

Gemeinde Hennstedt

Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 20.03.2019

Auftraggeber

Gemeinde Hennstedt

über das

Amt Eider

Kirchspielsschreiber-Schmidt-Straße 1

25779 Hennstedt

im Rahmen des Bebauungsplans Hennstedt 20 "Südlich Wiesengrund"

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH

Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf

(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Tom Schmidt

(048 35) 97 77 – 243; t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Inhalt

| | | |
|-----------|-----------------------------------|----------|
| 1. | Grundlagen und Vorgehen | 1 |
| 2. | Liste der Potenzialflächen | 2 |
| 3. | Lageplan | 5 |

1. Grundlagen und Vorgehen

Die Grundlage dieser Aktualisierung ist das Baulückenkataster der Gemeinde Hennstedt aus dem Jahr 2016/17, durchgeführt durch das Büro Planungsgruppe Dirks, Heide. Anlass der Aktualisierung ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 20 "Südlich Wiesengrund".

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Außenbereichsflächen sowie der sog. "Außenbereich im Innenbereich" sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Die Abgrenzung des Innenbereichs wurde aus der grundlegenden Analyse von 2016/17 übernommen. Die Potentialflächen der Gemeinde Hennstedt sind in der **Liste der Potenzialflächen** und dem **Lageplan** dargestellt.

Die Entwicklungspotentiale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig Holstein (2018, Entwurf-Fortschreibung) wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potentiale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potentiale ab 2031 realisiert werden. Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen. Flächen, die in betrieblicher Nutzung stehen, oder die als Privatgärten offensichtlich einer starken Aneignung unterliegen, werden in dieser Untersuchung den langfristigen Potenzialen zugeordnet. Weitere Kriterien zur Beurteilung der Potenzialflächen sind z.B. Beeinträchtigungen durch Immissionen, der Umfang des baulichen Vorhabens, der erforderliche Erschließungsaufwand und auch öffentliche Belange, wie z.B. die des Natur- und Landschaftsschutzes, die einer Realisierung von scheinbaren Innenentwicklungspotentialen entgegenstehen können.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Flächen der Voruntersuchung 2016/17 aufgelistet. Angegeben sind die Lage und der Art der Nachverdichtung sowie eine Einschätzung zur Anzahl der kurz- und mittel- bzw. langfristig realisierbaren Wohneinheiten unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien. Die Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale fand im März 2019 durch Ortsbegehung und Rücksprache mit dem Amt Eider und der Gemeinde Hennstedt statt.

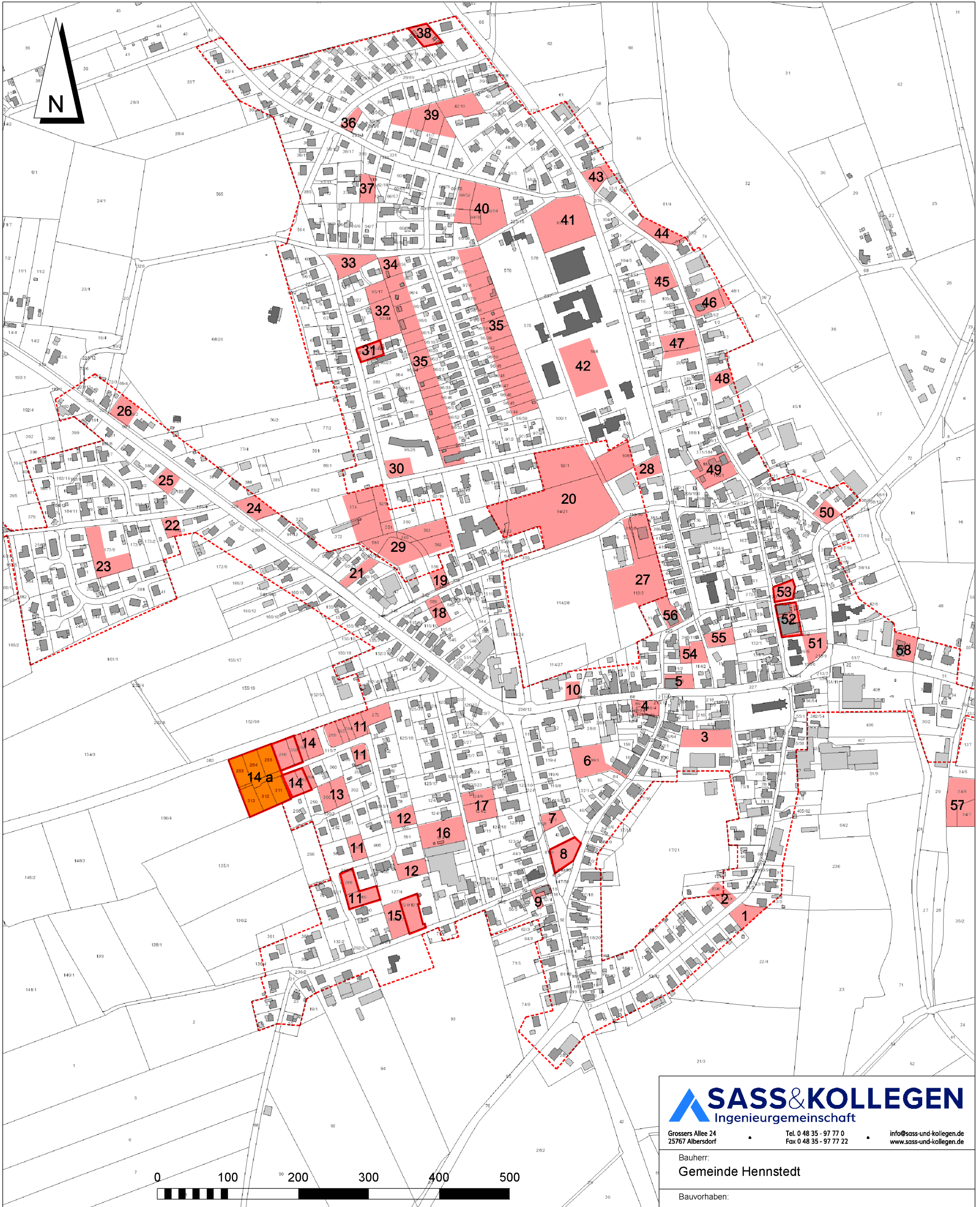
Die Anzahl der kurz- und mittelfristig (bis 2030) zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ein.

