflüchteter Menschen erworben.

Um den Wohnraumbedarf der Zuwanderung besser abschätzen zu können, hat die Amtsverwaltung den Kreis Plön um eine Aufnahmepronose gebeten⁵⁵:

Aufnahmepronose für das Amt Bokhorst-Wankendorf		
Jahr	Personen gesamt	bereits aufgenommen
2022	105	80
2023	62	36
2024	49	14

Bereits 2022 stieß das Amt bei der Unterbringung von geflüchteten Personen an ihre Grenzen. Die Zahl der Geflüchteten ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich angestiegen, wenngleich die Aufnahmepronose zu Beginn des Jahres 2023 zunächst niedriger war als 2022.

Wohnraum für Obdachlose

In der Gemeinde Wankendorf sind vermehrt Fälle von Obdachlosigkeit eingetreten. Das Amt Bokhorst-Wankendorf hat daraufhin Unterkünfte für Obdachlose in der Gemeinde Wankendorf angemietet, die den Bedarf jedoch nicht abdecken.

4.5.2 Innenentwicklung

Im Rahmen der Innenentwicklung wird angestrebt, den bundesweiten Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr von 130 Hektar (im Jahr 2000) auf weniger als 30 Hektar pro Tag ab dem Jahr 2030 zu reduzieren. Bis 2020 wurde eine Reduzierung auf 56 Hektar pro Tag erreicht⁵⁶. Wichtige Handlungsfelder dabei sind die Revitalisierung und Nutzung bestehender Grundstücke in Form von Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken, die infrastrukturell in der Regel gut erschlossen sind.

Insbesondere in ländlichen Gemeinden besteht das Problem der immer weiteren Flächenneuanspruchnahme auf der „grünen Wiese“. Dies kann neben gravierenden Folgen für die Umwelt zum sogenannten „Donut-Effekt“ und somit zu einer Abwertung des Ortskerns führen. Das Bauen am Ortsrand führt zu einer wachsenden Vernachlässigung des Zentrums, was die Gemeinde langfristig vor große Herausforderungen stellt. So kommt es durch wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand zu steigenden Leerständen im Zentrum.

In der Gemeinde Wankendorf zeigen sich einige ungenutzte Flächenpotenziale, welche nach entsprechender Prüfung – ggf. durch Ankauf und Bauleitplanung – (um-)genutzt werden können. Hierbei kommen sowohl Freiraum- als auch bauliche Entwicklungen (Wohnen, Misch- oder Gewerbenutzung) in Betracht.

Bei der Nutzung von Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotenzialen sollte stets auf ein ausgewogenes Verhältnis der baulichen und freiraumbezogenen Nutzung vorliegen, da die Grün- und Freiflächen auch klimatische Funktionen erfüllen.

⁵⁵ Beschlussvorlage: Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen, Amt Bokhorst-Wankendorf

⁵⁶ Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten | Umweltbundesamt

Die Innenbereichspotenzialanalyse (siehe Kapitel 4.5.3) ergab, dass zwar 52 potenzielle Flächen für Baulücken und Nachverdichtung infrage kommen, diese aber in absehbarer Zeit nicht realisiert werden können und damit die Nachfrage nach Bauplätzen nicht befriedigt werden kann (siehe auch Kapitel 3.4.2).⁵⁷

Wie bereits erwähnt, besteht auf der Fläche des Betonwerks ein großflächiges Innenentwicklungspotenzial für Wohnbebauung. Das Betonwerk stellt eine Folge der siedlungsstrukturellen Entwicklung Wankendorfs dar und liegt mitten im Siedlungsgebiet angrenzend an vorhandene Wohnbebauung, was im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr zeitgemäß ist.

Das Betonwerk ist durch bestehende Gehölzstrukturen von der Wohnbebauung getrennt, die Grünstrukturen gilt es insbesondere auch aus ökologischer / klimatischer Sicht zu erhalten. Eine ökologische Aufwertung kann zudem in Form von weiteren Grünflächen und Bepflanzungen erfolgen. So kann im Sinne der doppelten Innenentwicklung auch eine Freiraumentwicklung stattfinden.

Neben der Etablierung von Wohnbebauung kommt auch eine gemischte Nutzung in Betracht, wodurch die Angebote der Daseinsvorsorge im Ort gestärkt und ausgebaut werden können. Aufgrund der zentralen Lage im Ort ist der Standort infrastrukturell gut eingebunden. In unmittelbarer Nähe grenzt ein Nahversorgungsbereich mit einem „Rewe“-Markt an. Die verkehrliche Anbindung ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wankendorfer ZOB.

4.5.3 Analyse

Es wird zukünftig von zentraler Bedeutung sein, im Untersuchungsgebiet vielfältigere und bedarfsgerechtere Wohnraumangebote zu etablieren.

Im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen ist insbesondere im Bereich der kleineren und altersgerechten Wohneinheiten eine Erhöhung des Bedarfes zu erwarten, die das derzeitige Angebot an Wohneinheiten mit 1-2 Räumen nicht decken kann. Diese Erkenntnis stützt auch die in der Haushaltsprognose ermittelte Zunahme der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte im Amt Bokhorst-Wankendorf. Die Betrachtung der Baufertigstellungen im Jahr 2021 ergab, dass es sich bei den errichteten Gebäuden zu zwei Dritteln um Einfamilienhäuser handelt.

Durch ein attraktives Angebot an altersgerechten Wohneinheiten vor Ort kann der vorhandene Wohnraum effizienter genutzt werden. Die älteren Bewohnerinnen und Bewohner sind in der Regel eher bereit, frühzeitig aus ihren Einfamilienhäusern auszuziehen, sobald diese ihren Ansprüchen und Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden, sofern sie in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Mit den dadurch zur Verfügung stehenden Einfamilienhäusern kann wiederum der Bedarf für junge Familien gedeckt werden, ohne dass neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen. Durch diesen Umstand können weitere Flächenversiegelungen verhindert werden.

In Bezug auf das altersgerechte Wohnen gibt es in Wankendorf derzeit ein Seniorenpflegeheim sowie drei weitere Gebäude mit betreutem Wohnen. Die bestehenden Angebote an Seniorenwohnungen und betreutem Wohnen sollten ergänzt und ausgebaut werden.

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Wankendorf ein hoher Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Dies gilt es zu nutzen und die jungen Menschen mit attraktiven Wohnangeboten

⁵⁷ Büro für Bauleitplanung (2022): Innenbereichspotenziale

in der Gemeinde zu halten. Für die Gruppe der jungen Erwachsenen ist zudem ein breiteres Angebot an kleineren Wohneinheiten zu schaffen.

Die Gemeinde verfügt außerdem über keine eigenen kommunalen Räumlichkeiten, die als Unterkünfte für in Not geratene Menschen oder andere karitative Zwecke genutzt werden könnten.

Der Bedarf an Wohnraum ist laut dem Landesentwicklungsplan⁵⁸ und dem Regionalplan⁵⁹ sowie den Ergebnissen der Untersuchung der Innenbereichspotenziale in der Gemeinde Wankendorf nicht allein durch die Innenentwicklung (Baulücken, Freiflächen) zu decken, auch nicht durch das geplante Baugebiet „Backofenkoppel“ im nordwestlichen Gemeindegebiet.⁶⁰

Eine erhebliche Potenzialfläche für die Innenentwicklung stellt außerdem die innerörtliche Fläche des Betonwerks dar, von der fußläufig sämtliche Versorgungs- und Mobilitätsangebote erreicht werden können.⁶¹ Auch hinsichtlich der derzeitigen gesetzlichen Vorgaben – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – stellt eine Umnutzung dieser Fläche eine sehr große Möglichkeit dar, um hier die Aufgaben eines ländlichen Zentralortes zu sichern und den Ort im Sinne eines zielgruppenorientierten Mietwohnungsbaus und Schaffung von weiteren Infrastrukturangeboten bedarfsgerecht zu entwickeln.

⁵⁸ LEP – am 17.12.2021 in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsplans SH

⁵⁹ Regionalplan – für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung des 2000 wird ersetzt durch den LEP 2010

⁶⁰ Büro für Bauleitplanung – Uwe Czierlinski: Gemeinde Wankendorf, Innenbereichspotenziale 2022

⁶¹ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 55

Städtebauliche Bewertung – Wohnraum	
<p>Die Gemeinde Wankendorf hat als ländlicher Zentralort u. a. die Aufgabe, für sich und das Umland einen zeitgemäßen Wohnraumstandard herzustellen. Im Zuge der demografischen Entwicklung und um eine heterogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu erhalten, gilt es insbesondere dem steigenden Bedarf an alternativen Wohnformen gerecht zu werden. Hierzu zählen u. a. barrierearmer, altersgerechter Wohnraum sowie kleine und kostengünstige Wohneinheiten.</p> <p>Durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale besteht für die Gemeinde eine große Chance, alle Aspekte einer bedarfsgerechten nachhaltigen Planung zu entwickeln. Auf diese Weise kann auch einer Überalterung der Gemeinde entgegengewirkt werden. Eine effizientere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums beinhaltet auch, dass kein Flächenverbrauch für neue Wohngebiete entsteht und sogar eine teilweise Entsiegelung und Begrünung der Flächen im Ort stattfinden kann.</p> <p>Es besteht darüber hinaus ein akuter Bedarf an kommunalen, sozialen Wohnräumen, entsprechenden Notunterkünften für Einheimische sowie insbesondere für Geflüchtete.</p>	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • hohes Innenentwicklungspotenzial • gute wohnortnahe Versorgungsstrukturen (ländlicher Zentralort) • 172 Interessensbekundungen für Baugrundstücke liegen derzeit vor 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlendes Angebot an altersgerechtem / barrierearmen Wohnraum • fehlendes Angebot an kleinen Wohneinheiten • Wohnraumangel für Notunterkünfte • fehlendes Angebot an flexibel nutzbarem Wohnraum • nicht zeitgemäße Wohnstrukturen der Mehrfamilienhäuser aus den 1950er / 1960er Jahren mit einem erheblichen und dringenden Sanierungsbedarf oder eventuellem Abriss • ggf. Ersatzwohnungen notwendig • Einfamilienhäuser als dominierende Wohntypologie nicht mehr zeitgemäß • Fehlen von diversifiziertem Wohnangebot mit mehr sozialem Wohnungsbau

Abbildung 58: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 5

4.6 Gebäudeanalyse

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge von mehreren Ortsbegehungen anhand verschiedener Merkmale kategorisiert, sodass eine detaillierte Gebäudeanalyse durchgeführt werden konnte. Im Folgenden wird der Gebäudebestand anhand des Baualters, der Gebäudetypologie, der Nutzung und des Zustandes analysiert. Diese Analyse erfolgte auf städtebaulicher Ebene, d. h. die Einschätzungen wurden durch Inaugenscheinnahme vorgenommen und um Angaben aus der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer ergänzt. Vorangestellt wird jeweils eine Beschreibung der unterschiedlichen Kategorien, denen der Bestand zugeordnet wurde, gefolgt von einer Analyse, wie sich die einzelnen Kategorien im Untersuchungsgebiet räumlich verteilen.

Für die räumliche Betrachtung wurde das Untersuchungsgebiet in acht Teilräume gegliedert (siehe Abb. 63 „Gliederung des Untersuchungsgebiets in Teilräume“), die sich nach räumlichen Zusammenhängen und Entstehungszeiträumen richten. So umfasst der Teilraum 1 (blau) z. B. die Kreisstraße K 43, die als Hauptverkehrsstraße von Norden nach Süden das Siedlungsgebiet durchläuft und dabei zunächst „Kirchtor“, dann „Röterberg“ und schließlich „Bornhöveder Landstraße“ heißt. Der Teilraum 2 (grün) umfasst das Gebiet um den „Bösterreder“ südlich der ehemaligen Bahnlinie.

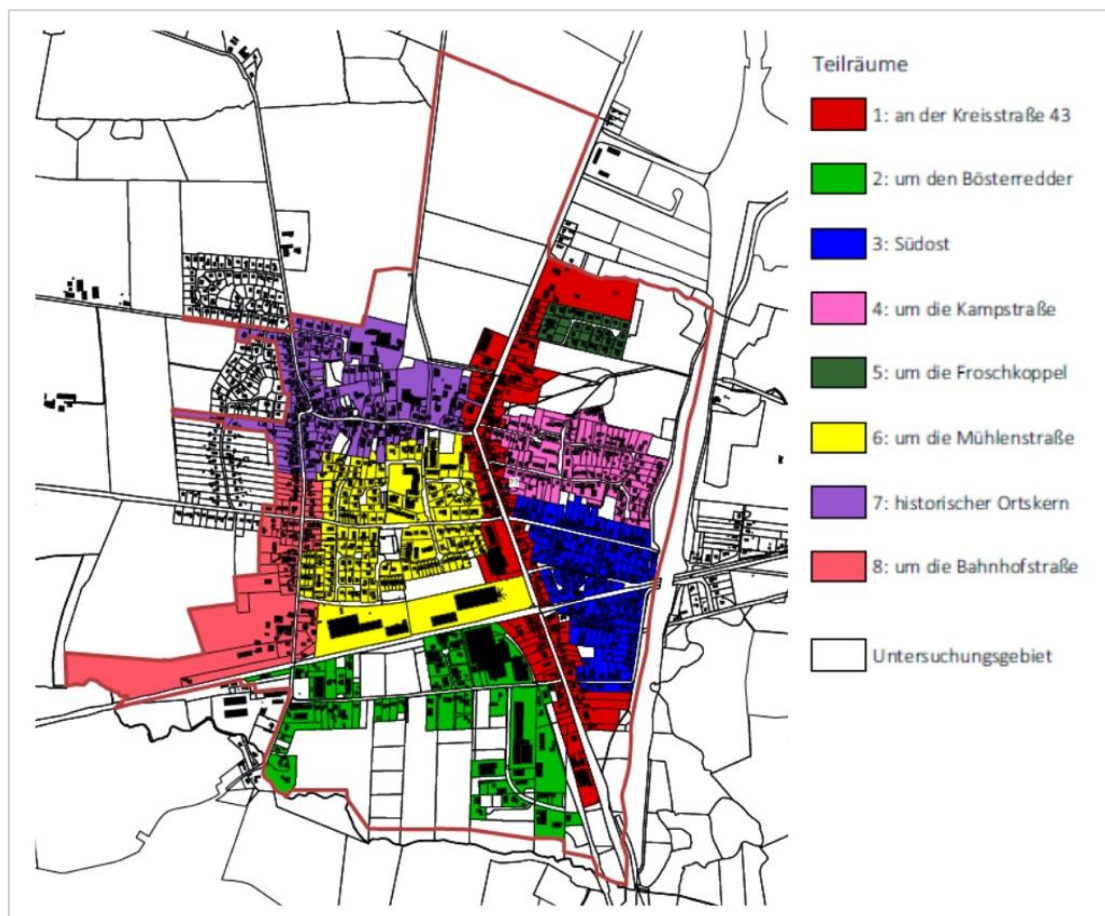


Abbildung 59: Gliederung des Untersuchungsgebiets in Teilräume

4.6.1 Baualter

Im Zuge der Bürgerbefragung vom Dezember 2020 wurde u. a. das Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet ermittelt, um eine kleinräumige und detailliertere Auswertung vornehmen zu können.

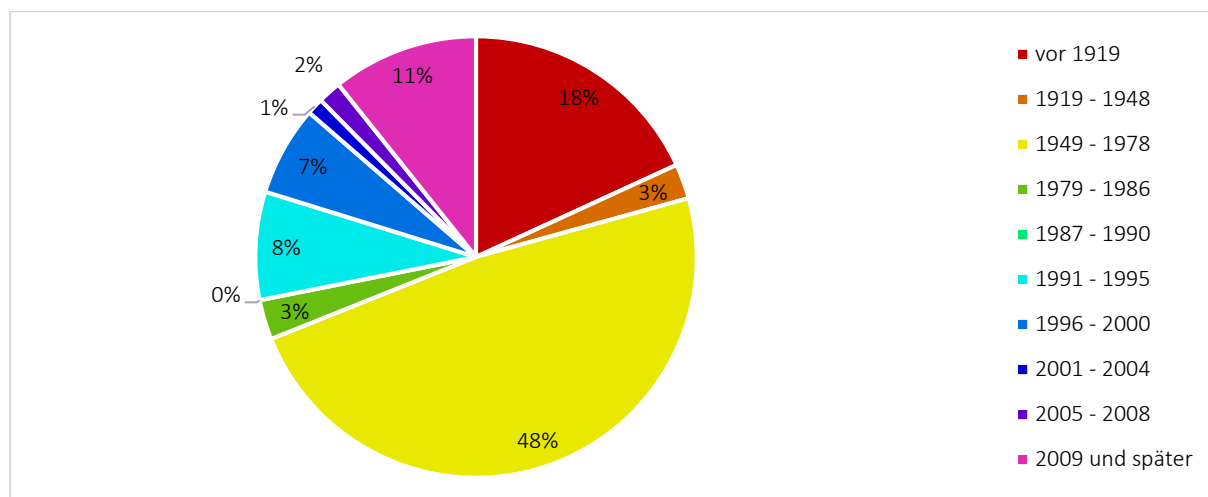


Abbildung 60: Verteilung des Baualters am Gesamtgebäudebestand im Untersuchungsgebiet

18 % der Gebäude sind vor 1919 errichtet wurden. Die meisten Gebäude wurden zwischen 1949-1978 errichtet (48 %). Diese Gebäude sind vor allem aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation und des steigenden Wunsches nach Eigenheimen nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Die Gebäude sind äußerlich sehr gepflegt, aber dennoch energetisch sanierungsbedürftig.

Rund ein Zehntel (11 %) der Gebäude sind relativ jung und erst in den letzten zehn bis zwölf Jahren gebaut worden, z. B. das Baugebiet „Froschkoppel“ sowie einige Gewerbeobjekte „Auf dem Bös“. Zwischen den Jahren 1979 und 2008 kamen immer wieder Gebäude hinzu, jedoch wurden die Gebiete nur geringfügig verdichtet (1-8 % je Klassifizierung).

Die ältesten Gebäude befinden sich entlang der Dorfstraße und Bahnhofstraße sowie Kirchtor und Rötterberg. Den höchsten Anteil an jungen Gebäuden hat die bereits erwähnte „Froschkoppel“.

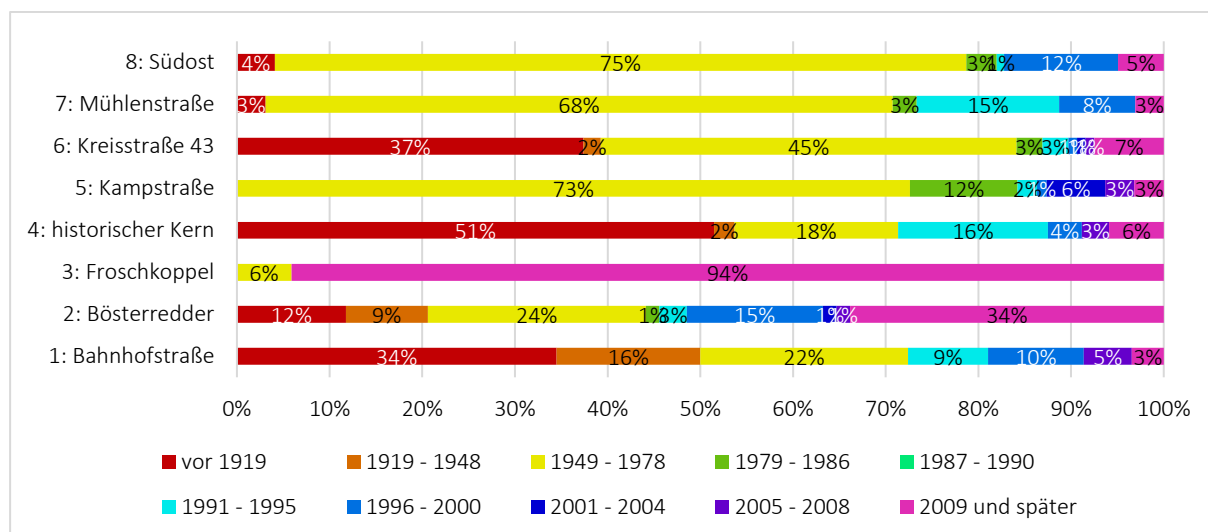


Abbildung 61: Baualter-Verteilung in den Teilbereichen

Die Teilräume 4 (historischer Kern = 51 %) und 1 (Bereich um die Bahnhofstraße = 34 %) haben die höchsten Anteile an Bebauung, die vor 1919 fertiggestellt wurde. Bebauung aus dem Zeitraum 1949 bis 1978 ist prägend in den Teilräumen 6 (Bereich an der Kreisstraße K 43 = 45 %), 8 (Bereich Südost = 75 %), 5 (Bereich um die Kampstraße = 73 %) sowie 7 (Bereich um die Mühlenstraße = 68 %).

Bezogen auf die Anzahl der Gebäude, haben die Teilbereiche 2 (Bereich um den Bösterredder = 34 %) sowie 3 (Bereich um die Froschkoppel = 88 %) die höchsten Anteile an Gebäuden, die ab 2009 errichtet wurden, zu verzeichnen. Der Teilraum 2 wird allerdings u. a. durch Gewerbegebäude geprägt, die deutlich größer sind als die recht neu errichteten Wohngebäude.

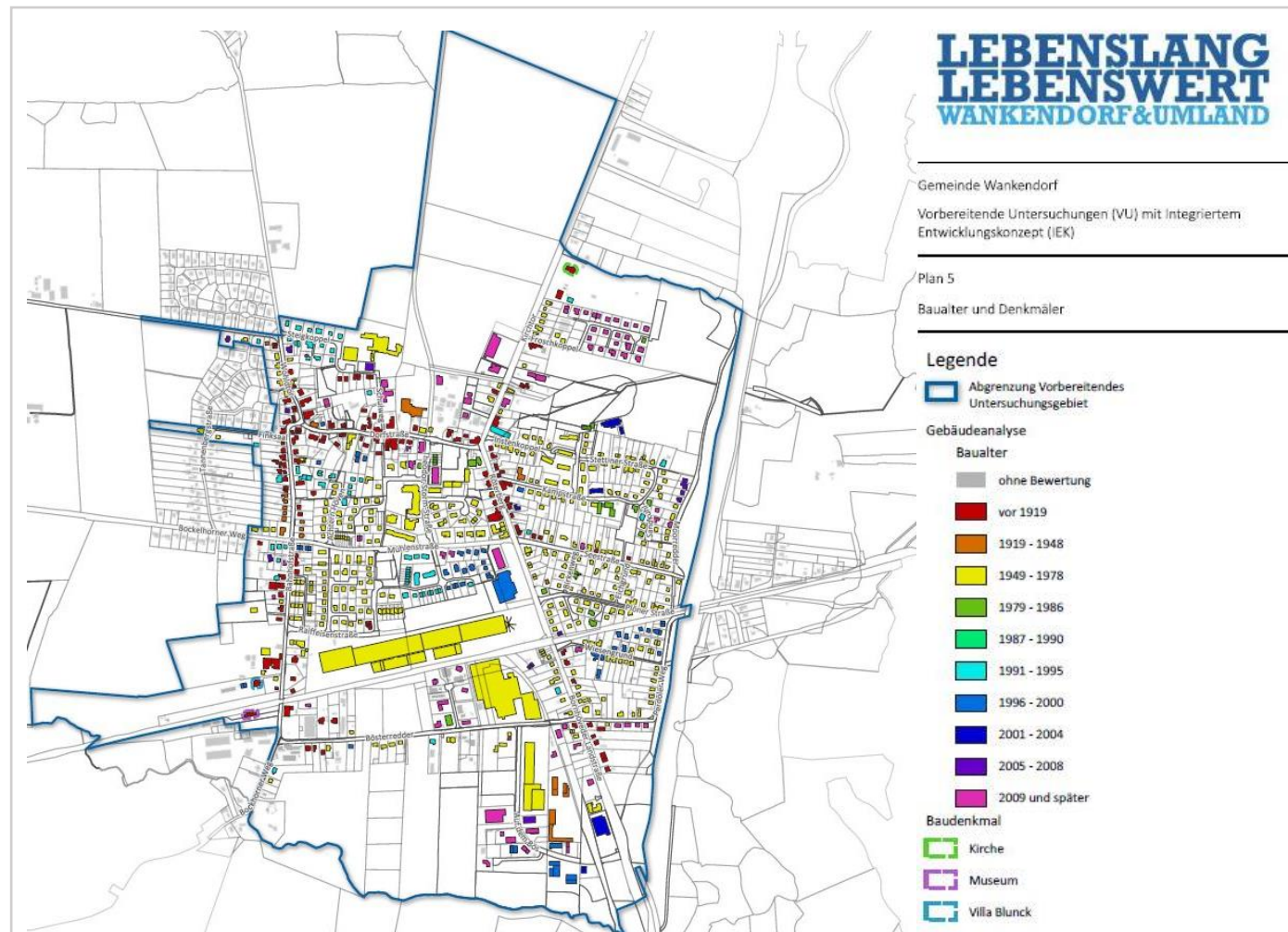


Abbildung 62: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet ⁶²

⁶² Große Darstellung siehe Plan 5 im Anhang

4.6.2 Gebäudenutzung

Die Gebäudenutzung zeigt die verschiedenen Nutzungen eines Gebäudes auf. Darunter fallen Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, Freizeit und Kultur, medizinische Versorgung, Mischnutzung und Nebengebäude.

Entsprechend des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern überwiegt im Untersuchungsgebiet mit 80 % das Wohnen als Nutzungsform. Die anderen Gebäudenutzungen liegen allesamt im einstelligen Bereich, wobei die gewerbliche Nutzung mit 9 % am zweithöchsten ist.

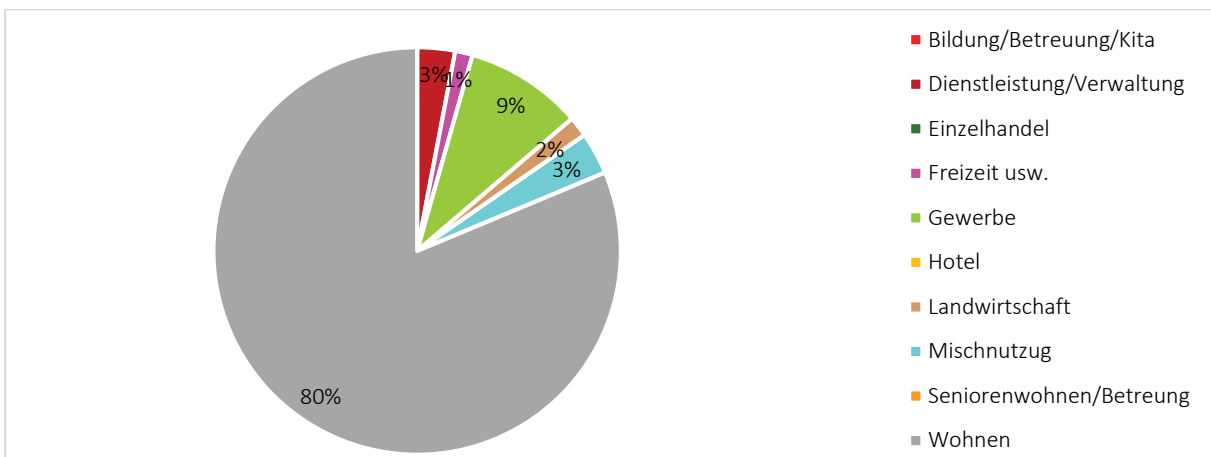


Abbildung 63: Prozentuale Verteilung der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

Abgesehen vom Teilraum 2 (Bösterredder), in dem die gewerbliche Nutzung überwiegt, dominiert in allen anderen Teilräumen die Wohnnutzung.

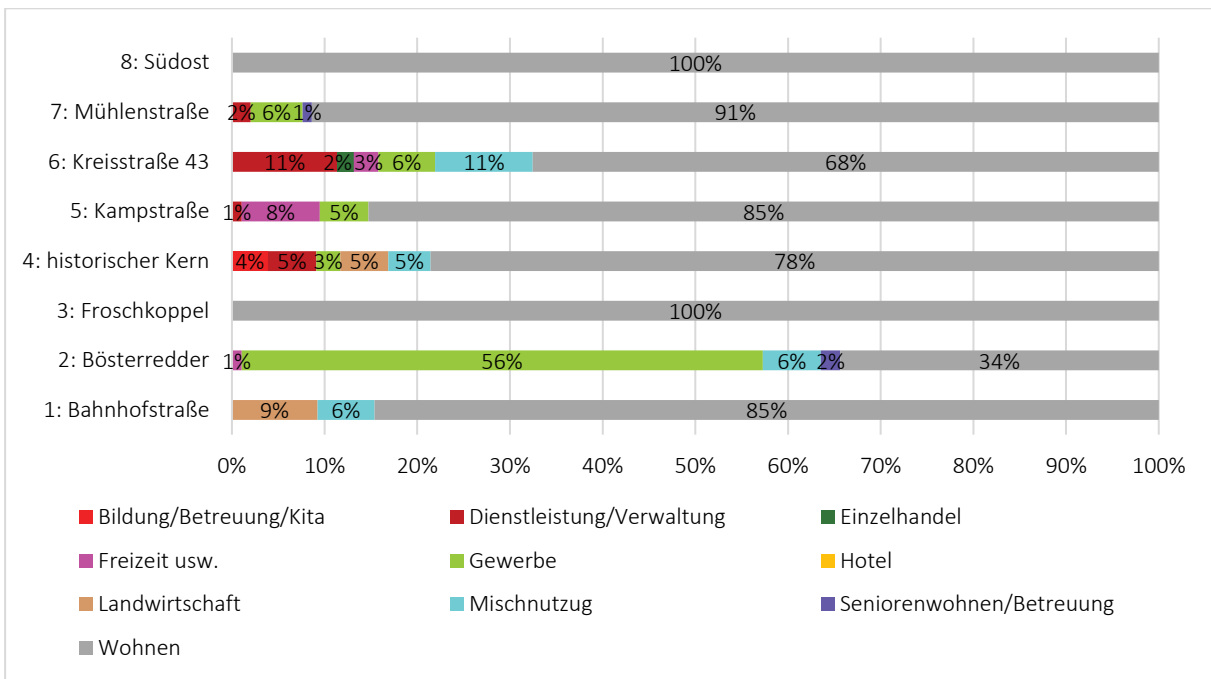


Abbildung 64: Gebäudenutzungen in den Teilräumen des Untersuchungsgebietes

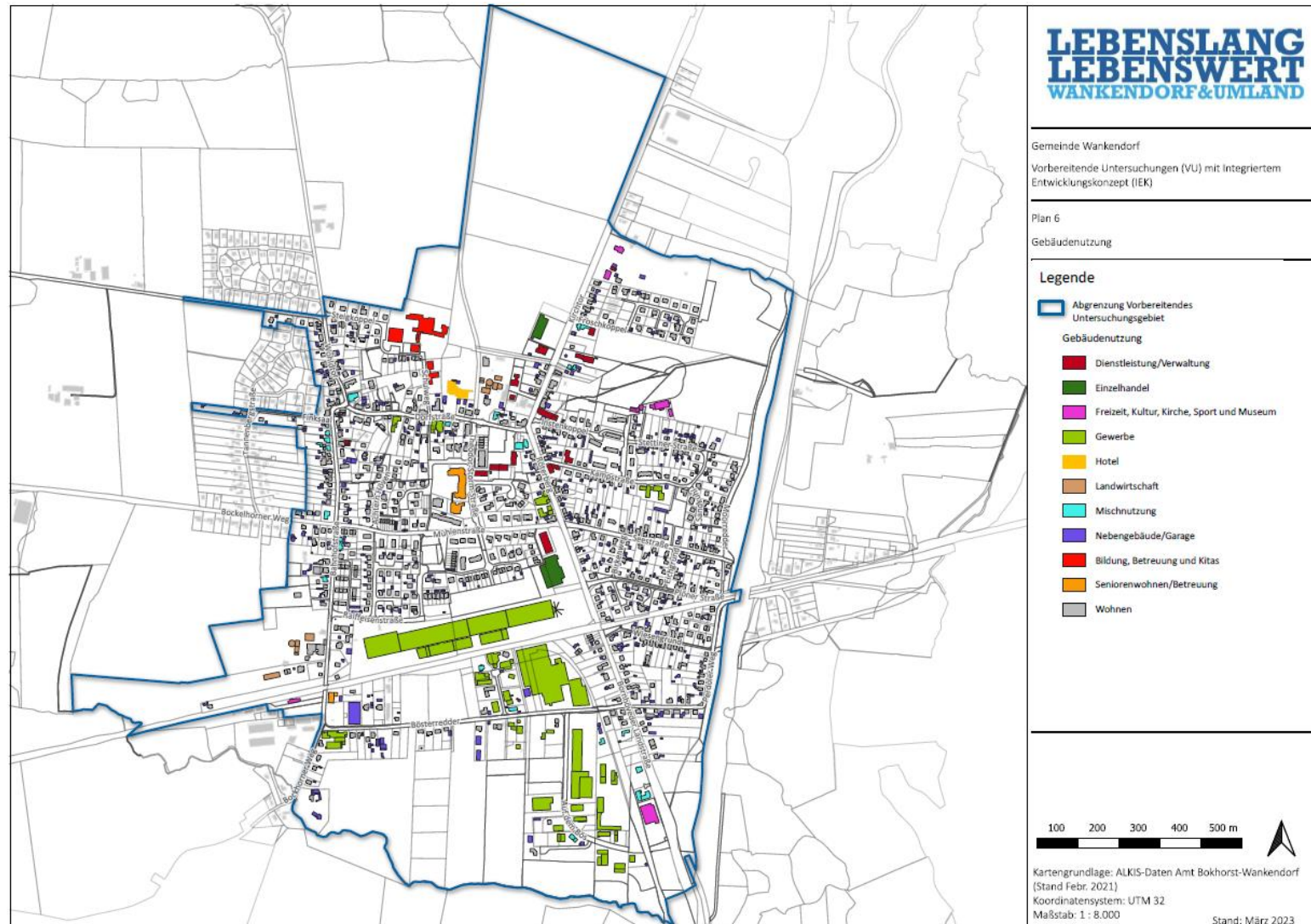


Abbildung 65: Gebäudenutzung (anhand eigener Ortsbegehung)

Konflikte zwischen angrenzenden Nutzungen gibt es vor allem bezüglich der Gewerbebetriebe, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen bzw. dem Siedlungsbereich befinden:

- Das Betonwerk erstreckt sich auf einer Fläche von knapp sechs Hektar entlang der Bahntrasse zwischen der Bornhöveder Landstraße (erste Zufahrt) und einer zweiten Auffahrt über die Raiffeisenstraße. Es bildet somit bisher die südliche Grenze des Siedlungsbereiches und trennt diesen durch seine lineare Bauform und Betriebsorganisation von der südlichen Umgebung einschließlich der Bahntrasse ab. Das Betonwerk stellt durch seine enorme Schall- und Staubemissionen aus dem Betrieb wie auch aus seinem Lieferverkehr eine erhebliche Belastung für das angrenzende Wohngebiet dar.
- Am Standort Röterberg 16 a ist ein Unternehmen ansässig, das Dämmstoffe zur Hausdämmung produziert, lagert und vertreibt. Es entstehen hier Emissionen, die die Nachbarschaft im Sinne städtebaulicher Missstände beeinträchtigen. Diese resultieren aus dem Lieferverkehr per LKW sowie dadurch, dass Styroporkügelchen und -schnipsel in kleineren Mengen in die Umgebung gelangen können. Darüber hinaus sorgt die Produktion für Emissionen, da zum einen (meist nicht giftige) Pentane emittieren und eine Geruchsbelastung darstellen; zum anderen wird die Umgebung durch eine Hochleistungsmühle sowie Lüftungs- und Filtertechnik durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Diese Emissionen entsprechen dem Rahmen der ursprünglich in dieser Gemengelage ansässigen Zimmerei, wären jedoch im Umfeld eines Gewerbegebietes wesentlich verträglicher.
- Am Standort Röterberg 14 ist ein Schlachtbetrieb beheimatet. Durch Geräusch- und Geruchsemissionen sowie Verkehrsbelastung durch den Lieferverkehr im innerörtlichen Bereich liegt damit ein städtebaulicher Missstand vor.
- Am Standort Kirchtor 1-3 befindet sich eine Tankstelle mit Autowerkstatt. Beide beeinträchtigen durch Geräusch- und Geruchsemissionen sowie die Verkehrsbelastung ihre Umgebung. Durch die Autobahnnähe wird zudem ortsfremder Durchgangsverkehr in die Gemeinde gezogen.
- An den Standorten Bahnhofstraße 52 und Dorfstraße 8 befindet sich jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb. Diese sind einerseits Bestandteil der Dorfgeschichte und prägend für das dörfliche Leben. Andererseits gehen von einzelnen Betriebsteilen erhebliche Emissionen für das Umfeld der Betriebe aus – insbesondere Geruchsemissionen von Tierställen und Güllelagerung. Durch das planerisch verfolgte Heranrücken von Wohnbebauung an die Betriebe werden sich daraus entstehende Konflikte absehbar verschärfen.

4.6.3 Gebäudetypologie

Die Gebäudetypologie stellt die unterschiedlichen Typen der Gebäude im Untersuchungsgebiet dar. Hierunter fallen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften, Villen, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser, landwirtschaftliche und gewerbliche Objekte sowie Neben- und sonstige Gebäude. Zu den Nebengebäuden zählen überwiegend Garagen, die einen großen Teil der Gebäudetypologie im Untersuchungsgebiet ausmachen und deswegen nicht in der analytischen Gebäudestatistik mit einfließen.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Gebäudetypen zunächst beschrieben und anhand von Beispielen aufgezeigt:

Gebäudetyp	
Ein- und Zweifamilienhäuser	
<p>Das Untersuchungsgebiet ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die fast zwei Drittel (64 %) des Gebäudebestandes in Wankendorf ausmachen. In diese Kategorie fallen zum einen reine Wohnhäuser, zum anderen auch Wohn- und Geschäftshäuser, deren Wohnfunktion dennoch überwiegt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser erstrecken sich hauptsächlich nördlich des Betonwerks und östlich der Kreisstraße K 43. Lediglich im Südwesten prägt das Gewerbegebiet das Ortsbild stark.</p>	
	
Freistehende Einfamilienhäuser, ca. 1950er Jahre	Zweifamilienhaus, ca. 1990er Jahre
Reihen- und Doppelhäuser	
<p>Dieser Gebäudetyp ist mit insgesamt 11 % im Untersuchungsgebiet vertreten. Reihen- und Doppelhäuser befinden sich z. B. in den Teilräumen 4 bis 6 (Kampstraße, Kreisstraße 43 und Mühlenstraße).</p>	
	
Reihenhäuser, ca. 1990er Jahre	Doppelhaus, ca. 1950er Jahre

Villen	
<p>Dieser Gebäudetyp ist im Untersuchungsgebiet mit 5 % vertreten. Die meisten Villen befinden sich in der Straße „Bösterredder“ und in der Bahnhofstraße in Nähe des ehemaligen Bahnhofes, da sich dort früher Kaufleute ansiedelten, um über kurze Transport- und Lieferwege ihrer Waren zum und vom Bahnhof zu verfügen.</p>	
	
Villa	Villa
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	
<p>Dieser Gebäudetyp ist mit 5 % der Häuser zwar nur geringfügig im Untersuchungsgebiet zu finden, stellt jedoch im Vergleich zu anderen ländlichen Orten einen recht hohen Anteil dar. Von den Mehrfamilienhäusern sind ca. ein Drittel sogenannte „Schlichthäuser“ der 1950er und 1960er Jahre. In folgenden Bereichen sind die Schlichthäuser dominierend: Klaus-Groth-Weg, Mühlenstraße, Königsberger Straße, südliche Bahnhofstraße.</p>	
	
Mehrfamilienhäuser, ca. 1950er Jahre	Geschosswohnungsbau, Ende 1960er / Anfang 1970er Jahre

Wohn- und Geschäftshäuser	
<p>Diese Typologie ist im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt zu finden und macht lediglich 1 % des Gebäudebestandes aus. Eine Häufung gibt es im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße sowie an der südlichen Bornhöveder Landstraße.</p>	
	
Wohn- und Geschäftshaus, 1911	Wohn- und Geschäftshaus, etwa vor 1919
Gewerbeobjekte	
<p>Gewerbeobjekte sind reine Geschäftshäuser, die sowohl Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Betonwerk und Bank) als auch Einzelhandelsgeschäfte sein können. Im Untersuchungsgebiet machen 11 % der Gebäude diesen Typ aus. Sie sind fast ausschließlich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und ansonsten nur vereinzelt zu finden.</p>	
	
Gewerbegebäude Trocknungstechnik, ca. 2000er Jahre	Gewerbegebäude Betonfertigteilwerk, Baujahr 1967-1973

Landwirtschaftliche Gebäude	
Dieser Gebäudetyp ist mit gut 1 % kaum im Untersuchungsgebiet vorhanden und lediglich an den Ortsrändern verortet.	
	
Landwirtschaftlicher Betrieb	
Nebengebäude und Garagen	
Bezogen auf alle erfassten Gebäude prägen die Nebengebäude das Untersuchungsgebiet mit 44%, weswegen sie bei der eigentlichen Analyse der Gebäudetypologie nicht berücksichtigt werden. Fast jedes zweite Gebäude (44 %) im Untersuchungsgebiet ist ein Nebengebäude bzw. eine Garage. Diese Anlagen befinden sich vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, stellenweise aber auch bei den Gewerbeobjekten.	
	
