

## Gemeinde Kastorf

# Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020

Bearbeitungsstand: 21.12.2020



### Auftraggeber

Gemeinde Kastorf  
über das Amt Berkenthin  
Am Schart 16  
23919 Berkenthin

### Projektbearbeitung

Leitung: Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung  
Tom Schmidt  
(048 35) 97 77 – 243  
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

### Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 – 22



## **Inhalt**

<b>1. Anlass, Ziel und Vorgehen</b>	<b>1</b>
<b>2. Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Kastorf</b>	<b>3</b>
<b>Anlagen</b>	<b>5</b>
Anlage 1 Übersichtskarte Ortslage Kastorf	5
Anlage 2 Kartenausschnitt Ortslage Kastorf, zentraler Bereich	6
Anlage 3 Kartenausschnitt Ortslage Kastorf, östlicher Bereich	7



# 1. Anlass, Ziel und Vorgehen

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) und der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Die gemeindliche Planung ist deshalb angehalten, zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen und nach Kräften zu entwickeln, bevor eine wohnbauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen stattfindet. Innenentwicklungspotenziale betreffen insbesondere folgende Gebiete bzw. Flächen

- 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.

In vielen Fällen liegt es nicht in der Hand der Gemeinde, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auch umsetzen zu können. Oftmals befinden sich die Flächen in Privateigentum und die Gemeinde kann nur Anstoßgeber für Entwicklungen sein. Teils erwachsen auch aus dem Umfeld bestimmte Hindernisse (Beispiel: Immissionen), die nur schwer zu überwinden sind. Aufgabe einer Innenentwicklungsanalyse ist es, systematisch zu prüfen und darzustellen, welche Flächenentwicklungen aus städtebaulicher Sicht in Frage kommen und welche Hemmnisse einer Umsetzung im Wege stehen.

In diesem Sinne soll die vorliegende Innenentwicklungsanalyse die Potenzialflächen, die für die Gemeinde Kastorf relevant sind, aufzeigen und deren Zeithorizont einschätzen. Darauf aufbauend soll die Innenentwicklungsanalyse eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die künftige gemeindliche Wohngebietenentwicklung darstellen.

Die Grundlage dieser „Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020“ ist die Innenentwicklungsanalyse von 2015 (Tom Schmidt, Standortplanung Hamburg). Der Anlass zur Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse ist die **Aufstellung des B-Plans Nr. 17**. Im Rahmen der Aktualisierung wurden die Potenziale, die das Gutachten von 2015 festgestellt hatte, überprüft (Begehung im November 2020). Zudem wurden weitere Bauflächen aufgenommen, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder den Abgang von Gebäuden neu entstanden sind. Diese Potentialflächen sind in der **Liste der Potenzialflächen** und den **Übersichtsplänen (Anlagen)** 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 können.

Die Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit von Potenzialflächen erfolgt auf Grundlage der erkennbaren Nutzung, kombiniert mit lokalen Informationen zur Verfügbarkeit von Grundstücken (Gespräch mit Bürgermeister Lohmeier im November 2020). Sofern keine konkreten weitergehenden Informationen zur Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer bekannt sind, wird jede erkennbare und auf Dauer angelegte Nutzung eines Grundstücks dahingehend be-

wertet, dass das Grundstück kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung steht. Diese Einschätzung kommt regelmäßig zum Tragen, wenn es um die Beurteilung von Hausgarten-Flächen geht, die groß genug sind, um eine weitere Bebauung aufzunehmen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer kein unmittelbares Interesse an einer Bebauung haben. Dies gilt auch für Flächen, die von ihren Eigentümer als Lagerflächen jedweder Art genutzt werden. Sollte die Dauerhaftigkeit einer Nutzung jedoch nicht erkennbar sein (Verwahrlosung, Verwilderung), dann wird die Fläche als kurz- bis mittelfristig eingestuft. Gleiches gilt für Flächen auf denen keine Nutzung erkennbar ist.

In den nachfolgenden Tabelle und den Übersichtskarten sind die einzelnen Flächen mit der Angabe ihrer Lage und der Art der Nachverdichtung sowie mit einer Einschätzung der kurz- bzw. langfristig realisierbaren Wohneinheiten in Abhängigkeit der genannten Restriktionen aufgelistet bzw. dargestellt.

**Im Ergebnis wurden 9 Potenzialflächen identifiziert, auf denen bis zum Jahr 2030 ca. 14 Wohneinheiten entstehen können.** Weitere 9 Potenzialflächen mit Baumöglichkeiten für ca. 10 Wohneinheiten sind der langfristigen Perspektive ab dem Jahr 2031 zugeordnet. Hinzu kommen ca. 33 Wohneinheiten, die bis 2021/22 im Bebauungsplangebiet Nr. 16 entstehen werden.

