

POTENZIALANALYSE ZUR INNENBEREICHSENTWICKLUNG FÜR DIE STADT SCHWENTINENTAL



(Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Stand: 14.09.2016, redaktionell aktualisiert: 18.10.2021

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung

Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
info@jaenickeundblank.de
www.jaenickeundblank.de

B2K Bock-Kühle-Koerner
Freischaffende Architekten
und Stadtplaner

Holzkoppelweg 5, 24118 Kiel
Tel. 0431-66469-90/ Fax -29
info@b2k-architekten.de
www.b2k-architekten.de

Jünemann + Dr. Marxen-Drewes
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung

Dorfstr. 31, 24109 Melsdorf
Tel. 04340-4023-74/ Fax -73
info@jmd-landschaftsplanung.de
www.jmd-landschaftsplanung.de

BIOPLAN
Bürogemeinschaft für Biologische Gutachten und Planungen

Lichtestr. 4, 24118 Kiel
Tel. 0431-2201396
stefan.wriedt@bioplan-sh.de
www.bioplan-sh.de

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Stand der Untersuchung	3
2. Untersuchungsgebiet	3
3. Entwicklung des Wohnungsbaus und der Bevölkerungszahlen	5
3.1. Bisherige Entwicklung des Wohnungsbaus	5
3.2. Entwicklung der Bevölkerungszahlen	6
3.3. Prognosen.....	6
3.4. Neubaubedarf der Stadt Schwentimental	10
4. Grundlagen der Untersuchung.....	11
4.1. Bestandsaufnahme	11
4.2. Planerisch-fachliche Bewertung	11
5. Analyse der Potenzialflächen	13
6. Umfang einer möglichen Wohnungsbauentwicklung.....	18
7. Möglichkeiten der künftigen Innenentwicklung	19
7.1. Potenzial durch Nachverdichtung.....	19
7.2. Potenzial im Bestand (Recyclingflächen).....	20
8. Zusammenfassung und Fazit	20

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtspläne zur Innenentwicklung Ortsteil Klausdorf und Ortsteil Raisdorf, Din A3

Anlage 2: Datenblätter der erfassten Flächen

1. AUFGABENSTELLUNG UND STAND DER UNTERSUCHUNG

Mit der vorliegenden Untersuchung soll der Stadt Schwentidental eine Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden. Dazu werden zunächst die Potenziale der Innenbereichsentwicklung erfasst, beschrieben und auf ihre Eignung hin überprüft. Anschließend erfolgt vor dem Hintergrund des eingeschätzten Wohnungsneubaubedarfs in der Stadt Schwentidental eine Bewertung, in welcher Größenordnung diese Potenzialflächen sich eignen, zur Abdeckung des prognostizierten Bedarfs beizutragen.