Nebengebäude	Carport und Schuppen

Sonstige Gebäudetypen	
<p>Zu den sonstigen Gebäudetypen zählen z. B. Bildungsstätten, kulturelle und kirchliche Einrichtungen sowie Sportstätten. Der Anteil dieser Gebäudetypen am Gesamtbestand beträgt 2 %. Im Untersuchungsgebiet ist diese Typologie vorwiegend zentral sowie im mittleren, nördlichen Bereich vertreten.</p>	
	
Ballsporthalle	Grundschule

Abbildung 66: Klassifizierung Gebäudetypen

Fazit: Der dominierende Gebäudetyp im Untersuchungsgebiet ist das freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das mit 64 % weit über die Hälfte aller untersuchten Hauptgebäude ausmacht, gefolgt von den Reihen- und Doppelhäusern und den Gewerbeobjekten mit jeweils 11 %. Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau machen mit einem Anteil von 5 % nur einen Bruchteil des Bestandes aus; sonstige Gebäudetypen mit 2 % sowie kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser und landwirtschaftliche Gebäude mit jeweils 1 % sind ebenfalls im einstelligen Prozentbereich vertreten.

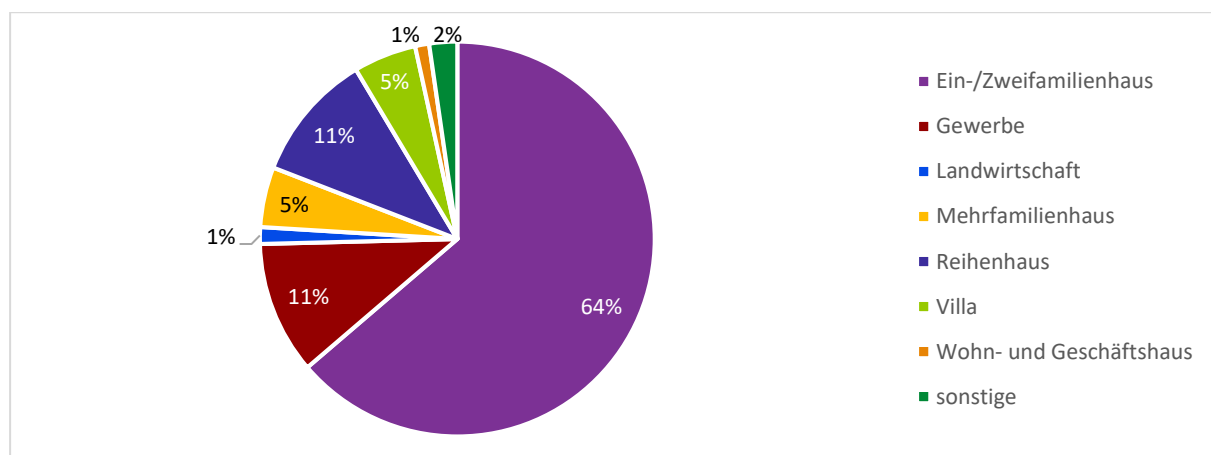


Abbildung 67: Prozentuale Verteilung der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

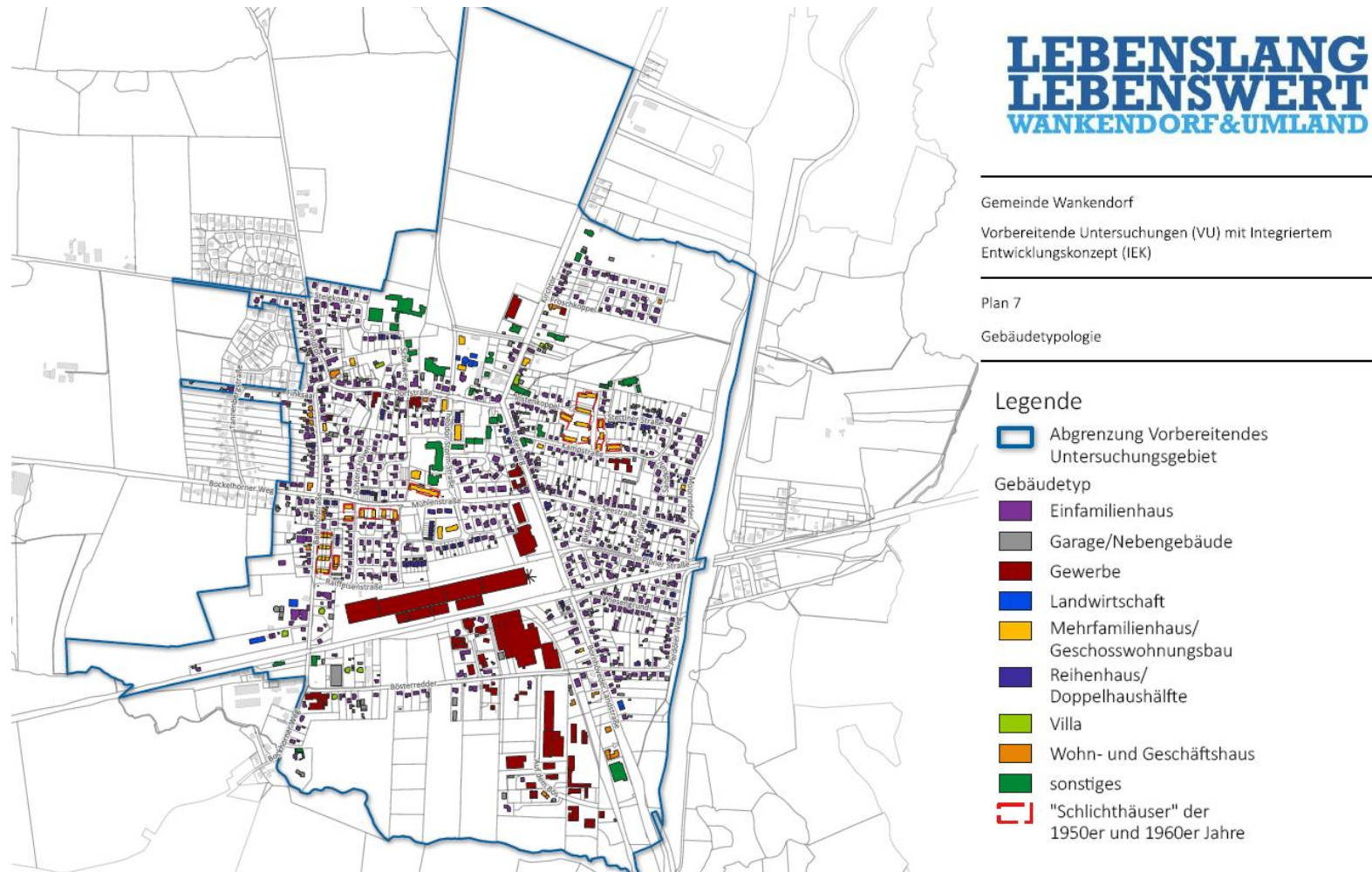


Abbildung 68: Typologie der Gebäude im Untersuchungsgebiet ⁶³

⁶³ Große Darstellung siehe Plan 7 im Anhang

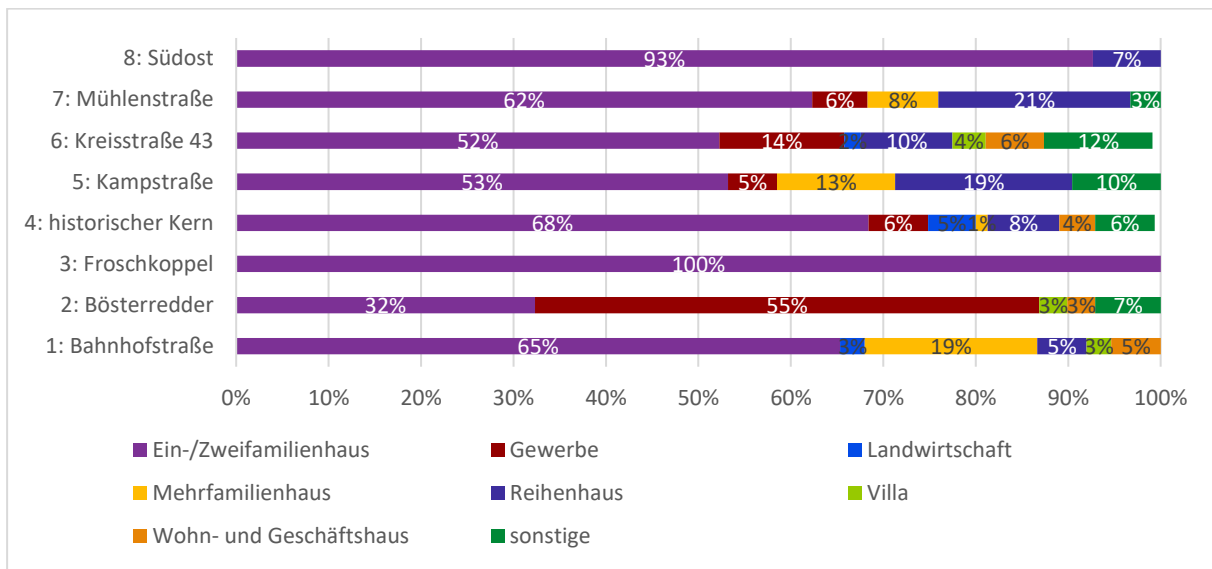


Abbildung 69: Typologie der Gebäude im Untersuchungsgebiet nach Teilräumen (in %)

Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind in fast allen Teilbereichen prägend. Bis auf die Straße „Bösterredder“, in dem die Gewerbeobjekte überwiegen, bestehen die Teilbereiche mindestens zur Hälfte aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau befindet sich in der Bahnhofstraße, Mühlenstraße und in der Kampstraße.

4.6.4 Bewertung Gebäudezustand

Die Bewertung des Gebäudezustands wurde in insgesamt sechs Kategorien vorgenommen, die wiederum in drei Oberkategorien zusammengefasst werden können. Die Einschätzung und die Beurteilung über den Gebäudezustand wurde über die Eindrücke während der Ortsbegehungen sowie durch angefragte Selbstauskünfte der Eigentümerinnen und Eigentümer erfasst. Dabei wurden die Bauteile Fassade, Sockel, Dach sowie Fenster/Türen bewertet, woraus sich der jeweilige Gebäudezustand ergab und die Einteilung in die entsprechenden Kategorien erfolgte.

Die Unterteilung der Sanierungsbedarfe erfolgte folgendermaßen:

Oberkategorie 1 → kein bis geringer Sanierungsbedarf (weitere Erläuterungen siehe Einzelkategorien):

- Fassade: Anstrich, Fassade und Mauerwerk ohne Beeinträchtigung oder geringe Mängel
- Sockel: ohne Beeinträchtigungen
- Dach: unbeschädigte Eindeckung oder mit geringfügigen Witterungsspuren
- Fenster/Türen: unbeschädigte Verglasung, Dichtung und Rahmen

<p>Kategorie 1 – Neubau / neuwertig Gebäude, die kürzlich fertiggestellt wurden sowie solche, die vom Zustand einem solchen entsprechen. Es sind keine Mängel zu erkennen oder zu erwarten. Eine Sanierung ist in naher Zukunft nicht erforderlich.</p>		<p>8 %</p>
<p>Kategorie 2 – kürzlich saniert Gebäude, die kürzlich (ca. innerhalb der letzten fünf Jahre) saniert wurden oder gerade saniert werden. Die Gebäudesubstanz ist gut bis sehr gut. Es sind keine offensichtlichen Mängel erkennbar und auch nicht zu erwarten. Eine Sanierung ist in naher Zukunft nicht erforderlich.</p>		<p>20 %</p>
<p>Kategorie 3 – vor einiger Zeit saniert Gebäude, die in jüngster Vergangenheit nicht saniert wurden. Die Gebäudesubstanz ist in Ordnung bis gut. Es sind geringfügige Mängel erkennbar und auch weitere in geringerem Umfang zu erwarten. Die Mängel beeinträchtigen die Wohnbarkeit jedoch nicht. Eine Sanierung könnte in etwa 15 Jahren erforderlich werden.</p>		<p>63 %</p>

Abbildung 70: Gebäudebewertung Kategorien 1-3

Oberkategorie 2 → mittlerer Sanierungsbedarf (weitere Erläuterungen siehe Einzelkategorie):

- Fassade: mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter Anstrich, mittelschwere Feuchtigkeits- und Konstruktionsschäden
- Sockel: Feuchtigkeitschäden; Putz/Anstrich mit Schäden
- Dach: Eindeckung leicht beschädigt, deutliche Witterungsspuren, starker Moosbefall
- Fenster/Türen (zweifachverglast): leichte Schäden an Dichtung und Rahmen


<p>Kategorie 4 – kleinere Schwächen Gebäude, die in jüngster Vergangenheit nicht saniert wurden. Die Gebäudesubstanz ist weniger gut bis in Ordnung. Es sind Mängel erkennbar und auch weitere in geringem Umfang zu erwarten. Die Mängel beeinträchtigen die Wohnbarkeit jedoch nicht oder nur gering. Eine Sanierung könnte in etwa fünf Jahren erforderlich werden.</p>		<p>5 %</p>
---	--	------------

Abbildung 71: Gebäudebewertung Kategorie 4

Oberkategorie 3 → hoher Sanierungsbedarf (weitere Erläuterungen s. Einzelkategorien):

- Fassade: stark beschädigte Fassade, schwere Putz-/Fugenschäden, deutlich verwitterter Anstrich, starke Feuchtigkeits-/Konstruktionsschäden, beträchtliche Rissbildung im Mauerwerk
- Sockel: starke Feuchtigkeits-/Putzschäden
- Dach: sehr deutliche Witterungsspuren, beschädigte Dachziegel
- Fenster / Türen (einfachverglast): deutliche Schäden an Dichtung und Rahmen

<p>Kategorie 5 – größere Schwächen Gebäude, die länger nicht saniert wurden. Die Gebäudesubstanz ist mangelhaft. Das Gebäude weist Mängel auf, die die Wohnbarkeit gering bis mittelstark beeinträchtigen. Eine Sanierung könnte kurzfristig erforderlich werden.</p>		<p>1 %</p>
<p>Kategorie 6 – sehr große Schwächen Gebäude, die länger nicht saniert wurden. Die Gebäudesubstanz ist stark mangelhaft. Das Gebäude weist starke Mängel auf, die die Wohnbarkeit stark beeinträchtigen oder nicht möglich machen. Eine grundlegende Sanierung oder ggf. Rückbaumaßnahmen müssen kurzfristig in Betracht gezogen werden. Gebäude in diesem schlechten Zustand wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden (deshalb Beispiel-Foto).</p>		<p>0 %</p>

Abbildung 72: Gebäudebewertung Kategorien 5-6

Des Weiteren wurden bei 3 % der Gebäude keine Bewertung vorgenommen, da es sich beispielsweise um Nebengebäude der Gewerbeobjekte handelt.

Die Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet befindet sich äußerlich in einem guten Zustand. Über ein Viertel der Gebäude (28 %) ist in einem neuwertigen Zustand (Kategorie 1 und 2), weitere 63 % in einem guten Zustand (Kategorie 3). Die Klassen 1 und 2 befinden sich naturgemäß vor allem in den Teilbereichen, die über einen hohen Anteil an Gebäuden aufweisen, die in jüngerer Zeit fertiggestellt worden sind, z. B. in der „Froschkoppel“. Als in einem schlechten äußerlichen Zustand (Kategorie 4 und 5) wurden nur 6 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet bewertet. Diese betreffen jedoch überwiegend die Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau der sogenannten „Schlichthäuser“ der 1950er und 1960er Jahre.

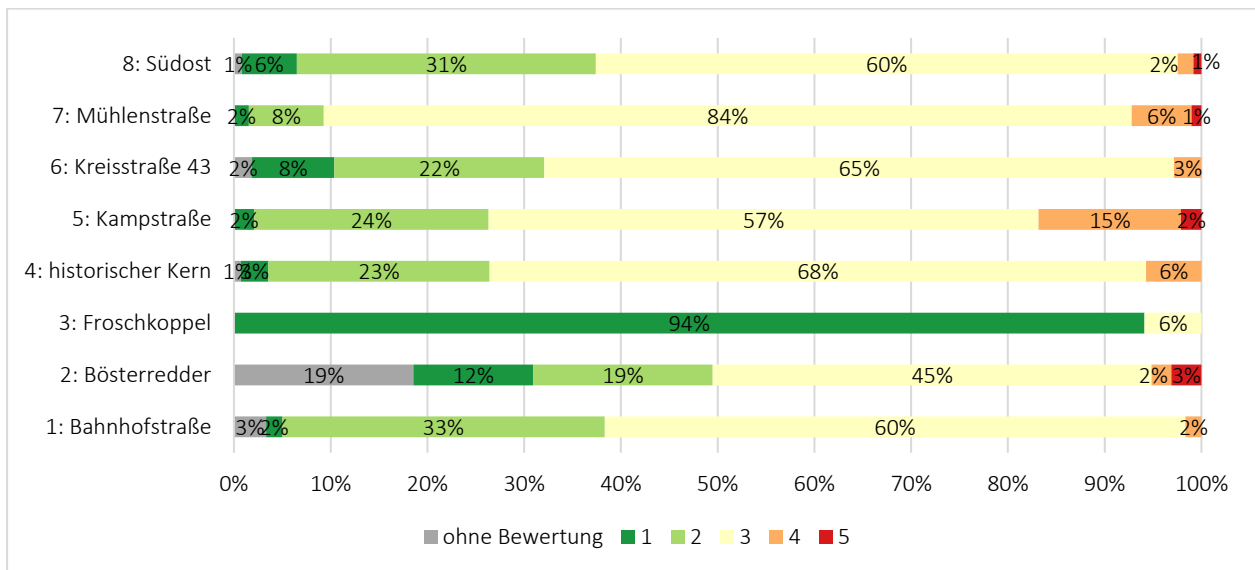


Abbildung 73: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet (nach Teilräumen) ⁶⁴

⁶⁴ Große Darstellung siehe Plan 8 im Anhang

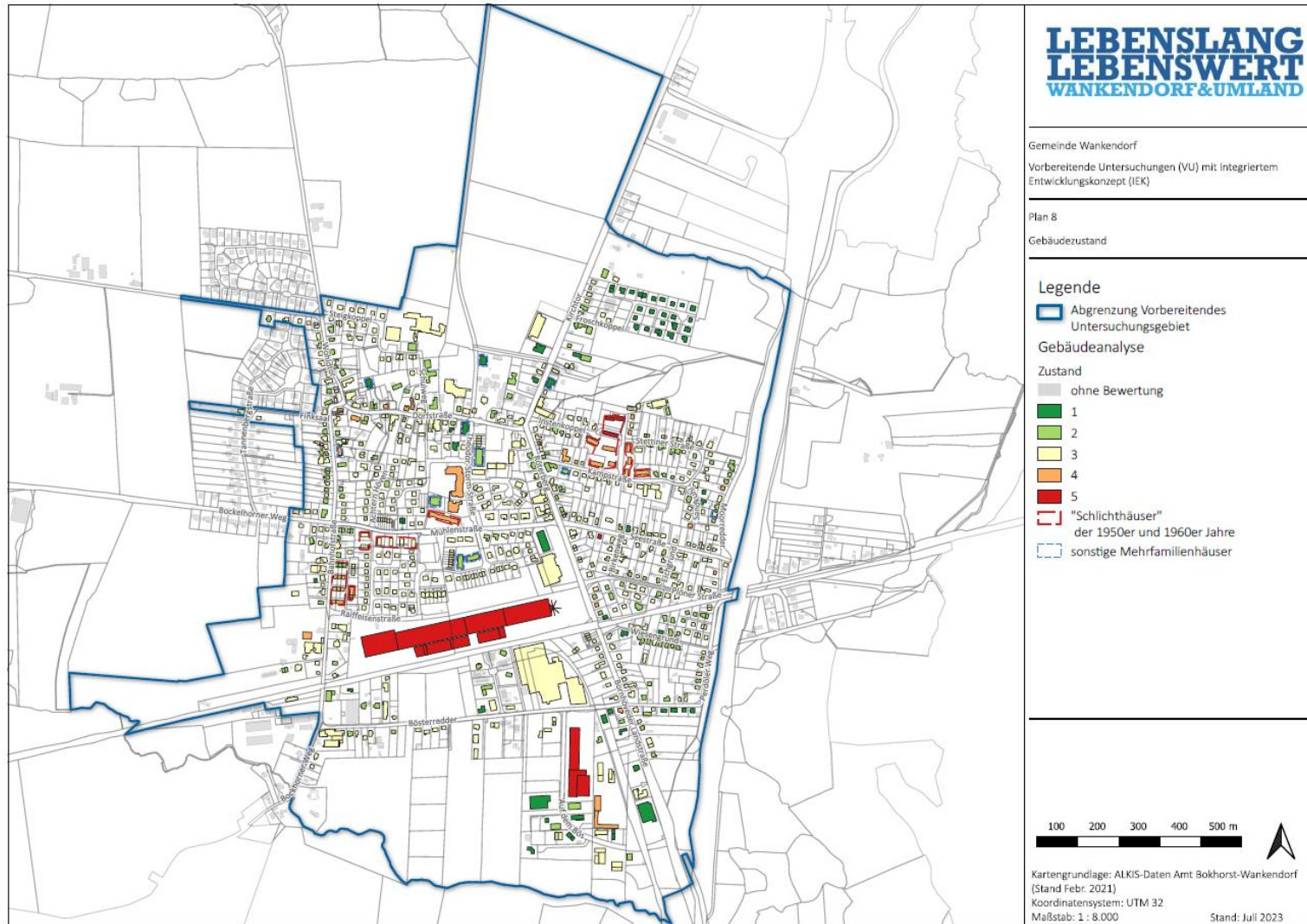


Abbildung 74: Gebäudezustand (anhand eigener Ortsbegehung)

4.6.5 Energetische Ertüchtigung des Bestandes

Durch die Ermittlung des Sanierungsbedarfes können Rückschlüsse auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude gezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stärke der Dachdämmung von außen nicht erkennbar ist und auch die Dämmstärke im Fassadenbereich nicht bestimmt werden kann. Auch Kellerdecken, ob gedämmt oder nicht, sind nicht ermittelbar. Daher ist nur von Annahmen anhand der Ortsbegehung und Fotos auszugehen.

Zusammengefasst in die zwei Oberkategorien „kein bis geringer Sanierungsbedarf“ und „höherer bis hoher Sanierungsbedarf“, wird deutlich, dass sich 92 % der Gebäude in einem äußerlich guten Zustand befinden und nur 5 % der Gebäude einen energetischen Sanierungsbedarf haben.

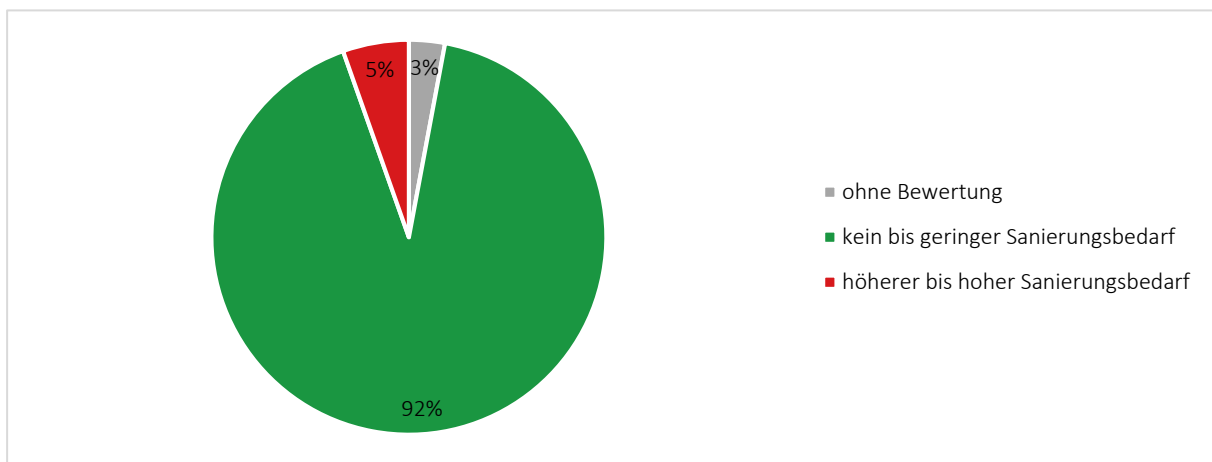


Abbildung 75: Anteil der Gebäude mit einem geringen und höheren bis hohen Sanierungsbedarf

Insbesondere die Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen einen höheren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Zwar befinden sich 47 % der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus in einem äußerlich guten Zustand, jedoch benötigen die anderen 53 % eine energetische Ertüchtigung. Vor allem die sogenannten „Schlichthäuser“ (im Bereich Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Kampstraße) sind nicht mehr zeitgemäß, da es sich um sehr schlichte, kleinere Wohnungen handelt, die den heutigen Maßstäben nicht mehr genügen (siehe u. a. auch Kapitel 4.5.2).

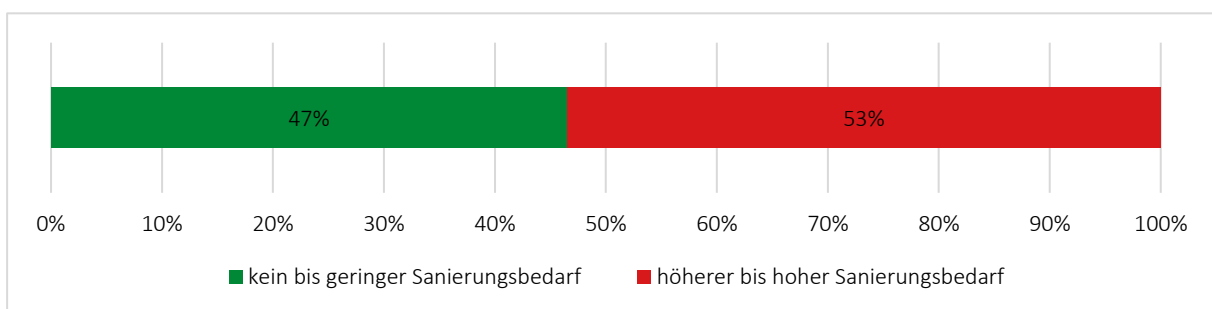


Abbildung 76: Sanierungsbedarf der Mehrfamilienhäuser und der Geschosswohnungsbauten

Bei Betrachtung der Teilbereiche ist der energetische Sanierungsbedarf der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus ersichtlich:

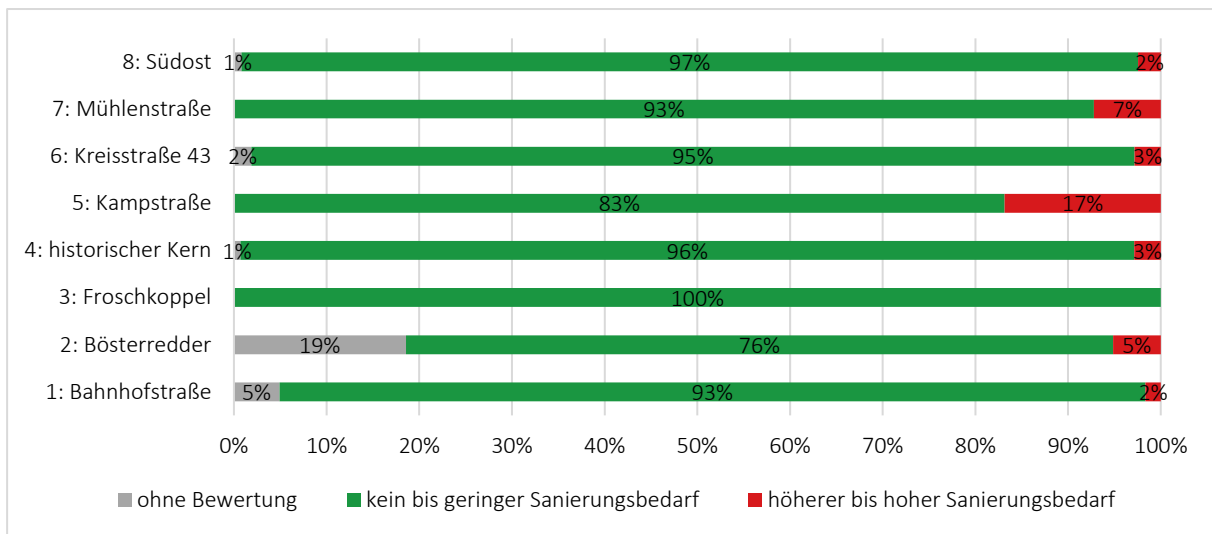


Abbildung 77: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet in den Teilbereichen

Der überwiegend gute Zustand wird auch seitens der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer reflektiert, die insgesamt nur einen eher geringen Sanierungsbedarf bei ihren Gebäuden sehen und einen erheblichen Teil von Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt haben. In den meisten Handlungsfeldern der Gebäudesanierung haben 4-8mal so viele Befragte entsprechende Maßnahmen bereits realisiert, als Befragte Maßnahmen für die nähere oder fernere Zukunft planen. Die höchsten Anteile an Sanierungsplanungen betreffen die Heizungs- bzw. Sanitäreanlagen und somit Bereiche, die verhältnismäßig häufig erneuert werden. Maßnahmen an der Gebäudehülle rangieren dahinter. Ausgenommen sind hier die älteren Mehrfamilienhäuser.

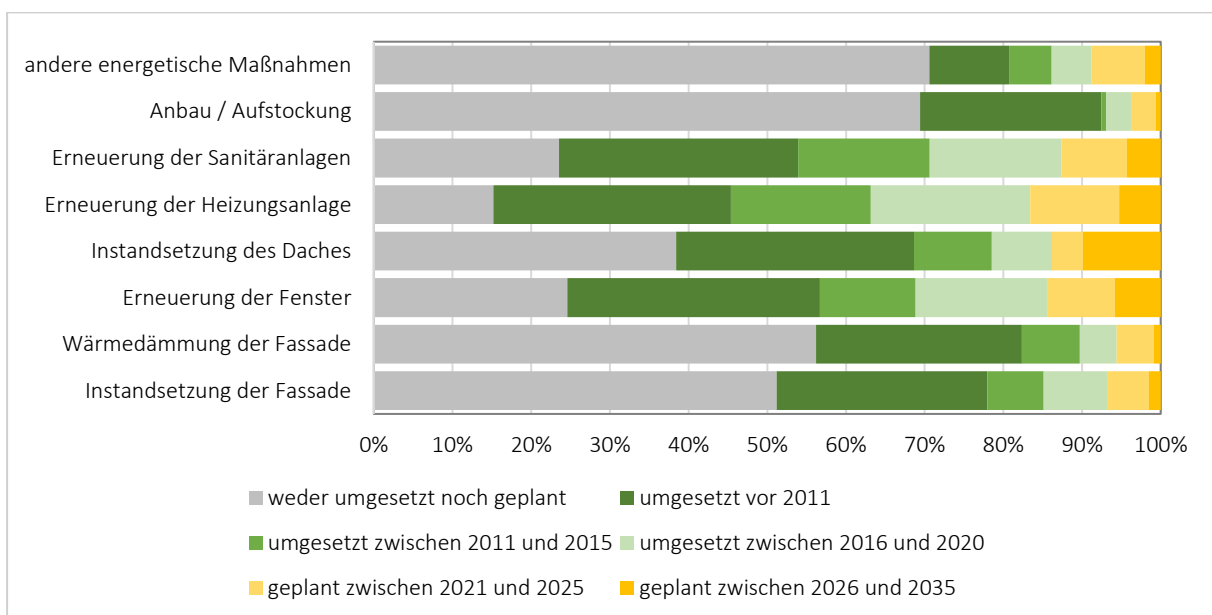


Abbildung 78: Umgesetzte und geplante Gebäudesanierungen

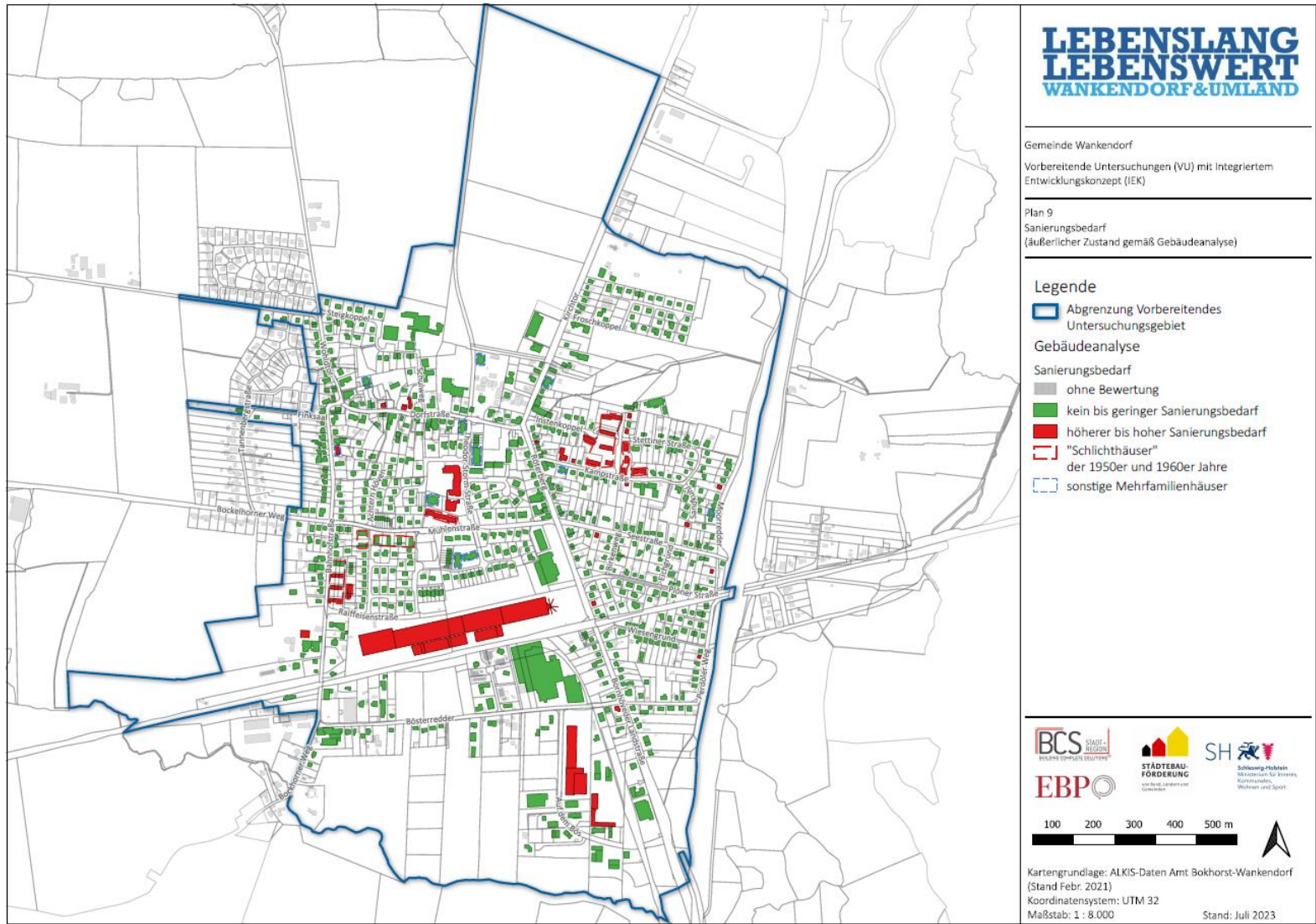


Abbildung 79: Sanierungsbedarf (äußerlicher Zustand gemäß Gebäudeanalyse)

Städtebauliche Bewertung – Gebäudeanalyse

Gemäß Vorgaben der EU soll der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20-22 % sinken. Für Nichtwohngebäude sehen die Vorschriften vor, dass 16 % der am wenigsten energieeffizienten Gebäude bis 2030 und 26 % bis 2033 saniert werden müssen. Zudem ist beabsichtigt, dass ab 2030 alle neu errichteten Gebäude klimaneutral sein sollen. Darüber hinaus besteht die Pflicht zur Installation von Solaranlagen, wenn dies technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Auch sollen Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, bis 2040 ersetzt werden. Wie diese Ziele erreicht werden, können die EU-Staaten zu großen Teilen selbst festlegen. Übergeordnetes Ziel ist nach wie vor, dass bis 2050 alle Gebäude innerhalb der EU emissionsfrei sind und nach Möglichkeit ohne fossile Energieträger auskommen.

Gemäß Vorgaben des Bundes müssen Kommunen in der Größe Wankendorfs bis zum 30.06.2028 eine „Kommunale Wärmeplanung“ vorlegen.

Vorgenanntes stellt sowohl Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer als auch die Gemeinde selbst vor einige Herausforderungen. So existieren in der Gemeinde eine ganze Reihe von sogenannten „Schlichtwohnungen“ und ehemaligen Sozialwohnungen, die äußerlich sehr gepflegt aussehen. Da ein großer Teil der Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren stammt, sind sie unbedingt energetisch zu sanieren und die Wohnungsschnitte auf einen modernen Standard zu bringen. Eine Erfassung muss klären, inwieweit die Schlichtwohnungen überhaupt sanierungsfähig sind und ob ggf. ein Abriss der Sanierung vorzuziehen ist. In jedem Fall müssen Ersatzwohnungen unter Umständen für die Zeit der Sanierung oder im Falle eines Abrisses hergestellt werden (siehe Kapitel 4.5).

Auch für das sehr gut geführte Seniorenzentrum mit angrenzenden barrierefreien Wohnungen ist eine energetische Modernisierung erforderlich, um zukunftsfähig zu bleiben. Das Angebot an Wohnraum im Mehrfamilienbereich für kleine Wohnungen, aber auch Wohnkonzepte für Familien werden zunehmend im ländlichen Raum angenommen. Auch hier ist es für die Gemeinde Wankendorf wichtig, sich zukunftsfähig aufzustellen.

Wie in Kapitel 4.4.1 beschrieben, stellen die Betriebe bzw. Betriebsteile (insbesondere das Betonwerk) in ihrem städtebaulichen Umfeld erhebliche Missstände dar. Die Verlagerung der Betriebe in Gewerbegebiete oder – im Falle der landwirtschaftlichen Betriebsteile – in den Außenbereich, sind geeignete Maßnahmen, die die städtebauliche Gemengelage entflechten und den Missstand beheben könnten.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • hohe Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern mit guter Gebäudesubstanz • für einen ländlichen Ort relativ viele Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) • Hauptnutzungsart Wohnen • hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> • Energetischer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (insbesondere Geschosswohnungsbau, ggf. Abriss) • Sanierungsbedarf im Bereich Heizungs- und Sanitäranlagen

Abbildung 80: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 6

4.7 Grün- und Freiflächen

4.7.1 Funktion von Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen sind in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht ein essentieller Bestandteil unserer Siedlungsstrukturen. Grüne Freiräume gliedern und gestalten Siedlungsräume. Gerade durch die Vernetzung der verschiedenen grünen Elemente können sich die Potenziale im Hinblick auf Gesundheit, Klima oder Biodiversität voll entfalten. Grüne Infrastruktur beinhaltet aber auch vielfältige Funktionen hinsichtlich der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur. So sind Freiflächen, an denen Begegnungen stattfinden können, äußerst wichtig für eine gut funktionierende Gemeinschaft. Wenn Begegnung erfolgt, kennt man sich, kommt in Kontakt und tauscht sich aus, was wiederum Grundlage für eine engagierte Gemeinschaft ist. Ebenso elementar sind grüne Freiflächen für unser physisches, psychisches und emotionales Wohlbefinden.

4.7.2 Bewertung

Zur Bewertung der Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet werden die Ergebnisse und Maßnahmen des vom Architekturbüro „FRANKE`S Landschaften und Objekte“ erstellten Freiflächenkonzeptes aus dem Jahr 2016 mit herangezogen (siehe Kapitel 3.3.5).

Der Siedlungskern der Gemeinde Wankendorf weist vielfältige Grün- und Freiflächen mit einem teilweise schon vernetzten Wegesystem auf.

Im Folgenden werden die städtebaulichen Missstände der Grün- und Freiflächen tabellarisch dargestellt.

Freiraum	Städtebaulicher Missstand
Spielplatz Klaus-Groth-Weg	<ul style="list-style-type: none"> ○ wenig Bewegungsangebot; das sich in einem schlechten Zustand befindliche Spielgerät wurde inzwischen entfernt und mit Obstgehölz gestaltet ○ kaum nutzbare Fläche ○ in Nachbarschaft zu Mehrfamilienhäusern ohne private Gartenflächen
Freifläche ehem. Bahnhof	<ul style="list-style-type: none"> ○ Asphaltfläche / Grünfläche ○ feste überholte Grilleinrichtung aus Beton / Metall ○ ein kleines unattraktives und in die Jahre gekommenes Holzspielgerät ○ z. Zt. (noch) temporärer Container für die „KiTa KiTo“
Spielplatz ZOB	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine Sitzgelegenheiten, ○ geringes Angebot ○ schlecht erkennbare Zugänglichkeit ○ freinutzbare, große und ebene Rasenfläche ○ dichter, knickähnlicher Vegetationsrahmen
Spielplatz Kamp- und Seestraße	<ul style="list-style-type: none"> ○ sanierungsbedürftige Spielgeräte ○ Kleinkindspielplatz ○ Freifläche ○ insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand
Freiraum Markt	<ul style="list-style-type: none"> ○ unklare Wegführung / keine Barrierefreiheit ○ einseitiges Nutzungsangebot ○ großzügige, offene Fläche, die nicht ausgeschöpft ist ○ geringe Aufenthaltsqualität

Freifläche Schulhof	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine Raumbildung in dem vorhandenen Angebot ○ keine erkennbare Gliederung zwischen Schulhof und öffentl. Wegefläche
Ehemaliges Regenrückhaltbecken	<ul style="list-style-type: none"> ○ funktional bedeutungslos ○ Fläche überwuchert ○ ökologisch wertlos
Straßenunabhängiges Wegenetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ nur zum Teil vernetzt ○ wenig gestaltet ○ keine Beschilderung

Abbildung 81: Missstände Freiräume

Im „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ wird angemerkt, das bestehende Konzept zu aktualisieren, da dieses bereits 2016 erstellt wurde und seitdem einige Maßnahmen umgesetzt wurden. So wurde zum Beispiel der Spielplatz in der Kampfstraße ertüchtigt. Des Weiteren sollte das Konzept angepasst und fortgeschrieben werden, „da das Konzept keine Aussagen über Aufenthaltsflächen für Jugendliche macht und die derzeitige Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung (Neubau und Zuzug von Familien) nicht berücksichtigt wird“.⁶⁵ Im Zuge einer Fortschreibung – auch unter einer aktiven Beteiligung der Kinder und Jugendlichen – sollte geprüft werden, wo ein Treffpunkt im Freien etabliert werden könnte, z. B. am Bolzplatz oder in der Nähe einer Bushaltestelle.⁶⁶

4.7.3 Ergänzungen zum Freiflächenkonzept

Über das Freiflächenkonzept hinaus wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein aus der Nutzung gefallenes Regenrückhaltebecken an der Dorfstraße als Freiraum mit deutlichem Aufwertungspotenzial hinsichtlich des ökologischen Wertes sowie der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit identifiziert.