2. Liste der Potenzialflächen

| Fläche | Adresse, Bezeichnung | Entwicklungsstand, Restriktionen | Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031 | |
|--------|-------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | | | | |
| 1. | Süderstraße 25b | Baulücke, Landwirtschaftliche Nutzung | - | 1 |
| 2. | Süderstraße 22b | Spielplatz in Nutzung | - | - |
| 3. | An der Kirche 6/8 | Nutzung als Außengelände durch benachbarte Kirche | - | - |
| 4. | Mühlenstraße 1 | Bushaltestelle, Öffentliche Parkplätze | - | - |
| 5. | Kirchenstraße 1 | Bestand in Renovierung | - | - |
| 6. | Heider Straße 13 | Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, derzeitige Nutzung: Betriebsfläche | - | 4 |
| 7. | Rolfsstraße 2b | Baulücke, Privatgarten | - | 1 |
| 8. | Heider Straße 21 | Baulücke, Privatgarten | 1 | - |
| 9. | Rolfsstraße 1 | Bestand in Nutzung | - | - |
| 10. | Mühlenstraße 12 | Baulücke, Privatgarten | - | 1 |
| 11. | Westerweide div. | B-Plan 12, überwiegend inzwischen bebaut, bis auf Nr. 3 und Nr. 5, dort Bebauung in Aussicht | 2 | - |
| 12. | Westerweide 11, 17 | B-Plan 12, 1. Erweiterung, Inzwischen bebaut | - | - |
| 13. | Haferkamp 5 | B-Plan 12, Inzwischen bebaut, Teilfläche Privatgarten | - | - |
| 14. | Roggenkamp 2, 4, 3 | B-Plan 12, Nr. 2 bereits bebaut, Nr. 4, Nr. 3: Bebauung in Aussicht | 2 | - |
| 14 a | Roggenkamp 6, 8, 5-9 | B-Plan 12, Erschließung steht bevor | 5 | - |
| 15. | Friedhofstraße 14, 16 | Baulücke, Teilw. inzwischen bebaut, östl. Bereich frei | 1 | - |
| 16. | Gärtnerweg 3 | Standort BHKW, stark bewaldet, für Wohnnutzung ungeeignet | - | - |
| 17. | Gärtnerweg 6, 8 | Baulücke, Privatgarten | - | 2 |
| 18. | Grüner Weg 2 | Inzwischen bebaut | - | - |
| 19. | Grüner Weg 3 | (B-Plan Nr. 5 hier aufgehoben), Stellplatzanlage für Sparkasse | - | - |