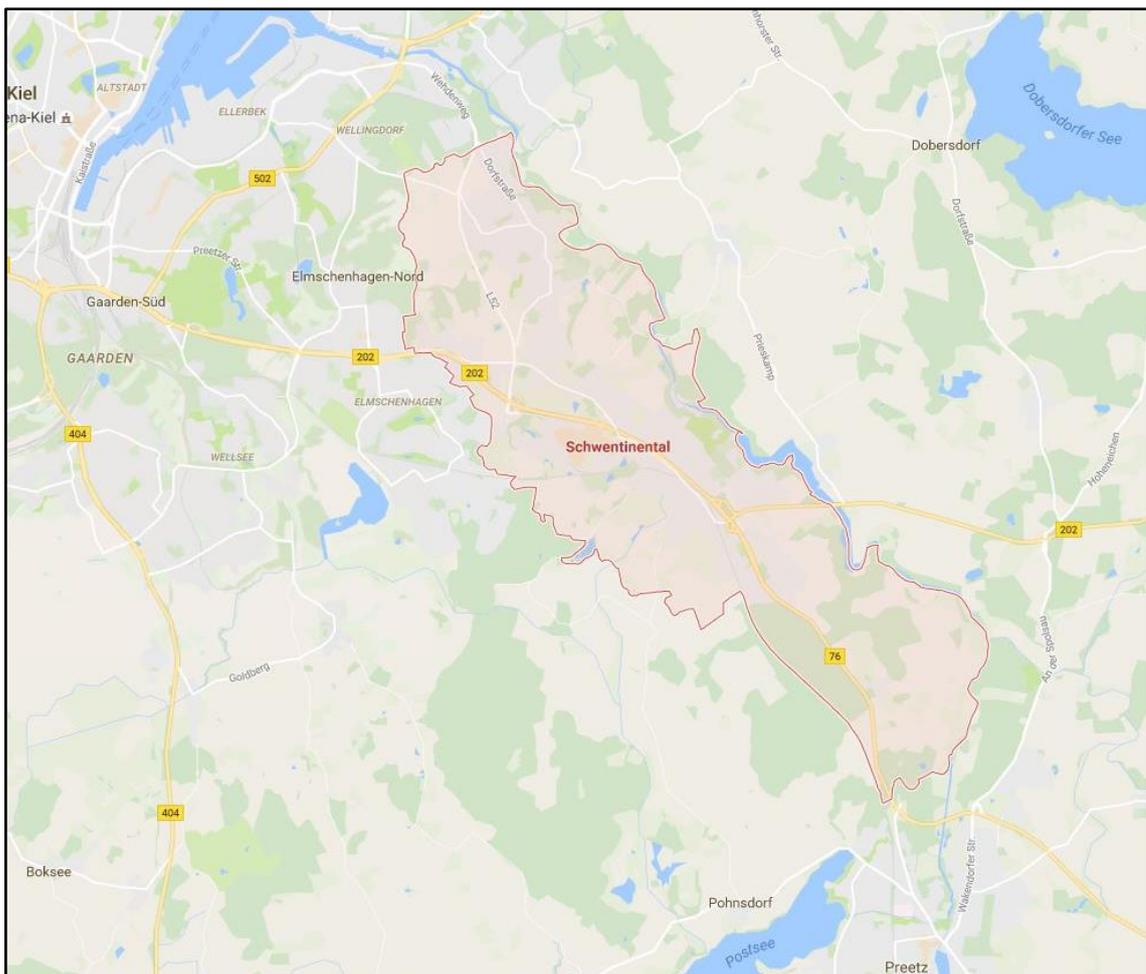
Die im Folgenden dargestellte Untersuchung enthält die nach fachlicher Beratung durch die mit der Untersuchung beauftragten Planungsbüros von der Stadt vorgenommenen Bewertungen.

Das Gutachten spiegelt den Stand der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2016 wider. Das Innenentwicklungsgutachten ist vom Aufbau her ein fortschreibungsfähiges Dokument, dessen Ergebnisse sich durch in der Vergangenheit erfolgte und im Laufe der Zeit noch erfolgende Entwicklungen auf einzelnen Flächen verändert.

Die Grundaussagen und Ergebnisse des Gutachtens im Hinblick auf städtische Planungen und hier insbesondere auf die Ziele und Inhalte des F-Planes lassen sich aus dem vorliegenden Bearbeitungsstand ableiten. Soweit es die Stadt als erforderlich ansieht, wird das Innenentwicklungsgutachten zu gegebener Zeit fortgeschrieben.

2. UNTERSUCHUNGSGBIET

Die Stadt Schwentidental liegt ca. 10 km östlich der Landeshauptstadt Kiel und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 10 km entlang des Ufers der Schwentine. Die Stadt ist mit 13.369 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) und einer Fläche von insgesamt 17,81 km² die zweitgrößte des Kreises Plön.



Stadtgebiet der Stadt Schwentidental (Quelle: GoogleMaps)

Das Stadtgebiet wird begrenzt:

- im Südwesten und im Norden durch die Stadt Kiel,
- im Nordosten durch die Gemeinden Schönkirchen und Rastorf,
- im Osten durch die Gemeinde Lehmkuhlen sowie
- im Süden durch die Stadt Preetz und die Gemeinde Pohnsdorf.