## 2. Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Kastorf

Fläche	Adresse, Bezeichnung, Flächengröße	Entwicklungsstand, Restriktionen	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031	
1.	Im Park, ca. 2.956 qm	Bebauungsplan Nr. 3, MD II o, GFZ 0,5, kurzfristige Entwicklung sehr wahrscheinlich	4	-
2.	Hauptstraße 90 + 90a, ca. 1.899 qm	Baulücke, bebaubar wie Nachbarbebauung	2	-
3.	Buchenweg 19, ca. 925 qm	Bebauungsplan Nr. 8, MD I o, GRZ 0,3, Wiese	1	-
4.	Ahornstraße 14b, ca. 622 qm	Bebauungsplan Nr. 8, MD I o, GRZ 0,3, genutzte Gartenfläche	-	1
5.	Ahornstraße 20, ca. 1.572 qm	Bebauungsplan Nr. 8, MD I o, GRZ 0,3, Wiese	2	-
6.	Hauptstraße 84a/ Ratze- burger Straße 2a, ca. 936 qm	Gewerblich genutzte Freifläche	-	-
7.	Ratzeburger Straße 20 + 22, ca. 1.060 qm	Außenbereich	-	-
8.	Birkenkamp 1, ca. 931 qm	Bebauungsplan Nr. 10, WA I, GRZ 0,25, Wiese	1	-
9	Erenkamp 2, ca. 887 qm	Bebauungsplan Nr. 10, MD I, GRZ 0,25, Wiese	1	-
10	Eichenkamp 3a, ca. 730 qm	Baulücke, Wiese	1	-
11	Erenkamp 6, ca. 453 qm	Privatgarten	-	-
12	Erenkamp 8, ca. 636 qm	Privatgarten	-	-
13	Müssenkamp 13a, ca. 618 qm	Baulücke, ohne erkennbare Nutzung	1	-
14	Erenkamp 18, ca. 704 qm	Privatgarten	-	-
15	Erenkamp 24, ca. 565 qm	Bebauungsplan Nr. 13, WA I o, GRZ 0,25, genutzte Gartenfläche	-	-
16	Erenkamp 26, ca. 711 qm	Bebauungsplan Nr. 13, WA I o, GRZ 0,25, genutzte Gartenfläche	-	-
17	Erenkamp 28, ca. 1.280 qm	Bebauungsplan Nr. 13, WA I o, GRZ 0,25, genutzte Gartenfläche	-	-
18	Erenkamp 30, ca. 1.287 qm	Bebauungsplan Nr. 13, WA I o, GRZ 0,25, genutzte Gartenfläche	-	-
19	Ratzeburger Straße 30a, ca. 1.004 qm	Außenbereich	-	-
20	Hauptstraße 40, ca. 922 qm	Baulücke, ohne erkennbare Nutzung	1	-
21	An der Bäk 7, ca. 1.213 qm	Inzwischen bebaut	-	-

22	Hauptstraße 79a, ca. 1.353 qm	Bebauungsplan Nr. 3, MD II o, GFZ 0,5,	-	2
23	Buchenweg 23, ca. 728 qm	Privatgarten	-	-
24	Buchenweg 17, ca. 566 qm	Bebauungsplan Nr. 8, MD I o, GRZ 0,3, genutzte Gartenfläche	-	1
25	Ratzeburger Straße 26a, ca. 592 qm	Außenbereich	-	-
26	Erlenkamp 10, ca. 609 qm	Privatgarten	-	-
27	Erlenkamp 14, ca. 767 qm	Privatgarten	-	-
28	Erlenkamp 16, ca. 779	Privatgarten	-	-
29	Erlenkamp 36, ca. 632 qm	Privatgarten	-	-
30	Schulkoppel 14a, ca. 537 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
31	Schulkoppel 11a, ca. 572 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
32	Schulkoppel 9a, ca. 592 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
33	Schulkoppel 5a, ca. 717 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
34	Hauptstraße 56b, ca. 782 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
35	Hauptstraße 39, ca. 999 qm	Baulücke, genutzte Gartenfläche	-	1
36	Hauptstraße 22a, ca. 433 qm	Privatgarten	-	-
37	Alter Hof, ca. 4.964 qm	Inzwischen bebaut	-	-
38	Bahnhofstraße 2b, ca. 1.144 qm	Freifläche im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung	-	-
<b>Summe der Wohneinheiten Gemeinde Kastorf</b>			<b>14</b>	<b>10</b>



# Anlagen

## Anlage 1 Übersichtskarte Ortslage Kastorf (hier ohne Maßstab)



### Legende

#### Potenzialflächen

Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale

Langfristige Innenentwicklungspotenziale

z.B. 1 Innenentwicklungspotenziale, Nummerierung aus der Untersuchung 2015

#### Sonstige Plandarstellungen

Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs

Bebauungsplangrenze

Hofstelle in Betrieb auch im Nebenerwerb

z.B. B-Plan Nr. 1 Bebauungsplan-Bezeichnung

Baugrenzen

PG Privatgarten

St./Sp. Stellplätze/Spielplätze

Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)

Anbauverbotszone (20m an der B 208 außerhalb der OD)

Anlage 2 Kartenausschnitt Ortslage Kastorf, zentraler Bereich (hier ohne Maßstab)



### Legende

#### Potenzialflächen

- Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale
- Langfristige Innenentwicklungspotenziale
- z.B. ① Innenentwicklungspotenziale, Nummerierung aus der Untersuchung 2015

#### Sonstige Plandarstellungen

- Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs
- Bebauungspiangrenze
- Hofstelle in Betrieb auch im Nebenerwerb
- z.B. B-Plan Nr. 1
- Baugrenzen
- PG Privatgarten
- St./Sp. Stellplätze/Spielplätze
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- - - Anbauverbotszone (20m an der B 208 außerhalb der OD)

Anlage 3 Kartenausschnitt Ortslage Kastorf, östlicher Bereich (hier ohne Maßstab)



Legende

Potenzialflächen

- Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale
- Langfristige Innenentwicklungspotenziale
- z.B. ① Innenentwicklungspotenziale, Nummerierung aus der Untersuchung 2015

Sonstige Plandarstellungen

- Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs
- Bebauungsplangrenze
- Hofstelle in Betrieb auch im Nebenerwerb
- z.B. B-Plan Nr. 1
- Baugrenzen
- PG Privatgarten
- St/Sp. Stellplätze/Spielplätze
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- Anbauverbotszone (20m an der B 208 außerhalb der OD)