Des Weiteren ist im Zuge der Ortsbegehung aufgefallen, dass es im Straßenraum wenig bzw. gestalterisch und ökologisch wertloses Straßenbegleitgrün gibt. Dies betrifft insbesondere kleinteilige Beete und Straßenbegleitgrün in den zentralen Bereichen. Es bietet sich an, die vorhandene Begrünung zu erfassen und hinsichtlich der Gestaltung und dem ökologischen Wert zu qualifizieren sowie ergänzend neue Bepflanzung an geeigneter Stelle zu schaffen, um insbesondere einen Beitrag zur Klimawandelanpassung zu leisten.

Im Rahmen der Analyse und Bewertung des Fuß- und Radwegenetzes wurden die zahlreichen straßenunabhängigen Wegeverbindungen als Stärke benannt, auch wenn sich diese zum Teil in schlechtem Zustand befinden. Dieses Wegenetz gilt es auch im Rahmen der Freiraumentwicklung, insbesondere in der Vernetzung von Freiräumen, mitzudenken und zu stärken.

Ergänzend zum bestehenden Freiflächenkonzept wurden die Brach- und Freiflächen hinsichtlich ihrer gegenwärtigen Funktion kartiert (siehe Plan 4 im Anhang). Dabei wurden die Flächen des Freiflächenkonzeptes wie die Spielplätze, der Schulhof und auch der Marktplatz mitberücksichtigt. Darüber zeigen sich ungenutzte Flächenpotenziale, welche die Möglichkeit einer Umnutzung bieten. Hierbei kommen neben Freiraumentwicklungen auch bauliche Entwicklungen in Betracht.

⁶⁵ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 73

⁶⁶ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 74

4.7.4 Marktplatz

Der Marktplatz gehört mit einer eigenen Geschichte zu den ortsbildprägenden Bereichen in der Gemeinde und wird an dieser Stelle hinsichtlich seiner Freiflächengestaltung und seiner baulichen Gestaltung gesondert betrachtet.

Der Marktplatz eröffnet sich von der Dorfstraße aus. Eine großzügige, begrünte Freifläche mit Spielplatz und angrenzender Pflasterung, die an drei Seiten von Gebäuden umrahmt wird. Dabei sind diese Gebäude, die den Platz im Süden und Osten begrenzen, zweigeschossig. Auf der westlichen Seite wird der Platz von einem dreigeschossigen Gebäude begrenzt. Im Anschluss daran bis hin zur Dorfstraße schließen sich vier Reihenhäuser mit Klinkerfassade an. Bis auf die Reihenhäuser haben alle Gebäude eine weiße Fassade.

Entstanden ist der Marktplatz Anfang der 1970er Jahre. Durch die besondere Siedlungsentwicklung Wankendorfs wurde keine wirkliche Ortsmitte herausgebildet. Erst Ende der 1960er Jahre begann man damit, die immer noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Inneren des Ortes zu bebauen. In diesem Zusammenhang entstand an der Dorfstraße ein Marktplatz mit einem Gebäudeensemble der 1970er Jahre, während die westlichen Gebäude erst später hinzukamen. Heute befinden sich hier noch die örtliche Bank, die Polizei, ein Frisör sowie leerstehende Ladenlokale.

Die Grünfläche zeigt sich als eine offene, großzügige und wenig gestaltete Freifläche. Einige unklare, nicht barrierefreie Wege und ein kleiner Spielplatz ergeben eine geringe Aufenthaltsqualität.

In der öffentlichen Beteiligung im Rahmen der Erstellung des Zukunftskonzeptes⁶⁷ wünschten sich die Bürgerinnen und Bürger eine Belebung des Marktes. Regen Zuspruch erhielt die Idee eines Wochenmarktes, der zur Belebung des Marktplatzes führen könnte.



Abbildung 82: Eindrücke Marktplatz

⁶⁷ EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 76

Städtebauliche Bewertung – Grün- und Freiflächen	
<p>In allen Programmen der Städtebauförderung sind Grün- und Freiflächen als Handlungsfeld verankert. Für die Städte und Gemeinden ist die Entwicklung der Grün- und Freiflächen als wichtige Querschnittsaufgabe im städtebaulichen Kontext zu sehen, insbesondere als Stärkung zentraler Versorgungsbereiche als Orte in Wohn- und Arbeitsbereichen in Städten und Gemeinden. Es gilt, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien zu schaffen. Vernetzte grüne Wegebeziehungen für die Freizeit (z. B. Spiel- und Sportanlagen) und für Besorgungen, um auf diesen Wegen insgesamt eine Stärkung der Lebensqualität zu erreichen.</p> <p>Die Gemeinde Wankendorf weist eine Vielzahl an Freiflächen auf, die oftmals unattraktiv und ökologisch wertlos und auch nur teilweise vernetzt sind. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Marktplatz, der durch eine Neugestaltung seine Attraktivität und eine Ortsidentifikation als Begegnungsort und Treffpunkt erleben sollte.</p> <p>Für Wankendorf mit dem bisher noch leicht industriellen Touch gilt es, die vorhandenen Grünqualitäten mit neuen Strukturen auszustatten und zu vernetzen, um die Lebensqualität für die Menschen im Ort deutlich zu erhöhen.</p>	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenpotenziale • straßenunabhängiges Wegenetz • Spielplätze • Marktplatz als potentielle Freifläche für einen zentralen Begegnungs- und Veranstaltungsort 	<ul style="list-style-type: none"> • Spielplätze unattraktiv und teilweise nicht altersgerecht • Grün- und Freiflächen oft unattraktiv und ökologisch wertlos, nicht vernetzt • Marktplatz zeigt wenig gestaltete Fläche mit geringer Aufenthaltsqualität • straßenunabhängiges Wegenetz sanierungsbedürftig • fehlendes bzw. ökologisch wertloses Straßenbegleitgrün • keine Aufenthaltsfläche für Jugendliche <p><i>Die Auflistung der städtebaulichen Missstände der Grün- und Freiflächen sind im Detail der Abb. 83 zu entnehmen.</i></p>

Abbildung 83: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 7

4.8 Umweltsituation

Die Darstellung der Umweltsituation ist auf das Gemeindegebiet bezogen und wird regional betrachtet. Dabei müssen räumlich nicht abgrenzbare Klima-Faktoren einbezogen werden.

Der Klimaschutz ist in der heutigen Zeit von wesentlicher Bedeutung. Neben der Einsparung von Treibhausgasen (Mitigation) spielt auch die Klimawandelanpassung (Adaption) eine große Rolle. Die Folgen des Klimawandels sind bereits heute in vielen Bereichen spürbar. Daher ist es wichtig, die baulichen, sozialen und ökologischen Strukturen an die neuen Herausforderungen anzupassen.

4.8.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat auf die Herausforderungen im Bereich Klimawandel und Klimaanpassung reagiert und die Kommunen mit Ergänzungen im Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet:

§ 1 BauGB Absatz 5 Satz 2: „... Sie [die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ...“

Dem § 1 a wird folgender Absatz 5 angefügt: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes sollen sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

4.8.2 Klima

Aufgrund des Klimawandels wird sich das Klima auch in der Region Wankendorf im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnte ändern. Für Schleswig-Holstein werden Veränderungen der Klima-Elemente wie Temperatur und Niederschlag prognostiziert. Regionale Unterschiede innerhalb Schleswig-Holsteins sind auf Basis der Vorhersagen kaum vorhanden.

Die zukünftigen Entwicklungen werden in zwei Bereiche unterteilt:

1. Der kurzfristige Planungshorizont beschreibt den mittleren Zustand der Jahre 2021 bis 2050.
2. Der langfristige Planungshorizont bezieht sich auf die Jahre 2071 bis 2100.

Im Hinblick auf die Temperaturentwicklung ist ein kurzfristiger Anstieg von etwa 1,0 bis 1,3°C zu erwarten. Auf lange Sicht ist eine Erhöhung von 1,1°C absehbar, sofern die Reduktion der Treibhausgasemissionen eingehalten wird. Geschieht dies nicht, wird langfristig eine Erwärmung um etwa 3,6°C erwartet. Mit der Temperaturzunahme werden die mit Wärme verbundenen Extreme stark zunehmen. Als Folge dessen steigt die Wahrscheinlichkeit für Hitzewellen.

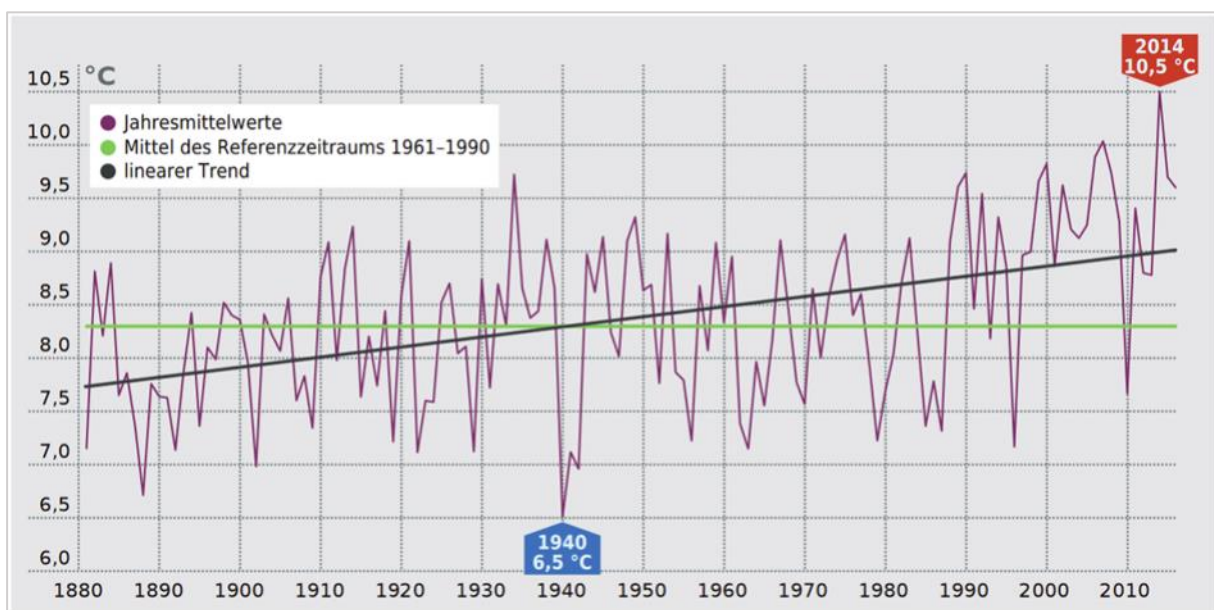


Abbildung 84: Jahresmitteltemperaturen in Schleswig-Holstein von 1881–2016

Im Bereich Niederschlag wird kurzfristig eine Zunahme des mittleren Jahresniederschlages um 2 bis 5 % prognostiziert. Im Hinblick auf die langfristige Veränderung kommt es in Schleswig-Holstein voraussichtlich zu einer Zunahme des Jahresniederschlages um etwa 10 %. Im Frühjahr und im Winter wird es zu einem Anstieg der Niederschlagsmenge kommen. Im langfristigen Planungshorizont wird darüber hinaus eine Abnahme der Niederschlagsmenge in den Sommermonaten erwartet.

Neben den Klimaelementen lassen sich auch Kenntage heranziehen, um die Veränderung des Klimas zu verfolgen. Im Bereich Temperatur ist durch den Klimawandel die Anzahl der heißen Tage (Höchsttemperatur 30°C) in Schleswig-Holstein von unter einem Tag (1951) auf 3,5 Tage (2016) gestiegen.

Die Tage mit einer Niederschlagssumme von mindestens 20 mm können für die Entwicklung der Starkregenniederschläge herangezogen werden. Seit 1951 ist jedes Jahr mindestens ein Tag mit Starkregen aufgetreten. Der lineare Trend von einem zusätzlichen Starkregentag ist nicht aussagekräftig.

4.8.3 Mikroklima

Der Begriff Mikroklima wird definiert als das spezielle Klima eines Gebietes, welches sich in der bodennahen Luftschicht ausbildet. Die Oberflächenbeschaffenheit (Bebauung, Bewuchs, Oberfläche) und deren Eigenschaften wie die thermische Beschaffenheit und die Rauigkeit spielen hierbei eine wesentliche Rolle. Die Ausprägung des Geländes und die Art des Pflanzenbewuchses nehmen bereits Einfluss auf Temperaturen und Windgeschwindigkeiten. Das Mikroklima ist sowohl für die Flora und Fauna als auch für den Menschen von Bedeutung.

Die Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ist stark von der Nähe zur umgebenden Landschaft und der ländlichen Struktur geprägt. Der Abstand zur umgebenden Landschaft beträgt für nahezu alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet – obwohl sie überwiegend im zentralen Siedlungsbereich von Wankendorf liegen – maximal einige 100 Meter. Das Mikroklima im Untersuchungsgebiet wird durch diese Nähe zur umgebenden Landschaft geprägt. Sie wirkt sich positiv auf das in Wankendorf herrschende Stadtklima aus. Sie befördert den Luftaustausch, indem die freien Flächen die Kaltluftentstehung befördern. Besonders effektiv für die bioklimatische Situation in Siedlungen sind sogenannte Kaltluftschneisen, welche die Kaltluft der Siedlungsränder in die Siedlung befördern. In Wankendorf stellt eine solche Kaltluftschneise die Bahntrasse dar.

Jedoch stellen Bahngleise insbesondere auch in den Sommermonaten eine Hitzeinsel dar, da die im Wesentlichen verwendeten Materialien wie Schotter und Metall stärker zur Aufheizung und Überhitzung neigen. Aufgrund der geringen Wasserspeicherkapazität der Böden handelt es sich um extreme Trockenstandorte. Um derartigen Hitzeinseln, welche insbesondere versiegelte Flächen darstellen, entgegenzuwirken, eignen sich besonders innerörtliche Grün- und Freiflächen, welche neben dem Mikroklima auch die lokale Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion verbessern.

In der Gemeinde Wankendorf gibt es sechs Spielplätze, welche – als öffentliche Grünräume gestaltet – gleichzeitig das Mikroklima in der Siedlung verbessern. Eine ebenso begünstigende Fläche für das Mikroklima und die Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner stellt die kleine Parkanlage am Seniorenzentrum dar. Des Weiteren sind einige nicht zugängliche, das Mikroklima befördernde Grünflächen vorhanden. Diese stehen zum Teil jedoch in Konkurrenz zu den Innenentwicklungspotenzialflächen.

Bei einer Bebauung dieser Flächen sollte im Sinne der doppelten Innentwicklung auf eine Integration von ausreichend Grünflächen geachtet werden. Daneben können z. B. auch Gründächer integriert werden.

Viele der bestehenden Grünflächen in der Gemeinde sind private Gartenflächen der aufgelockerten Wohnbebauung, welche sich insgesamt günstig auf das Mikroklima im Ort auswirken. Für den größtmöglichen Effekt sollten die Gärten naturnah gestaltet werden.

Für eine Verbesserung des Mikroklimas kann die Umwandlung von befestigten zu klimaaktiven Flächen bereits aktiv beitragen und auch im Bereich Klimawandelanpassung wirken. In Wankendorf besteht neben der Wohnbebauung ein Großteil an versiegelten Flächen durch die Verkehrsinfrastruktur wie Straßen, Parkplätze, dem ZOB, den Bahngleisen sowie durch Gewerbeflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Hier können Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen und die Verwendung von offenporigen Belägen eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas darstellen. Auch der Marktplatz sowie der Schulhof können das Mikroklima durch eine naturnahe Umgestaltung neben einer verbesserten Aufenthaltsqualität befördern.

Die Staub- und Schadstoffemissionen des Verkehrs sowie der Gewerbe- bzw. Industriestandorte tragen neben einer Verschlechterung des Mikroklimas auch zur Verschmutzung der Luft bei, wodurch z. B. Gesundheitsrisiken entstehen können. Außerdem birgt die direkte Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen aufgrund der Emissionen Konfliktpotenzial. Dies betrifft insbesondere das Betonwerk, die Tankstelle mit Autowerkstatt, zwei landwirtschaftliche Betriebe am Dorfrand sowie die Standorte des produzierenden Gewerbes, insbesondere das Dämmstoffwerk und auch den Schlachtbetrieb am „Röterberg“.

Die Luft wird auch durch die angrenzende Bundesautobahn A21 mit Schadstoffen belastet. Hier kann besonders das Gehölz östlich der Gemeinde Wankendorf zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Durch die Fähigkeit der Filterfunktion von Bäumen lässt sich beispielsweise die Feinstaubkonzentration der Luft senken. Es gilt, die Staub- und Schadstoffemissionen sowohl hinsichtlich des Mikroklimas und der Luftverschmutzung als auch der Nutzungskonflikte zu reduzieren.

4.8.4 Bodenschutz

Das Ziel des Bodenschutzes ist der Erhalt der unterschiedlichen Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Zu den natürlichen Bodenfunktionen zählt der Boden als Lebensraum, Filter, Puffer sowie bei der Regulation von Ab- bzw. Umbau von Stoffen im Naturhaushalt.

Der Mensch nimmt durch sein Handeln maßgeblich Einfluss auf die Böden, durch Einträge von Schadstoffen, physikalische Zerstörung durch Bodenabtrag, Bodenverdichtung und Versiegelung. Das Thema Bodenschutz stellt eine Querschnittsaufgabe zu Themen wie Trinkwasser, Lebensmittel, bauliche Nutzungen, Klima und Stoffkreisläufe dar.

Das Land Schleswig-Holstein fördert den Bodenschutz mit dem Konzept „Böden nachhaltig schützen – Altlasten sanieren – Flächen sparen“. Die Vorgehensweise lässt sich dabei in zwei Schritte unterteilen:

- Vorsorge: Die Böden sollen nachhaltig vor schädlichen Bodenveränderungen und anderweitigen negativen Einwirkungen geschützt werden.
- Nachsorge: Die schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen werden untersucht und saniert. Zusätzlich soll es zu einem sparsameren Umgang mit der Ressource Boden kommen. Ziel ist es, Flächeninanspruchnahmen und Bodenversiegelungen zu begrenzen.

Die Oberböden im Gemeindegebiet bestehen aus Lehmsand. Der Bodentyp gehört zu den Parabraunerden und ist häufig im östlichen Hügelland vertreten. Die Böden werden aufgrund ihrer hohen natürlichen Nährstoffvorräte und Bindungsmöglichkeiten für Nährstoffe überwiegend als Ackerland genutzt.

In einem ebenen Relief zeigen Parabraunerden häufig Anzeichen von Staunässe. Durch die Lage am Hang besteht eine zunehmende Gefahr durch Wassererosion. Ausgehend von dem Ausgangssubstrat Lehm sind die sich dadurch entwickelnden Parabraunerden anfällig für die Anreicherung von Schadstoffen. Auf Grundlage der hohen Bindungsfähigkeit von Schadstoffen sollte insbesondere der Boden im Bereich des Trinkwassergewinnungsgebietes geschützt werden, um eine sichere Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Auch hinsichtlich der Umnutzung oder Verlegung von Gewerbebetrieben (z. B. Betonwerk) gilt es, dies zu berücksichtigen. Eine Überprüfung auf mögliche Altlasten ist in der Regel durchzuführen.

Im Ortsgebiet befinden sich insgesamt 13 altlastenverdächtige Standorte, die bei zukünftigen Maßnahmen abgeschätzt, freigelegt und beseitigt werden müssen. Grundsätzlich ist bei allen Flächen eine Durchführung zur Gefährdungsabschätzung nötig.

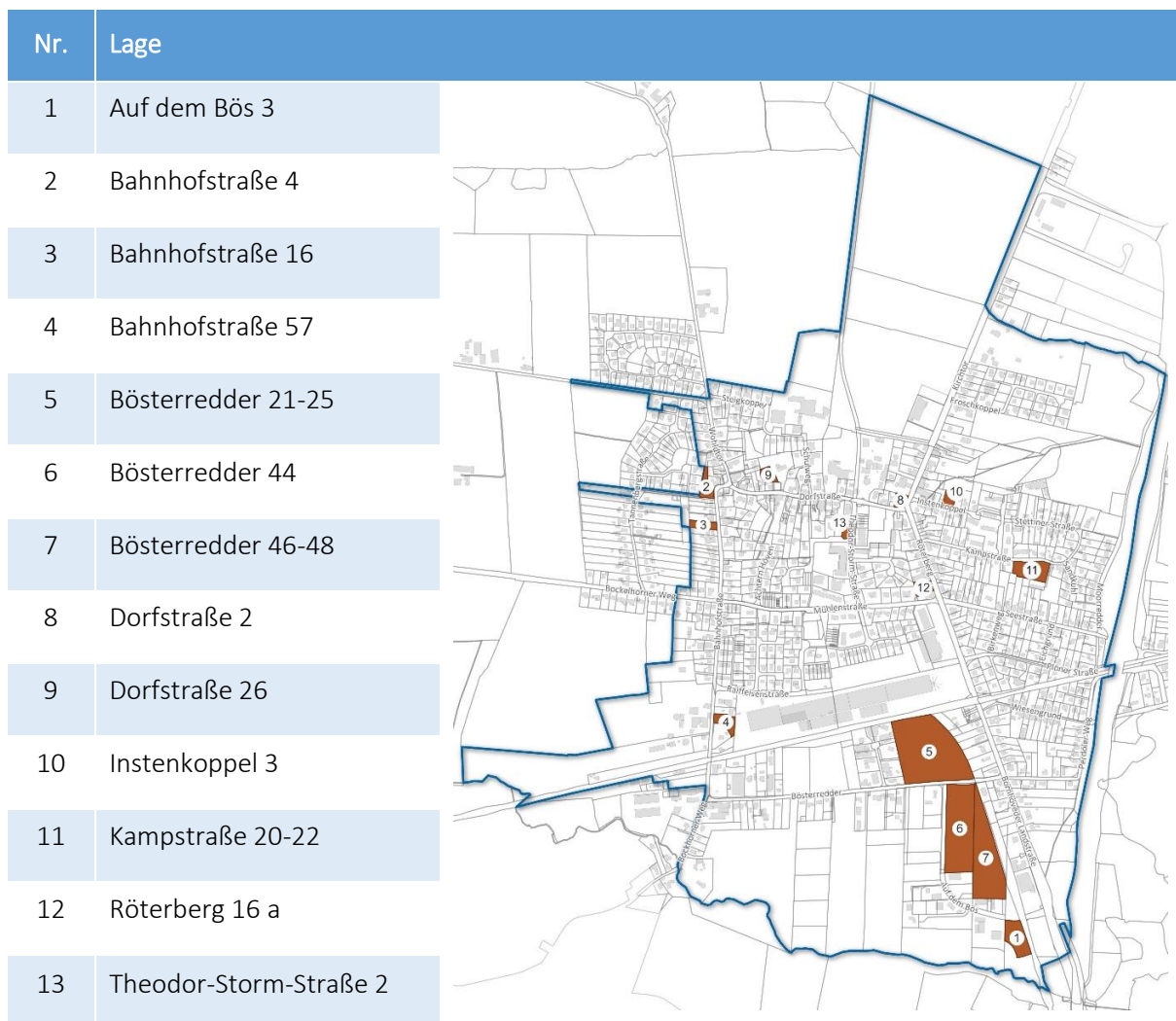


Abbildung 85: Übersicht der Altlasten im Untersuchungsgebiet

4.8.5 Versiegelung

Je höher die Flächenversiegelung ist, desto weniger Fläche steht für die Aufnahme und anschließende Versickerung oder Verdunstung des anfallenden Regenwassers zur Verfügung. Weiterhin wird mit der zunehmenden Versiegelung von Flächen wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Insbesondere aus den genannten Gründen werden eine Entsiegelung ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen und nach Möglichkeit eine entsprechende ökologische Aufwertung empfohlen.

Zu versiegelnde Flächen sollten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen gestaltet werden, damit das Oberflächenwasser vor Ort größtenteils versickern kann. Somit kommt es zu einer Entlastung der Kanalisation. Die Einsatzbereiche für wasserdurchlässige Bodenbeläge sind vielfältig, jedoch müssen bodenmechanische und hydrologische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Dies sollte sowohl für den öffentlichen Raum (Straßen und Wege) als auch auf privaten Grundstücken umgesetzt werden. Das versickernde Wasser darf jedoch keine Gefährdung für Vegetation, Böden und das Grundwasser darstellen.

Insbesondere durch die Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet weisen die Freiflächen im Untersuchungsgebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dies ist hinsichtlich des Niederschlagsmanagements problematisch.

4.8.6 Niederschlagsmanagement

Durch die erwartete Zunahme des Niederschlags als Folge des Klimawandels spielt das Niederschlagsmanagement eine wichtige Rolle. Extremwetterereignisse stellen die kommunale Wasserwirtschaft zunehmend vor Probleme. Um Kanalnetze und Gewässer zu schützen, sollte auf das Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung gesetzt werden. Das Ziel des Niederschlagsmanagements sollte sein, den Wasserhaushalt möglichst nah an seinen natürlichen Ursprung heranzuführen. Festgehalten wurde die Annäherung des Entwässerungssystems an den natürlichen Wasserhaushalt in dem Entwurf DWA-A 102 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft.

Durch die Versickerung von Niederschlagswassers vor Ort lassen sich verschiedene positive Effekte erzielen. So wird beispielsweise der Oberflächenabfluss minimiert und das Kanalnetz entlastet. Das Risiko der Überflutung durch Entweichen von Schmutzwasser und/oder Regenwasser aus Entwässerungssystemen kann gesenkt werden. Durch ein dezentrales Regenwassermanagement steigt außerdem die Gesamtverdunstung einer natürlich bewachsenen Bodenoberfläche (Evapotranspiration) an und sorgt somit für einen Kühlungseffekt der Umgebung. Des Weiteren nimmt die Grundwasserneubildung zu. Es kommt zu Wechselwirkungen zwischen Mikroklima, Grundwasser und Wasserverbrauch.

Zu den Maßnahmen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zählen beispielsweise Rigolen und Muldensysteme, Dachbegrünungen und versickerungsfähige Bodenbeläge. Die unterschiedlichen Maßnahmen sollten dabei auf die örtlichen Bedingungen und Anforderungen abgestimmt werden.

Neben positiven Effekten auf das Regenwassermanagement, ergeben sich außerdem vorteilhafte Erfolge im Bereich Biodiversität und Aufenthaltsqualität.

4.8.7 Biologische Vielfalt

Die Förderung der Biodiversität ist ein wesentlicher Bestandteil zur Anpassung an den Klimawandel. Der Klimawandel wirkt sich insbesondere negativ auf bereits gefährdete Arten aus. Daher ist es wichtig, Lebensräume zu schützen, um die Biodiversität zu fördern.

Die Förderung der Biodiversität umfasst zum einen zahlreiche und vielfältige Maßnahmen der Bepflanzung sowie die Ausgestaltung von Freiflächen zu Naturerlebnissräumen. Grünflächen und Bepflanzungen jeglicher Art sind von hoher Bedeutung, da sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen und so einen wesentlichen Beitrag zum Artenschutz sowie zur Biodiversität leisten. Darüber hinaus verbessern sie das lokale Kleinklima u. a. durch die Förderung des Luftaustausches, die Bindung von Feinstaub sowie die Aufnahme von Regenwasser. Zudem führt diese Maßnahme auch zu einer optischen Aufwertung der Gemeinde und bietet die Möglichkeit, bestimmte Bereiche gestalterisch hervorzuheben.

Es sollte besonders Wert darauf gelegt werden, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und neue Grünstrukturen anzulegen. Des Weiteren sollten ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen entsiegelt und mit Bepflanzungen entsprechend ökologisch aufgewertet werden.

4.8.8 Energie- und Wärmebedarf

Die Beheizung der überwiegenden Mehrheit der Gebäude erfolgt durch gebäudeweise Zentralheizungen (92 % der beheizten Gebäude), die größtenteils mit Gas (60 %) oder Heizöl (31 %) betrieben werden. Hier zeigt sich deutlicher Handlungsbedarf, die Nutzung fossiler Brennstoffe zu Gunsten erneuerbarer Energien zu reduzieren. Mittlerweile hat der Gesetzgeber kleinere Kommunen in der Größe Wankendorfs verpflichtet, bis zum 30.06.2028 einen entsprechenden kommunalen Wärmeplan aufzustellen (siehe auch Kapitel 4.3.4).

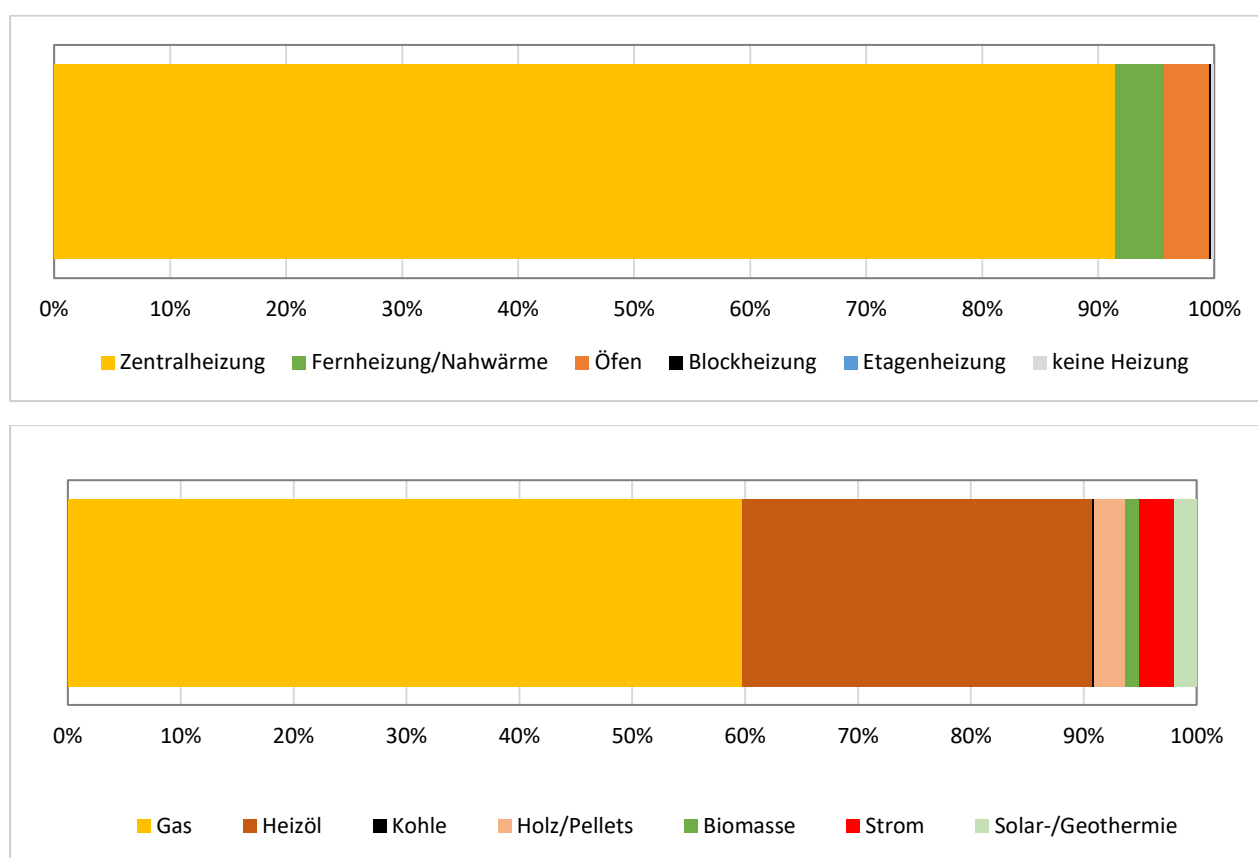


Abbildung 86: Heizungsart und Energieträger (Ergebnis der Haushaltsbefragung 2021)

Die Gemeinde Wankendorf hat bereits in den Jahren 2022/23 im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 „Energetische Stadtsanierung“ im Zuge des ersten Programmteils ein Quartierskonzept für das nordwestliche Gemeindegebiet erstellen lassen.

Dieses Konzept befasste sich zum einen mit Sanierungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden, wodurch sich der Wärmebedarf reduzieren lässt. Zudem wurde eruiert, wie sich der verbleibende Wärmebedarf möglichst klimaverträglich, wirtschaftlich und unter Nutzung lokaler Wertschöpfung decken lässt. Es wurde in diesem Zusammenhang deutlich, dass Maßnahmen zur energetisch optimierten Gebäudesanierung oftmals rentabel sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ohnehin Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Standards heutiger Neubauten können bei der Sanierung bestehender Gebäude in den meisten Fällen jedoch nicht erreicht werden.

Die Klimaneutralität erfordert eine Umstellung der Wärmeversorgung von Gebäuden auf erneuerbare Energien oder die Nutzung von Abwärme. Ungenutzte Abwärme-Potenziale sind im Untersuchungsgebiet vorhanden (z. B. von Biogasanlagen). Deren Nutzung ist in der Regel ohne zusätzliche Belastungen möglich, die andernfalls auch bei regenerativen Energieträgern anfallen würden. Zu diesen Belastungen zählen – neben den Kapazitäten für die Herstellung solcher Anlagen – u. a. die Flächeninanspruchnahme für Solarthermie, Nachbarschaftskonflikte und die Einwirkungen auf Vögel bei Windkraftanlagen, die Strom für Wärmepumpen bereitstellen.

Das Konzept zeigt schlussendlich einen umfangreichen Maßnahmenkatalog auf, dessen Umsetzung der zweite Teil des Förderprogramms („Sanierungsmanagement“) zum Ziel hat. Im Fokus steht dabei insbesondere die Planung und mögliche Errichtung eines Wärmenetzes in der Gemeinde Wankendorf.

Mögliche Handlungsoptionen

Wie bereits in der Gebäudeanalyse dargestellt, zeigt sich bei der Betrachtung der bereits durchgeführten und zukünftig geplanten Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Befragung, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer durchaus Investitionsbereitschaft zeigen. Diese Bereitschaft gilt es zu nutzen, um die Strom- und Wärmeversorgung nachhaltig zu gestalten. Hierzu kann z. B. ein umfangreiches Beratungs- und Informationsangebot hinsichtlich Fördermöglichkeiten und Maßnahmen beitragen. Im Zuge der Energiekrise und Preisentwicklung gilt es, die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer neu einzuschätzen. Allerdings dürfte die Umstellung auf andere Energieträger angesichts der steigenden Preise durchaus an Attraktivität und Dringlichkeit gewonnen haben.

Zur Reduzierung der Nutzung fossiler Brennstoffe gibt es diverse lokale Alternativen. Hierzu zählen unter anderem Solarthermie-Anlagen, die auf Dachflächen montiert und direkt mit den Heizungsanlagen im Gebäude verbunden werden. Des Weiteren können Umweltwärmequellen zur lokalen Wärmeerzeugung genutzt werden. Diese stehen meist unbegrenzt zur Verfügung und können klimaschonend und kostenlos genutzt werden. Hierzu zählen Erdkollektoren, Erdsonden, Grundwassernutzung oder die Nutzung von Tiefen-Geothermie. Zur Inanspruchnahme von Umweltwärmequellen ist immer eine Wärmepumpe notwendig. Hinsichtlich der zuvor erläuterten klimatischen Entwicklung ist ein Vorteil von Wärmepumpen, dass der Prozess umgekehrt werden kann und bestimmte Fabrikate daher sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen des Gebäudes eingesetzt werden können.

Alternativ kann die Realisierung eines Nahwärmenetzes mit erneuerbaren Energiequellen zu einer Reduzierung der Nutzung fossiler Brennstoffe beitragen. Als Alternativen zur Nutzung fossiler Brennstoffe können zum Beispiel Biogasanlagen in Kombination mit einem Speicherkraftwerk oder Freiflächen-Solarthermie-Anlagen genutzt werden. Der Vorteil für die Endverbraucherinnen und Endverbraucher liegt darin, dass bei einer Versorgung durch das Wärmenetz die Kosten für Wartung, Instandhaltung, zukünftige CO₂-Abgaben und vor allem die Ersatzinvestition in ein neues Heizungssystem eingespart werden können. Um ein wirtschaftlich tragfähiges und effizientes Konzept zu erzielen, ist ein gewisser Wärmeabsatz erforderlich, ohne dass zu lange Leitungen gelegt werden müssen. Um diesen Wärmeabsatz zu erreichen, sollten sogenannte Ankerkunden gewonnen werden, die im Vergleich hohe Mengen Wärme abnehmen. Hierfür bieten sich größere Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen an. In den Nachbargemeinden werden

bereits Teile über Nahwärmenetze versorgt, sodass auf Erfahrungen zurückgegriffen werden kann und Synergieeffekte entstehen.⁶⁸

Der Kreis Plön bietet mit dem Wärmeplanungskataster Plus eine Planungsgrundlage zur klimafreundlichen Wärmeversorgung, die Potenziale und Synergiemöglichkeiten aufzeigt. Für alle Städte und Gemeinden des Kreises werden die Wärmedichte, der Bestand an öffentlichen Gebäuden, der geologische Untergrund, Senioren- und Pflegeheime, Biogasanlagen, Windkraftanlagen, bestehende und geplante Wärmenetze, bestehende energetische Quartierskonzepte sowie Unternehmen mit hohem Energiebedarf bzw. mit Abwärme-Potenzial dargestellt.⁶⁹ Zusätzlich zu dem Wärmeplanungskataster wurde kreisseitig ein Klimaschutzteilkonzept „Uns Dörf ward warm“ abgeleitet. Hierbei handelt es sich um einen Praxisleitfaden zur Wärmewende für die kommunalen Akteure.

Weiterhin sind im Rahmen der Energiewende erneuerbare Energien zur Stromproduktion zu fördern. Die klassische, heute noch überwiegende Form der Energieversorgung ist die Erzeugung von Strom in zentralen großen Kraftwerken. Die Stromerzeugung in Großkraftwerken unter Einsatz von fossilen Brennstoffen ist aufgrund hoher Energieverluste und hoher CO₂-Emissionen nachteilig, weshalb es gilt, dezentrale Ansätze zu stärken. Lokal bieten sich hier Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung an. Insbesondere in Kombination mit Gründächern lassen sich hier Synergieeffekte erzielen. Bei der Begrünung von Dächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen besteht ein geringerer Leistungsverlust der Photovoltaikmodule. Mögliche Potenziale in Wankendorf gilt es sowohl hinsichtlich einer erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung als auch der Etablierung von Gründächern zu ermitteln.

4.8.9 Lärmemissionen

Umgebungsärm wirkt sich laut der Weltgesundheitsorganisation (WHO) auf die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner aus. Dazu zählen zum Beispiel Herz-Kreislauf-Erkrankungen oder Schlafstörungen. Darüber hinaus nehmen Lärmquellen Einfluss auf die allgemeine Lebensqualität, das allgemeine Wohlbefinden und die mentale Gesundheit. Folglich stellt der Schutz vor Lärmemissionen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Wankendorf eine wichtige Maßnahme dar.

Straßenverkehrslärm sollte laut WHO den Wert von 53dB(A) nicht überschreiten. Schienenverkehrslärm sollte nicht über einem Wert von 54dB(A) liegen. Werte oberhalb dieses Dauerschallpegels werden mit gesundheitlichen Auswirkungen verbunden.

Maßnahmen gegen Lärmemissionen liegen in der Umweltpolitik in einem gestaffelten Vorgehen vor. Es gilt: Vermeiden vor Vermindern vor Ausgleichen. Zunächst sollte geprüft werden, ob es sich vermeiden lässt, Lärmquellen entstehen zu lassen. Bei nicht vermeidbaren Quellen sollte eine Minderung der Emission erfolgen (z. B. Lärmschutzwände) und im Anschluss sollten Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) getroffen werden.

Durch das gestaffelte Vorgehen können zusätzliche Synergieeffekte zu anderen Bereichen wie zum Beispiel dem Klimaschutz entstehen. Eine Verminderung des Verkehrsaufkommens führt zusätzlich zu einem geringeren Unfallrisiko sowie zu weniger Abgasen.

⁶⁸ Quelle: EBP 2020: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Wankendorf und Nahbereich, S. 46

⁶⁹ Quelle: Kreis Plön: Klimaschutz und Digitalisierung → <https://www.kreis-ploen.de/Klimaschutz-Digitalisierung/Klimaschutz>

In der Gemeinde Wankendorf sind unterschiedliche Lärmemissionsquellen vorhanden. Dazu zählt beispielsweise das Betonwerk, dessen Lärmemissionen im Falle einer Umsiedlung wegfallen würden. An einem möglichen neuen Standort gilt es zu prüfen, ob sich die Lärmemissionen negativ auf die dortige Umgebung auswirken. Darüber hinaus entstehen innerhalb der umgebenden Siedlungsstrukturen hohe Lärmbelastungen durch den Dämmstoffbetrieb (Röterberg), die Tankstelle mit Autowerkstatt (Kirchtor) sowie die beiden landwirtschaftlichen Betriebe.

Eine zusätzliche Quelle für Lärmemissionen entstünde im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg. Diese führt durch das Siedlungsgebiet im Süden der Gemeinde Wankendorf und würde eine zusätzliche Lärmquelle für die Anwohnerinnen und Anwohner darstellen.