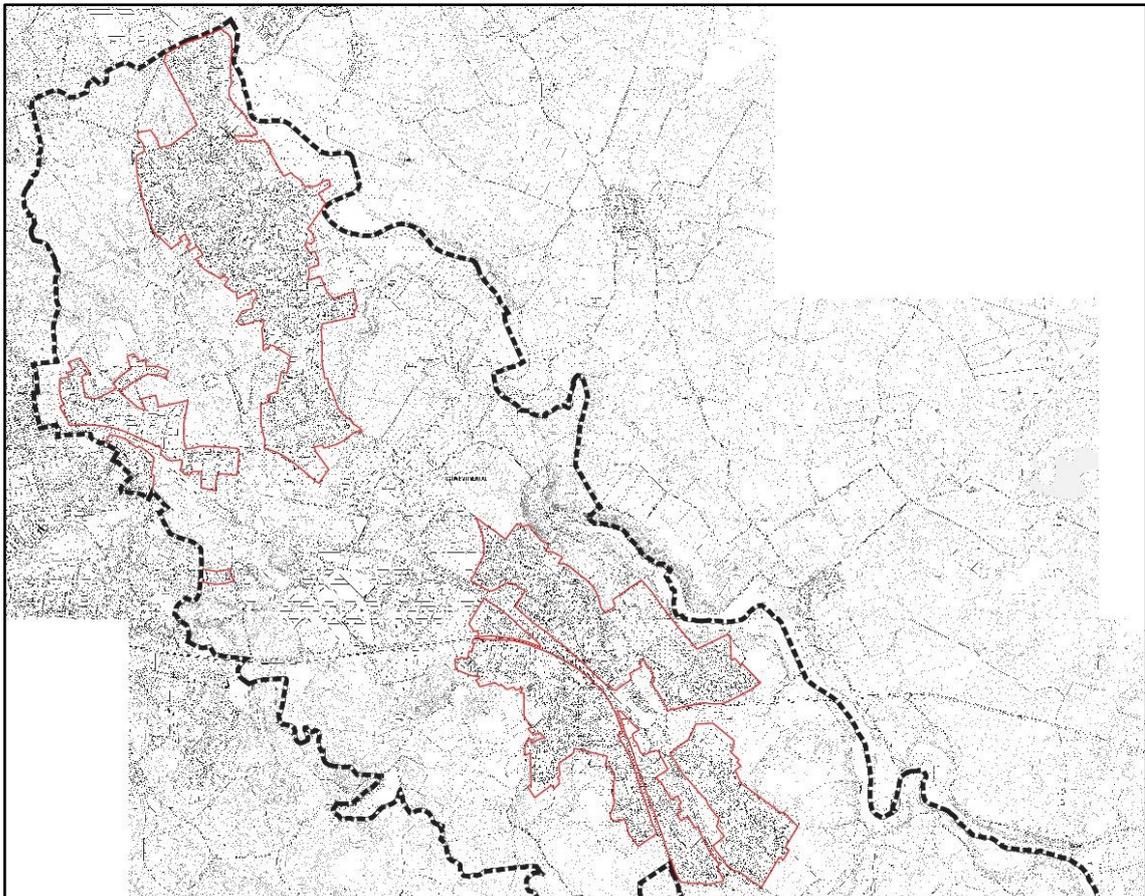
Die Stadt Schwentinental besteht aus den Ortsteilen Klausdorf und Raisdorf. Aus diesen ehemals amtsfreien eigenständigen Gemeinden entstand im Jahr 2008 die Stadt Schwentinental.

Die im Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen 76 und 202 schaffen eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel sowie Plön, Eutin und Lübeck. Der Bahnhof Raisdorf bietet außerdem Anschluss an die regionale Bahnstrecke Kiel – Lübeck.