| | | | | |
|-----|---|---|---|----|
| 20. | Grüner Weg/ Am Mühlenberg | B-Plan Nr. 5 und 5.2, Aktuell keine Entwicklungsbereitschaft | | 12 |
| 21. | Klevert Weg 30 | Baulücke, sehr schmal, abschüssig, verwildert, Lärm- immissionen durch L149, wenig Eignung für Wohnen | - | 1 |
| 22. | Birkenweg 5 | Inzwischen bebaut | - | - |
| 23. | Birkenweg 15 | Baulücke, Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, Privatgarten | - | 3 |
| 24. | Klevert Weg 44, 46 | Tannenbaumschonung | - | 2 |
| 25. | Klevert Weg 41 | Baulücke, Private Nutzung | - | 1 |
| 26. | Klevert Weg | Tannenbaumschonung | - | 1 |
| 27. | Grüner Weg, Rückwärtig Schulstraße | B-Plan Nr. 6a, Tlw. bebaut, restl. Flächen Gartenbaubetrieb | - | 4 |
| 28. | Schulstraße 23 | B-Plan Nr. 5, 2. Änderung, Betriebsfläche | - | - |
| 29. | Am Mühlenberg 19 und rückwärtige Grundstücke | Außenbereich, bewaldet B-Plan Nr. 5 hier aufgehoben | - | - |
| 30. | Am Mühlenberg 14, vorderer Bereich | B-Plan Nr. 4, kein Baurecht, Baumbestand, Städtebaulich dem Bestandsgebäude zuzuordnen | - | - |
| 31. | Am Mühlenberg 24 | B-Plan Nr. 4, Baulücke, Bebauung steht in Aussicht | 1 | - |
| 32. | Am Mühlenberg 26-30, rückwärtiger Bereich | B-Plan Nr. 4, Ausweisung als Spielfläche Spielfläche in Nutzung, tlw. bewaldet | - | - |
| 33. | Feldstraße 3-7, vorderer Bereich | B-Plan Nr. 4 und 4.1, Ausweisung als Grünfläche Öffentlicher Raum, nicht geeignet für Wohnungsbau | - | - |
| 34. | Feldstraße 1 | B-Plan Nr. 4, Baurecht vorhanden Privatgarten, zugehörig Siedlerstraße 10 | - | 1 |
| 35. | Siedlerstraße | Hinterlandbebauung, Planung nach derzeitigem Stand nicht beabsichtigt | - | - |
| 36. | Kummerfeld/ Am Kakerberg | Spielplatz in Nutzung | - | - |
| 37. | Kummerfeld 13a | B-Plan 3, 3. und 4. Änderung, WA I Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, privat | - | 1 |
| 38. | Am Kakerberg 8 | B-Plan 8, Bebauung in Aussicht | 1 | - |
| 39. | Kummerfeld/ Am Kakerberg rückwärtige Bebauung | B-Plan 8, teilweise WA I, teilweise ohne Baurecht Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, Privatgärten | - | 2 |
| 40. | Kummerfeld 5, 7 | Parkplatz Schwimmbad | - | - |
| 41. | Kummerfeld/ Schulstraße | Ausweisung FNP als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, KiGa, Jugendheim), Private Wiese, Perspektive gem. FNP (kein WoBau) | - | - |
| 42. | Schulstraße, Schulgelände | Keine Eignung für Wohnungsbau (Schulgelände) | - | - |

| | | | | |
|--------------------------------|--|---|-----------|-----------|
| 43. | Schulstraße 44 a | Baulücke, Landwirtschaftliche Nutzung | - | 1 |
| 44. | Norderstraße 26-30 | Baulücke, Landwirtschaftliche Nutzung, | - | 2 |
| 45. | Norderstraße 31 a | Baulücke, Privatgarten | - | - |
| 46. | Norderstraße 22 | Inzwischen bebaut | - | - |
| 47. | Norderstraße 25 | Baulücke, Wiese, privat | - | 2 |
| 48. | Norderstraße 14 | Betriebsnotwendige landwirtschaftliche Nutzung | - | - |
| 49. | Norderstraße 7 | Inzwischen bebaut | - | - |
| 50. | Meiereistraße/ Horster Straße | Baulücke, Privatgarten | - | 1 |
| 51. | Horster Straße/ Tellingstedter Chaussee | Gartengelände Gemeindehaus | - | - |
| 52. | Mittelstraße 4-8 | Seniorengerechtes Wohnen in Bau | 8 | |
| 53. | Mittelstraße/ Sattlergang | Seniorengerechtes Wohnen in Bau | 4 | |
| 54. | Ottensstraße 6 a | Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, Privatgarten, unerschlossen | - | - |
| 55. | Am Markt 2 a | Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, Privatgarten, unerschlossen | - | - |
| 56. | Ottensstraße 7 | Verteilergebäude Breitband-Infrastruktur | - | - |
| 57. | Vesterkoppel | Keine Eignung für Wohnungsbau (Gewerbegebiet) | - | - |
| 58. | Tellingstedter Chaussee 5 | Erweiterung Ärztezentrum in Aussicht, Kein Wohnungsbau | - | - |
| Summe der Wohneinheiten | | | 25 | 43 |



SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Bauherr:
Gemeinde Hennstedt

Bauvorhaben:
Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale 2019

Darstellung:
Lageplan

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Bvh. Nr.: 19016 | Zeichnungsnr.: 19016-2-1/LaMu HENNSTE1.dwg | Plotdatei: *.pdf |
| Zeich.-Nr.: Anl. - | bearbeitet: T. Schmidt gezeichnet: L. Muth geprüft: | Datum: 20.03.2019 Datum: 20.03.2019 Datum: |
| | | Maßstab: 1:5.000 |

Zeichenerklärung

- Abgrenzung des Innenbereichs (Planungsgruppe Dirks, 2016/17)
- 14 a Potenzialflächen (Ergänzung 2019)
- 15 Potenzialflächen (Planungsgruppe Dirks, 2016/17)
- Kurz- bis mittelfristige Realisierungsperspektive