Die Gemeinde Wankendorf verfügt aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A21 bereits über einen Lärmaktionsplan. Dieser wurde im Jahr 2019 beschlossen und wird 2024 überprüft und ggf. angepasst werden. Laut Lärmaktionsplan sind tagsüber 190 und nachts 60 Bewohnerinnen und Bewohner in insgesamt 87 Wohnungen vom Umgebungslärm der A21 betroffen. In den zukünftigen Bebauungsplänen soll der Aspekt Lärmemissionen verstärkt Berücksichtigung finden.

Städtebauliche Bewertung – Umweltsituation	
<p>Durch die klimatischen Entwicklungen ergeben sich Handlungsbedarfe insbesondere im Bereich Mikroklima, steigender Temperaturen, Niederschlagsmanagement und zunehmender Starkregeneignisse.</p> <p>Durch die Gegebenheiten in der Gemeinde Wankendorf besteht eine gute Möglichkeit, um ein ausgewogenes Mikroklima zu gewährleisten. Durch versiegelte Infrastrukturf lächen sowie Staub- und Schadstoffemissionen des Verkehrs sowie durch Gewerbebetriebe wird das Mikroklima derzeit negativ beeinflusst und es entstehen Konflikte mit umgebenden Wohnstrukturen. Um das Mikroklima zu verbessern, sind die Sicherung und der Ausbau von Grünflächen, die Berücksichtigung von Kaltluftschneisen sowie Maßnahmen der Entsiegelung, Bepflanzung und die Verwendung von offenporigen Belägen zu empfehlen. Die möglichst naturnahe Versickerung mit ihren vielfältigen positiven Effekten sollte möglichst mit Dachbegrünungen, versickerungsfähigen Bodenbelägen, Rigolen- und Mulden-systemen o. ä. angestrebt werden. Auch die Förderung der Biodiversität sowie die Steigerung der Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner gehen mit diesen Maßnahmen einher.</p> <p>Im Bereich der Energie- und Wärmeversorgung gilt es, Potenziale durch Umstellung auf eine erneuerbare Energie- und Wärmeversorgung zu prüfen.</p> <p>Der Boden sollte insbesondere im Bereich des Trinkwassergewinnungsgebietes geschützt werden. Bei einer möglichen Verlegung von Gewerbegebieten sind die Böden auf Altlasten zu prüfen, bevor die Flächen anderweitig genutzt werden.</p> <p>Die Lärmemissionen von Gewerbebetrieben sollten weiter beobachtet und berücksichtigt werden.</p>	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • positives Mikroklima (Luftaustausch, Frischluftschneisen mit Kaltluftentstehung) • beträchtliche Anzahl an Frei- und Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung durch Starkregen (Versiegelungsflächen sind kritisch zu sehen) • hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Gewerbegebiete • naturnahe Versickerung anstreben • Emissionen Gewerbebetriebe (insbesondere Betonwerk) und Verkehr • Schallschutzproblematik (insbesondere im Bereich Betonwerk) • 13 Altlasten-Verdachtsflächen • Brachflächen nach ökologischen Kriterien überprüfen • Wärmeversorgung überwiegend durch fossile Brennstoffe

Abbildung 87: Zusammenfassung Stärken und Schwächen – Themenbereich 8

5. Zusammenfassende Bewertung

5.1 Ortsbildprägende Bereiche

Die Untersuchung des Ortsbildes und der Baukultur mit seiner Entwicklung, seinem Zustand und seiner Identifikationsfunktion ist planungsrechtlich ein wichtiger Bestandteil eines ganzheitlichen Stadtentwicklungsprozesses (§ 140 BauGB).⁷⁰

Im Rahmen der Bestandsanalyse inklusive Ortsbegehungen sowie in den Gesprächen mit der Lenkungsgruppe wurden einzelne ortsbildprägende Bereiche im Untersuchungsgebiet identifiziert, welche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und in der Tabelle aufgeführt sind.

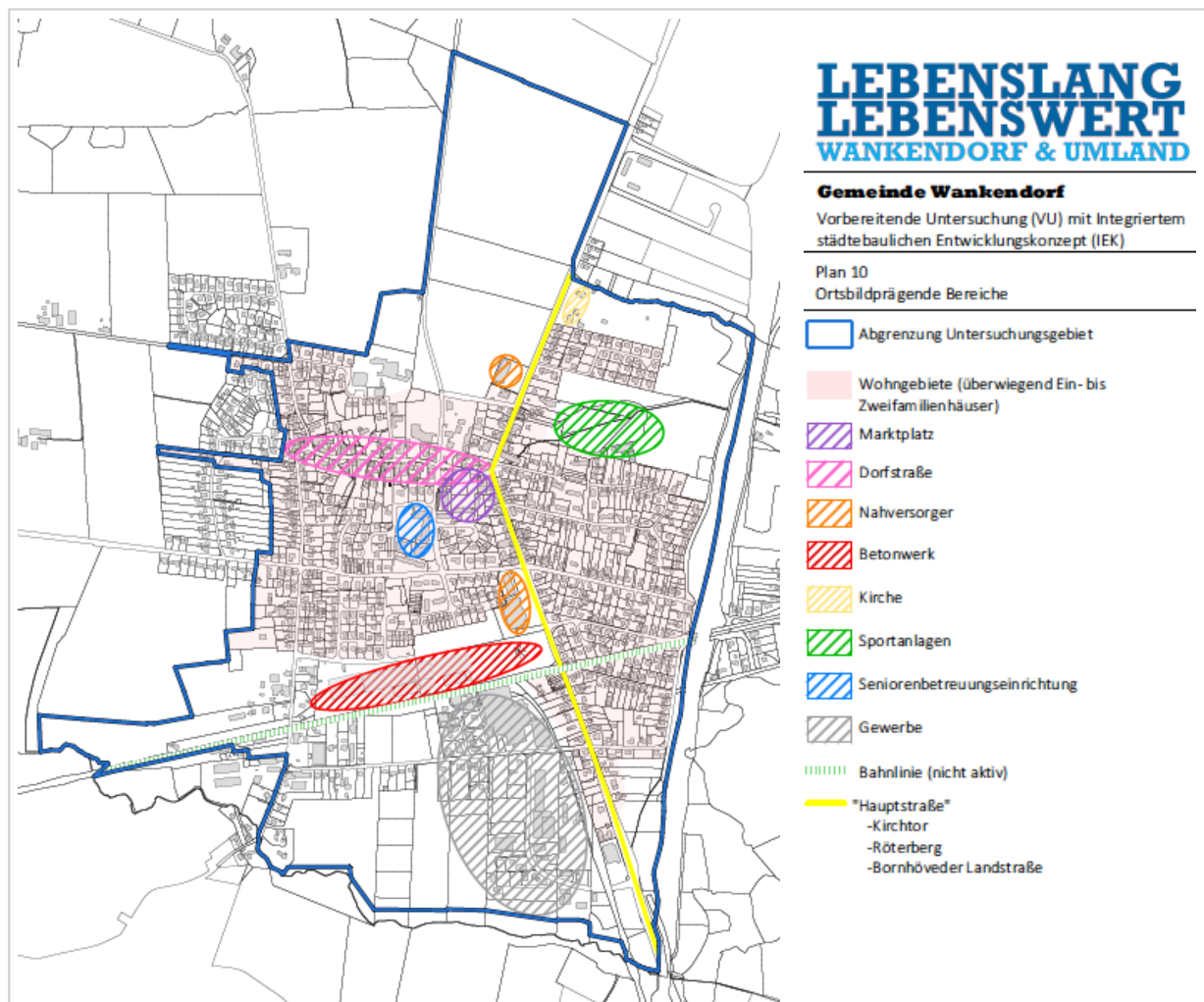


Abbildung 88: Ortsbildprägende Bereiche

⁷⁰ Förderziele gem. Art. 4 VV Städtebauförderung

Wohngebiete	Die Gemeinde Wankendorf ist durch Wohngebiete in überwiegend ruhiger Lage geprägt. Die Bebauungsstruktur umfasst vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, wodurch ein eher dörflicher Charakter entstanden ist. Die Gemeinde weist eine beträchtliche Anzahl an Mehrfamilien- und Reihenhäusern auf, das für eine ländliche Gemeinde eher untypisch ist.
Marktplatz	Der Marktplatz befindet sich am südöstlichen Ende der Dorfstraße und ist als Ensemble mit großer Freifläche in den 1970er Jahren entstanden. Heute ist der Marktplatz – bis auf die Spielplatznutzung – jedoch nicht mehr attraktiv und ohne jegliche Funktion.
Dorfstraße	Die Dorfstraße stellt die historische Dorfmitte dar (siehe Kapitel 3.2.2, Abbildung 7) und umfasst einige baukulturell erhaltenswerte Gebäude.
Nahversorger	Die beiden Nahversorgungseinrichtungen mit vorgelagerten Stellplatzflächen befinden sich an der Ortsdurchgangsstraße (Kirchtor und Röterberg).
Betonwerk	Die ca. sechs Hektar große Fläche und die Gebäude des Betonwerks befinden sich direkt südlich angrenzend an das Wohngebiet und nördlich der stillgelegten Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg.
Kirche	Im Nordosten des Untersuchungsgebietes befindet sich die 1894 erbaute Kirche mit angrenzendem Friedhof an der Gemeindegrenze zu Stolpe. Die gesamte bauliche Anlage ist als Denkmal eingetragen.
Sportanlagen	Die Sportstätten sind hoch frequentiert, insbesondere der Jahnplatz an der Königsberger Straße und die Ballsporthalle an der „Bornhöveder Landstraße“, Ecke „Auf dem Bös“.
Seniorenzentrum	Das Seniorenzentrum „Vitanas“ liegt zentral mitten im Siedlungsbereich zwischen Thomas-Mann-Straße und Mühlenstraße.
Gewerbe	Wankendorf ist ein attraktiver Gewerbestandort mit Gewerbeflächen insbesondere südlich der Bahntrasse, westlich der Bornhöveder Landstraße.
Bahnlinie (nicht aktiv)	Zwischen der Fläche des Betonwerks sowie dem Gewerbegebiet im Süden des Siedlungsgebietes verläuft von West nach Ost die ehemalige Bahnlinie Neumünster – Ascheberg.
„Hauptstraße“	Die Ortsdurchgangsstraße verläuft als Kirchtor – Röterberg – Bornhöveder Landstraße von Nord nach Süd durch das Siedlungsgebiet.

Abbildung 89: Ortsbildprägende Bereiche im Untersuchungsgebiet

5.2 Stärken, Chancen und Potenziale

Die Gemeinde Wankendorf übernimmt mit seiner Funktion als ländlicher Zentralort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches. Diese Funktion gilt es weiterhin zu unterstützen und zu stärken.

Nachfolgend sind die im Rahmen der Bestandsanalyse herausgestellten Stärken, Chancen und Potenziale nach den Themenbereichen der Bestandsanalyse sortiert und zusammengefasst. Verortbare Stärken, Chancen und Potenziale sind in Plan 11 im Anhang dargestellt.

Übersicht Stärken, Chancen und Potenziale	
1	Bevölkerungsstruktur / Demografische Analyse
	<ul style="list-style-type: none"> • zunehmende Bevölkerungsentwicklung • angespannte Wohnsituation • Sicherung der Daseinsvorsorge als ländlicher Zentralort
2	Verkehrliche Infrastruktur
	<ul style="list-style-type: none"> • A21-Anschluss • Wohn- und Erschließungsstraßennetz • ZOB (Zentraler Omnibus-Bahnhof) • ALFA (Anruf-Linien-Fahrt) • Bahnanbindung
3	Daseinsvorsorge, soziale, technische und sonstige Infrastruktur
	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsangebote • Medizinische Versorgung • Pflege und Betreuung älterer Menschen • Kinderbetreuung (zwei Kindertagesstätten) • Grundschule • Volkshochschule • Bücherei • gut funktionierender Sportverein • Amtsverwaltung • Digitale Infrastruktur
4	Wirtschaftsstruktur
	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbestandort (auch für produzierende Betriebe)

	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit ca. 700 Arbeitsplätze
5	Wohnraum
	<ul style="list-style-type: none"> • hohes Innenentwicklungspotenzial (insbesondere Betonwerksfläche) • gute, wohnortnahe Versorgungsstrukturen (ländlicher Zentralort)
6	Gebäudeanalyse
	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptnutzungsart Wohnen • hohe Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern mit guter Gebäudesubstanz • hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer • hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit Sanierungsbedarf (für einen ländlichen Ort beträchtlich)
7	Grün- und Freiflächen
	<ul style="list-style-type: none"> • zahlreiche Flächenpotenziale • straßenunabhängiges Wegenetz • sechs Spielplätze
8	Umweltsituation
	<ul style="list-style-type: none"> • positives Mikroklima (Luftaustausch, Kaltluftschneisen)

Abbildung 90: Übersicht Stärken, Chancen und Potenziale nach Themenbereichen

5.3 Städtebauliche Missstände, Mängel und Konflikte

Nach § 136 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen insbesondere dazu, städtebauliche Missstände zu beseitigen, um das Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die folgende Tabelle fasst die städtebaulichen Missstände, Mängel und Konflikte zusammen. Dabei wurde jeweils gekennzeichnet, ob es sich um eine **Substanzschwäche (S)** und/oder eine **Funktionsschwäche (F)** handelt. Die verortbaren Missstände sind in Plan 12 im Anhang dargestellt.

Übersicht städtebauliche Missstände, Mängel und Konflikte		
1 Verkehrliche Infrastruktur		
Mangelnde Verkehrssicherheit	S	F
An der Ortseinfahrt Süd besteht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial (Ballsporthalle). Es kommt zu regelmäßigen Geschwindigkeitsüberschreitungen. Hier sind insbesondere Kinder und Jugendliche, die zur Ballsporthalle fahren, gefährdet. Inzwischen wurde das Ortsschild in Richtung Süden versetzt.		
Mangelhafter baulicher Zustand; nicht barrierefrei, unsichere Straßen	S	F
Theodor-Strom-Straße, Wohldtor, Kampstraße, Obendorfer Weg, Thomas-Mann-Straße, Friedrich-Hebbel-Weg, Im Winkel, Stettiner Straße, Königsberger Straße, Finksaal		
Unzureichende Zufahrt zu den Sportanlagen		F
Die Sportanlagen sind schwer zugänglich und führen durch schmale, nicht ausgeschilderte Straßen und durch Wohngebiete.		
Mangelhafte Erschließung Schulweg, KiTa KiTo und Feuerwehr	S	F
Der Erschließungsweg ist schmal, ohne befestigten Seitenrand und weist zudem bauliche Mängel auf. Die Straße ist darüber hinaus nicht als Gemeindestraße gewidmet.		
Stark frequentierte Ortsdurchgangstraße	S	F
Insbesondere durch den Lieferverkehr von der A 21 über Kirchtor – Röterberg – Bornhöveder Landstraße zum Gewerbegebiet entsteht im Untersuchungsgebiet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.		
Ungenutztes Potenzial der Bahnstrecke	S	F
Durch die starke Verflechtung der Gemeinde Wankendorf mit dem Umland (Pendelverkehr) sind der Verkehrsfluss und folglich die Emissionen (Lärm, CO ₂) hoch. Die Nachfrage an den ÖPNV ist dementsprechend ausgeprägt. Die stillgelegte Bahnlinie Ascheberg – Neumünster stellt eine Funktionsschwäche dar.		
Bauliche Mängel im Fuß- und Radwegbereich	S	F
Die Gemeinde verfügt über ein gutes Netz an Wegeverbindungen (auch straßenunabhängig). Allerdings weisen die meisten Rad- und Gehwege Instandsetzungsbedarfe hinsichtlich ihrer baulichen		

<p>Substanz und normgerechten Ausbaubreite sowie mangelnde Barrierefreiheit auf. Insbesondere fehlen für den Radverkehr sinnvolle und sichere Verbindungen.</p> <p>Dringenden Handlungsbedarf weisen die Fußverbindungen in folgenden Bereichen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> · zwischen der Dorfstraße bis zum ZOB, · von Röterberg über Höhe Marktplatz, dann am Seniorenwohnheim vorbei bis zur Bahnhofsstraße, · zwischen Achtern Höven und Mühlenstraße (südlicher Fußbereich) und der Verlängerung Alter Bahndamm in Richtung Bornhöveder Landstraße; Im Anschluss vor dem Versorgungsmarkt abknickend in Richtung Mühlenstraße. 		
Unzureichende Fahrradinfrastruktur	S	F
<p>Es fehlen qualitative Mobilitätsstandorte: ausreichende und angemessene Fahrradstellplätze (mit Abschließ- und Unterstellmöglichkeiten) sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes.</p>		
<h2>2 Daseinsvorsorge, soziale und technische Infrastruktur</h2>		
Amtsgebäude entspricht nicht den Anforderungen	S	F
<p>Das Amtsgebäude weist bauliche und energetische Mängel sowie erhebliche Raumdefizite auf. Zudem verfügt es nicht über Barrierefreiheit und hat offenbart erhebliche Stellplatzmängel. Das Gebäude ist darüber hinaus von Wohnhäusern umgeben, was zu Nutzungskonflikten führt.</p>		
Sanierungsbedarf Sportstätten	S	F
<p>Die Sportanlagen entsprechen hinsichtlich der energetischen Anforderungen, der Bausubstanz und der Ausstattung nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen.</p>		
Kapazitätsengpässe Kindertagesstätten		F
<p>Die „KiTa KiTo“ kommt an ihre räumlichen Grenzen und kann weitere Betreuungsplätze nicht ausreichend zur Verfügung stellen, sodass Container als Notlösung in der Bahnhofstraße aufgestellt wurden. Diese Problematik wird sich mit weiterem Familienzug verstärken. Auch die DRK-Kita wird zukünftig weitere Kapazitätsengpässe aufweisen. Neben Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung fehlen beispielsweise auch Räume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.</p>		
Fehlender Treffpunkt für Jugendliche		F
<p>In Wankendorf gibt es keinen offiziellen, dauerhaften Treffpunkt für Jugendliche (Räumlichkeit und Außenbereich).</p>		
Mangelnde Vernetzung der Versorgungseinrichtungen	S	F
<p>Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge liegen im Ort verstreut, bilden keinerlei Zentrum und weisen zum Teil Mängel in der Bausubstanz auf.</p>		

Mangelnde Platzverhältnisse im Feuerwehrgebäude	S	F
<p>Nach den aktuellen Richtlinien für Feuerwehren entspricht das Feuerwehrgebäude in Bezug auf Platz, Bausubstanz, Erschließung, Emission und Standort (Wohngebiet) nicht mehr den derzeitigen Anforderungen.</p>		
Marktplatz mit Gestaltungsdefizit und Funktionsverlust	S	F
<p>Der in den 1970er Jahren angelegte Marktplatz ist in vielerlei Hinsicht sanierungsbedürftig (Gestaltungsdefizit, bauliche Substanz, städtebauliches Bild, wirtschaftliche und soziale Funktion sowie Ausstattung).</p>		
Mangel an kommunalen Räumlichkeiten für karitative Zwecke	S	F
<p>Im Ort besteht grundsätzlich ein dringender Bedarf an kommunalen Räumlichkeiten für karitative Zwecke, z. B. für eine sogenannte „Gemeindeschwester“, ein Integrations- und Kooperationszentrum, einen Jugendpfleger, Streetworker o. ä. Dabei handelt es sich um temporäre Zwecke, wie beispielsweise bei Unterkünften für in Not gekommene Menschen, Familien, Flüchtlinge oder auch Büros für die örtlichen Vereine.</p>		
3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten		
Erhöhtes Konfliktpotenzial durch Betonwerk	S	F
<p>Aufgrund der siedlungsstrukturellen Entwicklung Wankendorfs stellt das Betonwerk mit seinen Lärm- und Staubemissionen sowie dem Zulieferverkehr und in angrenzender Lage zu den Wohngebieten einen erheblichen Nutzungskonflikt dar und beeinträchtigt in eklatanter Weise die Anforderungen an ein gesundes Umfeld.</p>		
4 Wohnraum		
Fehlendes Angebot an bedarfsgerechten Wohnformen		F
<p>Durch die demografische Entwicklung und dem identifizierten Bevölkerungswachstum ⁷¹ steigt der Bedarf an alternativen Wohnformen. Hierzu zählen u. a. barrierearmer, altersgerechter Wohnraum sowie kleinere, flexiblere und kostengünstigere Wohneinheiten. Zudem mangelt es an Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete. Ebenso ist die Nachfrage nach Baugrundstücken sehr hoch (derzeit 172 Anfragen).</p>		

⁷¹ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024

5 Gebäudeanalyse		
Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf (Zustand 4-5, kleinere / größere Schwächen)	S	
Die Geschosswohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren weisen einen erhöhten Sanierungsbedarf aus, der unter Umständen einen Abriss nach sich ziehen kann. Trotz eines mit 5 % eher geringen Anteils solcher Gebäude, hat die Gemeinde Wankendorf diesbezüglich einen vergleichsweise hohen Anteil gegenüber anderen ländlichen Gemeinden.		
Gebäude der Baujahre 1949 – 1979 (teilweise mit energetischem Sanierungsbedarf)	S	
Die höchsten Anteile an Sanierungsplanungen betreffen die Heizungs- und Sanitäranlagen.		
6 Grün- und Freiflächen		
Schlechter Zustand der Spielplätze	S	F
Die Spielplätze weisen Mängel auf und bieten den unterschiedlichen Altersgruppen keine altersgerechten Angebote / Nutzungsmöglichkeiten.		
Unattraktive Freiflächen	S	F
Es gibt diverse ungenutzte, untergenutzte und unattraktive Freiflächen. Als Beispiele seien hier das ehemalige Regenrückhaltebecken in der Dorfstraße sowie die Freifläche „Am alten Bahnhof“ genannt.		
Mangelnde Freiflächenvernetzung		F
Die Grün- und Freiflächen sind nicht gut vernetzt. Es fehlen zum Teil Wegeverbindungen und eine gute Beschilderung der Wege.		
7 Umweltsituation		
Emissionsbelastendes Betonwerk	S	F
Das Betonwerk stellt mit seinen enormen Emissionen (Lärm, Staub) sowie den LKW-Lieferverkehr (Lärm, CO ₂) eine erhebliche Beeinträchtigung für das benachbarte Wohngebiet dar.		
Emissionsbelastendes produzierendes Gewerbe im Röterberg	S	F
Der Dämmstoffbetrieb stellt durch seine Emissionen (Styroporkügelchen, Papierschnipsel) sowie den LKW-Lieferverkehr (Lärm, CO ₂) eine erhebliche Beeinträchtigung für das benachbarte Wohngebiet dar.		

Emissionsbelastende Tankstelle im Siedlungskontext	S	F
Die Tankstelle mit Autowerkstatt im Kirchtor stellt durch seine Emissionen (Lärm, Geruch) eine Belästigung für das benachbarte Wohngebiet dar. Ebenfalls ergeben sich Lärmbelästigungen durch den Kunden- und Lieferverkehr.		
Emissionsbelastende landwirtschaftliche Betriebe	S	F
Zwei historisch ansässige landwirtschaftliche Betriebe befinden sich am Dorfrand. Durch das zunehmende Heranrücken der Wohngebiete stellen sie besonders durch Geruchsemissionen, aber auch durch Lärmemission eine Beeinträchtigung dar.		
Hoher Versiegelungsgrad	S	F
Die Freiflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, insbesondere die Fläche des Betonwerks. Im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels besteht u. a. eine erhöhte Überschwemmungsgefahr durch Starkregenereignisse.		
Verdacht auf Altlasten auf der Fläche des Betonwerks		F
Das Betonwerk weist durch die industrielle Nutzung eine Vorprägung auf. Es bestand der Verdacht auf Altlasten, welche eine Gefahr bei unsachgemäßem Umgang darstellen. Eine erste Untersuchung hat diesen Verdacht nicht bestätigt. Im Falle einer Entsiegelung der Fläche hat eine weitere Altlasten-Untersuchung zu erfolgen.		
Wärmeversorgung überwiegend mit fossilen Brennstoffen		F
Die derzeitige Energieversorgung ist von fossilen Brennstoffen abhängig. Noch fehlen Alternativen an erneuerbaren Energien (z. B. Solaranlagen, Nahwärmenetz). Dieser Misstand soll darüber hinaus im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung behoben werden.		

Abbildung 91: Übersicht städtebaulicher Missstände nach Themenbereichen

6. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) bildet die Grundlage für den weiteren Prozess der Städtebauförderung. Es baut auf den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und weiteren ausgewerteten Strategien und Konzepten sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Politik, der Verwaltung, der Träger öffentlicher Belange und darüber hinaus auf den Ergebnissen des „Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge für Wankendorf & Nahbereich“ auf.

Das IEK benennt dabei die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung der im Rahmen der VU ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Das IEK untergliedert sich in folgende Kapitel:

- Leitbild (Kapitel 6.1)
- Entwicklungsziele (Übersicht nach Handlungsfeldern, Kapitel 6.2)
- Rahmenentwicklungsplan (Kapitel 6.3)
- Maßnahmen innerhalb des geplanten Fördergebietes (Beschreibung, Kapitel 6.4)
- Nicht-zuwendungsfähige Maßnahmen gem. StBauFR SH 2015 (Beschreibung, Kapitel 6.5)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 6.6)

6.1 Leitbild

Der Begriff des Leitbildes umfasst in der Stadtplanung zum einen übergreifende Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung, an denen sich der Berufsstand der Stadtplanung für eine bestimmte Epoche mehrheitlich orientiert. Zum anderen bezeichnet er ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Stadtentwicklungszielen einer Gemeinde.

Für die Gemeinde Wankendorf existiert ein im Rahmen der „Gemeindeentwicklungsstudie / Zukunftsstrategie“ im Jahr 2013 entwickeltes Leitbild mit den Visionen:

„Die Lebensqualität in Wankendorf ist hoch. Unser Ortsbild ist attraktiv. Wir haben eine intakte und bedarfsgerechte Infrastruktur. Unseren Kindern und Jugendlichen bieten wir zukunftsgerichtete Entwicklungsmöglichkeiten. Unsere Unternehmen sind gerne in Wankendorf.“

Darüber hinaus wurden für die vier benannten Visionen jeweils mehrere Entwicklungsziele benannt und noch weiter konkretisiert. Die vier Visionen fanden auch während der Erstellung des Zukunftskonzeptes Berücksichtigung. Weiterhin hat sich der neue Leitspruch der Gemeinde Wankendorf im Laufe der Konzeptbearbeitung entwickelt. Er lautet:



Abbildung 92: Leitspruch der Gemeinde Wankendorf

Die Gemeinde Wankendorf wird die Aufgaben der Daseinsvorsorge und darüberhinausgehende verwandte Themen ganzheitlich behandeln. Die Handlungsempfehlungen aus dem Zukunftskonzept können teilweise als Verbund der Gemeinden und mit Hilfe der Amtsverwaltung in die Umsetzung überführt werden. Weiterhin erfordern die Handlungsempfehlungen eine kontinuierliche Fortschreibung und Überprüfung des

bisher Erreichten. Wankendorf als ländlicher Zentralort ist für eine Vielzahl von Aufgaben und Bereitstellung von Funktionen zuständig. Darüber hinaus möchte die Gemeinde „lebenslang lebenswert“ sein und allen Generationen einen attraktiven Wohn- und Lebensort bieten. Für die Gemeinde Wankendorf verbirgt sich hinter dem Motto aber auch der Gedanke, Entwicklungen nachhaltig zu gestalten. Wankendorf möchte Lebensqualität auch für zukünftige Generationen sichern. Ziel ist es, den Bürgerinnen und Bürgern, ansässigen Betrieben sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ein vitales und attraktives Umfeld zu schaffen. Daran sowie an der sozialen und kulturellen Teilhabe aller Generationen wird gemeinsam mit Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bevölkerung gearbeitet.

Insbesondere die Bereiche Daseinsvorsorge, Wohnen und Arbeiten, Grün- und Freiraum, Mobilität und identitätsstiftende Orte sind den Menschen in Wankendorf wichtig. Dies wird von der Politik sowie bei der Weiterentwicklung von Angeboten, welche Teilhabe am Leben in den Gemeinden ausmachen, berücksichtigt. Hierfür setzt sich die Politik insbesondere zum Ziel, Akteure und Aktive regelmäßig zu informieren und zu vernetzen.

Folgende Leitlinien werden für die städtebauliche Entwicklung festgelegt:

- Schaffung und Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Ortsstruktur
- Erhalt, Stärkung und Ausbau der Daseinsvorsorgeinfrastruktur
- Schaffung von Begegnungsorten
- Nachhaltige Verbesserung und ortsverträglicher Ausbau der Mobilität
- Erhalt und Stärkung des Nahversorgungsbereiches
- Stärkung des Wohnungsmarktes und Schaffung von Wohnangeboten
- Erhalt und Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aller Themenbereiche

Die vorgenannten Leitlinien sind bei der Entwicklung der Ziele und Maßnahmen stets im Blickfeld.

6.2 Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele werden aus den städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB abgeleitet und begründet. Dabei können Bezüge zur gesamten Ortsentwicklung wie auch zur überörtlichen Entwicklung hergestellt werden. Dies kommt insbesondere dann zum Tragen, wenn es um Zentrenentwicklung und Sicherung der Daseinsvorsorge geht, die in ihrer Wesensart über das Untersuchungsgebiet hinauswirken.

Im Rahmen der VU wurde eine Bestandsanalyse zu insgesamt acht Themenbereichen (TB) durchgeführt (siehe Kapitel 4) und die jeweiligen Stärken, Potenziale, Missstände sowie Konflikte in Kapitel 5 zusammenfassend bewertet.

- TB 1 – Bevölkerungsstruktur / Demografische Analyse
- TB 2 – Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität
- TB 3 – Daseinsvorsorge, soziale und technische Infrastruktur
- TB 4 – Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten
- TB 5 – Wohnraum
- TB 6 – Gebäudeanalyse
- TB 7 – Grün- und Freiflächen
- TB 8 – Umweltsituation

Darauf aufbauend wurde ein städtebauliches Leitbild für die Gemeinde Wankendorf formuliert (siehe Kapitel 6.1) sowie sechs Handlungsfelder (HF) definiert, innerhalb derer entsprechende Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wankendorf abgeleitet wurden. Die Handlungsfelder sind zur Übersicht farblich markiert:

HF 1 – Grün- und Freiraum
HF 2 – Öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge
HF 3 – Lokale Ökonomie
HF 4 – Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität
HF 5 – Engagement und Gemeinschaft
HF 6 – Übergeordnete und sonstige Maßnahmen (Querschnittsthemen)

Abbildung 93: Handlungsfelder der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Wankendorf

In der nachfolgenden Übersicht werden die Entwicklungsziele nach den Handlungsfeldern des Leitbildes sortiert aufgelistet. Dabei wird in grau unterlegter Markierung aufgezeigt, welche Themenbereiche aus den VU sich insbesondere auf das jeweilige Handlungsfeld aus dem Leitbild beziehen, um die Bezüge und Verflechtungen zwischen VU und IEK zu verdeutlichen.

Ergänzend zur Übersicht werden die Entwicklungsziele mit Ortsbezug im Rahmenentwicklungsplan dargestellt, wobei der jeweilige Farbbereich der Handlungsfelder aufgegriffen wurde (siehe Kapitel 6.3 sowie Plan 13 im Anhang).

Übersicht Handlungsfelder (HF) und Entwicklungsziele								
HF 1 Grün- und Freiraum								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<u>Entwicklungsziele</u> <ul style="list-style-type: none"> • (Re-)Aktivierung und Etablierung des Marktplatzes als Begegnungsort • Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume (gestalterisch, funktional, ökologisch) • Erhalt und Schaffung von Grünachsen • Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Schaffung von Treffpunkten / Begegnungspunkten • Schaffung von Naturerlebnis- und Erholungsmöglichkeiten • Förderung der Biodiversität 							

HF 2 Öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<p><u>Entwicklungsziele</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstruktur der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge • Stärkung bzw. bedarfsgerechter Ausbau der Funktionsvielfalt und Funktionsbündelung • Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Gemeinwesenarbeit und karitativen Zwecken • Gewährleistung ausreichender Kinderbetreuungsplätze 							
HF 3 Lokale Ökonomie								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<p><u>Entwicklungsziele</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen (Arbeit vor Ort) • Stärkung der Funktion der Gemeinde Wankendorf als Arbeitsstättenort als Teil des Ortsprofils • Minimierung des Konfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen • Aktivierung ungenutzter bzw. untergenutzter Gebäude und Flächen • Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für lokale Gewerbetreibende • Neuansiedlung von Kleingewerbe zur Belebung des Orte 							
HF 4 Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<p><u>Entwicklungsziele</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierung der Gemeinde als Mobilitätsstandort • Stärkung der Regionalität des ländlichen Zentralortes Wankendorf / Stärkung der Erreichbarkeit aus umliegenden Gemeinden • Gewährleistung einer guten barrierearmen Anbindung und Erreichbarkeit verschiedener Funktionen • Verbesserung der Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung (kurze Wege) • Optimierung der Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit • Verkehrssicherheit und Schulwegesicherung • Angebot klimagerechter Mobilitätsformen und dadurch u. a. Verringerung der Lärm- sowie CO₂-Emissionen (z. B. Bahn- und Busangebot) 							

HF 5 Engagement und Gemeinschaft								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<u>Entwicklungsziele</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lebendiges Gemeindeleben für alle Generationen • Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements • Förderung von Begegnung und Vernetzung • Stärkung der Identifikation mit der Gemeinde 							
HF 6 Übergeordnete und sonstige Maßnahmen (Querschnittsthemen)								
	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8
	<u>Entwicklungsziele</u> <ul style="list-style-type: none"> • Integrierte Ortsentwicklung für alle Funktionen <ul style="list-style-type: none"> - als Wohn- und Arbeitsort - als Infrastrukturstandort (für den Amtsbereich) - als Mobilitätsstandort • Sicherstellung der Barrierefreiheit (u. a. in den Bereichen Wohnraum, öffentliche Einrichtungen, Freiräume und Straßenraum) • Erhöhung der Energieeffizienz und weitestgehend autarke Energieversorgung • Umwelt- und Klimaschutz, Klimaanpassung 							

Abbildung 94: Übersicht der Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern

6.3 Rahmenentwicklungsplan (Plan 13)

Der Rahmenentwicklungsplan verortet die zuvor definierten Entwicklungsziele im räumlichen Kontext und dient der Orientierung für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet. Die übergeordneten Ziele sind nach thematischen Schwerpunkten in nachstehender Tabelle zusammengefasst:

Thematische Schwerpunkte der Städtebauförderung	Übergeordnete Ziele für die Gemeinde Wankendorf
Ortsstruktur	Entwicklung einer zukunftsfähigen Ortsstruktur mit funktionalen Schwerpunktbereichen
Baukultur	Sanierung der Geschosswohnungen und Entwicklung attraktiver, gesunder und nachhaltiger Wohnquartiere
Aufwertung des	Schaffung von Grünachsen und Aufwertung der Freiflächen

öffentlichen Raumes	
Mobilität	Qualifizierung des Mobilitätsstandortes, Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Sanierung von Straßen und Wegen
Soziale Kohäsion	Ausbau und Qualifizierung der sozialen Infrastruktur
Funktionsvielfalt, Versorgungssicherheit	Ausbau und Qualifizierung der Versorgungseinrichtungen

Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind im darauffolgenden Kapitel jeweils in Steckbriefen beschrieben.

6.4 Maßnahmen innerhalb des geplanten Fördergebietes

Auf Basis der Bestandsanalyse und Entwicklungsziele wurden entsprechende Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wankendorf erarbeitet.

Aus den Maßnahmen wurden folgende thematische Schwerpunkte herausgestellt:

- Erweiterung „KiTa KiTo“
- Erweiterung Freiwillige Feuerwehr
- Straßen- und Wegesanierung
- Schaffung eines Begegnungsortes am Marktplatz
- Klimaschutz und Klimafolgeanpassung (innerhalb der jeweiligen „Steckbriefe“)

Die vorgenannte inhaltliche Schwerpunktsetzung ist, ebenso wie die Maßnahmennummerierung, nicht gleichzustellen mit einer zeitlichen Priorisierung, welche erst nach Fördermittelbewilligung konkreter erfolgen kann.

Alle Maßnahmen werden in nachfolgender Übersicht aufgeführt und sind – wie auch die Entwicklungsziele (siehe Kapitel 6.2) – nach Handlungsfeldern sortiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bei einzelnen Maßnahmen Bezüge zu Maßnahmen aus anderen Handlungsfeldern geben kann. Hierdurch wird der integrative Ansatz deutlich.

Die Priorität der Maßnahmen wird entsprechend folgender Kategorisierung vorgenommen:

- hoch
- mittel bis hoch
- mittel

Die Priorisierung bezieht sich vor allem auf den Handlungsbedarf und nicht gleichzeitig auf den zeitlichen Horizont, wobei Maßnahmen mit hoher Priorisierung entsprechend auch zeitliche Priorität haben. Allerdings sind gerade bei den größeren Vorhaben weitere Abstimmungen und Vorplanungen (z. B. Gutachten, Konzepte, Bauleitplanung, Flächenerwerb, Flächenfreilegungen) erforderlich, sodass die Umsetzung unter Umständen erst später erfolgen kann, wohingegen andere Maßnahmen vergleichsweise einfach, kostengünstig und entsprechend schnell realisiert werden können. Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien sind die Maßnahmen mit den Zuwendungsbestimmungen gekennzeichnet (Beispiel: B1 → Maßnahmen der Vorbereitung). Inwieweit die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gegeben sind, kann erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Maßnahmen festgestellt werden.

An die Übersicht schließen sich sodann die einzelnen Maßnahmenbeschreibungen („Steckbriefe“) an.

Handlungsfelder (HF) mit den innerhalb des Sanierungsgebietes geplanten Maßnahmen		
HF 1	Grün- und Freiraum	Priorität
	1.1 Ausgestaltung Marktplatz als Begegnungsort	hoch
	1.2 Neugestaltung des Spielplatzes Kampstraße / Seestraße	mittel bis hoch
	1.3 Ökologische Aufwertung ehem. Regenrückhaltebecken „Dorfstraße“	mittel
HF 2	Öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge	Priorität
	2.1 Erweiterung Nord (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)	hoch
	2.2 Erweiterung Feuerwehrgebäude	hoch
	2.3 Neubau Mehrzweckhalle (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung)	mittel
	2.4 Neubau Jugendtreff	hoch
	2.5 Erweiterung „KiTa KiTo“	hoch
	2.6 Erweiterung DRK-Kita (vorgezogene Maßnahme)	hoch
HF 3	Lokale Ökonomie	Priorität
	3.1 Verlagerung von Betrieben und Betriebsteilen	hoch
HF 4	Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität	Priorität
	4.1 Straßensanierung und Erschließung	hoch
	4.2 Ausbau des Radwegenetzes	hoch
	4.3 Erweiterung/Sanierung und barrierearme Gestaltung des Fußwegenetzes	mittel

HF 5 Engagement und Gemeinschaft		Priorität
5.1	Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation	mittel bis hoch
HF 6 Übergeordnete und sonstige Maßnahmen (Querschnittsthemen)		Priorität
6.1	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (bereits abgeschlossen)	hoch
6.2	Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept (VU / IEK)	hoch
6.3	Herstellen einer barrierearmen Infrastruktur	mittel bis hoch
6.4	Verfügungsfonds	hoch
6.5	Sanierungsträgerschaft	hoch
6.6	Sonstige Beauftragte	hoch

Abbildung 95: Übersicht geplante Maßnahmen nach Handlungsfeldern

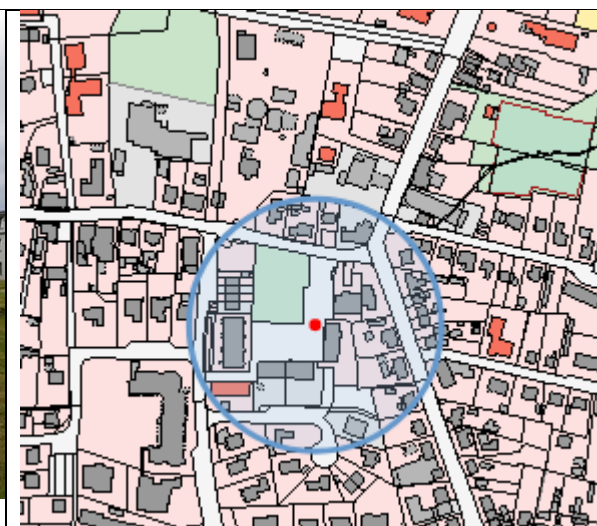
Die in den nachfolgenden **Steckbriefen** beschriebenen Maßnahmen sollen zur Realisierung der Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet beitragen, infolgedessen die festgestellten städtebaulichen Misstände und Konflikte minimiert bzw. behoben werden sowie die Stärken und Potenziale gesichert bzw. genutzt werden. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Thema „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“, welches in einigen Maßnahmenbeschreibungen gesondert beschrieben wird, jedoch in der Rubrik „Kostenschätzung“ keine separate Erwähnung findet. Die dargelegten Berechnungen beinhalten diese Thematik bereits.

Geplante Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes

Handlungsfeld 1 – Grün- und Freiraum

1.1 Ausgestaltung Marktplatz als Begegnungsort

„Markt“ (Flur 9, Flurstücke 483, 105/51, 500, 4, 5, 97/11)



Maßnahmenbeschreibung

Der Marktplatz als große, fußläufig zentral gelegene, gestaltete Freifläche dient der Erholung, als Treffpunkt sowie wichtige Fußverbindung. Im Rahmen der Erstellung des „Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge“ und der Vorbereitenden Untersuchungen ist deutlich geworden, dass der Platz in seiner Rolle als Treffpunkt, Spielplatz und Ort zum Verweilen gestärkt werden soll. Wesentliches Entwicklungsziel ist die Etablierung des Marktplatzes als Mehrgenerationentreff und kultureller Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

In diesem Zusammenhang ist vor allem die Schaffung von verschiedenen Angeboten für Jung und Alt (siehe auch Maßnahme 5.1) von Bedeutung. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und ggf. in welcher Art und Weise ein von den Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gewünschter Wochenmarkt an diesem Standort zu verwirklichen ist. Um den Charakter als Treffpunkt zu stärken, könnte die Möglichkeit einer temporären Bewirtschaftung (z. B. Kaffeestand, Eisverkauf) ebenfalls in Betracht gezogen werden. Dabei sollen u. a. die Anregungen aus der Kinder- und Jugendbeteiligung zu den Gestaltungswünschen mit einbezogen werden.