Anhand der Wohnbauflächen die im größeren Zusammenhang liegen ist die Entstehung der Stadt Schwentinental aus den Gemeinden Klausdorf und Raisdorf noch klar ersichtlich. Im Ortsteil Klausdorf, im Norden von Schwentinental liegen die Wohnbauflächen relativ kompakt östlich der L 52. Im Südwesten des Ortsteils, westlich der L 52 befinden sich vereinzelte Siedlungssplitter. Der größte dieser Siedlungssplitter grenzt nördlich an die B 76 und ist im Westen durch eine Kleingartenanlage vom Siedlungsbereich der Stadt Kiel getrennt. Weiter südlich befinden sich vier weitere kleine Siedlungssplitter, die Wohnbauflächen darstellen.

Der zweite große zusammenhängende Bereich, der durch Wohnbauflächen geprägt ist, liegt im südlichen Ortsteil Raisdorf. Die Flächen liegen östlich und westlich der B 76, die eine stark trennende Wirkung hat. Innerhalb der Wohnbauflächen, besonders entlang der Hauptverkehrsverbindungen, befinden sich Flächen, die durch eine andere Nutzung geprägt sind wie zum Beispiel Mischnutzung, Gemeinbedarfsnutzung und Sondernutzungen. Die Wohnbauflächen im Ortsteil Raisdorf weisen daher eine weniger kompakte Form auf, bilden jedoch einen Zusammenhang.

Die Wohnbauflächen innerhalb der Ortsteile Klausdorf und Raisdorf sind nicht miteinander verbunden. Die örtliche Mitte der Stadt Schwentinental ist durch Gewerbenutzungen geprägt.



Abgrenzung des Betrachtungsbereiches der Potenzialanalyse

3. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBAUS UND DER BEVÖLKERUNGSZAHLEN

3.1. Bisherige Entwicklung des Wohnungsbaus

Der Wohnungsbestand in Schwentimental hat seit dem Jahr 2000 kontinuierlich zugenommen. Eine Ausnahme bildete im Jahr 2009 eine besonders starke Erhöhung des Wohnungsbestandes. Seitdem steigt der Bestand langsamer.

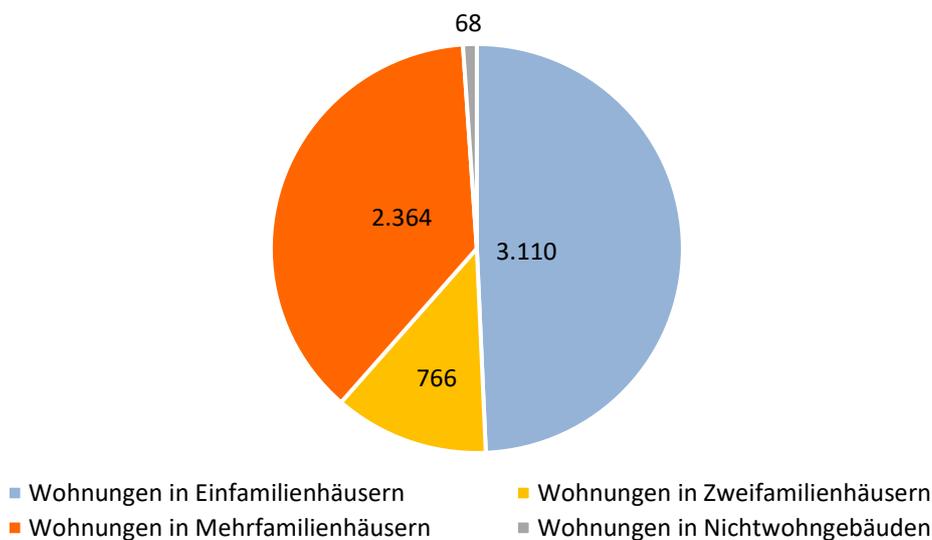
Der Wohnungsbestand lag am 1. Januar 2014 bei 6.472 Wohnungen.



(Quelle: Statistikamt Nord)

Im Jahr 2014 betrug die Siedlungsdichte, die sich aus der Anzahl der Einwohner pro km² Siedlungsfläche (Gebäude und Freiflächen) ergibt, ca. 750 Einwohner (Ew)/km². Dabei zeichnet sich Schwentimental bis heute durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit einem großen Anteil an Einfamilienhäusern aus.

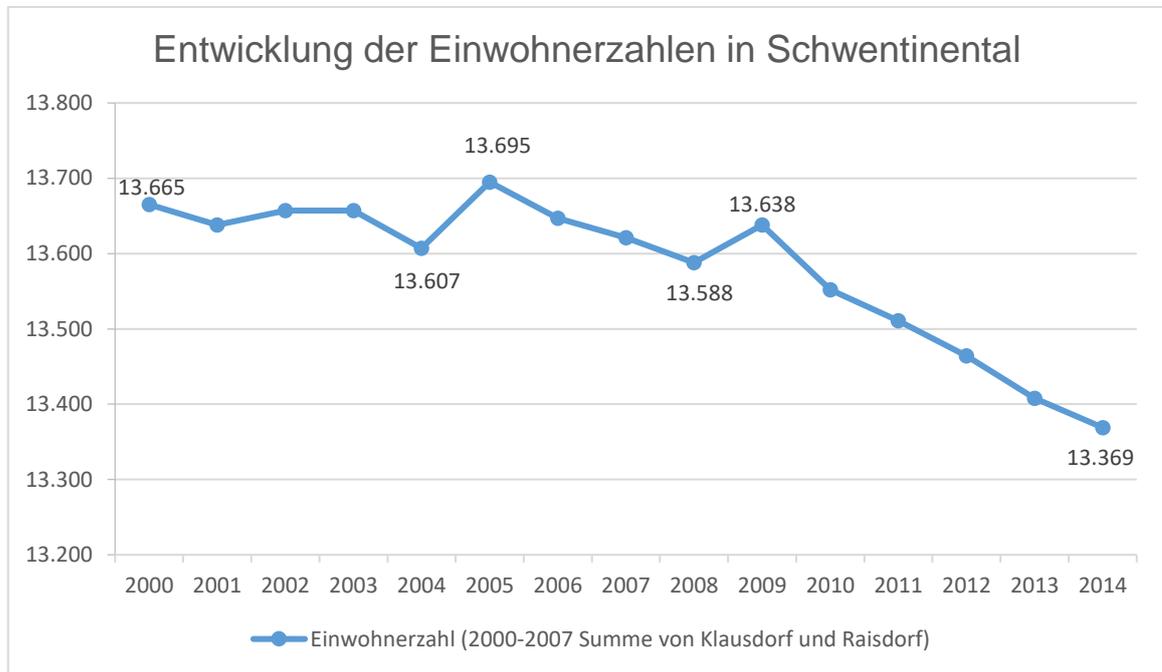
Wohnungen in Schwentimental am 31.12.2011



(Quelle: Statistikamt Nord)