Um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten, ist eine Freiraumplanung vorzusehen, die auf Grundlage der gemeindlichen Ziele sowohl lokal zu verortende Funktionen als auch Beziehungen zu umgebenden Freiräumen und angrenzenden Grundstücken untersucht.

Damit eine entsprechende Platzsituation vorbereitet werden kann, sind Raumkanten zu entwickeln, die jedoch nicht zwingend aus Gebäuden bestehen müssen. Im Rahmen des Konzeptes ist es unabdingbar, die bauliche Situation in die Planungen mit einzubeziehen, um das jetzige Gebäudeensemble möglicherweise zu sichern oder alternativ neue Überlegungen auf den Weg zu bringen. Bei jedem Planungsansatz ist die bereits vorhandene Gestaltung zu würdigen und weiter zu entwickeln.

Im Einzelnen beinhaltet die Maßnahme folgende Aspekte:

- gemeindeinterner Diskussionsprozess zur Zielformulierung,
- städtebaulicher Wettbewerb für die Freiraumplanung und für das Gesamtensemble mit den Gebäuden (einschließlich Prozessbegleitung),
- Installation eines Wochenmarktes.

Der Marktplatz in seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge sollte entsprechend barrierearm gestaltete, verknüpfende Fußwegeverbindungen aufweisen. Dies ermöglicht den Zugang zum Platz für alle und stärkt auf diese Weise seine Funktionen. Die fußläufige Anbindung soll in Richtung Schule (Norden), ZOB (Süden) und zur Straße „Röterberg“ (Osten) eindeutig erkennbar und durchgängig sein. Darüber hinaus sollte eine ausreichende Anzahl an Abstellanlagen für Fahrräder und andere nichtmotorisierter Individualverkehrsmittel eingeplant werden.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaschutzzielen für den städtebaulichen Wettbewerb (insbesondere in Bezug auf die Einbindung und Vernetzung mittels Fuß- und Radwegeverbindungen in das Gemeindegebiet)
- Neubau von Fuß- und Fahrradwegen sowie Fahrradinfrastrukturen wie z. B. (abschließbare und überdachte) Abstellanlagen

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Aufenthalts- und Veranstaltungsorte im Freien vor Umwelteinflüssen schützen (geeignete Maßnahmen zur Verschattung, Schutz vor Sturm- und Gewitterschäden)
- Umgestaltung mit möglichst geringem Versiegelungsgrad, um Regenwasserversickerung zu ermöglichen und Überhitzung zu verhindern
- Bepflanzung mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und Vernetzung von Grünstrukturen, alternativ bzw. zusätzlich Schaffung von Regenwasserspeichersystemen (z. B. Zisternen) zur Bewässerung von Bepflanzung

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen für den städtebaulichen Wettbewerb
- Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelte Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung im Rahmen der Umgestaltung umsetzen

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

<u>Beitrag zum Klimaschutz</u>			
Handlungsmöglichkeiten:			
<ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen im Bebauungsplan - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag 			
<u>Beitrag zur Klimafolgenanpassung</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern • Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen • Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg • Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen und Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser 			
Handlungsmöglichkeiten:			
<ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen im Bebauungsplan - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag 			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.	1.1A Städtebaulicher Wettbewerb	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	1.1B Freiraumplanung	30.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	1.1C Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	1.1D Instandsetzung / Modernisierung	1.230.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen
	1.1E Ergänzung und barrierefreie Gestaltung Fußwegenetz	10.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen
	Gesamtkosten 1.370.000 €		auch förderfähig durch BML (bis zu 65 %)

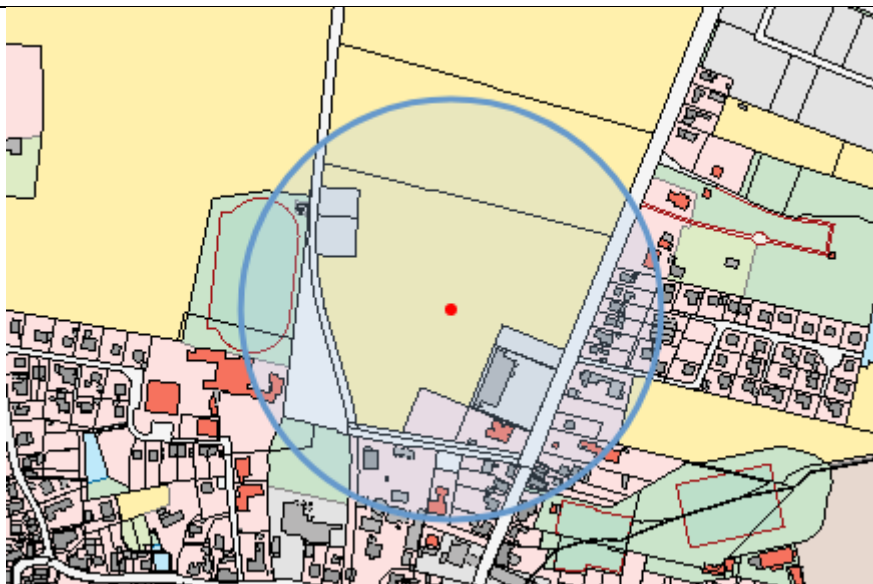
1.2 Neugestaltung des Spielplatzes Kampstraße / Seestraße			
KSP „Kampstraße / Seestraße“ (Flur 7, Flurstück 35/15)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Freiflächen der Spielplätze fallen unter die Ziele der Städtebauförderung, für alle Generationen angemessene Angebote zu erstellen. Im bestehenden Freiflächenkonzept (siehe Kapitel 3.3.5 und 4.7) wurden bereits Maßnahmen zur Sanierung und Spezialisierung der Kinderspielplätze formuliert, wobei die Wünsche der Kinder und Jugendlichen zu den Spielgeräten zu berücksichtigen sind. Im Sanierungsgebiet befindet sich lediglich der Kinderspielplatz „Kampstraße / Seestraße“, für den die Maßnahmen aus dem Freiflächenkonzept übernommen werden können.</p> <p><u>Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten</u> Die Schaffung von unterschiedlichen Angeboten zur generationsübergreifenden Nutzung wie z. B. Fitnessangeboten wie Stepper / Reck / Kraft ist angestrebt. Einzelne kleinere Teilmaßnahmen wurden zwar bereits realisiert, der Großteil der Maßnahmen wurde jedoch noch nicht umgesetzt.</p> <p><u>Beitrag zur Klimafolgeanpassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinflüssen umsetzen (geeignete Maßnahmen zur Verschattung, Schutz vor Sturm- und Gewitterschäden) • Bepflanzung mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und Vernetzung von Grünstrukturen • Angebot eines Trinkwasserspenders für Bürgerinnen und Bürgern als Maßnahme der Hitzevorsorge schaffen <p>Handlungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe für die Neugestaltung der Spielplätze • Im Rahmen der Neugestaltung der Spielplätze auch Maßnahmen der Klimafolgeanpassung umsetzen 			
Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	1.2A Spielplatz Kampstraße / Seestraße	180.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten 180.000 €			

1.3 Ökologische Aufwertung ehemaliges Regenrückhaltebecken „Dorfstraße“			
Dorfstraße 26 (Flur 9, Flurstücke 495 und 496)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Das Regenrückhaltebecken ist funktional bedeutungslos. Die überwucherte Fläche soll einer neuen Funktion als Grünfläche zugeführt werden. Die Anpassung der vorhandenen Anlage soll hinsichtlich der Nutzungen und erforderlichen Qualität (Beständigkeit, Pflegekosten, Klimabeständigkeit, ökologischer Wert) justiert und dauerhaft sein.</p> <p>Die Anregungen aus der Kinder- und Jugendbeteiligung, die Gemeinde Wankendorf vermehrt mit Bepflanzungen (Bäume / Blumen) – auch hinsichtlich des Natur- und Umweltschutzes – zu gestalten, soll mit einbezogen werden.</p> <p><u>Beitrag zur Klimafolgeanpassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung und ökologische Aufwertung des ehemaligen Regenrückhaltebeckens trägt zur Hitzevorsorge, Regenwasserversickerung/-verdunstung und Vernetzung von Biotopen und Grünzügen bei • Bepflanzung mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und Vernetzung von Grünstrukturen <p>Handlungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe für die ökologische Aufwertung des ehemaligen Regenrückhaltebeckens 			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	1.3A Ökologische Aufwertung ehemaliges Regenrückhaltebecken	51.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten 51.000 €			

Handlungsfeld 2 – Öffentliche Einrichtungen und Daseinsvorsorge

2.1 Erweiterung Nord (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Kirchtor (Flur 6, Flurstück 61)



Maßnahmenbeschreibung

Am nördlichen Siedlungsbereich schließt sich die Erweiterungsfläche für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen an. Diese Fläche soll voraussichtlich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Es ist noch unklar, ob die gesamte Erweiterungsfläche (ca. 5,5 ha) erworben wird oder Einzelflächen jeweils für die jeweiligen Baumaßnahmen angekauft werden.

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, Begrünung und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der Konzeption und Planung der zukünftigen Flächennutzung berücksichtigen, um einen Beitrag zur Starkregen- und Hitzevorsorge sowie zur Vernetzung von Grünstrukturen zu leisten
- Vorhandene Grünstrukturen bei der Konzeption und Planung berücksichtigen, um eine Vernetzung von Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg zu ermöglichen
- Dach- und Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Konzeption und Planung der zukünftigen Flächennutzung

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:

- Festsetzungen im Bebauungsplan
- Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern
- Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen
- Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg
- Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen und Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Begrünung und Bepflanzung

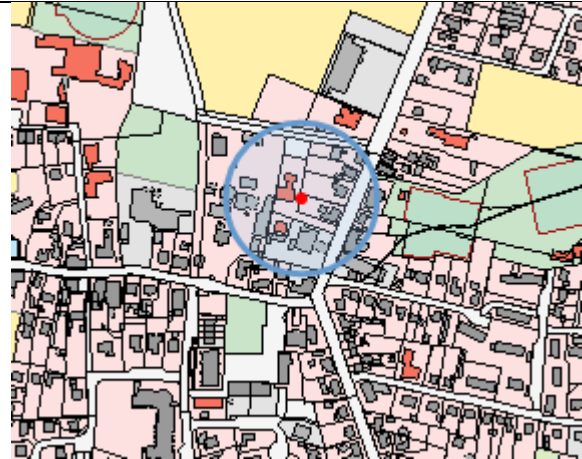
Begrünungen und Bepflanzungen tragen nicht nur zum Natur- und Umweltschutz, sondern auch zu einem attraktiven Ortsbild bei und können zudem gut in die Gestaltung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen integriert werden.

Es bestehen Möglichkeiten, beispielsweise die Fassaden- und Dachbegrünung planungsrechtlich zu regeln (z. B. im Rahmen eines Bebauungsplans). Solche Festsetzungen können verschiedene umwelt- und naturschützende Belange enthalten. Die Begrünungen bieten zudem den Vorteil, dass sie die Gebäude im Sommer kühl und im Winter warmhalten und somit auch den Energieverbrauch minimieren. Außerdem dienen Gründächer der Niederschlagsrückhaltung und der Abflussverzögerung. Infolgedessen werden Abflussspitzen abgemindert und das Entwässerungssystem entlastet.

Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	2.1A Konzeption	40.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.1B Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.1C Grunderwerb	3.850.000 €	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
	2.1D Begrünung und Bepflanzung	10.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten: 3.950.000 €			

2.2 Erweiterung Feuerwehrgebäude

Kirchtor 3 a (Flur 9, Flurstücke 72/4, 284/72) und Kirchtor 5 (Flur 9, Flurstück 84/6)



Maßnahmenbeschreibung

Das Bestandsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr (Kirchtor 3 a) erfüllt nicht die aktuellen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse. Um auch in Zukunft eine Gefahrenabwehr und Notfallrettung zu gewährleisten, soll ein modernes und leistungsfähiges Feuerwehrgerätehaus entstehen. Dabei ist nochmals zu betonen, dass die Gemeinde Wankendorf als ländlicher Zentralort die Aufgabe der Daseinsvorsorge auch in Zukunft für sich und den umliegenden Nahbereich zu sichern hat.

Zudem ist zu bemängeln, dass die Stellplatzflächen für die Fahrzeuge zu klein sind. Außerdem kann der Gesundheitsschutz der Einsatzkräfte aufgrund der baulichen Substanz nicht gewährleistet werden, da die vorgeschriebene Schwarz-Weiß-Trennung in der jetzigen Konstellation nicht umsetzbar ist. Die Hygieneräume sind nicht mehr standardgemäß; zudem sind querungsfreie Zu- und Abfahrten nicht möglich.

Das Gebäude ist bereits räumlich durch die Nachbarbebauung eingegrenzt, weshalb ein Wiederaufbau an dieser Stelle erschwert wird. Um diese Maßnahme besser umsetzen zu können, wurde 2020 bereits das angrenzende Grundstück Kirchtor 5 im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme erworben.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Realisierung einer energieeffizienten, bedarfsgerechten und klimafreundlichen Energieversorgung im Rahmen der Erweiterung für Alt- und Neubauteil
- Definition von Zielvorgaben für eine klimafreundliche Energieversorgung sowie die energetische Optimierung des Altbaus im Rahmen des Realisierungswettbewerbs
- Installation einer Einzelraumregelung für die Wärmeversorgung, die sich an der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes orientiert

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Gestaltung des Grundstücks mit einer möglichst geringen Versiegelung (u. a. durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) und Möglichkeiten für Regenwasserrückhalt und -versickerung.
- Bepflanzung des Grundstücks mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und zur Vernetzung von Grünstrukturen.
- Realisierung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen. Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser über eine Zisterne

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern
- Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen
- Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg
- Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen und Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

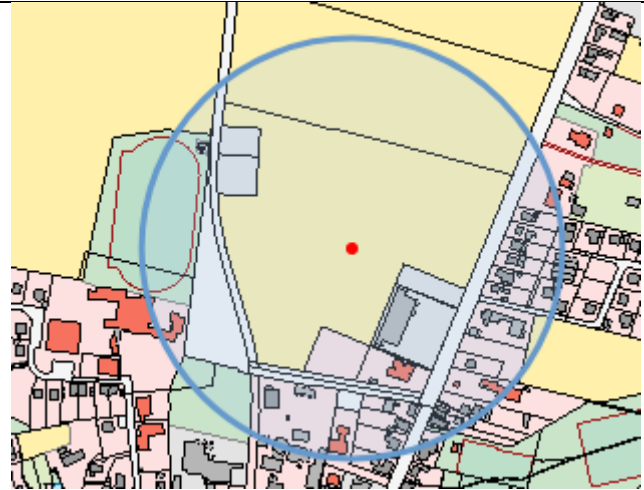
- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan

Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	2.2A Realisierungswettbewerb	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.2B Grunderwerb	118.800 €	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
	2.2C Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	40.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.2D Errichtung Parkplatzanlage für Einsatzkräfte Freiwillige Feuerwehr	51.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
	2.2E Erweiterung	4.500.000 €	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgerichtungen
	2.2F Bewirtschaftung (Kirchtor 5)	15.000 €	B.2.3.3 Bewirtschaftung von Grundstücken
Gesamtkosten 4.774.800 €			

2.3 Neubau Mehrzweckhalle (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung)

Kirchtor (Flur 6, Flurstück 61)



Maßnahmenbeschreibung

Das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ empfahl hinsichtlich der Betrachtung der Sportstätten die Erstellung einer übergreifenden Analyse und Erstellung eines Betriebskonzeptes. Die Prüfung der Gemeinde ergab hierzu Folgendes:

Ein Großteil der Sportanlagen in der Gemeinde Wankendorf sind der Schule „zugeordnet“ und können von der Öffentlichkeit bzw. dem Vereinssport dementsprechend ausschließlich in den nicht durch die Schule beanspruchten Zeiten genutzt werden. Durch den sukzessiven Ausbau der Schulbetreuungszeiten und der damit einhergehenden Schaffung von Ganztagsangeboten treten die schulischen Nutzungen zunehmend in Konkurrenz zu den Vereinsnutzungen. Zudem werden die Bedarfe durch die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums absehbar nochmals zunehmen. Der Gemeinde fehlt darüber hinaus eine Räumlichkeit für größere öffentliche Veranstaltungen.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen des „Konzeptes zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur“ ist daher die Errichtung einer Mehrzweckhalle für den Gemeinbedarf vorgesehen, die öffentlichen Zwecken zur sozialen und kulturellen Versorgung der Bevölkerung – in diesem Fall als Sportanlage – dient und von jedermann flexibel nutzbar sein soll.

Für das Zusammenbringen der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Stärkung der Dorfgemeinschaft im Allgemeinen sind neben entsprechenden Gemeinschaftsräumen insbesondere auch Treffpunkte im Außenbereich von hoher Bedeutung. Die Treffpunkte sollten möglichst fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sein, eine ansprechende Gestaltung aufweisen und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im Zuge der Planung ist das Vorhalten der Grün- und Freiräume zu berücksichtigen.

Konzept zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur

An diversen Standorten im Gemeindegebiet können in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang neue Wohnungen entstehen. Hier gilt es im Rahmen einer Bedarfsermittlung zu untersuchen, welche zusätzlichen Bedarfe für Bildung und Soziale Infrastruktur entstehen sollen, um die geplanten Kapazitätserweiterungen sinnvoll zu dimensionieren.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Neubau der als „Pilotprojekt“ eines klimafreundlichen Neubaus (Entwicklung durch hochbaulichen Wettbewerb oder Vergabe eines entsprechenden Architektenauftrages)
- Energiestandard unterhalb gesetzlicher Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes realisieren
- Klimafreundliche Energieversorgung durch eine PV-Dachanlage und eine Wärmeversorgung mittels Nahwärme oder Umweltwärme
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
- Neubau als „gutes Beispiel“ für den klimafreundlichen Neubau nutzen und bewerben

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Gestaltung des Grundstücks mit einer möglichst geringen Versiegelung (u. a. durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge) und Möglichkeiten für Regenwasserrückhalt und -versickerung
- Bepflanzung des Grundstücks mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und zur Vernetzung von Grünstrukturen
- Realisierung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen. Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser über eine Zisterne.

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen für den Realisierungswettbewerb sowie im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern
- Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen
- Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg
- Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen und Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan

Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Begrünung und Bepflanzung

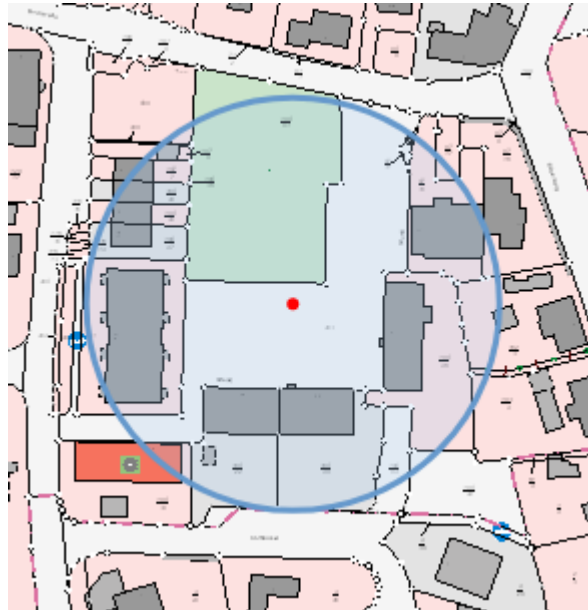
Begrünungen und Bepflanzungen tragen nicht nur zum Natur- und Umweltschutz, sondern auch zu einem attraktiven Ortsbild bei und können zudem gut in die Gestaltung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen integriert werden.

Es bestehen Möglichkeiten, beispielsweise die Fassaden- und Dachbegrünung planungsrechtlich zu regeln (z. B. im Rahmen eines Bebauungsplans). Solche Festsetzungen können verschiedene umwelt- und naturschützende Belange enthalten. Die Begrünungen bieten zudem den Vorteil, dass sie die Gebäude im Sommer kühl und im Winter warmhalten und somit auch den Energieverbrauch minimieren. Außerdem dienen Gründächer der Niederschlagsrückhaltung und der Abflussverzögerung. Infolgedessen werden Abflussspitzen abgemindert und das Entwässerungssystem entlastet.

Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.			
	2.3A Konzept zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur	30.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.3B Realisierungswettbewerb	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.3C Grunderwerb	siehe Gesamterwerb Maßnahme 2.1C	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
	2.3D Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	40.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.3E Neubau	5.300.000 €	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgerichtungen
	2.3F Bewirtschaftung	100.000 €	B.2.3.3 Bewirtschaftung von Grundstücken
	2.3G Begrünung und Bepflanzung	10.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten (ohne Grunderwerb)		5.530.000 €	

2.4 Neubau Jugendtreff

Markt (Flur 4, Flurstück 483)



Maßnahmenbeschreibung

Die Gemeinde Wankendorf verfügt über keinen öffentlichen Treffpunkt für Jugendliche, was innerhalb der Gemeinde bereits seit Jahren bemängelt wird (siehe „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“, S. 73 / 74 sowie Kapitel 4.3.2 und 4.3.3). Auch die durchgeführte Kinder- und Jugendbeteiligung ergab den Wunsch nach einer eigenen Räumlichkeit mit konkreten Vorstellungen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, ist die Errichtung eines Jugendtreffs vorgesehen.

Die Maßnahme beinhaltet sowohl die Planung als auch die Errichtung des Jugendtreffs inklusive Erschließungsanlagen.

Zur Ausstattung der Räumlichkeiten wie auch der Außenanlagen sollen die Eingaben aus der Kinder- und Jugendbeteiligung hinzugezogen werden (z. B. Skateranlage, kleine Küche).

Konzept zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur

An diversen Standorten im Gemeindegebiet können in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang neue Wohnungen entstehen. Hier gilt es im Rahmen einer Bedarfsermittlung zu untersuchen, welche zusätzlichen Bedarfe für Bildung und Soziale Infrastruktur entstehen sollen, um die geplanten Kapazitätserweiterungen sinnvoll zu dimensionieren.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Energiestandard unterhalb gesetzlicher Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) realisieren
- Neubau als gutes Beispiel für den klimafreundlichen Neubau nutzen und bewerben

- Neubau als „Pilotprojekt“ für einen klimafreundlichen Neubau (Entwicklung durch hochbaulichen Wettbewerb oder Vergabe eines entsprechenden Architektenauftrages)
- Klimafreundliche Energieversorgung durch eine PV-Dachanlage und eine Wärmeversorgung mittels Nahwärme oder Umweltwärme
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
- Begleitende Entwicklung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (z. B. Bäume pflanzen, Repair Cafe etc.)

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Gestaltung des Grundstücks mit einer möglichst geringen Versiegelung (u. a. durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge) und Möglichkeiten für Regenwasserrückhalt und -versickerung
- Bepflanzung des Grundstücks mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und zur Vernetzung von Grünstrukturen
- Realisierung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen. Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser über eine Zisterne. Installation außenliegender Verschattungselemente als Maßnahme der Hitzevorsorge sowie Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Regen-/Grundwasser.

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern
- Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen
- Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg
- Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen und Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

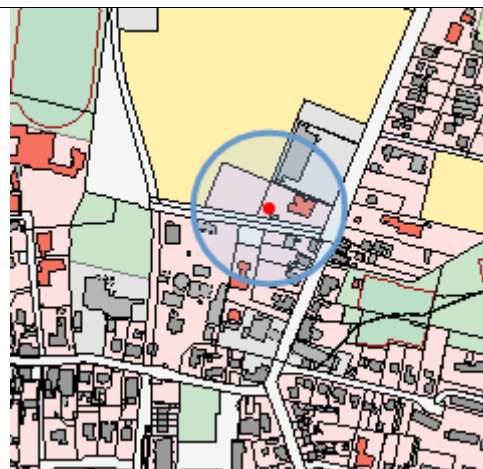
- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan

Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Priorität			hoch
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	2.4A Konzept zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur	30.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.4B Architektenplanung	20.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.4C Grunderwerb	siehe Gesamterwerb Maßnahme 2.1C	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
	2.4D Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	40.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.4E Neubau	1.000.000 €	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgerichtungen
	2.4F Bewirtschaftung	50.000 €	B.2.3.3 Bewirtschaftung von Grundstücken
Gesamtkosten (ohne Grunderwerb) 1.140.000 €			

2.5 Erweiterung KiTa KiTo

Kirchtor 11 a (Flur 9, Flurstücke 19/13 und 60)



Maßnahmenbeschreibung

Das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ prognostizierte in seiner Untersuchung 2019 langfristig zwar einen ausgeglichen Belegungsgrad in Bezug auf die Kinderbetreuungsplätze, hielt aber eine Überbelegung für realistisch. Mittlerweile besteht diesbezüglich Handlungsbedarf. Die räumlichen Gegebenheiten in der „KiTa KiTo“ sind inzwischen so begrenzt, dass im Ort an anderer Stelle zunächst eine „Container-Lösung“ (acht aneinander gereihte Container) geschaffen werden musste, die im Juni 2024 auf einen bis dahin als Parkfläche genutzten Bereich auf dem Grundstück der „KiTa KiTo“ verlegt wurde.

Der beschriebene Mangel an Kita-Plätzen soll nun durch eine bauliche Erweiterung der „KiTa KiTo“ behoben werden, die durch einen Anbau an das Bestandsgebäude in westlicher Richtung geplant ist. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Wankendorf mittlerweile ein 2.500 m² großes Teilstück (Flurstück 60) des angrenzenden Ackerlandes erworben. Es ist vorgesehen, die Kindertagesstätte um drei Gruppenräume (zwei U3-Gruppen und eine Ü3-Gruppe), einem Ausweichraum für die Waldgruppe bei Gefahrenlage, einem Bewegungsraum sowie Funktionsräumen (z. B. Küche, Lager) zu erweitern.

Der Ü3-Gruppenraum soll für die derzeit in der o. g. Container-Anlage untergebrachte Regelgruppe entstehen, da eine dauerhafte Unterbringung in den Containern nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist die Baugenehmigung für die Container befristet. Die o. g. Waldgruppe nutzt zum Ausweichen momentan Übergangsweise Räumlichkeiten einer anderen gemeindlichen Liegenschaft. Die Anbindung dieser beiden Gruppen an das Haupthaus würde – neben dem Vorteil durch den Wegfall von Übergangslösungen – das Gemeinschaftsgefühl stärken, gemeinsame Aktionen vereinfachen und insbesondere eine bessere Personalvertretung sicherstellen.

Die beiden geplanten U3-Gruppenräume sollen für Krippenkinder entstehen und werden in jedem Fall nötig sein, um die Bedarfe des geplanten, ca. 100 neue Wohneinheiten umfassenden Baugebietes „Backofenkoppel“ (Realisierung etwa 2026 möglich, ggf. früher) abzudecken. Zudem ist unter Umständen die Umsetzung eines weiteren Baugebietes auf der Fläche des jetzigen Betonwerks geplant, welches weitere Bedarfe im Kita-Bereich zur Folge hätte.

Die Kita-Bedarfsplanung des Kreises Plön vom 28.10.2024 hat auf Grundlage der aktuellen Einwohnerzahl der 0-7-Jährigen, der Geburtenprognose, der Warteliste sowie der Fehlbedarfsmeldung 2024 einen zusätzlichen Betreuungsbedarf von 12 U3-Plätzen und 26 Ü3-Plätzen errechnet. Der U3-Bedarf war bereits

im vorherigen Bedarfsplan des Kreises erfasst. Die prognostische Planung deckt somit einen vermehrten Platzbedarf auf. Es ist zudem davon auszugehen, dass mittelfristig weiterer Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen entstehen wird.

Bauleitplanung

Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Erweiterung als „gutes Beispiel“ für den klimafreundlichen Neubau nutzen und bewerben
- Energiestandard unterhalb gesetzlicher Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) realisieren
- Klimafreundliche Energieversorgung durch eine PV-Dachanlage und eine Wärmeversorgung durch Anschluss an ein mögliches Nahwärmenetz
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
- Begleitende Entwicklung und Umsetzung von frühkindlichen Bildungsangeboten zum Klimaschutz in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Kindertagesstätte


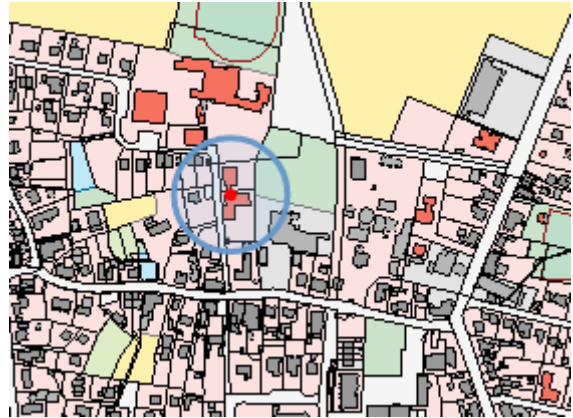
Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern
- Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen
- Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg
- Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen/Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen im Bebauungsplan
 - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag

Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.	2.5A Konzept zur Bedarfsermittlung für Bildung und Soziale Infrastruktur	30.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.5B Architektenplanung	40.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.5C Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	2.5D Erweiterungsbau	3.000.000 €	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgerichtungen
Gesamtkosten 3.120.000 €			

2.6 Erweiterung DRK-Kita (vorgezogene Maßnahme)			
Schulweg 2 (Flur 9, Flurstück 58/4)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die DRK-Kindertagesstätte verfügt über vier Gruppenräume in ausreichender Größe (auch nach dem neuen Kita-Gesetz) und grundsätzlich über die erforderlichen sonstigen Räume. Unzureichend waren hingegen die Räumlichkeiten für die Verwaltung, weshalb die beiden Mitarbeiterinnen in einem Büro-Container untergebracht werden mussten. Der notwendige Anbau wurde bereits im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme realisiert (Fertigstellung am 14.12.2022). Die Erweiterung schaffte die nötigen zwei Büroräume sowie einen Archivraum für die Administration für die Kita, Krippe und Schülerbetreuung.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.	2.6A Erweiterungsbau	39.661 €	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgerichtungen
Vorgezogene Maßnahme: Städtebauförderung 39.661 € + Eigenanteil DRK 60.000 € + sonstige Zuwendungen 100.000 €			
Gesamtkosten 39.661 €			

Handlungsfeld 3 – Lokale Ökonomie

3.1 Verlagerung von Betrieben und Betriebsteilen

Röterberg 14 (Flur 8, Flurstück 3/4), Röterberg 16 a (Flur 8, Flurstück 4/58),
Kirchtor 1-3 (Flur 9, Flurstück 72/6), Dorfstraße 8 (Flur 9, Flurstück 71/8)

Maßnahmenbeschreibung

Die im folgenden aufgelisteten Betriebe stellen in ihrem städtebaulichen Umfeld aufgrund von diversen Emissionen erhebliche Missstände dar. Dies kann auch auf weitere Betriebe zutreffen, sodass auch deren Verlagerung möglich ist und geprüft werden sollte, sofern Konflikte mit anderen Nutzungen wie z. B. Wohnen entstehen könnten bzw. bereits vorliegen.

Die Verlagerung der Betriebe in ein Gewerbegebiet oder im Falle des landwirtschaftlichen Betriebes in den Außenbereich können dazu beitragen, die städtebauliche Gemengelage zu entflechten, dadurch städtebauliche Missstände zu beheben und eine erforderliche Neuordnung herbeizuführen.

Neben dem Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde bestehen grundsätzlich Flächenpotenziale im Norden bis an die Gemeindegrenze zu Stolpe heranreichend, die insbesondere durch ihre Lage am Zubringer zur Bundesautobahn A 21 für Gewerbeansiedlungen geeignet wären, da in diesem Fall darüber hinaus der Liefer- und Lastverkehr auf diese Weise aus dem Ort hinausgehalten werden kann.

In allen Fällen der Verlegung von Gewerbebetrieben bedarf es der Freilegung der Flächen inklusive einer ggf. erforderlichen Altlastenbeseitigung.

Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass eine besondere durch die Sanierung bedingte Härte, vor allem eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen, nicht auf eine andere Art und Weise von dem Betrieb abgewendet werden kann.

Ergänzend zur Betriebsverlagerung ist zu prüfen, ob ein Erwerb durch die Gemeinde zielführend ist.

Eine Entscheidung über die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen bedarf regelmäßig einer Einzelfallprüfung.

Im Einzelnen stellen folgende Betriebe städtebauliche Missstände dar:

Schlachtbetrieb (Röterberg 14 a)

Der ansässige Schlachtbetrieb stellt durch Geräusch- und vor allem Geruchsemissionen sowie Verkehrsbelastung durch den Lieferverkehr im innerörtlichen Bereich einen städtebaulichen Missstand dar, durch den die Sanierungsziele in diesem Bereich nicht erreichbar sind. Die erforderliche Neuordnung soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Röterberg / Mühlenstraße“ erfolgen. Alternativ oder ergänzend zur möglichen Betriebsverlegung ist ein Erwerb der Fläche zu prüfen.

Betrieb für Dämmstofftechnik (Röterberg 16 a)

Der Handwerksbetrieb produziert und lagert einen Dämmstoff zur Hausdämmung, der im Anschluss bundesweit ausgeliefert wird. Emissionen resultieren aus dem Lieferverkehr per LKW (Lärm, CO₂), der Lieferung, bei der kleine Styroporkügelchen in geringen Mengen in die Umgebung gelangen können, sowie der Produktion, bei der zum einen (meist nicht giftige) Pentane emittieren und eine Geruchsbelästigung darstellen; zum anderen wird die Umgebung durch eine an drei bis vier Tagen pro Woche jeweils von 7.00

Uhr bis 2.00 Uhr betriebene Hochleistungsmühle sowie Lüftungs- und Filtertechnik durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Vorgenanntes stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, durch den die Sanierungsziele in diesem Bereich nicht erreichbar sind. Die erforderliche Neuordnung soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Röterberg / Mühlenstraße“ erfolgen. Die Emissionen entsprechen dem Rahmen der ursprünglich in dieser Gemengelage ansässigen Zimmerei, wären jedoch im Umfeld eines Gewerbegebietes wesentlich verträglicher. In ihrer jetzigen Form stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung für das benachbarte Wohngebiet dar (siehe auch Kapitel 4.6.2 und 5.3). Alternativ zur möglichen Betriebsverlegung ist ein Erwerb der Fläche zu prüfen.

Tankstelle (Kirchtor 1-3)

Die hier beheimatete Tankstelle mit Autowerkstatt beeinträchtigt durch Geräusch- und Geruchsemissionen sowie die Verkehrsbelastung ihre Umgebung in erheblichem Maße und stellt dadurch einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, durch den die Sanierungsziele in diesem Bereich nicht erreichbar sind. Durch die Nähe zur Bundesautobahn A21 wird zudem ortsfremder Durchgangsverkehr in das Ortszentrum gezogen. Alternativ zur möglichen Betriebsverlegung ist ein Erwerb der Fläche zu prüfen.

Emittierende Betriebsteile des landwirtschaftlichen Betriebes Dorfstraße 8

Der landwirtschaftliche Betrieb ist einerseits Bestandteil der Dorfgeschichte und prägend für das dörfliche Leben, andererseits gehen von einzelnen Betriebsteilen erhebliche Emissionen für das Umfeld aus. Insbesondere sind hier Geruchsemissionen von Tierställen und Güllelagerung zu nennen. Durch das planerisch verfolgte Heranrücken von Wohnbebauung an den Betrieb werden sich daraus entstehende Konfliktlagen absehbar verschärfen. Alternativ zur möglichen Betriebsverlegung ist ein Erwerb der Fläche zu prüfen.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Beratung und Unterstützung der Unternehmerinnen und Unternehmer bei der Realisierung einer klimafreundlichen Energieversorgung an den neuen Standorten ihrer Unternehmen
- Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch:
 - Festsetzungen in Bebauungsplänen
 - Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit Investoren
 - Vereinbarungen in Grundstückskaufverträgen mit Investoren

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, Begrünung und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der Konzeption und Planung der zukünftigen Flächennutzung berücksichtigen, um einen Beitrag zur Starkregen- und Hitzevorsorge sowie zur Vernetzung von Grünstrukturen zu leisten
- Vorhandene Grünstrukturen bei der Konzeption und Planung berücksichtigen, um eine Vernetzung von Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg zu ermöglichen
- Dach- und Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen. Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser über eine Zisterne.

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Konzeption und Planung der zukünftigen Flächennutzung
- Festsetzungen zur Klimafolgenanpassung im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen

<u>Änderung Flächennutzungsplan / Aufstellung Bebauungsplan</u>			
Darüber hinaus ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Maßnahme erforderlich.			
<u>Beitrag zum Klimaschutz</u>			
Handlungsmöglichkeiten:			
<ul style="list-style-type: none"> • Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich definieren durch: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen im Bebauungsplan - Vereinbarungen im Grundstückskaufvertrag und im städtebaulichen Vertrag 			
<u>Beitrag zur Klimafolgeanpassung</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbedarfe für eine naturnahe, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sichern • Bepflanzung und Begrünung (inklusive eines möglichst geringen Versiegelungsgrads) als Maßnahmen der Hitze- und Starkregenvorsorge vorsehen • Beitrag zur Vernetzung von Grünstrukturen und Biotopen über das Gemeindegebiet hinweg • Festsetzungen zur Sicherung von Infrastrukturen / Bebauung vor eindringendem Regen-/Grundwasser 			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	3.1A Schlachtbetrieb	N. N.	B 2.2.6 Verlagerung und Änderung von Betrieben
	3.1B Betrieb für Dämmstofftechnik	N. N.	B 2.2.6 Verlagerung und Änderung von Betrieben
	3.1C Tankstelle	N. N.	B 2.2.6 Verlagerung und Änderung von Betrieben
	3.1D Landwirtschaftlicher Betrieb	N. N.	B 2.2.6 Verlagerung und Änderung von Betrieben
	3.1E Grunderwerb	N. N.	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
	3.1F Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan	N. N.	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	Gesamtkosten N. N.		

Handlungsfeld 4 – Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

4.1 Straßensanierung und Erschließung

Maßnahmenbeschreibung

Im Sanierungsgebiet sind insgesamt acht Straßen zum Teil stark geschädigt und weisen einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Straßen, die es im Sinne der Ziele des IEK (barrierearm, sicher) prioritär zu erneuern bzw. auszubauen gilt:

Sanierung Priorität 1:

4.1B Wohldtor (Flur 5, Flurstück 62/48)

4.1C Theodor-Storm-Straße (Flur 8, Flurstück 6/46 + Flur 9, Flurstück 485)

Sanierung Priorität 2:

4.1D Kampfstraße (Flur 7, Flurstück 17/255)

4.1E Stettiner Straße (Flur 7, Flurstück 17/254)

4.1F Königsberger Straße (Flur 7, Flurstück 17/252)

4.1G Im Winkel (Flur 8, Flurstück 6/32 + Flur 9, Flurstück 105/54)

4.1H Friedrich-Hebbel-Weg (Flur 8, Flurstück 60/166)

4.1I Thomas-Mann-Straße (Flur 9, Flurstück 138/19)

Zudem wurden Defizite in der Erschließung des Jahnplatzes, der Tennisanlage, dem Schützenverein und der Grundschule festgestellt.

4.1J Zuwegung Schule – Ausbau der bisherigen Schulzuwegung zur Gemeindestraße

Die Zufahrt zum Schulgelände („Kirchensteig“), die auch von Schulbussen als Zufahrt genutzt wird, ist bislang Bestandteil des Schulgeländes und befindet sich noch immer im Eigentum des ehemaligen Amtes Wankendorf. Zur Sicherung des Schulweges ist vorgesehen, diese in Gemeindeeigentum zu überführen und zu einer gewidmeten Straße mit Nebenanlagen auszubauen.

4.1K Neuordnung und Herstellung von Erschließungsanlagen Jahnplatz / Tennisanlagen / Schützenverein

Die Sportanlagen weisen Defizite in der Erschließung auf. Diese sollen präziser identifiziert werden und darüber hinaus Lösungen in Form einer Herstellung oder Erweiterung von Erschließungsanlagen gefunden werden. Hierbei ist auf eine barrierearme Gestaltung zu achten.

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Entwässerung ggf. über straßenbegleitende Mulden bei ausreichendem Platzangebot und geringer bis mittlerer Belastung des Regenwasserabflusses. Bei begrenztem Platzangebot Prüfung des Einbaus von Rigolenkörpern in den Untergrund (Schaffung von Retentionsflächen).
- Einsatz von versickerungsfähigen Belegen (z. B. wasserdurchlässige Pflasterbeläge) für Parkstände und ggf. in Nebenstraßen; ggf. auch in Kombination mit Mulden sinnvoll. Dabei ist die Barrierefreiheit zu beachten.
- Ggf. Bepflanzung straßenbegleitender Mulden mit Bäumen und Sträuchern. Gezieltes Einleiten von Regenwasser von unbelasteten Nebenflächen in die Mulden. Das Gefälle muss dafür bei Planung und Ausführung entsprechend angepasst werden.

- Sofern eine hohe Belastung des Regenwasserkanals, Senken oder Überflutungen durch vorangegangene Starkregenereignisse bekannt sind, sollten Notwasserwege (Straßen / Radwege / Anschlüsse an Grünflächen) und der temporäre Einstau von Regenwasser auf angrenzenden Flächen geprüft werden

Handlungsmöglichkeiten:

- Prüfung von Klimaanpassungsbedarfen im Rahmen der Planung von Straßensanierungsmaßnahmen
- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen

Straßenbegleitgrün

Das Anlegen von Straßenbegleitgrün (Grünflächen an Straßen, Wegen und Parkplätzen) besteht im Regelfall aus Bäumen, Büschen, Gräsern und Blütenstauden. Es dient als Blendschutz, stabilisiert den Verkehrslärm und hebt den Straßenverlauf hervor. Zudem trägt eine Bepflanzung der Randstreifen dazu bei, dass sich Straßen harmonisch in die Landschaft einfügen. Zudem stellen sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zum Artenschutz sowie zur Biodiversität.

Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.			
	4.1A Planung	50.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
	4.1B – 4.1I Sanierung von Straßen und weiterer Erschließungsanlagen	4.500.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
	4.1J Zuwegung Schule	370.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
	4.1K Erschließungsanlagen Jahnplatz / Tennisanlagen / Schützenverein	180.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
	4.1L Straßenbegleitgrün	30.000 €	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Gesamtkosten 5.130.000 €			

4.2 Ausbau des Radwegenetzes			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Durch die Ergänzung und bauliche Ertüchtigung des Radwegenetzes soll der Radverkehr gestärkt und die Attraktivität für alle Einwohnerinnen und Einwohner erhöht werden. Auch die Vernetzung zwischen einzelnen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes sowie zu den Nachbargemeinden kann so gestärkt werden, was wiederum förderlich für die Erreichbarkeit der verschiedenen Angebote, die Vernetzung der sozialen und kulturellen Angebote sowie das Zusammenbringen der Bewohnerinnen und Bewohner ist. An geeigneten Stellen werden neben der Neugestaltung der Radwege auch Abstellanlagen und Beschilderungen hergestellt (siehe auch Maßnahme N18).</p> <p><u>Beitrag zum Klimaschutz</u></p> <p>Der Ausbau des Radwegenetzes trägt dazu bei, dass Fahrradmobilität in Wankendorf insgesamt sicherer und attraktiver wird. Eine Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraums zugunsten des Radverkehrs wird möglich. Dadurch werden die THG-Emissionen durch privaten Pkw-Verkehr reduziert.</p> <p><u>Beitrag zur Klimafolgenanpassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwässerung über straßenbegleitende Mulden bei ausreichendem Platzangebot und geringer bis mittlerer Belastung des Regenwasserabflusses. Bei begrenztem Platzangebot Prüfung des Einbaus von Rigo- lenkörpern in den Untergrund (Schaffung von Retentionsflächen). • Ggf. Bepflanzung straßenbegleitender Mulden mit Bäumen und Sträuchern. Gezieltes Einleiten von Regenwasser von unbelasteten Nebenflächen in die Mulden. Das Gefälle muss dafür bei Planung und Ausführung entsprechend angepasst werden. <p>Handlungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Klimaanpassungsbedarfen im Rahmen der Planung des Ausbaus und der Sanierung von Radwegen • Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen 			
Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	4.2A Erstellung Konzept und Ausbau Radwegenetz	110.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungs- anlagen Maßnahmen der Vorbereitung
Gesamt 110.000 €			

4.3 Erweiterung/Sanierung und barrierearme Gestaltung des Fußwegenetzes			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Durch die Ergänzung von Fußwegeverbindungen soll der Fußverkehr gestärkt und die Attraktivität für alle Einwohnerinnen und Einwohner erhöht werden. An geeigneten Stellen sollen neben der Neugestaltung der Wege auch Sitzgelegenheiten, Wegweiser und Abfallbehälter vorgesehen werden. Weiterhin wird empfohlen, barrierearme Querungsmöglichkeiten einzurichten, um z. B. auch mit Kinderwagen, Rollatoren oder Rollstühlen einfach und sicher die Straße zu überqueren und sich uneingeschränkt im Gemeindegebiet fortbewegen zu können. Die Anlage von barrierearmen Straßenquerungen kann sowohl im Bestand durch Umbau bzw. Sanierung erfolgen als auch bei Neuplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>Insbesondere besteht bei folgenden Verbindungen Erneuerungs- und Qualifizierungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - von der Dorfstraße in Richtung Süden und - vom Röterberg über Höhe Marktplatz bis zum Seniorenzentrum. <p>Neben der barrierefreien Gestaltung des Fußwegenetzes gilt es, die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum durch kleinteilige Anpassungen zu erhöhen. Diese sollen bedarfsorientiert und teilweise im Kontext mit weiteren anstehenden Baumaßnahmen untersucht und planerisch vorbereitet werden.</p> <p><u>Beitrag zum Klimaschutz</u></p> <p>Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des Fußwegenetzes wird die Mobilität von Fußgängerinnen und Fußgängern sicherer und attraktiver. Eine Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraums zugunsten des zu-Fuß-Gehens wird möglich. Somit werden THG-Emissionen durch privaten Pkw-Verkehr reduziert.</p> <p><u>Beitrag zur Klimafolgeanpassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einsatz von versickerungsfähigen Belegen (z. B. wasserdurchlässige Pflasterbeläge) für Parkstände und ggf. in Nebenstraßen, auch in Kombination mit Mulden sinnvoll. Dabei ist die Barrierefreiheit zu beachten. • Ggf. Entwässerung über straßenbegleitende Mulden bei ausreichendem Platzangebot und geringer bis mittlerer Belastung des Regenwasserabflusses. Bei begrenztem Platzangebot Prüfung des Einbaus von Rigolenkörpern in den Untergrund (Schaffung von Retentionsflächen). • Bepflanzung straßenbegleitender Mulden mit Bäumen und Sträuchern. Gezieltes Einleiten von Regenwasser von unbelasteten Nebenflächen in die Mulden. Das Gefälle muss dafür bei Planung und Ausführung entsprechend angepasst werden. <p>Handlungsmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Klimaanpassungsbedarfen im Rahmen der Planung des Ausbaus und Umbaus von Fußwegen • Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen 			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	4.3A Planung und Herstellung Erweiterung und barrierearme Gestaltung des Fußwegenetzes	60.000 €	B 2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen Maßnahmen der Vorbereitung
Gesamtkosten 60.000 €			

Handlungsfeld 5 – Engagement und Gemeinschaft

5.1 Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation

Maßnahmenbeschreibung

Der Umsetzungsprozess soll durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit sowie von geeigneten Beteiligungsformaten begleitet werden.

Für Kommunen ist es notwendig, Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben, um ihre Bürgerinnen und Bürger über alle politischen Entscheidungen und Vorgänge informieren zu können. Neben dieser Aufgabe gilt es durch Bürgerbeteiligungen, die Dorfgemeinschaft nachhaltig zu stärken. Bedeutsam ist ein Qualifizierungsprogramm für ehrenamtliche Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter, die sich um die Belange der Gemeindeentwicklung kümmern, auch im Hinblick auf die vielfältigen Beteiligungsformate.

Für die Dorfgemeinschaft und zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements können Aktionen wie „Dorf und Du“, die vielfältige Formen der Bürgerbeteiligung bündelt (z. B. Fotowettbewerb, Marketingkampagne, Schülerwettbewerbe, Planung von Gemeinschaftsgärten, Obstwiesen, Tauschbörsen) gestartet werden.

Mit dem schrittweisen und regelmäßigen Umsetzen von Beteiligungsprojekten stellt sich bei Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Verwaltung eine positive Beteiligungskultur ein.

Die Wankendorfer Gemeindepolitik und ihre vielfältigen ehrenamtlichen Mitstreiterinnen und Mitstreiter werden in einer Lenkungsgruppe die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Wankendorf sicherstellen, sodass die Bürgerinnen und Bürger auch weiterhin gerne in Wankendorf leben und arbeiten. Dazu gehört vor allem der Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge, die Grundversorgung für ein menschliches Dasein und die Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen. Dies umfasst u. a. das Verkehrs- und Beförderungswesen, Gas-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Bildungs- und Kulturveranstaltungen oder Freizeiteinrichtungen. Unternehmen sollen in der Gemeinde günstige Standortbedingungen vorfinden, was bedeutet: Flächen, Arbeitskräfte und Kundinnen und Kunden vor Ort finden.

Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	5.1A Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation	120.000 €	B 3.5 Programmbezogene Öffentlichkeitsarbeit
Gesamt 120.000 €			

Handlungsfeld 6 – Übergeordnete und sonstige Maßnahmen (Querschnittsthemen)

6.1 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (bereits abgeschlossen)

Maßnahmenbeschreibung

Das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ (ZKD) ist Voraussetzung für alle weiteren Maßnahmen in der Städtebauförderung. Es wurde mit umfangreicher Beteiligung für den gesamten Nahbereich erarbeitet und diente den Vorbereitenden Untersuchungen als Arbeitsgrundlage. Die Fertigstellung des ZKD erfolgte Mitte 2020.

Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.	6.1A Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	95.000 €	B 1.2 Übergeordnete Konzepte
Gesamtkosten 95.000 € (nicht Bestandteil der Kostenübersicht, da abgeschlossen)			

6.2 Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept (VU / IEK)			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Gemeinde gemäß § 141 BauGB die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die VU sind erforderlich, um eine Bewertung über die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die beabsichtigten allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erlangen.</p> <p>Dem integrierten Entwicklungskonzept (IEK) ist ein Leitbild mit grundsätzlichen Zielstellungen vorangestellt. Dieses Leitbild und die damit verbundenen Handlungsfelder stellen das „Grundgerüst“ der künftigen integrierten Entwicklung dar. Das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet werden anhand von thematischen und räumlichen Schwerpunkten, denen die Handlungsfelder zugeordnet wurden, verdeutlicht.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	6.2A Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept (VU / IEK)	105.000 €	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung
Gesamtkosten 105.000 €			

6.3 Herstellen einer barrierearmen Infrastruktur

Maßnahmenbeschreibung

Der Begriff „barrierefrei“ suggeriert, dass eine Ausstattung behindertengerecht ist, jedoch ist „barrierefrei“ nicht gleichzusetzen mit behindertengerecht. Die Arten von Behinderungen sind so vielfältig, dass es genau genommen keine Barrierefreiheit gibt. Demnach spricht man eher von Barrierearmut. Eine barrierearme Zugänglichkeit ist gegeben, wenn die jeweiligen Nutzungsobjekte von allen ohne fremde Hilfe problemlos wahrnehmbar, erreichbar, begreifbar, erkennbar und bedienbar sind.

Barrierearmut ist für die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigungen in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Barrierearmut stellt letztlich einen Mehrwert für alle dar.

Nach dem „Fuß-und-Roll“-Prinzip müssen Bewegungsflächen sowohl zu Fuß als auch mit Rollstuhl und Rollator problemlos genutzt werden können. Gehwegflächen, Fußböden und Stufen müssen trittfest und rutschsicher sein, sodass sie auch für gehbehinderte Menschen ohne Stolper- und Sturzgefahr begehbar sind. Außerdem müssen Gehwegflächen, Fußböden und Rampen sicher und erschütterungsarm berollbar sein. Bewegungsflächen sind eben, stufenlos und hindernisfrei auszuführen, damit auch für Rollstuhl- und Rollatornutzerinnen und -nutzer die Zugänglichkeit ohne besondere Schwierigkeiten ermöglicht wird. Bedienelemente, Türgriffe und Armaturen müssen auch für Rollstuhl- und Rollatornutzerinnen und -nutzer, kleinwüchsige sowie greifbehinderte Menschen erreichbar sein. Sie sind nach ergonomischen Anforderungen so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit geringen Körperkräften oder Einschränkungen der Feinmotorik nutzbar sind.

Nach dem „Zwei-Sinne“-Prinzip müssen Informationen, einschließlich von Orientierungshilfen, jeweils für zwei der Sinne „Sehen“, „Hören“ und „Tasten“ gegeben sein, damit sehgeschädigte und hörgeschädigte Menschen ohne fremde Hilfe Zugang zu allen wichtigen Informationen erhalten. Der öffentlich zugängliche Raum muss visuell, taktil und akustisch kontrastierend gestaltet werden. Dadurch kann die Information, Orientierung und Kommunikation sensorisch behinderter Menschen im öffentlichen Verkehrsraum ohne fremde Hilfe und ohne besondere Erschwernisse grundsätzlich gewährleistet werden. Nach dem Prinzip „leichter Sprache“ müssen wichtige Informationen, einschließlich von Orientierungshilfen, in leicht begreifbarer Form gegeben und z. B. durch verständliche Piktogramme veranschaulicht werden. Damit können auch Menschen mit kognitiven Einschränkungen Zugang zu diesen Informationen erhalten.

Die Gemeinde Wankendorf verfügt bereits über Ansätze einer barrierefreien Raumgestaltung wie die Umgestaltung des ZOB. Inwieweit sich die Gemeinde für eine umfassende Barrierearmut oder -freiheit entscheidet, kann mit Einbindung eines örtlichen Behindertenrates in einem Konzept – insbesondere bei Neuplanungen – erarbeitet werden.

Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	6.3A Barrierefreiheitskonzept	25.000 €	B1 Maßnahmen der Vorbereitung
	6.3B Herstellung	200.000 €	B2.1.6 Herstellung / Sanierung von Erschließungsanlagen Maßnahmen der Vorbereitung
	Gesamtkosten 225.000 €		

6.4 Verfügungsfonds			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Ein Ziel der Gemeinde Wankendorf im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist es, durch gemeinsame Anstrengungen von öffentlicher Hand, Immobilieneigentümerinnen, Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden, Bürgerinnen und Bürgern die Weiterentwicklung des Ortszentrums voranzubringen. Diese Aktivitäten sollen mit dem Instrument des öffentlich-privaten Verfügungsfonds und als Ausdruck der gemeinsamen Verantwortung unterstützt werden.</p> <p>Zentrales Anliegen ist die Einbeziehung aller relevanten Akteurinnen und Akteure in die Gebietsentwicklung (z. B. Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende, Vereine, Trägerinnen und Träger der Wohlfahrt, Pflege, Bildungseinrichtungen, Kirchen).</p> <p>Aus dem Verfügungsfonds sollen kleinere, in sich abgeschlossene Maßnahmen (ohne Folgekosten) kurzfristig unbürokratisch finanziert werden. Der Verfügungsfonds soll damit Anreize zur Aktivierung des privaten Engagements und privater Finanzressourcen für die Entwicklung der Gemeinde Wankendorf bieten. Mindestens die Hälfte der Mittel des Verfügungsfonds müssen aus Mitteln der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften oder sonstigen Dritten finanziert werden. Es muss ein lokales Gremium eingerichtet werden, welches überwiegend mit unmittelbar von der Gesamtmaßnahme betroffenen Personen besetzt ist, um über die Verwendung der Mittel zu entscheiden.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	<p>6.4A Verfügungsfonds</p> <p>U. a. können folgende Maßnahmen mit der Zuwendungsbestimmung B 2.3.4 Verfügungsfonds finanziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Etablierung von Angeboten für Jung und Alt*¹ Ziel ist das Schaffen einer attraktiven und lebendigen Gemeinde für Jung und Alt sowie die Stärkung des Zusammenhalts. Erhalt und Ausbau der Daseinsvorsorge-Infrastruktur*² Ziel ist das Angebot, als Zentralort im ländlichen Raum diesen mit Gütern des täglichen Bedarfs und medizinischer Grundversorgung zu decken. 	<p>20.000 € p. a. = 200.000 € in 10 Jahren</p> <p style="text-align: right;">3.000 €</p> <p style="text-align: right;">100.000 €</p>	<p>B2.3.4 Verfügungsfonds</p> <p>Andere: Versorgungssicherheitsfonds - bis zu 500.000 € für ambulante Stationen (Ministerium für Gesundheit, Jugend und Soziales)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung von Kleingewerbe*¹ Ziel ist eine starke, einheimische Wirtschaft (z. B. Netzwerke, Kooperationen, Gewerbevereine, Einbindung von Schulen für qualifizierte Auszubildende und ortsansässigem Gewerbe) • Etablieren von Netzwerken und Kooperationen*¹ Ziel ist eine gute Vernetzung mit starkem Gemeinschaftsgefühl sowie Schaffung von neuen Kommunikationswegen (z. B. „nebenan.de“ oder der „Dorf-Funk“-App). Hier können verschiedene Angebote, Veranstaltungshinweise, Kontaktgesuche und Hilfsangebote veröffentlicht werden. 	<p>5.000 €</p> <p>5.000 €</p>	
<p>6.4A Eigenanteile Gemeinde oder Anteile Dritter über 15 Jahre</p> <p>*¹ auch mit ehrenamtlichem Engagement</p> <p>*² auch Versorgungssicherheitsfonds bis zu 500.000 € für ambulante Stationen (Ministerium für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung)</p>			
<p>Der Verfügungsfonds sieht eine 50%ige Anteilsfinanzierung Dritter vor. Diese kann im Rahmen der einzelnen kleinteiligen Teilmaßnahmen erfolgen und/oder durch die Installation eines dauerhaften Quartiersfonds, in dem z. B. Mittel eines Gewerbevereins mit den Fördermitteln gebündelt werden und somit für kleinteilige akute Maßnahmen zur Entwicklung unbürokratisch unterstützen.</p>			

6.5 Sanierungsträgerschaft			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Zur kontinuierlichen Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kann die Gemeinde gemäß §§ 157 bis 159 BauGB einen geeigneten Sanierungsträger beauftragen. Die Maßnahme stellt die Vergütung des Sanierungsträgers für die ihm übertragenen Aufgaben dar und gilt für die komplette Dauer der Gesamtmaßnahme.</p> <p>Angesichts des zu vergebenden Auftragsvolumens und des Unterstützungsbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Wankendorf, sich bei der Vergabe der Leistungen des Sanierungsträgers fachlich unterstützen zu lassen. Grundsätzlich wird aufgrund des Umfangs der durchzuführenden Maßnahmen empfohlen, einen Sanierungsträger zu beauftragen.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	6.5A Sanierungsträgerschaft	100.000 € p.a. = 1.000.000 €	B3.1 Sanierungs- und Entwicklungs- träger
Gesamtkosten 1.000.000 €			

6.6 Sonstige Beauftragte			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Angesichts des zu vergebenden Auftragsvolumens und des Unterstützungsbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Wankendorf, sich bei der Vergabe der Leistungen des Sanierungsträgers (siehe Maßnahme 6.5) fachlich zu unterstützen zu lassen.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
Nr.	6.6A Fachliche Unterstützung bei der Vergabe von Leistungen des Sanierungsträgers	30.000 €	B3.4 Sonstige Beauftragte
Gesamt 30.000 €			

6.5 Nicht-zuwendungsfähige Maßnahmen gemäß StBauFR SH 2015

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Maßnahmen herausgearbeitet, die gemäß Städtebauförderungsrichtlinie StBauFR SH 2015 nicht zuwendungsfähig sind und/oder sich außerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes befinden. Die Gemeinde Wankendorf muss darüber befinden, ob diese Maßnahmen mit Mitteln aus anderweitigen Förderprogrammen (z. B. aus Mitteln der AktivRegion) umgesetzt werden sollen.

N1 Planung Fläche „Betonwerk“	
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56)	
	
Maßnahmenbeschreibung	
<p>Die Gemeinde Wankendorf muss im Rahmen ihrer Aufgaben als ländlicher Zentralort die wichtigen Funktionen der Daseinsvorsorge für sich und den umliegenden Nahbereich sicherstellen und auch zukünftig eine tragfähige Infrastruktur bieten. Die verkehrlich zentrale Lage, die Nähe zu den bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen und die Industriebrachfläche des Betonwerks im Zusammenhang mit der angestrebten Reaktivierung der Bahnlinie Neumünster – Ascheberg und dem damit verbundenen neu zu gestaltenden Haltepunkt in Wankendorf bietet der Gemeinde eine besondere Chance, das historisch fehlende Ortszentrum zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des möglichen neuen Bahnhaltepunktes wird die Notwendigkeit einer frühzeitigen Planung einer neuen Ortsmitte an dieser Stelle deutlich. Andernfalls besteht die Gefahr, dass sich die fragmentierte Ortsstruktur in diesem Bereich weiter verstärkt. Die Neuordnung einer „Mitte“ in der Gemeinde Wankendorf in dieser Lage ist aus städtebaulicher Sicht vollkommen alternativlos.</p> <p>Mit der o. g. Neuordnung soll die Bündelung von verschiedenen Funktionen erfolgen. Der östliche Teilbereich der Industriebrachfläche ist als zentraler Platz und künftiger Ortsmitte vorgesehen und entsprechend zu entwickeln.</p> <p>Für eine konkrete Planung bedarf es zunächst eines städtebaulichen Konzeptes, um das Entwicklungspotenzial dieser zentralen Fläche herauszuarbeiten.</p> <p>Wichtig ist die frühzeitige Abstimmung mit den Verantwortlichen für die Reaktivierung der Bahnstrecke Neumünster – Ascheberg. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde Anfang 2024 seitens NAH.SH in Auftrag gegeben.</p>	

Dabei steht die qualitätvolle, zukunftsfähige Entwicklung und die nachhaltige Umsetzung in der Neugestaltung der „Ortsmitte“ im Fokus.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden.

Freilegung der Fläche des Betonwerks

Vor einer Entsiegelung und Freilegung der Fläche ist eine erneute Altlastenuntersuchung erforderlich. Eine erste Untersuchung im März 2022 konnte den Altlastenverdacht nicht bestätigen.


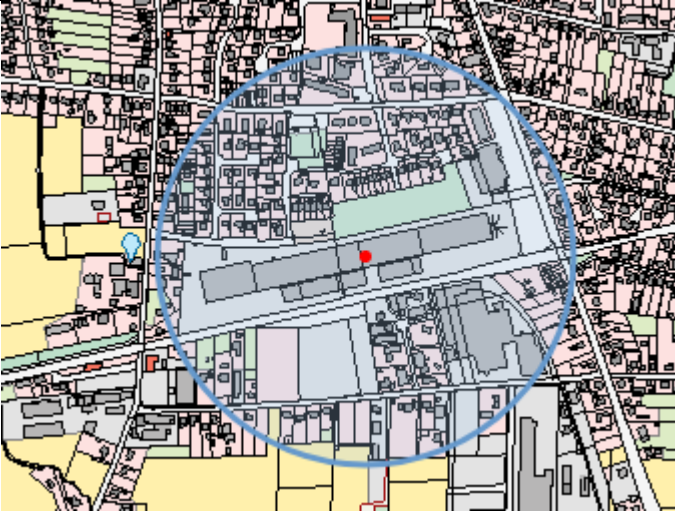
Herstellung Erschließungsanlagen, Daseinsvorsorgeeinrichtungen

Bestandteil dieser Teilmaßnahmen sind weiterhin neu anzulegende Straßen, weitere Erschließungsanlagen, Freiflächen sowie Fuß- und Radwege.

Bewirtschaftung

Die Kosten für die Bewirtschaftung sind entsprechend einzuplanen.

Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N1a Städtebauliches Konzept	Investor	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten N. N.			

N2 Wohnungsentwicklung Fläche „Betonwerk“	
Raiffeisenstraße 1 (Flur 8, Flurstück 59/180)	
	
Maßnahmenbeschreibung	
<p>Die in der Ortsmitte liegende Industriebrachfläche des Betonwerkes bietet hinsichtlich der Wohnfunktion ein hohes Entwicklungspotenzial. Hier kann sich die in den letzten Jahren entwickelte angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt durch die Umnutzung der insgesamt etwa sechs Hektar großen Fläche eine enorme Entlastung finden und ein Angebot für die Gemeinde und den Nahbereich schaffen.</p> <p>Den Forderungen von Bund, Land und Kreis, Innenbereiche vor Außenbereichen zu entwickeln und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist damit Folge geleistet.</p> <p>Die Realisierung eines Wohnquartiers erfordert aber zunächst ein städtebauliches Konzept, in dem die Entwicklungspotenziale herausgearbeitet und dargestellt sind. Dabei besteht die Aufgabe darin, mit den Zielgruppen strukturelle, funktionale und gestalterische Ideen für den Raum und die unterschiedlichen Ansprüche zusammen zu bringen und daraus eine städtebauliche Zielkonzeption zu erarbeiten sowie deren Umsetzung abzuleiten. Darin enthalten sein müssen die fachlichen Erfordernisse wie Einbindung in bestehende Strukturen, zukunftsfähige Gestaltung wie Klimaanpassung der Gebäude und Freiflächen, Barrierefreiheit, Energieeffizienz sowie Angebot bzw. Anbindung an Spiel- und Freiflächen für heterogene Zielgruppen. Die Wohnformen sollten dabei unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die zentrale Lage eignet sich für verdichtete und heterogene Wohnangebote und sollte Eigentums- und Mietwohnungen und darüber hinaus unterschiedlich große Wohneinheiten in ausdifferenzierten Preissegmenten enthalten. Zudem muss sich an den Bedarf der durch den Wohneigentumsmarkt nicht ausreichend versorgten Bevölkerungsanteile ausgerichtet werden. Die Schaffung von neuem Wohnraum an dieser Stelle erfordert außerdem eine Ergänzung des Angebotes im Bereich der Daseinsvorsorge.</p> <p>Bei der Planung sollte bedacht werden, dass unter Umständen Ersatzwohnungen für die von Sanierungsmaßnahmen und eventuellem Abriss betroffenen Schichtwohnungen geschaffen werden müssen.</p> <p>Derzeit kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, welche weiteren Planungen und auch Investitionen genau erforderlich werden. Dies hängt im Wesentlichen von den Ergebnissen des städtebaulichen Konzeptes und den möglichen Investitions- und Beteiligungsstrukturen für das Quartier ab.</p>	

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Stufen im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan verankert. Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Planung als Instrument der kommunalen Planungshoheit verbindlich fest.

Vorschläge in Bezug auf den Umwelt- und Klimaschutz:

- Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit (geringerer Versiegelungsgrad, höhere Energieeffizienz)
- Festlegung der Bauweise und Baugrenzen mit dem Ziel der optimierten Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung)
- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah- / Fernwärmeversorgung
- Aussagen zur Nutzung regenerativer Energiesysteme sowie den baulichen Standard
- örtliche Bauvorschriften (z. B. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe)

Herstellung Erschließungsanlagen, Wohnfolgeeinrichtungen und Freiflächen

Siehe Maßnahme N1.

Bewirtschaftung von Grundstücken

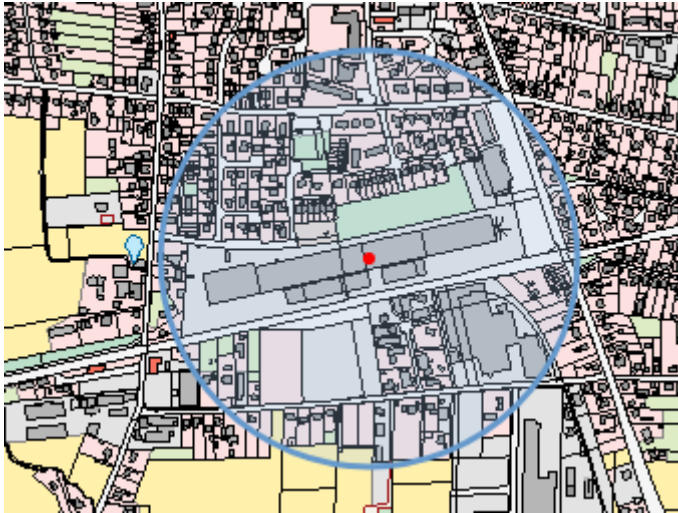
Siehe Maßnahme N1.

Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N2a Freilegung der Flächen	Investor	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N2b Wohnungsentwicklung	Investor	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N2c Herstellung Erschließungsanlagen, Wohnfolgeeinrichtungen und Freiflächen	Investor	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N2d Bewirtschaftung	Investor	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten N. N.			


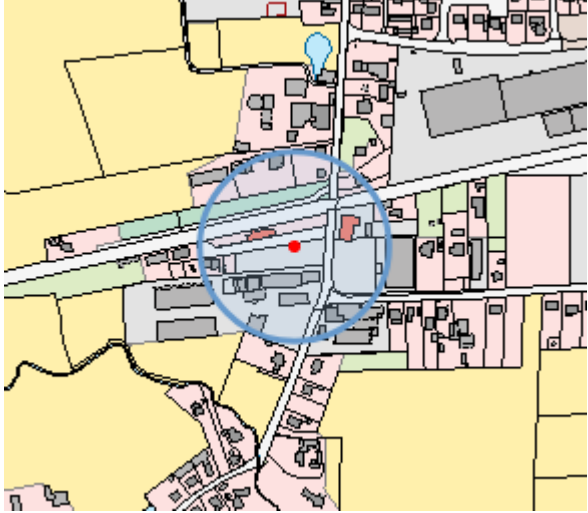
N3 Erfassung und Bewertung Geschosswohnungsbaubestände			
Mühlenstraße 8 (Flur 8, Flurstück 60/180) / Bahnhofstraße 9 (Flur 9, Flurstück 178/3)			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Gemeinde Wankendorf hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Geschosswohnungsgebäuden, die hauptsächlich als Schlichtwohnungen zu bewerten sind. Der Geschosswohnungsbau ist durch die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes, in dem Arbeitskräfte benötigt wurden, entstanden und weist einen Altersbestand von ca. 50 bis 60 Jahren auf. Gebiete mit erheblichem Anteil an Geschosswohnungsbau befinden sich in der Bahnhofsstraße und der Mühlenstraße.</p> <p>Die Sanierung dieser Gebäude ist erforderlich. Um aber den Umfang dieser Sanierung einschätzen zu können, ist eine Bestandsanalyse mit Erfassung und Bewertung (inkl. Bewohnerstruktur) erforderlich.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N3a Erfassung und Bewertung von Geschosswohnungsbaubeständen	10.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 10.000 €			

N4 Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Freiraumplanung“			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Ortsbildprägende Bereiche haben einen wichtigen Einfluss auf eine Gemeinde. Die Herstellung des Dorfcharakters hinsichtlich seiner historischen Substanz und Funktion kann die Attraktivität des Ortes und somit die Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit diesem wesentlich erhöhen.</p> <p>Diese Bereiche müssen besonders in den Blick städtebaulicher Maßnahmen genommen werden. Mit dem Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs lassen sich diese Bereiche gebührend gestalten. Als Beispiel sei hier die Dorfstraße im Bereich ihrer historischen Gebäude genannt.</p>			
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	N24a Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Freiraumplanung“	50.000 €	nicht zuwendungsfähig

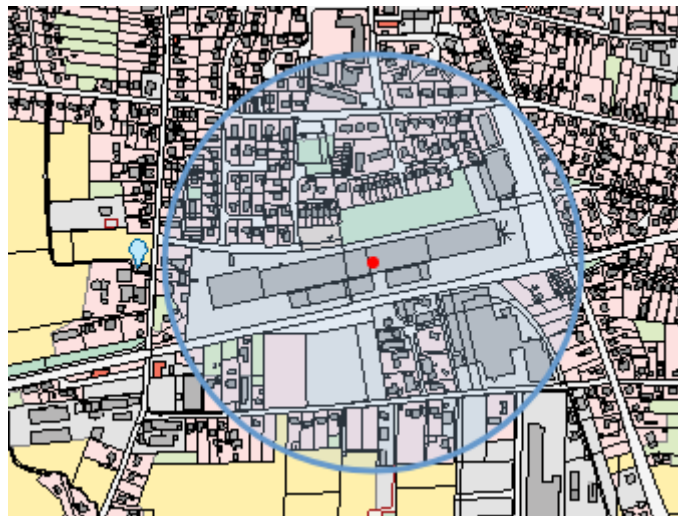
N5 Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Gebäude“			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Ortsbildprägende Bereiche haben einen wichtigen Einfluss auf eine Gemeinde. Die Herstellung des Dorfcharakters hinsichtlich seiner historischen Substanz und Funktion kann die Attraktivität des Ortes und somit die Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit diesem wesentlich erhöhen.</p> <p>Diese Bereiche müssen besonders in den Blick städtebaulicher Maßnahmen genommen werden. Mit dem Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs lassen sich diese Bereiche gebührend gestalten. Als Beispiel seien hier das alte Bahnhofsgebäude und das Gebäude in der Bahnhofstraße 55 genannt.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	N5a Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Gebäude“	20.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 20.000 €			

N6 Freiraumgestaltung „An der Bahn“			
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Sowohl durch die Planung einer angestrebten Bahnhaltestelle als auch die mögliche Freilegung des Betonwerkes entsteht in der Gemeinde die Möglichkeit, verschiedene Funktionen zu bündeln und städtebaulich zu ordnen. Im Eingangsbereich Bornhöveder Landstraße, Bahnlinie und Plöner Straße soll durch die neue Haltestelle eine neue Ortseingangssituation geschaffen und die bisher historisch bedingte fehlende Ortsmitte neugestaltet werden.</p> <p>Ziel ist es, die Eingangssituation so zu konzipieren, dass sich der Ort von hier aus „vom Ankommen mit der Bahn“ erschließt. An diesem Standort trifft man sich beim Ankommen oder Abreisen und verweilt; die Wege zu Dienstleistern sind kurz.</p> <p>Der Bereich Wohnen soll unter dem Aspekt der aktiven Daseinsvorsorge entwickelt werden. Der entstehende Wohnraum soll sich dabei in seiner Qualität und seinem Preis nach denen durch die Wohnungswirtschaft bzw. durch den Wohneigentumsmarkt nicht ausreichend versorgten lokalen Bevölkerungsanteil richten.</p> <p>Die Neugestaltung dieses Eingangsbereichs als „Tor zu Wankendorf“ benötigt wertvolle Ideen, die nur über ein städtebauliches Konzept, das sowohl funktional als auch gestalterisch zu behandeln ist, zu verwirklichen sind. Dabei sind gestalterische und grüne Freiräume mit zu berücksichtigen.</p>			
Priorität	hoch		
Kosten der Vorbereitung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N6a Planung	30.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N6b Herstellung Freiraumgestaltung	70.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N6c Bewirtschaftung	200.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten		300.000 €	

N7 Neugestaltung von Spielplätzen			
KSP „Klaus-Groth-Weg“ (Flur 8, Flurstück 59/56) / KSP „ZOB“ (Flur 8, Flurstücke 6/44, 59/168, 59/177 und 299)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Im bestehenden Freiflächenkonzept wurden bereits Maßnahmen zur Sanierung und Spezialisierung der Spielplätze formuliert, die für folgende Spielplätze im Untersuchungsgebiet übernommen werden können (die Wünsche der Kinder und Jugendlichen zu den Spielgeräten sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen):</p> <p><u>Spielplatz Klaus-Groth-Weg – Erneuerung</u> Für diesen Standort ist im Freiflächenkonzept die Entfernung der Einzäunung zur Straße sowie eine Steigerung der Attraktivität durch Entfernen einzelner Solitärgehölze vorgesehen. Aufgrund des schlechten Zustandes der Spielgeräte wurden diese inzwischen entfernt und die Fläche als lockere Streuobstwiese gestaltet, mit der Option, dort ohne Spielgeräte zu spielen. Perspektivisch ist vorgesehen, wieder Spielgeräte für Kleinkinder aufzustellen.</p> <p><u>Spielplatz ZOB – Ergänzung um Kleinspielfeld, Hartfläche, Seilbahn, Großschaukel</u> Ergänzt werden sollen auf diesem Spielplatz ein Kleinspielfeld mit Bande und Toren, Kunststoff oder Rasen, eine Hartfläche für Streetball / Tischtennis / Kicker, eine Seilbahn sowie eine Großschaukel. Einzelne kleinere Teilmaßnahmen wurden zwar bereits realisiert, die Umsetzung der meisten Maßnahmen steht jedoch noch aus.</p>			
Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N7a Spielplatz Klaus-Groth-Weg	50.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N7b Spielplatz ZOB	290.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 340.000 €			

N8 Aufwertung Freifläche „Am alten Bahnhof“			
Bahnhofstraße 64 (Flur 5, Flurstück 55/15)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Freifläche weist Gestaltungs- und Funktionsdefizite auf. Sie war bis vor einigen Jahren als Skateranlage für Jugendliche vorgesehen, verfällt mittlerweile aber zusehends und entwickelt sich zu einem Missstand. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Funktion zu überprüfen und ggf. einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies umfasst zum einen die Erarbeitung einer neuen Konzeption als auch die Herrichtung der Freifläche.</p> <p>Bei einer Gestaltungskonzeption sind die Anregungen aus der Kinder- und Jugendbeteiligung mit einzubeziehen, in denen Freiflächen und Skateranlagen genannt wurden.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N8a Konzeption Freifläche	10.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N8b Herstellung Freifläche	150.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 160.000 €			

N9 Grünflächen und Bepflanzungen Fläche „Betonwerk“



Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen und Bepflanzungen jeglicher Art sind von hoher Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung, da sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen und so einen wesentlichen Beitrag zum Artenschutz sowie zur Biodiversität leisten. Darüber hinaus verbessern sie das lokale Kleinklima u. a. durch die Förderung des Luftaustausches (Kaltluftschneisen), die Bindung von Feinstaub sowie die Aufnahme von Regenwasser.

Begrünungen und Bepflanzungen im Gemeindegebiet tragen dabei nicht nur zum Natur- und Umweltschutz, sondern auch zu einem attraktiven Ortsbild bei und können zudem gut in die Gestaltung von öffentlichen Treffpunkten integriert werden.

Der Maßnahmenvorschlag umfasst vielerlei Möglichkeiten der Begrünung und Bepflanzung, u. a.:

- Renaturierung ungenutzter bzw. untergenutzter Flächen, z. B. als Blühflächen mit Wildblumen (insbesondere für Insekten)
- Aufforstung / Schaffung von Waldflächen
- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage von Straßengrün, z. B. breite Grünstreifen mit Büschen und Bäumen, (Streuobst-)alleen und Chausseen
- Anlage von Naturlehrpfaden
- Wiederherstellen / Neuanlage von Knicks
- Anlage von Blühstreifen an den Feldern
- Blumenbeete und Blühinseln (auch in Kombination mit Insektenhotels)
- Gemeinschaftsgärten / Naschgärten
- Schmetterlingsgärten
- Fassaden- und Dachbegrünungen

Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang vor allem die Auswahl heimischer Pflanzen sowie die Anlage bienenfreundlicher Strukturen. Wildblumen können dabei nicht nur als großflächige Wiese gesät werden, sondern lassen sich auch auf kleinem Raum z. B. in Grünflächen integrieren. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbetei-

ligung wurde gewünscht, im Gemeindegebiet Blühflächen anzulegen. Das Anlegen und Anpflanzen von Waldflächen und Blühwiesen bzw. -streifen können u. a. auch durch Bürgerinitiativen realisiert werden, die beispielsweise als Paten Blumensaat oder Bäume spenden.

Darüber hinaus wird empfohlen, Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung an öffentlichen Einrichtungen zu prüfen und bei Neubauten planungsrechtlich (z. B. im Rahmen von Bebauungsplänen oder mittels anderer übergeordneter Vorgaben) zu regeln. Solche Festsetzungen können verschiedene umwelt- und naturschützende Belange enthalten. Die Begrünungen bieten zudem den Vorteil, dass sie die Gebäude im Sommer kühl und im Winter warmhalten und somit auch den Energieverbrauch minimieren. Außerdem dienen Gründächer der Niederschlagsrückhaltung und der Abflussverzögerung. Infolgedessen werden Abflussspitzen abgemindert und das Entwässerungssystem entlastet. Auch bei privaten Bestandsgebäuden kann eine Fassaden- und Dachbegrünung möglich sein. Diesbezüglich ist eine Information bzw. Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer über Vorteile, Kosten und Fördermöglichkeiten sinnvoll.

Der Wankendorfer Ortskern verfügt über kleinteilige Beete, Straßenbegleitgrün etc., die insgesamt Defizite in Funktion und Gestalt aufweisen. Daher wird eine Bestandsaufnahme vorgesehen und darauf aufbauend eine Erneuerung oder Änderung und Herstellung der vorhandenen Anlagen. Diese sollte hinsichtlich der Nutzungen und erforderlichen Qualität (Beständigkeit, Pflegekosten, Klimabeständigkeit, ökologischer Wert) justiert und dauerhaft sein. Es empfiehlt sich die Auswahl heimischer Pflanzen sowie die Anlage insektenfreundlicher Strukturen. Wichtig ist darüber hinaus, dass die vorhandenen Grünachsen erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden. Die Frischluftzonen sind ebenso essenziell in der Zukunft wie die Biodiversität eines sinnvollen Grün- und Biotopverbundsystems.

Bei der Umsetzung sollte auch die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden sowie mit den dem Kreis Segeberg zugehörigen Gemeinden Schmalensee und Bornhöved und darüber hinaus dem Verein Holstein-Se(h)en e.V. hinsichtlich eines attraktiven touristischen Angebots mitbedacht werden.

Auch die Anregungen aus der Kinder- und Jugendbeteiligung, in denen ein großer Wert auf Natur- und Umweltschutz gelegt wurde, sind bei der Schaffung von Grünflächen zu beachten. Ebenso sollte der Wunsch nach vermehrter Bepflanzung und das Aufstellen von Abfallbehältern mit einbezogen werden.

Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N9a Planung	5.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N9b Begrünung und Bepflanzung	20.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N9c Straßenbegleitgrün	30.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 55.000 €			

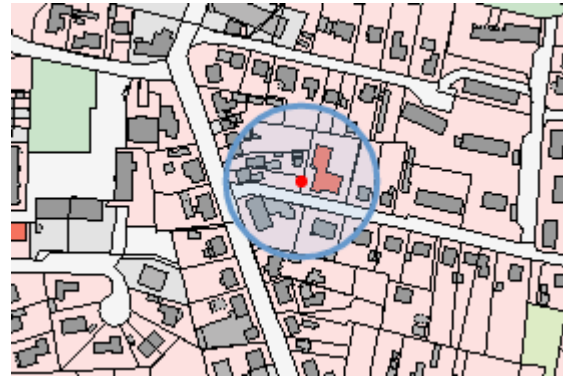
N10 Anlage von (Natur-) Erlebnispfaden und Begegnungspunkten			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Naturerlebnisflächen können den Bürgerinnen und Bürgern einerseits die Natur näherbringen und für den Natur- und Umweltschutz sensibilisieren. Andererseits können sie auch Treffpunkte sein und mit ihrer naturnahen Gestaltung zum Erholen und Entspannen einladen.</p> <p>Beispiele für Naturerlebnis-Treffpunkte sind z. B. Gemeinschaftsgärten / Naschgärten. Die Anlage solcher Gärten dient dem Naturerlebnis und der Selbstversorgung. Alle Einwohnerinnen und Einwohner können aktiv mitwirken und eine bunte Vielfalt an Kräutern, Obst und Gemüse säen, pflegen und ernten.</p> <p>Diese Maßnahme kann an verschiedenen, auch kleineren Standorten im Gemeindegebiet umgesetzt werden. Wichtig ist, dass der Standort sonnig und der Boden nährstoffreich ist. Viele Sorten können auch in Hochbeeten gepflanzt werden, was die Arbeit erleichtert und zudem Schädlingsbefall vorbeugen kann.</p> <p>Der Gemeinschaftsgarten steht dabei allen Bürgerinnen und Bürgern offen. Vorgeschlagen wird zudem die Nutzung durch die Kita-Kinder, die zusammen mit den anderen Einwohnerinnen und Einwohnern die Beete bepflanzen und pflegen. Hierbei können die Älteren den Kindern ihr Wissen aufzeigen und weitergeben, wodurch eine generationsübergreifende Symbiose entsteht.</p> <p>Beispiele für Erlebnispfade sind Naturlehr- und Fitnesspfade. Die Anlage von Naturlehrpfaden können mit Infotafeln, Insektenhotels, Bienen-, Blüh- und Streuobstwiesen ausgestattet sein. Die Anlage von Outdoor-Fitness-Pfaden ist z. B. in den Wäldern und an den Radrouten möglich. Mit verschiedenen Geräten werden vielfältige Möglichkeiten angeboten, sich an der frischen Luft körperlich zu betätigen und seine Gesundheit zu stärken. Die Pfade können mit verschiedenen Stationen aus Naturelementen versehen werden, z.B. Baumstämme zum Balancieren oder einem Barfuß-Pfad. Die Pfade können thematisch gestaltet werden, beispielsweise am See mit Lehrtafeln zur Flora und Fauna des Sees oder speziell zu Wasservögeln.</p> <p>Denkbar ist auch eine Vernetzung verschiedener Pfade. Diese können durch vorhandene, interessante Naturflächen oder auch durch neu angelegte Grünflächen verlaufen. Über Informationstafeln und Wanderkarten kann über das Angebot informiert werden.</p> <p>Bei der Umsetzung sollte auch die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden sowie mit den dem Kreis Segeberg zugehörigen Gemeinden Schmalensee und Bornhöved und darüber hinaus dem Verein Holstein-Se(h)en e.V. hinsichtlich eines attraktiven touristischen Angebots mitbedacht werden.</p> <p>Die Wünsche aus der Kinder- und Jugendbeteiligung nach mehr Frei- und Tobe-Flächen sowie die Beachtung von Natur- und Umweltschutz sind mit einzubeziehen. Diese Maßnahme ist auf der Fläche des Betonwerkes in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept umzusetzen.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N10a Planung und Herstellung Anlage von (Natur-) Erlebnispfaden und Begegnungspunkten	30.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	Gesamtkosten 30.000 €		

N11 Sanierung Ballsporthalle			
Auf dem Bös 2 (Flur 8, Flurstück 10/28)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Vereine in der Gemeinde Wankendorf bieten ein breites Sportangebot an, wobei weder die Ballsporthalle (dort ist nur die Ausübung von Ballsportarten möglich) noch die Schulsporthalle den Platzbedarf aufnehmen kann. Das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ (S. 72) empfahl in Bezug auf die Sportstätten die Erstellung einer übergreifenden Analyse und Erstellung eines Betriebskonzeptes.</p> <p>Ein erstes Fachgutachten ergab sowohl bauliche als auch energetische Mängel an den Gebäuden der Ballsporthalle und der Schulsporthalle.</p> <p>Da der Breitensport für die Wankendorferinnen und Wankendorfer und auch den Nahbereichsgemeinden eine bedeutende Rolle spielt, besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N11a Sanierung Ballsporthalle	1.500.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 1.500.000 €			

N12 Neubau einer Kindertagesstätte Fläche „Betonwerk“			
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56)			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Das „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ prognostizierte in seiner Untersuchung 2019 langfristig zwar einen ausgeglichen Belegungsgrad in Bezug auf die Kinderbetreuungsplätze, hielt aber eine Überbelegung für realistisch. Mittlerweile hat sich die Situation in einem Maße zugespitzt, sodass dringender Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Die räumlichen Gegebenheiten in der „KiTa KiTo“ sind mittlerweile derart begrenzt, dass im Ort an einem anderen Standort (ehemaliger Bahnhof) eine Containerlösung geschaffen werden musste, die im Frühjahr 2024 auf die Parkfläche der „KiTa KiTo“ versetzt werden wird. Der Mangel an Kita-Plätzen soll zudem durch einen Erweiterungsbau der „KiTa KiTo“ und der damit verbundenen Schaffung neuer Räumlichkeiten behoben werden.</p> <p>Mit der angestrebten Entwicklung auf der Fläche des Betonwerkes entstehen weitere Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen, weshalb die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte auf dieser Fläche als zwingend erforderlich angesehen wird.</p>			
Priorität			hoch
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N12a Planung	50.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N12b Neubau	2.500.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N12c Bewirtschaftung	800.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 3.350.000 €			

N13 Nachnutzung der Gebäude „Kampstraße 1“ und „Röterberg 13“

Kampstraße 1 (Flur 7, Flurstück 17/246) / Röterberg 13 (Flur 7, Flurstück 21/18)



Maßnahmenbeschreibung

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Gemeinde Wankendorf keine Möglichkeiten hat, auf Räumlichkeiten für den karitativen Eigenbedarf, wie z. B. für eine „Gemeindeschwester“, ein Integrations- und Kooperationszentrum, einen Jugendpfleger oder einen Streetworker o. Ä. zurückzugreifen (siehe auch „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“, S. 60/61 und 70/71).

Das von der Amtsverwaltung Bokhorst-Wankendorf genutzte Gebäude – inklusive des dazugehörigen Grundstücks Kampstraße 1 – befindet sich im Eigentum des ehemaligen Amtes Wankendorf. Das Amt Bokhorst-Wankendorf ist jedoch in Besitz der Liegenschaft Kampstraße 1.

Ursprünglich befand sich das Gebäude in der Kampstraße 1 im Eigentum der Gemeinde Wankendorf und unterlag verschiedenen vorwiegend karitativen Nutzungen. Es hatte u.a. die Funktion eines „Armenhauses“ mit Bademöglichkeiten und Essensausgabe und wurde 1931 als „Wohlfahrthaus“ fertig gestellt. 1966 beschloss die Gemeinde Wankendorf, dem Amt Wankendorf das Grundstück inkl. des Gebäudes unentgeltlich zu übereignen, damit sich dort die Amtsverwaltung ansiedeln konnte. Für das Amt besteht jedoch bis zum heutigen Tage - gemäß des damaligen Beschlusses - eine Rückgabeverpflichtung für den Fall, dass das Amt das Grundstück nicht mehr für eigene Zwecke benötigt. In diesem Fall ist das Grundstück mit allen Wertsteigerungen ohne Entschädigung an die Gemeinde Wankendorf zurück zu übereignen.

Durch den geplanten Neubau eines Multifunktionsgebäudes im Bereich der Bornhöveder Landstraße 4 (s. Maßnahme Ö1) stünde das Gebäude in der Kampstraße 1 wieder der Gemeinde zur Verfügung. Für diesen Fall möchte die Gemeinde das Gebäude wieder in eine karitative Nutzung überführen. So kann historisch wieder daran angeknüpft werden.

Für eine Umsetzung der Maßnahme ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes zu erforderlich.

Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N13a Konzept/Planung	30.000 €	nicht zuwendungsfähig
	N13b Umbau mit Erweiterungsmöglichkeit	Kostenermittlung erst mit Vorliegen eines Nutzungskonzeptes möglich	nicht zuwendungsfähig
	N13c Bewirtschaftung	150.000 €	nicht zuwendungsfähig
Gesamtkosten N. N.			

N14 Verlagerung von Betrieben und Betriebsteilen			
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56) / Raiffeisenstraße 1 (Flur 8, Flurstück 59/180), Bahnhofstraße 52 (Flur 5, Flurstück 34/10)			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die im folgenden aufgeführten Betriebe stellen in ihrem städtebaulichen Umfeld aufgrund von diversen Emissionen erhebliche Missstände dar. Dies kann unter Umständen auch auf weitere Betriebe zutreffen, sodass auch eine Verlagerung weiterer Betriebe geprüft werden sollte, sofern Konflikte mit anderen Nutzungen wie z. B. Wohnen entstehen oder bereits vorliegen. Die Verlagerung der Betriebe in ein Gewerbegebiet oder im Fall der landwirtschaftlichen Betriebe in den Außenbereich können dazu beitragen, die städtebauliche Gemengelage zu entflechten und städtebauliche Missstände zu beheben. Neben dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden des Gemeindegebietes bestehen Flächenpotenziale im Norden, die insbesondere durch ihre Lage am Zubringer zur Bundesautobahn A21 für Gewerbeansiedlungen geeignet sind, da auf diese Art und Weise der Liefer- und Lastverkehr aus dem Ort hinausgehalten werden kann. In allen Fällen der Verlegung von Gewerbebetrieben bedarf es der Freilegung der Flächen einschließlich einer ggf. erforderlichen Altlastenuntersuchung / -beseitigung.</p> <p><u>Betonwerk (Bornhöveder Landstraße 4 / Raiffeisenstraße 1)</u> Das Betonwerk erstreckt sich auf einer Fläche von knapp sechs Hektar entlang der Bahntrasse zwischen der Bornhöveder Landstraße 4 (Zufahrt) und der Bahnhofstraße (westliche Zufahrt über Raiffeisenstraße 1). Es bildet somit die südliche Grenze des „Ortszentrums“ und trennt dieses durch seine lineare Bauform und Betriebsorganisation von der südlichen Umgebung inklusive der Bahntrasse ab. Durch das Betonwerk ist dessen Nachbarschaft durch erhebliche Schall- und Staubemissionen unmittelbar aus dem Betrieb wie aus seinem Lieferverkehr betroffen. Dies stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand mit dringendem Handlungsbedarf dar. Die Verlagerung des Betonwerkes innerhalb des Gemeindegebiets gestaltet sich aufgrund seiner erheblichen Schall- und Staubemissionen als schwierig. Der Eigentümer befindet sich derzeit auf Standortsuche außerhalb der Gemeinde Wankendorf, womit der Findungsprozess zur möglichen Verlagerung des Betonwerkes noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p><u>Emittierende Betriebsteile des landwirtschaftlichen Betriebes Bahnhofstraße 52</u> Der landwirtschaftliche Betrieb ist einerseits Bestandteil der Dorfgeschichte und prägend für das dörfliche Leben. Andererseits gehen von ihm erhebliche Emissionen für das Umfeld aus – insbesondere Geruchsemissionen von Tierställen und Güllelagerung. Durch das planerisch verfolgte Heranrücken von Wohnbebauung an den Betrieb werden sich daraus entstehende Konfliktlagen absehbar verschärfen.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N14a Landwirtschaftlicher Betrieb	N. N.	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	Förderung ggf. durch Landesprogramm Wirtschaft oder Wirtschaftsförderung IB.SH		
	Gesamtkosten N. N.		

N15 Erschließungsanlagen Bahnhofpunkt			
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Am geplanten Bahnhofpunkt sind die verkehrlichen Belange mit der zentralen Ortsmitte zu analysieren und ein Handlungs- sowie Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Dies dient dazu, die gänzlich neue Strukturierung der Verkehrsflüsse vorzunehmen und auf den neuen Bahnhofpunkt abzustimmen.</p> <p>Der neue Haltepunkt sowie das Bahnhofsumfeld werden gestalterisch und funktional in die Maßnahme N1 integriert.</p> <p>Des Weiteren gilt es zu prüfen, inwiefern sich neue Erschließungsbedarfe und Mobilitätsanforderungen auf das Bahnhofsumfeld auswirken. Hier gilt es, insbesondere die Anknüpfung an andere Mobilitätsformen, wie z. B. den Busverkehr und die Fahrradinfrastruktur, zu berücksichtigen und zu gewährleisten.</p> <p>In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N15a Konzeption	10.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N15b Herstellung	1.500.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
<p>Gesamtkosten 1.510.000 €</p> <p>Zu prüfen ist eine mögliche Förderung mit GVFG-Mitteln, für die Umsetzung Programme der NAH.SH (Förderquote bis 75 %) sowie Programme des Landes und des Bundes (Klimaschutz im Verkehr).</p>			

N16 Verkehrskonzept und Umsetzung im Bereich Bahnhofpunkt			
Bornhöveder Landstraße 4 (Flur 8, Flurstück 6/56)			
			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Der Bereich umfasst überwiegend die östliche Teilfläche des Betonwerk-Geländes. Die sich aus dieser Maßnahme ergebende Neuordnung dieses Bereiches erfordert hinsichtlich der Erschließung die Entwicklung eines Handlungs- und Umsetzungskonzeptes. Dieses dient dazu, die gänzlich neue Strukturierung der Verkehrsflüsse vorzunehmen und diese auf den ebenfalls geplanten neuen Bahnhofpunkt abzustimmen.</p> <p>Es ist zu prüfen, inwiefern sich neue Erschließungsbedarfe und Mobilitätsanforderungen an das Quartier richten. Auch hier gilt es, insbesondere die Anknüpfung an andere Mobilitätsformen, wie z. B. den Busverkehr und die Fahrradinfrastruktur, zu berücksichtigen und zu gewährleisten.</p> <p>In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden.</p>			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N16a Konzeption	50.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
	N16b Herstellung	7.570.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 7.620.000 €		Zu prüfen sind eine mögliche Förderung mit GVFG-Mitteln, in Bezug auf die Umsetzung Förderprogramme der NAH.SH (Förderquote bis 75 %) sowie Programme des Landes und des Bundes (Klimaschutz im Verkehr).	

N17 Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Umsetzung baulicher und optischer Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wird insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen. Zu den baulichen Maßnahmen zählen u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrbahnverengungen - (bepflanzte) Verkehrsinseln - Aufpflasterungen und Schwellen. <p>Die optischen Maßnahmen umfassen u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markierungen (z. B. Querstreifen) - farbige Fußgänger-/Fahrradquerungen. <p>Dabei sollten die optischen Maßnahmen zumindest an den relevanten Standorten eher als Ergänzung zu baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Des Weiteren zählt zu dieser Maßnahme unter Umständen auch die Änderung der Verkehrsführung (z. B. durch Einbahnstraßen), um den Verkehrsfluss zu lenken. Zu prüfen ist hierbei immer die Eignung der jeweiligen Straßen. Neben baulichen und optischen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung können auch Geschwindigkeitsbegrenzungen und Durchfahrtsverbote die Sicherheit im Straßenverkehr steigern. Um die Ziele der Geschwindigkeitsbegrenzungen (u. a. Verkehrssicherheit, aber auch Lärm- und Umweltschutz) durchzusetzen und die Fahrzeugführerinnen und Fahrzeugführer entsprechend zu sensibilisieren, sind häufige und regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen unerlässlich. Darüber hinaus werden generell verkehrsberuhigte Zonen in bewohnten Bereichen und ein Tempolimit an den Ausgangsstraßen empfohlen.</p> <p>Eine sichere Anbindung an das Zentrum, den ZOB (und perspektivisch den Bahnhof) sowie Bildungs- und Sporteinrichtungen sollte besonderes berücksichtigt werden.</p>			
Priorität		mittel bis hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N17a Bornhöveder Landstraße	150.000 €	nicht zuwendungsfähig
	N17b Ortsdurchgangsstraße Kirchtor / Röterberg	80.000 €	nicht zuwendungsfähig
Gesamtkosten 230.000 €			

N18 Verbesserung der Fahrradinfrastruktur			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur umfasst insbesondere das Installieren von Fahrradabstellmöglichkeiten an verschiedenen Orten im Gemeindegebiet, z. B. an öffentlichen Treffpunkten wie dem Marktplatz.</p> <p>Durch die steigende Nutzung von E-Bikes und Pedelecs sollten diese in der Planung von Abstellanlagen in Form von Lademöglichkeiten berücksichtigt werden. Es müssen hier insbesondere geeignete Standorte identifiziert und ggf. deren Nutzung ermöglicht werden (Freilegung, Eigentum oder Nutzungsvertrag). Im Rahmen der Barrierefreiheit sollten kurzfristige Abstellmöglichkeiten für Rollatoren o. Ä. ebenfalls einbezogen werden.</p> <p>Darüber hinaus können z. B. spezielle Infotafeln, Beschilderungen, Markierungen oder Leitsysteme für den Radverkehr angeboten werden.</p> <p>Auch Reparaturmöglichkeiten, beispielsweise in Form einer Fahrradwerkstatt, (regelmäßigen) Workshops und Repair-Stationen können das Angebot ergänzen.</p> <p>Die Maßnahme umfasst sowohl die Planung als auch die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen für den Radverkehr.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung eines Radwegekonzeptes durch den Kreis Plön (siehe Kapitel 4.2.3) wird empfohlen, die Maßnahmen zur Verbesserung der Fahrradinfrastruktur mit dem Kreis abzustimmen.</p> <p><u>Beitrag zum Klimaschutz</u></p> <p>Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur trägt dazu bei, dass Fahrradmobilität in Wankendorf insgesamt unkomplizierter und attraktiver wird und somit THG-Emissionen durch privaten Pkw-Verkehr reduziert werden.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	N18a Planung von Abstellanlagen	20.000 €	nicht zuwendungsfähig
	N18b Herstellung von Abstellanlagen	130.000 €	nicht zuwendungsfähig
	Gesamtkosten 150.000 € Hinweis: Ergänzend / alternativ kommt der „Fonds für Barrierefreiheit in Schleswig-Holstein“ in Betracht.		

N19 Erweiterung und barrierearme Gestaltung des Fußwegenetzes			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Durch die Ergänzung von Fußwegeverbindungen soll der Fußverkehr gestärkt und die Attraktivität für alle Einwohnerinnen und Einwohner erhöht werden. An geeigneten Stellen sollen neben der Neugestaltung der Wege auch Sitzgelegenheiten, Wegweiser und Abfallbehälter vorgesehen werden. Weiterhin wird empfohlen, barrierearme Querungsmöglichkeiten einzurichten, um beispielsweise auch mit dem Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl einfach und sicher die Straße zu überqueren und sich uneingeschränkt im Gemeindegebiet fortbewegen zu können. Die Anlage von barrierearmen Straßenquerungen kann sowohl im Bestand durch Umbau bzw. Sanierung erfolgen als auch bei Neuplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>Erneuerungs- und Qualifizierungsbedarf besteht insbesondere bei folgenden Verbindungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwischen der Dorfstraße bis zum ZOB, - von Röterberg über Höhe Marktplatz, dann am Seniorenzentrum vorbei bis zur Bahnhofsstraße, - zwischen Achtern Höven und Mühlenstraße (südlicher Fußwegbereich) und - der Verlängerung Alter Bahndamm in Richtung Bornhöveder Landstraße und dann vor dem „Rewe“-Markt abknickend in Richtung Mühlenstraße. <p>Neben der barrierefreien Gestaltung des Fußwegenetzes gilt es allgemein, die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum durch kleinteilige Anpassungen zu erhöhen. Diese sollen bedarfsorientiert und teilweise im Kontext mit weiteren anstehenden Baumaßnahmen untersucht und planerisch vorbereitet werden.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N19a Planung und Herstellung Erweiterung und barrierearme Gestaltung des Fußwegenetzes	100.000 €	entfällt, da außerhalb des Sanierungsgebietes
Gesamtkosten 100.000 €			

N20 Produktion, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Nutzung alternativer / erneuerbarer Energieformen ist insbesondere im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Verringerung des Ressourcenverbrauchs erforderlich. Dies umfasst u. a. Sonnenenergie, Windenergie, Wasserkraft und Geothermie.</p> <p>Die Möglichkeiten der alternativen Energienutzung in der Gemeinde Wankendorf sind zu prüfen. Denkbar ist z. B. das Installieren von Solaranlagen auf öffentlichen Einrichtungen wie auch auf privaten Wohngebäuden oder die Einrichtung eines Nahwärmenetzes (siehe Kapitel 4.8.8).</p> <p>Eine Information bzw. Beratung der Bürgerinnen und Bürger über Vorteile, Kosten und Fördermöglichkeiten kann hier in allen Bereichen sinnvoll sein.</p>			
Priorität		mittel	
Kostenschätzung		Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015	
	N20a Produktion, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien	55.000 €	nicht zuwendungsfähig
<p>Gesamt 55.000 €</p> <p>Zu prüfen ist eine mögliche Förderung im Rahmen des Landesprogramms Wirtschaft 2021-2027 („Nachhaltige Wärmeversorgungssysteme“).</p>			

N21 Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Die Thematik Umwelt- und Klimaschutz sollte grundsätzlich bei allen Maßnahmen berücksichtigt werden. Dies umfasst u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Gewährleistung einer nachhaltigen Flächennutzung (z. B. Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, Innen- vor Außenentwicklung, Festlegung ökologischer Baustandards), - die Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen (z. B. Ausbau der Fahrradinfrastruktur), - die Nutzung alternativer Energieformen sowie - den Erhalt und die Neuanlage von Grünflächen und Bepflanzungen. 			
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N21a Mobilitätskonzept	30.000 €	nicht zuwendungsfähig
	Gesamt 30.000 €		

N22 Geschosswohnungsbau – Sanierung / Modernisierung / Erweiterung / Umnutzung

Maßnahmenbeschreibung

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist durch die äußerliche Untersuchung insgesamt als gut bewertet worden und die Eigentümerinnen und Eigentümer sind investitionsbereit. Einzig der Geschosswohnungsbau stellt ein anderes Bild dar. Der Sanierungs- bzw. Modernisierungsgrad, insbesondere der energetische, ist nur durch eine gesonderte Analyse ermittelbar. Da es sich bei den Geschosswohnungen in der Gemeinde Wankendorf um zwischen den 1950er und 1970er Jahren errichtete „Schlichtwohnungen“ handelt, könnte dies unter Umständen einen Abriss nach sich ziehen.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs sind die Möglichkeiten von Gebäudeerweiterungen vor einem Neubau in Betracht zu ziehen. Mit Blick auf die Ausstattung und einer ggf. geringen Grundstücksfläche sind bauliche Erweiterungen jedoch nicht immer möglich. Dieser Umstand muss bei den Kindertagesstätten, der Freiwilligen Feuerwehr und dem Amtsgebäude abgewogen werden. Bei einem Neubau können Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Barrierearmut und Klimaschutz von Beginn an berücksichtigt werden.

Weiterhin kann die Möglichkeit zu Umnutzungen von Bestandsgebäuden bestehen, sodass dadurch eine Anpassung an den Bedarf erreicht werden kann.

Diese Maßnahme kann insbesondere in der Dorfstraße und Röterberg für kleine Gewerbebetriebe (z. B. Kunstgewerbe, Geschenkeladen, Vereine, Begegnungsorte) Anwendung finden, um hier den Dorfcharakter und die Belebung des Ortes zu unterstützen. Es gilt das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB.

Beitrag zum Klimaschutz

Maßnahmen der Gebäudemodernisierung, -erweiterung und -umbau haben große Synergien mit der energetischen Gebäudesanierung und sollten gemeinsam geplant und umgesetzt werden. Die energetische Gebäudesanierung reduziert den Heizenergiebedarf von Bestandsgebäuden und bieten zudem die Chance für den Umstieg auf erneuerbare Energieträger. So werden die THG-Emissionen der Bestandsgebäude der Gemeinde Wankendorf reduziert.

Handlungsmöglichkeiten:

- Aktivierung privater Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer für die energetische Gebäudesanierung beispielsweise durch lokale Veranstaltungen mit der Verbraucherzentrale und / oder der Klimaschutzagentur des Kreises Plön sowie dem Sanierungsmanagement im Rahmen der Umsetzung des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“.
- Kommunale Liegenschaften als „gute Beispiele“ energetisch sanieren, mit einer erneuerbaren Energieversorgung ausrüsten und entsprechend bewerben.
- Finanzielle Anreize für die energetische Gebäudesanierung bei privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern bewerben (erhöhte Steuerabsetzungsmöglichkeit von Modernisierungs- und Sanierungskosten auf Grundlage von § 7 EstG, ggf. Weitergabe von Fördermitteln an Dritte).

Beitrag zur Klimafolgenanpassung

- Die Dämmung von Gebäudehüllen und Dächern trägt zur Reduzierung der Hitzebelastung von Bewohnerinnen und Bewohner bei

- Maßnahmen, um Gebäude vor eindringendem Regen-/Grundwasser zu schützen, können im Rahmen der Modernisierung mit geplant und umgesetzt werden
- Modernisierung und Umbauten als Chance, um private Grundstücksflächen zu entsiegeln und zu bepflanzen und so zu einer besseren Regenwasserversickerung, Hitzevorsorge und Vernetzung von Grünflächen beizutragen

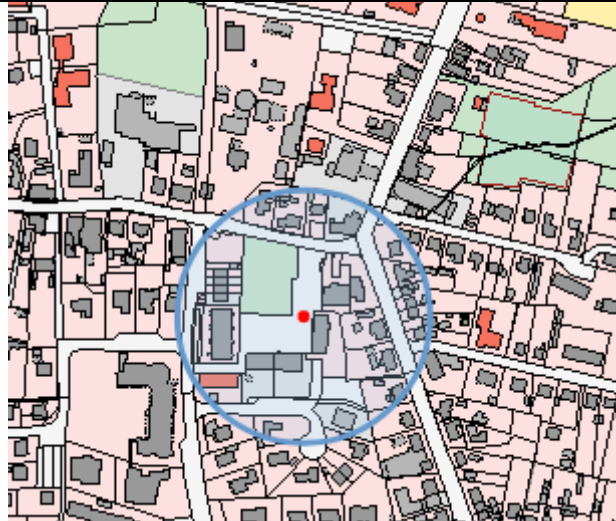
Handlungsmöglichkeiten:

- Aktivierung privater Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer für die energetische Gebäudesanierung beispielsweise durch lokale Veranstaltungen mit der Verbraucherzentrale und/oder der Klimaschutzagentur des Kreises Plön sowie dem Sanierungsmanagement zur Umsetzung des energetischen Quartierskonzeptes.
- Kommunale Liegenschaften energetisch sanieren und durch geeignete Maßnahmen an Klimawandelfolgen anpassen, um diese als „gute Beispiele“ zu bewerben
- Finanzielle Anreize für die energetische Gebäudesanierung bei privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern bewerben

Akteure / Federführung		Gemeinde Wankendorf	
Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
	N22a Sanierung Seniorenwohnanlage	3.600.000 €	nicht zuwendungsfähig
	N22b Sanierung / Modernisierung / Erweiterung weiterer Geschosswohnungsbau	1.900.000 €	nicht zuwendungsfähig
Gesamtkosten 5.500.000 €			

N23 Neubau Multifunktionsgebäude „Bürger- und Amtshaus“

Markt (Flur 9, Flurstücke 483, 105/51, 500, 4, 5, 97/11)

**Maßnahmenbeschreibung**

Das Bestandsgebäude der Amtsverwaltung in der Kampstraße 1 weist in seiner Funktion und Substanz erhebliche Schwächen auf und ist in keiner Weise für eine modern aufgestellte Verwaltung geeignet, sodass es eines neuen Standortes in Form eines Multifunktionsgebäudes „Bürger- und Amtshaus“ an einem anderen Standort bedarf. Ein Anbau / Umbau am jetzigen Standort ist nicht umsetzbar. Die Realisierung dieser Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung trägt in ihrer Funktion als „Amtsgebäude“ erheblich zur Stärkung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur bei.

Die Defizite des Bestandsgebäudes lassen sich wie folgt beschreiben:

- aus Platzmangel räumliche Ausgliederung einer der drei Fachbereiche in ein anderes, vom Amt angemietetes Gebäude,
- keine Barrierefreiheit,
- Brandschutzbestimmungen können nicht konsequent eingehalten werden,
- Energiebilanz des Gebäudes ist mangelhaft,
- in einigen Büros ist es in der Winterzeit zu kalt und im Sommer zu heiß,
- fehlende sicherheitsrelevante Verbindungstüren zwischen fast allen Büros,
- Trauzimmer muss aus Platzmangel für umfangreichere Besprechungen genutzt und entsprechend „umgebaut“ werden,
- Platzsituation für Bürgermeisterinnen und Bürgermeister unbefriedigend,
- Empfangssituation für Kundinnen und Kunden mit engen Fluren und nicht ausreichend dimensionierten Wartebereichen mangelhaft,
- ungenügende Anzahl an Stellplätzen (PKW, Rad, weitere nicht motorisierte Fahrzeuge).

Bei der Planung des Multifunktionsgebäudes ist auf eine barrierearme, energieeffiziente und ökologische Bauweise sowie auf eine optimale digitale Infrastruktur zu achten.

Im Übrigen hat der Bedarf an Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke (Bibliothek) und Begegnungsstätte für Bürgerinnen und Bürger sowie Selbstverwaltung große Dringlichkeit. Mit der Realisierung eines Multifunktionsgebäudes mit unterschiedlichen Nutzungen wird eine Bündelung der Funktionen mit guter Erreichbarkeit umgesetzt.

Die Gemeinde Wankendorf ist bereits Eigentümerin der o. g. Flurstücke zu einer Gesamtfläche von 6.522 m² und wird auch Eigentümerin des Multifunktionsgebäudes, während das Amt Bokhorst-Wankendorf als Mieter auftritt. Ein Grunderwerb ist dementsprechend nicht erforderlich. Jegliche Mietzahlungen werden dem städtebaulichen Sondervermögen für eine Dauer von 25 Jahren zugeführt (Zweckbindung).

Die an diesem Standort ferner geplante Ausgestaltung des Marktplatzes als Begegnungsort wird im Kapitel 2.1 beschrieben.

Beitrag zum Klimaschutz

Handlungsmöglichkeiten:

- Energiestandard unterhalb gesetzlicher Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) realisieren
- Klimafreundliche Energieversorgung durch eine PV-Dachanlage und eine Wärmeversorgung mittels Nahwärme oder Umweltwärme
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
- Neubau des Multifunktionsgebäudes als Pilotprojekt eines klimafreundlichen Neubaus (Entwicklung durch hochbaulichen Wettbewerb oder Vergabe eines entsprechenden Architektenauftrags)
- Neubau als „gutes Beispiel“ für den klimafreundlichen Neubau nutzen und bewerben

Beitrag zur Klimafolgeanpassung

- Gestaltung des Grundstücks mit einer möglichst geringen Versiegelung (u. a. durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) und Möglichkeiten für Regenwasserrückhalt und -versickerung
- Bepflanzung des Grundstücks mit hitze- und trockenheitsresistenten Baum- und Pflanzenarten als Maßnahmen der Hitzevorsorge und zur Vernetzung von Grünstrukturen
- Realisierung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung mit positiver Wirkung auf Hitzevorsorge, Regenwasserverdunstung und -rückhalt sowie die Vernetzung von Grünstrukturen. Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser über eine Zisterne.
- Installation außenliegender Verschattungselemente als Maßnahme der Hitzevorsorge für Mitarbeitende und Besucherinnen / Besucher sowie Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Regen-/Grundwasser

Handlungsmöglichkeiten:

- Definition von Klimaanpassungszielen im Rahmen der Auftragsvergabe von Planungsdienstleistungen

Priorität		hoch	
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	N23a Vorbereitung / Planung / Realisierungswettbewerb	100.000 €	nicht zuwendungsfähig
	N23b Neubau	5.000.000 €	nicht zuwendungsfähig

	Gesamtkosten: 5.100.000 € BMEI/GAK: Basisdienstleistungen 1 – 35 % grundsätzlich zuwendungsfähig
--	---

N24 Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Freiraumplanung“			
Maßnahmenbeschreibung			
<p>Ortsbildprägende Bereiche haben einen wichtigen Einfluss auf eine Gemeinde. Die Herstellung des Dorfcharakters hinsichtlich seiner historischen Substanz und Funktion kann die Attraktivität des Ortes und somit die Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit diesem wesentlich erhöhen.</p> <p>Diese Bereiche müssen besonders in den Blick städtebaulicher Maßnahmen genommen werden. Mit dem Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs lassen sich diese Bereiche gebührend gestalten. Als Beispiel sei hier die Dorfstraße im Bereich ihrer historischen Gebäude genannt.</p>			
Kostenschätzung			Zuwendungsbestimmung gem. StBauFR SH 2015
Nr.	N24a Städtebaulicher Wettbewerb „Ortsbildprägende Freiraumplanung“	50.000 €	nicht zuwendungsfähig

6.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

6.6.1 Kostenübersicht

siehe Anhang

6.6.2 Finanzierungsübersicht

Konten gem. StBauFR SH 2015	Einnahmeart	Einnahme	Summe
Maßnahmenbedingte Einnahmen			
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (reduzieren zu 2/3 A.6.1 (1) und zu 1/3 (A.2.2) (Schätzwert, angenommene Wertsteigerung)	300.000,00 €	
	Summe		300.000,00 €
Mittel Dritter			
B 2.3.4	Mittel Dritter für Verfügungsfonds	100.000,00 €	
	Summe		100.000,00 €
Fördermittel			
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel (anteilige Berücksichtigung Ausgleichsbeträge: 2/3 vom Ausgleichsbetrag)	17.606.974,23 €	
	Mittel aus anderen Programmen	179.500,00 €	
	Summe		17.786.474,23 €
Gemeindliche Eigenmittel			
A 6.2.2	StBauFörderung Komplementärmittel Gemeinde (anteilige Berücksichtigung Ausgleichsbeträge: 1/3 vom Ausgleichsbetrag)	8.803.487,12 €	
A 7.3 (1) Nr. 5	Sonstige Mittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B 3 StBauFR SH 2015	575.000,00 €	
	Summe		9.378.487,12 €
Gesamte Einnahmen			27.564.961,35 €

7. Verfahrensrechtliche Abwägung (Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“)

7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandserhebung (siehe Kapitel 4) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Substanz- und Funktionsmängel zeigen sich hauptsächlich durch den schlechten Zustand öffentlicher Erschließungsanlagen, einem defekten und nicht-barrierearmen Fuß- und Radwegenetz mit Nutzungskonflikt sowie einer fehlenden Vernetzung der Grün- und Freiflächen (inkl. Spielplätzen) mit dem straßenunabhängigen Wegenetz.

Städtebauliche Missstände liegen auch durch Substanz und Funktionsmängel in mehreren Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) sowie Infrastrukturen der Daseinsvorsorge vor. Darunter fallen u. a. die Freiwillige Feuerwehr, das Amtsgebäude und die Sportstätten.

Weitere Defizite liegen in der Funktionserfüllung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes, was sich in Form von fehlenden Räumlichkeiten und Angeboten zum kulturellen Austausch und sozialen Treffpunkten zeigt (Kindertagesstätten, Jugendtreffpunkt, öffentliche Begegnungsorte).

Die Auswirkungen dieser städtebaulichen Missstände sind nicht nur lokal zu gewichten, sondern auch mit Bezug auf die zentralörtliche Aufgabe Wankendorfs für sein Umland.

7.2 Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange

Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 bis 191 BauGB kennt verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich maßgeblich in der Möglichkeit der Gemeinde, auf die Entwicklung der Bodenpreise und den Grundstücksverkehr Einfluss zu nehmen sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach §§ 152 ff. BauGB.

Die Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen bzw. das Verfahren ausschließen, das voraussichtlich zu einer Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde (§ 142 Abs. 4 BauGB). Der Gemeinde steht aber ein weiter Beurteilungsspielraum zu.

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Erwerb von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1 Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,

- §§ 164 a und 164 b BauGB über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

7.3 Das klassische „umfassende“ Sanierungsverfahren

Das umfassende Verfahren ist i. d. R. bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

7.4 Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren

Sofern durch den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB die Sanierung nicht be- oder verhindert wird, also i. d. R. keine, die Sanierung erschwerenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sind diese Vorschriften auszuschließen und somit das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen. In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge von den Eigentümerinnen und Eigentümern erhoben, jedoch besteht die reguläre Beitragspflicht, wenn im Zuge der Sanierung Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden. Neben einem obligatorischen Verzicht auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen, kann im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB in Gänze oder zu Teilen ausgeschlossen werden, was im umfassenden Verfahren nicht möglich ist. Somit kann nicht nur die genannte Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB, sondern auch die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen werden.

7.5 Wann empfiehlt sich das umfassende Verfahren und wann das vereinfachte Verfahren?

Das umfassende Verfahren ist der gesetzliche Regelfall, denn das BauGB geht davon aus, dass die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu einer Steigerung der Bodenwerte im Gebiet führt. Diese ist als Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff. BauGB nach Abschluss der Sanierung an die Gemeinde abzuführen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB – das Kennzeichen des umfassenden Verfahrens – regeln daher insbesondere die Ermittlung, Sicherung und die Erhebung des Ausgleichsbetrages einschließlich der Möglichkeiten des Absehens. Daneben sichern die preisrechtlichen Vorschriften (insbesondere des § 153 BauGB) die Gemeinde gegen überhöhte Aufwendungen für Grundstückskaufpreise sowie Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen ab, die bei der Durchführung einer Bodenordnung anfallen. Kurz gesagt: Grundstückskosten, die der Gemeinde bei der Durchführung der Sanierung entstehen, sollen keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen enthalten. Diese würden die Kosten der Sanierung erhöhen, gleichzeitig aber „abgebenden“ Eigentümerinnen und Eigentümern einen ungerechtfertigten Zugewinn verschaffen. Das BauGB geht davon aus, dass alle feststellbaren Bodenwerterhöhungen, die nicht konjunkturell bedingt sind, sanierungsbedingt eintreten. Sie sind als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen. Schließlich wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und Spekulation zu verhindern bzw. zu erschweren. Daraus ergeben sich als die drei wesentlichen Kriterien für die Anwendung des umfassenden Verfahrens die Prognose einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung, die wirtschaftliche Sicherung von Bodenordnungsmaßnahmen und die allgemeine Dämpfung der Bodenwertentwicklung.

Kriterien für die Wahl der Verfahrensart

Kriterium 1	Erwartung einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung infolge der Sanierung
Kriterium 2	Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden sind
Kriterium 3	Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation, die sanierungsbedingte Nutzungen behindert

Das vereinfachte Verfahren empfiehlt sich, wenn keines der drei genannten Kriterien vorliegt.

7.6 Abwägung zwischen umfassendem und vereinfachtem Verfahren – Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“

Die verfahrensrechtliche Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gesamtmaßnahme ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren auszuweisen ist. Mit Bezug zur räumlichen Abgrenzung wird der Name „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“ vorgeschlagen. Die Abgrenzung ist der nachfolgenden Karte und dem Plan 15 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ zu entnehmen.

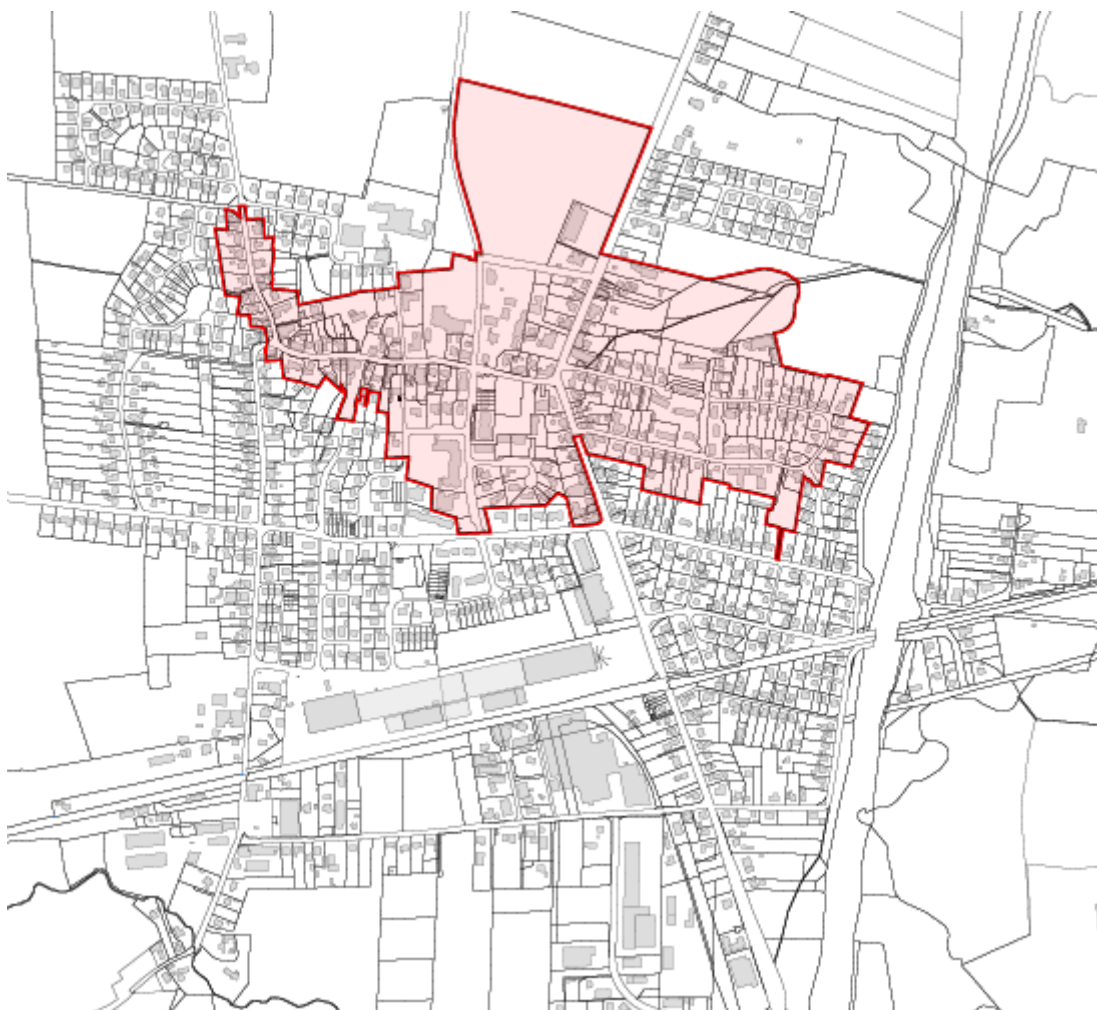


Abbildung 96: Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“

Abwägung Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist im Teilbereich des zentralen Ortskerns von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Dies betrifft den Bereich der Dorfstraße und der Kampstraße.