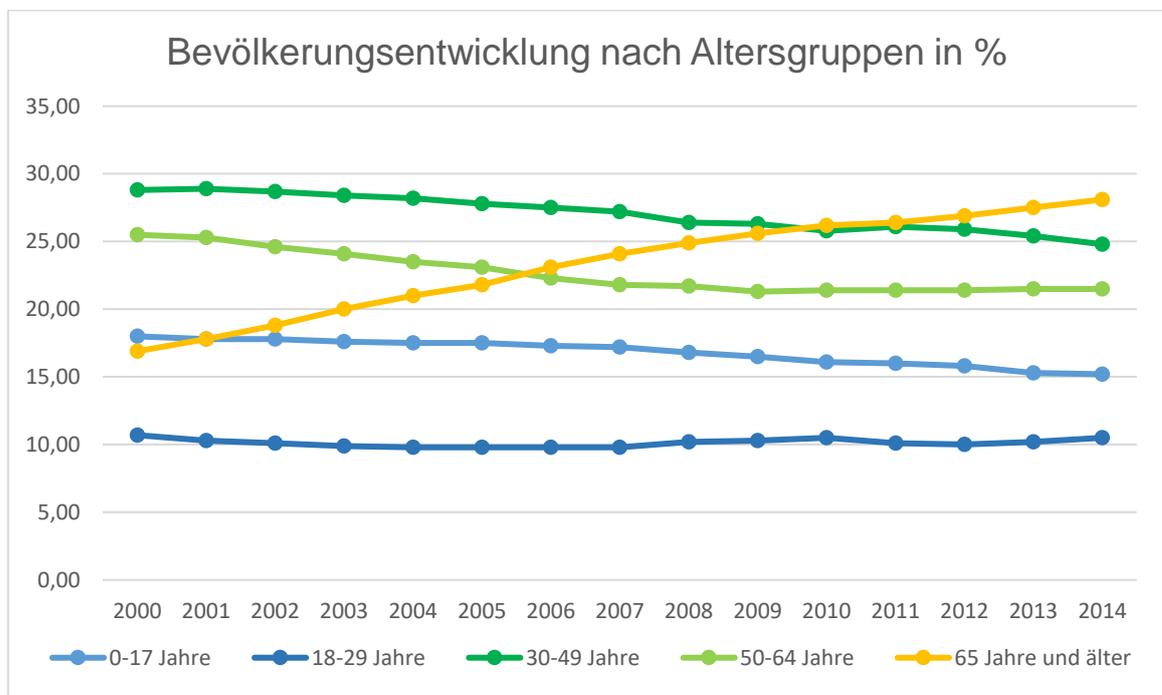
3.2. Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Die Einwohnerzahl im Gebiet der heutigen Stadt Schwentimental ist zwischen 1990 und 1999 um insgesamt 10% angestiegen. Bis zum Jahr 2009 stagnierte sie auf einem Niveau um 13.600 Einwohnern und ging in den Jahren bis 2014 um über 250 Einwohner deutlich zurück.



(Quelle: Statistikamt Nord)

Aus der Statistik zur Entwicklung des Alters der Bevölkerung ist ersichtlich, dass die Einwohner ab 65 Jahren die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Schwentimental darstellt. Alle anderen Altersgruppen sind in den letzten zehn Jahren geschrumpft, stagnierten oder wuchsen nur geringfügig.



(Eigene Auswertung auf der Datengrundlage des Statistikamtes Nord)

3.3. Prognosen

Für die Stadt Schwentimental liegen verschieden Prognosen aus den vergangenen fünf Jahren zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf vor.

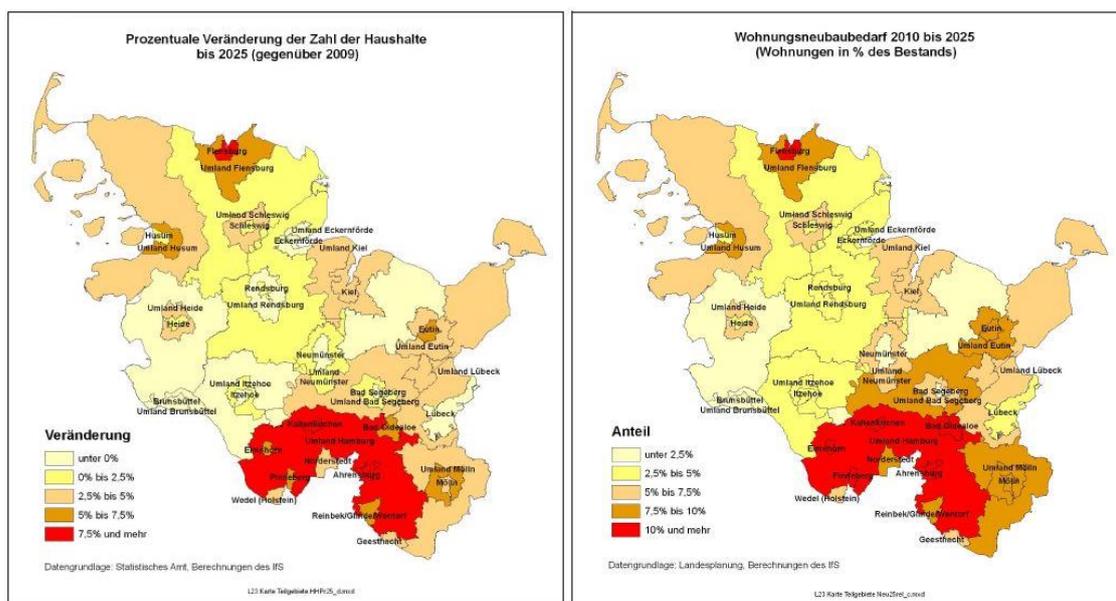
Ihre Aussagen weichen teilweise deutlich voneinander ab. Die Prognosen werden daher im Folgenden kurz vorgestellt und die Ergebnisse miteinander verglichen. Anschließend wird eine Empfehlung für die Stadt Schwentinental gegeben, wie sie mit den unterschiedlichen Ergebnissen umgehen kann.