Insbesondere durch die umfangreiche Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums im Ortszentrum, die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verbesserung der Erschließungssituation sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und weiterer öffentlicher Räume ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke in diesem Bereich auszugehen.

Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen in diesem Sanierungsgebiet u. a. gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Gleichzeitig wäre davon auszugehen, dass durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen private Investitionen bei der Wiedernutzbarmachung derzeit untergenutzter Grundstücke erschweren würden.

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Durchführung dieses Teilbereichs als erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften würde die Durchführung der Sanierung zumindest wesentlich erschweren.

7.7 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Der Gesetzgeber fordert mit § 142 Abs. 1 BauGB, dass das Sanierungsgebiet so zu begrenzen ist, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Zweckmäßigkeit kann sich dabei an den Sanierungszielen, der Organisation der Sanierungsdurchführung, Finanzierungskonzepten und auch der Bereitstellung von Fördermitteln orientieren.

Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung verlangt, das Sanierungsgebiet weit genug abzustecken. Andererseits sind der räumlichen Ausdehnung auch Grenzen gesetzt, da die Aussicht bestehen muss, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen.

Entscheidend ist insbesondere die Frage, inwieweit sich die Sanierungsziele / Planungsziele der Gemeinde ohne das Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 165 a BauGB) umsetzen lassen. Ist dies der Fall, muss von der Einbeziehung der entsprechenden Quartiere in ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet abgesehen werden.

Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die von der Sanierung ausgelösten nachteiligen Auswirkungen für die betroffene Bewohner- und Eigentümerschaft und im Gebiet arbeitende Menschen gering ausfallen werden. Auf Grundlage der im Vergleich zu anderen Gemeinden und Regionen geringen Bodenpreise ist davon auszugehen, dass auch nach der Durchführung von Modernisierungs- und anderen wertsteigernden Maßnahmen die aufgerufenen Bodenpreise tragbar sein werden.

Die Umsiedlung von Bewohnerinnen und Bewohnern ist allenfalls in Ausnahmefällen notwendig, die Umsiedlung von Gewerbetrieben betrifft lediglich die störenden sowie die Industriebetriebe. Eine flächenhafte Veränderung der existierenden Gebäudestrukturen ist nicht in nennenswertem Umfang vorgesehen. Die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme liegen in der Erhöhung der Wohnqualität allgemein wie auch hinsichtlich energetischer und baulicher Standards sowie der Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur im zentralen Bereich für die Gemeinde und ihren Einzugsbereich. Aus

diesem Grund wird auch zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstellung eines Sozialplans als nicht erforderlich angesehen.

In der Abwägung zwischen den nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen und dem öffentlichen Interesse, das Untersuchungsgebiet entsprechend der vorgeschlagenen Planung zu entwickeln, überwiegt das öffentliche Interesse erheblich. Insbesondere die Aufwertung der Bereiche Markt / Dorfstraße sowie Röterberg / Mühlenstraße, die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind von großem öffentlichem Interesse.

Die Aufwertung des funktionellen Zentrums mit allen Teilbereichen durch Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter baulicher Anlagen dient zum Erhalt des baukulturellen Erbes und hat somit auch eine imagefördernde Wirkung zur Folge. Die Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums sowie des soziokulturellen Zentrums kommt den Menschen in der Gemeinde, aber auch dem umliegenden Nahbereich zugute und sichert hier angesiedelte Arbeitsplätze.

7.8 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird deutlich kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- Das Gebiet soll auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erforderlich ist.
- Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebiete zu vermeiden.

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“ im umfassenden Verfahren

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Wankendorf Fokus Nord-Ost 2035“ umfasst im Westen die Straße Wohldtor, über den Kernbereich der Dorfstraße bis hin zur Kampstraße und Stettiner Straße im Osten. Richtung Süden verläuft das Gebiet über den nördlichen Teil der Straße Röterberg, sowie dem Markt angrenzenden Straßen Im Winkel und Teilen der Theodor-Storm-Straße und Thomas-Mann-Straße. Der nördliche Teil umfasst die Bereiche Steigkoppel und der westliche die Straße Kirchtor.

7.9 Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“

(§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Bei der Größe des Sanierungsgebietes ist auf das Gebot der zügigen Durchführung genauso wie auf die i.d.R. beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der Kommune sowie der Fördermittelgeber zu achten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung wurden dabei die in den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept abgeleiteten Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet ist es dabei im Wesentlichen nicht ausschlaggebend, ob auf ihnen städtebauliche Missstände bestehen und bauliche Veränderungen erforderlich sind. Insbesondere bei einer Sanierung von Funktionsschwächen im umfassenden Sanierungsverfahren ist vielmehr der räumliche Bezug zum Sanierungsgebiet für eine Aufnahme des Grundstückes relevant.

7.10 Weitere nicht zur Anwendung kommende Instrumente

Das allgemeine und Besondere Städtebaurecht umfasst weitere Instrumente, die theoretisch in der Gemeinde zur Anwendung kommen könnten, jedoch aus den jeweils oben genannten Gründen eher nicht in Frage kommen:

Städtebauliche Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB): Diese Satzung ist – wie ihr Name schon sagt – eher darauf orientiert, den Erhalt des Status quo eines Gebietes zu erhalten, das aus historischen Gründen eher bestandsorientiert entwickelt werden soll. Die Erhaltungssatzung wirkt rein restriktiv, indem sie stärkere Veränderungen unterbindet und ist daher nicht zur aktiven Umgestaltung und funktionalen Aufwertung eines Gebietes geeignet.

Gestaltungssatzung (§ 84 LBO): Auch diese Satzung ist eher als restriktives Instrument zu sehen denn als Instrument zur aktiven Umgestaltung und funktionalen Aufwertung, insbesondere, da sie nur für anstehende Änderungen am Bestand greift.

Mehrere potenzielle Instrumente sind auf andere Gebietskulissen und Problemlagen orientiert, so z. B.:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB): Bezweckt vor allem die Entwicklung von Brach- und Konversionsflächen als Hauptziel. Soweit derartige Flächen lediglich Bestandteil eines größeren Gebietes mit vielschichtigen Problemlagen sind, sind andere Instrumente wie z. B. das Sanierungsgebiet besser geeignet.

Stadtumbaugebiet (§ 171 b-d BauGB): Der Stadtumbau orientiert vor allem an Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten geprägt sind, etwa durch regionale Strukturwandelprozesse wie sie in ehemaligen Bergbauregionen oder in Regionen mit anderweitigen erheblichen und nachhaltigen Einbrüchen der Wirtschaftslage zu verzeichnen sind. Dies ist hier eindeutig nicht der Fall.

Maßnahmenggebiet der „Sozialen Stadt“ (§ 171 e BauGB): Das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (früher „Soziale Stadt“) orientiert auf Stadt- und Ortsteile, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Diese können als Maßnahmenggebiet der „Sozialen Stadt“ festgelegt werden, was sich hier jedoch nicht anbietet.

Alle Instrumente sind darüber hinaus als Rechtsgrundlage für Ordnungsmaßnahmen nicht geeignet.

7.11 Empfehlung zum Sanierungsverfahren

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB innerhalb dem in Plan 15 („Abgrenzung Sanierungsgebiet“) dargestellten Gebiet „Ortskern“ im umfassenden Verfahren durchzuführen. Das Sanierungsgebiet ist durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen.

7.12 Durchführung der Städtebauförderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat am 13.01.2020 rückwirkend zum 16.12.2019 einstimmig beschlossen, für das Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde kann sich nach § 157 BauGB eines Sanierungsträgers bedienen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren und während der VU/IEK-Erstellung intensiv mit der Weiterentwicklung des Ortszentrums auseinandergesetzt. Dabei hat sich eine intensive Beteiligungskultur zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden, sozialen Institutionen, Vereinen sowie der Politik entwickelt.

7.13 Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der VU festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in den Maßnahmenbeschreibungen (siehe Kapitel 6.4) und in der Kostenübersicht (siehe Kapitel 6.6) dargestellt. Demnach ist die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164 a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR SH 2015).

Die Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ durch das damalige Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration erfolgte 2017. Im Jahr 2020 wurde auf das Programm „Lebendige Zentren“ umgestellt. Damit ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung der Fördermittel jeweils den förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalten des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundes unterliegen.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, werden darüber hinaus Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt.

7.14 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Die Sanierungsbetroffenen – wie auch die gesamte Öffentlichkeit – wurden im Dezember 2020 über die lokale Presse, die Websites des Amtes Bokhorst-Wankendorf und der Gemeinde Wankendorf sowie eine zeitweise eigens eingerichtete Unterseite auf dem Beteiligungsportal www.planemit.de durch das Fachbüro BCS STADT + REGION über den Beginn der VU und die Erarbeitung des IEK informiert. In diesem Kontext wurde darüber hinaus eine Befragung mit einer hohen Rücklaufquote von 72 % durchgeführt (siehe Anhang).

Der Erarbeitungsprozess wurde zunächst von der „Lenkungsgruppe Städtebauförderung“ begleitet. Mitglieder der Lenkungsgruppe waren die Bürgermeisterin, der zuständige Mitarbeiter der Amtsverwaltung, Mitglieder aller Fraktionen der Gemeindevertretung, die Kreisplanung des Kreises Plön sowie das beauftragte Planungsbüro. In den jeweiligen Abstimmungsgesprächen wurden die einzelnen Analyse- und Planungsschritte vorgestellt, diskutiert und somit die grundlegenden Richtungen der VU und IEK mitbestimmt. Ab 2024 wurde anstatt der vorgenannten Lenkungsgruppe mit dem Projektausschuss ein neu gebildetes gemeindliches Gremium eingesetzt, das aus insgesamt sieben Mitgliedern besteht und vom zuständigen Verwaltungsmitarbeiter begleitet wird. Der Ausschuss knüpfte übergangslos an die Arbeit der Lenkungsgruppe an.

Die Ergebnisse eines ersten Entwurfs von VU / IEK wurden am 11.05.2022 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im vorgestellt und diskutiert. Eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte schließlich am 02.04.2025, zu der die etwa 200 Sanierungsbetroffenen postalisch eingeladen wurden. Im Rahmen der Veranstaltung wurden der überarbeitete VU/IEK-Entwurf (Stand: 17.12.2024) und insbesondere die wichtigsten geplanten Maßnahmen dargestellt, bevor die rund 100 Anwesenden im Anschluss die Möglichkeit hatten, Fachfragen zu stellen, die umgehend beantwortet wurden.



Abbildung 97: Öffentlichkeitsveranstaltung am 02.04.2025

© BIG Städtebau GmbH

7.15 Erste Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 13.05.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte am 16.05.2022. Folgende Träger haben eine Stellungnahme abgegeben:

Hinweise aus der Abwägung im Zuge der Behörden und TÖB

- **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde**

Teile der überplanten Flächen befinden sich in archäologischen Interessengebieten. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, das frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen ist. Der Verursacher des Eingriffs hat die Kosten zu tragen. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt.

- **Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein**

Der Verlagerung der landwirtschaftlichen Betriebe oder Teilen davon wird nur unter Berücksichtigung der mit den Betrieben einvernehmlichen Planung und Durchführung zugestimmt. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt.

- **Deutsche Telekom GmbH Lübeck**

Sämtliche Änderungen an Anlagen der Telekom, die aufgrund von Baumaßnahmen erforderlich werden, werden kostenpflichtig und dem Veranlasser in Rechnung gestellt. Eigene Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt.

- **Handwerkskammer Lübeck**

Die Belange der Handwerksbetriebe müssen in vollem Umfang berücksichtigt werden. Die Veränderungen sollten nur gemeinsam mit den betroffenen Handwerksbetrieben geplant werden und dann erfolgen. Ansonsten wird ein sachgerechter Wertausgleich erwartet. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt.

- **Industrie- und Handelskammer**

Vorschlag: Entwicklung einer weitergehenden Einzelhandelskonzeption. In der Abwägung wird die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept sowie eines Bebauungsplanes zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des BauGB als Maßnahmen aufgenommen und berücksichtigt. Die Erstellung eines umfassenden Einzelhandelskonzeptes wird jedoch nicht berücksichtigt, weil hier eine planerische Gesamtlösung gegenüber einer bloßen Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs den Vorzug gegeben wird.

- **Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume**

Bei der Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche des Betonwerks sollten die Einwirkungen der Gewerbebetriebe auf der südlichen Seite der Bahnlinie mit in die Planung einbezogen werden. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt. Hinweis: Die Stellungnahme erfolgte aufgrund von Planunterlagen, in denen die Fläche des Betonwerks noch innerhalb des dort vorgeschlagenen Sanierungsgebietes lag. Mittlerweile befindet sich die Fläche nicht mehr im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, womit die Stellungnahme obsolet ist.

- **Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Straßenverkehrsbehörde**

Es bestehen keine Bedenken, wenn 1. die im beigefügten Plan eingetragenen Ortsdurchfahrtsgrenzen in das städtebauliche Konzept übernommen werden. 2. Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes SH keine Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke errichtet bzw. vorgenommen werden. 3. Keine direkten Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der K14, K42, K43 angelegt werden. 4. Die verkehrliche Erschließung neuer Bebauungsgebiete möglichst über das gemeindliche Straßennetz erfolgt.

Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger ist ausgeschlossen. Es ist mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu rechnen.

In der Abwägung wurden die Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie die vier genannten Punkte als Hinweise in das Konzept übernommen.

- **Kreis Plön, Brandschutzstelle**

In allen Entwicklungsschritten sind die Erreichbarkeit der bestehenden und zukünftigen Gebäude für Rettungsdienst und Feuerwehr und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

- **Kreis Plön, Untere Denkmalschutzbehörde**

Eine einleitende Auseinandersetzung mit der historischen Entwicklung des Wankendorfer Ortsbildes wäre wünschenswert sowie ein Hinweis auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Kulturdenkmäler laut aktueller Denkmalliste des Kreises Plön und deren Markierung in den Planunterlagen (Diese Punkte sind im Bericht ergänzt worden).

- **Kreis Plön, öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger**

In der Gemeinde gilt die Hofplatzentsorgung. Alle Abfallbehälter werden bis zu 20 m von der Straße geholt und zurückgestellt (siehe Merkblatt zu abfallwirtschaftlichen Aspekten bei der Bauleitplanung im Kreis Plön).

- **Kreis Plön, Untere Bauaufsichtsbehörde**

Die Übersichtspläne sind zu stark komprimiert, deshalb kann keine Stellungnahme zu konkreten Planungswünschen genommen werden.

- **Kreis Plön, Untere Wasserbehörde**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf den gemeinsamen Erlass des MELUND und dem MILI zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein verwiesen. Zudem sind bei B-Planungen die Verbandsgewässer und privaten Entwässerungsleitungen mit einzubeziehen.

Für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Verbandsgewässer ist bei Planung ausreichender Unterhaltsabstand zu gewährleisten.

- **Kreis Plön, Untere Bodenschutzbehörde**

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet 14 altlastverdächtige Standorte gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG erfasst.

7.16 Zweite Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 09.02.2023 bis zum 02.03.2023 durchgeführt.

Hinweise aus der Abwägung im Zuge der TÖB-Beteiligung

- **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde**

Die obere Denkmalschutzbehörde verweist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022:

Teile der überplanten Flächen befinden sich in archäologischen Interessengebieten. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, das frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen ist. Der Verursacher des Eingriffs hat die Kosten zu tragen. In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt

- **Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume**

Die Stellungnahme folgt dem gleichen Wortlaut wie die Stellungnahme vom 07.02.2022:

Bei der Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche des Betonwerks sollten die Einwirkungen der Gewerbebetriebe auf der südlichen Seite der Bahnlinie mit in die Planung einbezogen werden (In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt). Hinweis: Die Stellungnahme erfolgte aufgrund von Planunterlagen, in denen die Fläche des Betonwerks noch innerhalb des dort vorgeschlagenen Sanierungsgebietes lag. Mittlerweile befindet sich die Fläche nicht mehr im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, womit die Stellungnahme obsolet ist.

- **Deutsche Telekom GmbH Lübeck**

Sämtliche Änderungen an Anlagen der Telekom, die aufgrund von Baumaßnahmen erforderlich werden, werden kostenpflichtig und dem Veranlasser in Rechnung gestellt. Eigene Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant (In der Abwägung wurde der Hinweis berücksichtigt). Abwägung: Aus dem Entwurf VU/IEK entsteht kein unmittelbares Baurecht. Diese Hinweise sind ggf. im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, in dem eine eigenständige TÖB-Beteiligung erfolgen würde.

- **Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde Kiel, Plön, Neumünster, LLUR 335**

Die untere Forstbehörde informiert anhand eines Lageplans über die Waldfeststellung im Planbereich. Dabei ist die Böschung der A21 bis zur Böschungsschulter bzw. bis zum Böschungsfuß kein Wald. Zu Waldflächen ist gem. § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Jedoch behält sich die Gemeinde für den Waldstreifen direkt nördlich an Flurstück 6/56 angrenzend die Prüfung auf eine Umwandlung/Entwidmung vor, da diese freie Fläche nicht dem Begriff „Wald“ im Sinne einer botanischen Definition standhalten kann.

- **Kreis Plön, Kreisplanung**

Die Kreisplanung Plön äußerte die folgenden Hinweise (bis auf fünf Punkte wurden folgende Anregungen und Ergänzungen aufgenommen). Anmerkung: Die Maßnahmennummern sowie unter Umständen die aufgeführten Seitenzahlen entsprechen nicht mehr den aktuellen Planunterlagen.

Seite 9, 3. Absatz

bitte einfügen nach Ortsnamen "zählt zum Kreis Plön. Sie ist eine ..."

bitte einfügen „...nach vermieden werden. "Die Neuordnung und Aufwertung, letztlich auch Erweiterung städtebaulicher Funktionen in der Gemeinde ist erforderlich, um eine zeitgemäße, geordnete ortsbauliche Entwicklung zu erreichen und den gemeindlichen Aufgaben zur Daseinsvorsorge zeitgemäß nachkommen zu können."

Seite 13

S1: ändern: Neues, bedarfsgerechtes Wohnen

ÖO "Erweiterung Nord" müsste etwas informativer formuliert werden. Was wird erweitert?

Seite 22, Punkt 3.2.1

letzter Absatz einfügen am Ende: Der Kreistag des Kreises Plön unterstützt die Reaktivierungsabsicht durch seine Beschlüssen aus den Jahren 2014 und 2017.

Seite 23

Der Text unter den Graphiken passt nicht zum Kapitel 3.2.1 Eisenbahn. Eher zum Punkt 3.2 Siedlungsgeschichte

Seite 28, Punkt 3.3

streichen: ... Regionalplanerische Einordnung.... dafür einfügen "Raumordnung"

1. Absatz

- streichen "...verbindlichen und unverbindlichen"... dafür einfügen "gesetzlichen und informellen"
- Einfügen nach "...den Regionalplan..."- "Regionales Entwicklungskonzept der KielRegion (REK)"

Seite 29, Punkt 3.3.1

streichen ", um die Orte mit zu erhalten". Einfügen "Ziel ist die funktionsgerechte räumliche und hierarchische Verteilung von Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkten im Bundesland. "

1. Absatz:

- streichen: "bzw. die Ortschaft"
- streichen: "i.d.R."

3. Absatz, nach dem 2. Satz einfügen:

In der Rückschau bis heute hat die Gemeinde Wankendorf erhebliche Anstrengungen unternommen, um ihrer landesplanerischen Funktion als ländlicher Zentralort gerecht zu werden. Es ist aber festzuhalten, dass die Gemeinde in ihrer heutigen funktionalen und städtebaulichen Verfassung auch Defizite gegenüber dieser Aufgabe entwickelt hat, "

Seite 37, Punkt 3.4

streichen: ...Baurechtliche Planungen..., ersetzen durch "Gesetzliche Bauleitpläne"

streichen: ...auf Basis der entsprechendendargestellt.... ersetzen durch: "verfügt mit dem im Jahr 1982 aufgestellten Flächennutzungsplan über ein fortlaufend aktualisiertes Flächennutzungsprogramm, derzeit im Stand der 25. Änderung."

Seite 40, Punkt 3.4.2

fehlt hier der B-Plan Nr. 24 Rötterberg 4- 12?

Seite 45, Punkte 4., 4.1

Es ist nicht ganz einfach, aus der textlichen Beschreibung die wesentlichen lokalen demographischen Trends für Wankendorf herauszulesen. Vielleicht sollte der Vergleich Wankendorf immer nur auf die Werte für ganz S-H Bezug nehmen und nicht auf das Kreisgebiet und die Stadt Kiel.

Zudem sollte der Text auf Stimmigkeit überprüft werden. Die Aussagen Seite 46 unten zum Vergleich jüngerer Altersgruppen in Kreis und Gemeinde sind nicht schlüssig und auch nicht relevant.

Wichtig wäre herauszustellen:

- Die wichtigsten demographischen Tendenzen sind:
- der leicht unterdurchschnittliche, aber letztlich repräsentativer Anteil der Altersgruppe 50 +, d.h. eine auflaufende Überalterung

- der durchschnittliche Anteil der Altersgruppe 25 - 49 Jahre als derjenigen Menschen, die im Erwerbsleben stehen und Wohnnachfrage entwickeln. Das ist im Zusammenhang mit dem hohen Arbeitsplatzangebot in Wankendorf ein wichtiges und vor allem erweiterbares Potenzial.

- der fortlaufende Sterbeüberschuss

- der weitgehend der Ausgleich von Zu- und Fortzügen

Mögliche Folgerung: Das bestehende Wohnraumangebot in Wankendorf, i.d.R. EFH oder überalterte Geschosswohnungen ist in abnehmendem Maße dazu geeignet eine nachhaltig bedarfsgerechte Versorgung zu stellen: Die Ursache dafür ist, dass zum einen die Zahl der Arbeitnehmer, die sich keine eigene Immobilie mehr leisten können steigt stetig, zum anderen die zunehmende Zahl der Senioren, die altersgerechten Wohnraums bedarf. Letztere nimmt in noch stärkerem Maß zu. Insofern ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf "Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots" allein bereits aus der Altersstrukturänderung innerhalb der Gesamtbevölkerung herzuleiten, auch ohne, dass es dafür einer Erhöhung der Zahl der Gesamtbevölkerung bedarf.

Die Hauptaussage zur demographischen Situation und Perspektive könnte sein: Mittelfristig zu erwartende erhebliche Veränderungen der altersgemäßen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung durch Überalterung. Chancen der Gemeinde als Anziehungspunkt für Menschen im Erwerbsleben. Daraus erwachsen erhebliche infrastrukturelle und wohnbauliche Bedarfe, denen bislang kein adäquates Angebot gegenübersteht.

Insbesondere der Handlungsbedarf, der sich aus der straken Gruppe Berufstätiger ergibt (preisgünstiger Mietwohnraum) sollte neben den Standardaussagen zur Überalterung hervorgehoben werden.

Seite 53, Abb. 32

sollte im Sinne des oben gesagten ergänzt werden.

Seite 53, Punkt 4.2, 1. Absatz

am Ende hinzufügen: "Die Steigerung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität moderner Angebote des Sammelverkehrs gegenüber dem Individualverkehr soll Teil der Entwicklungsinhalte für Wankendorf in den kommenden Jahrzehnten werden.

Seiten 63/64, Abb. 36

einfügen bei „Probleme und Konflikte“:

→ Bedeutungsüberhang des Individualverkehrs

einfügen bei „Stärke und Potenziale“:

→ vor Potenzial der Bahnanbindung "räumliches und technisches"

Seite 65, Punkt 4.3.1

einfügen nach "Zuspruch":

Die Entwicklung der beiden großen Einzelhandelsstandorte war mit der Aufstellung von Bebauungsplänen verbunden. Im Rahmen der Planungen hat die Gemeinde Wert daraufgelegt, dass das entstehende Angebot die räumliche Ortsmitte funktional stärkt oder mindestens nicht beeinträchtigt.

Seite 75, Abb. 43

Die Abbildung sollte nicht auf zwei Seiten aufgeteilt sein, sondern auf den ersten Blick die Schlussfolgerungen für die drei bearbeiteten Themenbereiche beanspruchen.

einfügen bei „Probleme und Konflikte“:

→ Fehlende Verfügbarkeit von flexibel einsetzbaren Räumen und Flächen für kommunale Angebote

Seite 75, Punkt 4.4.1

In den Absatz müsste noch der Hinweis auf den bereits hohen Gewerbebesatz für einen ländlichen Zentralort und das kommunale Ziel, in Wankendorf eine zunehmende Anzahl von Arbeitsstätten zu etablieren und zu halten.

Seite 83, Abb. 54

einfügen bei Stärken und Potenzialen:

→ Hohe Zahl an gewerblichen Arbeitsplätzen im Dorf

Seite 83, Punkt 4.5

Der inhaltliche Zusammenhang zwischen dem 1. und dem 2. Absatz ist unklar.

Seite 85

Die Aussagen zum Thema "Neue Wohnkonzepte" sind nur bedingt relevant für ein Dorf wie Wankendorf. Die "Zeiten des klassischen Einfamilienhauses" sind in Wankendorf nur insofern "überholt", als dass sie für eine zunehmende Zahl von Menschen -trotz durchschnittlicher Haushaltseinkommen- kein wirtschaftlich leistbares Lebensziel mehr sind. Im ländlichen Raum hat sich weniger die Art der Nachfrage geändert, als die Erreichbarkeit der Angebote. Das mag in HH anders sein.

Es fehlt der Hinweis auf die sich qualitativ verändernde Wohnungsnachfrage infolge gestiegener Bau- und Bodenpreise im ländlichen Raum: Wohneigentum können viele Menschen trotz gesicherter Beschäftigung und guter Ausbildung nicht mehr erreichen. Es fehlt an einem diversifizierten Wohnraumangebot, jenseits der Eigentumsmodelle. Benötigt wird preiswerter, guter Miet-Wohnraum, der Familien, Paaren und Singles eine langfristige gute Wohnperspektive bietet. Es braucht Angebote für Nutzer, die sich vor kurzer Zeit noch konsequent in Richtung Wohneigentum bewegt hätten und nun eine nicht ambivalente, sondern sichere Alternative für die Wohnraumversorgung brauchen.

Die Schaffung solcher Angebote wird seitens der Wohnungswirtschaft nicht wahrgenommen. Daher entwickelt sich diese Nachfrage immer weiter in die Zuständigkeit der Daseinsvorsorgenden Gemeinden, die ihre Wohnbevölkerung angemessen versorgen wollen. In Wankendorf stellt sich diese Frage insbesondere deshalb, weil es eine hohe Zahl durchschnittlich entlohnter Arbeitnehmer:innen gibt, deren Wohnraumversorgung mit Eigentum nicht mehr leistbar sein wird.

Seite 87

Sinnvoll wäre eine allgemeine Beschreibung und Typisierung des Geschosswohnungsbestandes und seiner Relevanz innerhalb des gesamten lokalen Wohnungsbestands.

Über wieviel Gebäude sprechen wir, Baualter, Geschossigkeit, Zahl der WE pro Gebäude und in ganz Wankendorf, vermuteter Erhaltungszustand und -defizite. Fluktuation, Leerstand. Ggf. als Schätzung oder Vermutung kennzeichnen, aber der Bestand muss beschrieben werden.

Einfügen nach "nicht beurteilt werden.":

Die Gebäude mit den Schlichtwohnungen gehörten ursprünglich einem einzelnen Wohnungsträger. In den vergangenen 30 Jahren erfolgten aber die Aufteilung des Bestandes und der Abverkauf einzelner Gebäude an wechselnde Eigentümer. Diese Entwicklung war für den bereits defizitären Ausgangszustand der Gebäude und Wohnungen weiter abträglich. Der Status quo birgt die Gefahr, dass dieser erhebliche Anteil des Wohnungsbestandes in der Gemeinde in den kommenden Jahren in einen eklatant schlechten baulichen Erhaltungszustand hineinwächst und sich in der Folge räumliche

soziale Brennpunkte ergeben. Das hätte Auswirkungen auf den gesamten Standort Wankendorf. Insofern besteht hier ein für die Gemeinde insgesamt relevanter städtebaulicher Ordnungs- und Qualifizierungsbedarf.

Abwägung: Die Analyse des Geschosswohnungsbaubestandes ist im Zusammenhang mit der nicht-förderfähigen Maßnahme N3 im Rahmen einer Erfassung und Bewertung vorgesehen (siehe Maßnahmenbeschreibung).

- **Kreis Plön, Stabstelle Tourismus**

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage der Gemeinde Wankendorf (Seengebiet Stolper See, Schiensee, Belauer See, Schmalensee, Bornhöveder See) führen mehrere Radwege durch das Ortsgebiet. Diese nehmen nicht nur für den Alltagsverkehr eine wichtige Funktion ein, sondern auch für die Naherholung und den Tourismus. Der Kreis Plön hat die Erstellung eines ganzheitlichen kreisweiten Radwegekonzeptes auf Basis des aktuellen Alltags-, Schul- und Freizeitradverkehrs zur Steigerung der Attraktivität der Fahrradnutzung im Kreis Plön und der Erhöhung des Radverkehrsanteils in Auftrag gegeben. Neben der Optimierung des bereits bestehenden touristischen Radwegenetzes sollen die Voraussetzungen für die

Fahrradnutzung im Alltag verbessert und Intermodalität gefördert werden. Die möglichen Ergebnisse dieses Konzeptes können auch Auswirkungen auf die Gemeinde Wankendorf haben.

Bei der Anlage von (Natur-)erlebnispfaden sollte idealerweise die Region (Seengebiet) Berücksichtigung finden. Auf diese Weise könnte ein attraktives touristisches Angebot geschaffen werden, wie zum Beispiel ein beschildertes Wanderwegenetz mit Themenrouten und begleitender Infrastruktur. Eine Umsetzung im Rahmen einer Kooperation mit den Gemeinden Stolpe, Belau und Ruhwinkel sowie den dem Kreis Segeberg zugehörigen Gemeinden Schmalensee und Bornhöved und darüber hinaus dem Verein Holstein-Se(h)en e.V. würde sich hier anbieten.

Abwägung: Die Hinweise auf das vom Kreis Plön in Auftrag gegebene Radwegekonzept werden mit in den Entwurf VU/IEK eingearbeitet (Maßnahmenbeschreibung 5.3). Der Hinweis zur Vernetzung touristischer Angebote wird in den Maßnahmenbeschreibungen 2.4 und N10 eingearbeitet.

- **Kreis Plön, Untere Bauaufsichtsbehörde**

Mit Az. 1244/2022 wurde eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus in der Bahnhofstraße 56 a auf Flurstück 230 / Flur 5 erteilt. Ein Immissionsgutachten lag vor.

Unter Az. 1264/2022 ist derzeit ein Antrag auf Vorbescheid für Bahnhofstraße 60 (Flurstück 55/16; „Alter Bahnhof“ / Museum) in Bearbeitung (Neubau eines Gewächshauses und Backhauses, Umbau Museum zu Wohnung).

Zu den geplanten Maßnahmen kann ansonsten keine Stellungnahme abgegeben werden, weil eine detaillierte Beurteilung in dem Umfang nicht möglich ist.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Die in der Stellungnahme genannten Liegenschaften befinden sich mittlerweile nicht mehr im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, womit die Stellungnahme obsolet ist.

- **Kreis Plön, öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger,**

In der Gemeinde Wankendorf gilt gem. § 15 Abs. 6 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Hofplatzentsorgung für alle Abfallbehälter einschließlich der gelben Säcke. D. h., dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis zu 20 m von einer mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt von den Grundstücken geholt und zurückgestellt werden.

Sperrmüll wird im Rahmen der Straßenrandentsorgung abgeholt und muss direkt am Rand einer befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Erschließungsstraßen können mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, soweit sie die städtebaulichen Vorgaben nach der Richtlinie „RaSt 06“ erfüllen, insbesondere müssen sie die erforderliche Breite haben und über ausreichend dimensionierte Wendeanlagen verfügen; Rückwärtsfahrten sind verboten (siehe dazu auch das beigefügte Merkblatt zu abfallwirtschaftlichen Aspekten bei der Bauleitplanung im Kreis Plön).

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

- **Kreis Plön, Brandschutzdienststelle:**

In allen Entwicklungsschritten sind die Erreichbarkeit der bestehenden und zukünftigen Gebäude für Rettungsdienst und Feuerwehr und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

- **Kreis Plön, Klimaschutzmanager**

Die verstärkte Behandlung der Themen Klimaanpassung und Energieversorgung wird positiv zur Kenntnis genommen.

In Kapitel 4.2 „Verkehrliche Infrastruktur“ bietet sich ein ergänzender Hinweis auf die Förderrichtlinie des Kreises Plön für Mobilitätsstationen, den Aufbau und Betrieb von Bike- und Carsharing sowie den Aufbau von Ladeinfrastruktur an. Link zur Richtlinie: <https://www.kreis-ploen.de/Wirtschaft-Tourismus/Mobilit%C3%A4t/Elektromobilit%C3%A4t/>

Aus Sicht des Klimaschutzmanagements senden die Abschnitte 4.6.4 sowie 4.6.5 und insbesondere die Abbildung auf Seite 114 missverständliche Signale und lassen falsche Schlüsse zu. Hintergrund ist, dass der „äußerlich gute Zustand“ einer Immobilie wenig Rückschlüsse darauf zulässt, wie sich der energetische Zustand derselben darstellt.

Die Gebäudebewertung fällt in Anbetracht der politischen Sanierungsziele für den Klimaschutz zu positiv aus. Gebäude aus den 1980er und 1990er Jahren bedürfen, um die Klimaschutzziele erreichen zu können, in der Regel einer sukzessiven Sanierung, daher teilweise auch in weniger als 15 Jahren (vgl. S. 110, Kategorie 3). Die Kategorie „kein bis geringer Sanierungsbedarf“ ist zudem mit 92 % deutlich zu groß (siehe auch Abb. 77, 79 und 81). Dasselbe betrifft in Abschnitt 4.6.4 die Kategorie 3 „vor einiger Zeit saniert“ mit 63 %. Ggf. lassen sich die Kategorien anders aufteilen, zumal es kaum und keine Gebäude in den letzten Kategorien 5 und 6 gibt. Zielführender für die nötigen energetischen Sanierungsmaßnahmen (Ziel: 3 % pro Jahr) wäre es, wenn der Unterschied zwischen keinem und geringem Sanierungsbedarf deutlicher herausgearbeitet werden würde, denn es besteht im Allgemeinen ein erheblicher Sanierungsbedarf, um die Klimaziele zu erreichen.

S. 129: Bitte ergänzen Sie hier zusätzlich das aus dem bereits erwähnten Wärmeplanungskataster Plus abgeleitete Klimaschutzteilkonzept Wärme – „Uns Dörf ward warm“. Es handelt sich um einen Praxisleitfaden zur Wärmewende für die kommunalen Akteure. Link zum Konzept: <https://www.kreis-ploen.de/Klimaschutz-Digitalisierung/Klimaschutz/index.php?La=1&object=tx,2158.2140.1&kat=&kuo=2&sub=0&NavID=2158.266&La=1>

Abwägung: Bis auf den Punkt „Gebäudebewertung“ wurden alle Anregungen eingearbeitet. Zur Gebäudebewertung: Die Gemeinde ist sich über die Situation der Gebäude hinsichtlich eines Klimaschutzmanagements bewusst. Im Rahmen der VU sollte mit der vorliegenden Bestandsanalyse ein erster Überblick erarbeitet werden, aus dem weitergehende Gutachten hergeleitet bzw. empfohlen werden. So wird derzeit (Mitte 2022) zunächst für einen Teilbereich ein Energetisches Quartierskonzept erarbeitet (siehe nicht-förderfähige Maßnahme N20). Die genaue Analyse des Geschosswohnungsbaubestandes wird innerhalb der nicht-förderfähigen Maßnahme N3 im Rahmen einer Erfassung und Bewertung empfohlen (siehe Maßnahmenbeschreibung). Dies gilt ebenso für die Bewertungskategorien.

- **Industrie- und Handelskammer zu Kiel**

Die umfassende Analyse der Gemeinde Wankendorf gibt einen guten Einblick in die aktuelle Situation vor Ort. Die dargestellten Verkehrsthemen und die davon abgeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für alle Verkehrsarten begrüßen wir.

Die im Abschnitt Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten aufgeführten Analysen zeigen die Gemeinde als einen vielseitigen Wirtschaftsstandort auf. Die Überlegungen zur Entwicklung weiterer Standorte für Unternehmen, eventuell auch in urbanen oder Mischgebieten, begrüßen wir. Damit gibt es für den Standort Wankendorf ein zukunftsfähiges Konzept zur Wirtschaftsentwicklung.

Wir begrüßen auch die Abwägung, dass die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept sowie eines Bebauungsplanes zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des BauGB als Maßnahmen aufgenommen wurden.

Mit Blick auf das Betonwerk möchten wir aber anmerken, dass heranrückende Wohnbebauung regelmäßig eine Gefährdung der Standorte des produzierenden Gewerbes darstellt. Die durch geringer werdende

räumliche Nähe wachsenden Konfliktfelder – Lärm und andere Emissionen – sollten daher immer in der langfristigen Planung berücksichtigt werden. Die Verlagerung von Betriebsstätten bedeuten für die Unternehmen hohe Investitionen in Zeit und Geld und wirft regelmäßig die Frage auf, ob der neue Standort nicht wieder von heranrückender Planung gefährdet werden könnte. Darüber hinaus haben wir keine Anmerkungen.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Hinweis: Die Stellungnahme erfolgte aufgrund von Planunterlagen, in denen die Fläche des Betonwerks noch innerhalb des dort vorgeschlagenen Sanierungsgebietes lag. Mittlerweile befindet sich die Fläche nicht mehr im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet, womit die Stellungnahme für diesen Teil obsolet ist.

7.17 Gesamtabwägung

Zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Stärkung der Daseinsvorsorge zu Gunsten des gesamten Gemeindegebietes wie des gesamten zentralörtlichen Nahbereiches ist die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geboten, weil sie zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und durchführbar ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

7.18 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme lässt eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im IEK enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfanges und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

7.19 Monitoring

Zur Evaluierung der Maßnahmen und Ziele wird folgender Indikatorensetz zum Monitoring vorgeschlagen:

Indikator	Zuständigkeit						Interpretation	Bewertung Status
	Gemeinde	Sanierungsträger	Erhebung	Schule/Kita/JuZ	Jobcenter	Meldestatistik		
Arbeitslosenquote	X				X	X	Ein attraktiver Arbeitsstandort geht mit einer niedrigen Arbeitslosenquote einher. Sie greift die Entwicklung innerhalb des Arbeitsmarktes auf.	↓
Leerstandsquote	X	X	X				Leerstände wirken sich negativ auf das Ortsbild und die Attraktivität einer Gemeinde aus. Eine niedrige Leerstandsquote spricht somit für ein aktives Ortszentrum.	↓
An- und Abmeldung von Betrieben und Unternehmen	X						Die Konstanz eines Ortes zeigt sich durch wenig Veränderung und Wechsel in den ansässigen Unternehmen. Je mehr Anmeldungen, desto positiver ist die Entwicklung zu bewerten.	↑
Anzahl der Angebote für Nahversorgung, Gewerbe und Dienstleistung	X						Je vielfältiger und breiter der Angebotsmix in einer Gemeinde aufgestellt ist, desto positiver ist die Entwicklung zu bewerten.	↑
Verfügbare Kita-Plätze	X			X			Die Anzahl der freien Kitaplätze lässt auf die Beliebtheit der Gemeinde für junge Familien sowie auf die Bevölkerungsentwicklung schließen, weshalb ein Anstieg der Nachfrage positiv zu bewerten ist.	↑
Anzahl Schulkinder pro Klasse	X			X			Anhand der Schulkinder lassen sich Bedarf an Bildungseinrichtungen sowie deren Ausstattung ablesen. Auch hier sprechen volle Schulklassen für die Beliebtheit des Ortes bei Familien.	↑
Nutzung Jugendtreff	X			X			Die Nutzung des Jugendzentrums gibt Aufschluss über die Bevölkerungsentwicklung des Ortes und zeigt den Bedarf von Angeboten für Jugendliche auf.	↑

Anzahl neugeschaffener Wohnungen	X					Neuer bedarfsgerechter Wohnraum bietet Entwicklungschancen für die Gemeinde und stärkt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner.	↑
Anzahl sanierter, modernisierter Gebäude	X	X				Die Instandhaltung von Bestandsgebäuden belebt die Geschäfte und stärkt langfristig die Lebens- und Wohnqualität eines Ortes.	↑
Anzahl der energetisch qualifizierten Gebäude	X	X				Die energetische Entwicklung von Gebäuden wertet das Ortsbild auf und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.	↑
Saldo Zu- und Abwanderung nach Alter	X				X	Die Analyse der Zu- und Abwanderung von Bevölkerungsgruppen gibt Aufschluss über fehlende Angebote/Attraktivität des Ortes für unterschiedliche Zielgruppen.	↑
Anzahl der Maßnahmen zur Aufwertung des öff. Raumes	X	X				Die multifunktionale Nutzung öffentlicher Freiräume mit vielfältigen Angeboten und einer ansprechenden Gestaltung und Pflege sind ein wichtiger Indikator zur Belebt- und Beliebtheit eines Ortes.	↑

ANHANG

Anlage 1: Kostenübersicht

Anlage 2: Bürgerbefragung

Anlage 3: Kinder- und Jugendbeteiligung

Anlage 4: Pläne

Plan 1: Gebietsabgrenzung

Plan 2: Eigentümer Flächen

Plan 3: Einrichtungen

Plan 4: Frei- und Brachflächen

Plan 5: Baualter und Denkmäler

Plan 6: Gebäudenutzung

Plan 7: Gebäudetypologie

Plan 8: Gebäudezustand

Plan 9: Sanierungsbedarf

Plan 10: Ortsbildprägende Bereiche

Plan 11: Stärken, Chancen und Potenziale

Plan 12: Städtebauliche Missstände

Plan 13: Rahmenentwicklungsplan

Plan 14 A: Maßnahmenplan (verortbare Maßnahmen)

Plan 14 B: Maßnahmenplan (verortbare, nicht förderfähige Maßnahmen)

Plan 15: Sanierungsgebiet

Plan 16: Sanierung verkehrlicher Infrastruktur