Die im Folgenden vorgestellten Prognosen:

- Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025
- Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön
- Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025

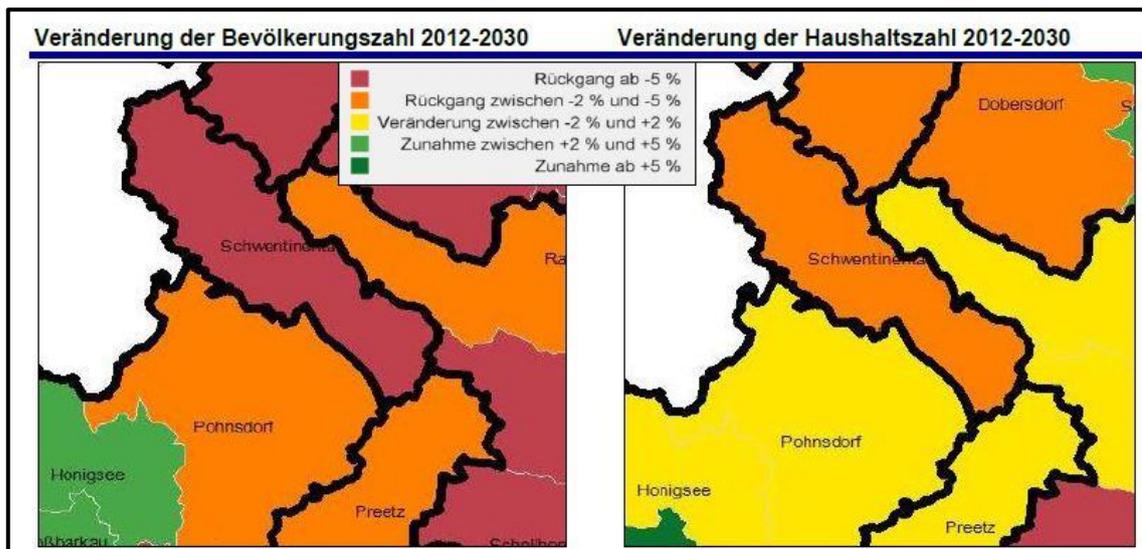
Die vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik [IfS, Berlin, 2011] geht im Umland von Kiel mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 3% bis 2025 aus. Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs kommt die Studie jedoch abschließend zu dem Ergebnis, dass Kiel und sein Umland – zu dem die Stadt Schwentinental gehört – zu den relativ wenigen Teilgebieten zählt, für die im Gegensatz zu den überwiegenden Landesteilen im Bereich Mitte-Nord bis 2025 nicht mit stagnierenden bis schrumpfenden, sondern mit wachsenden Haushaltszahlen und einer um 5,0 bis 7,5% steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist (vgl. folgende Abbildungen). Wohingegen der Kreis Plön ohne die Umlandgemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen und einem geringerem Wohnungsneubaubedarf rechnen muss.



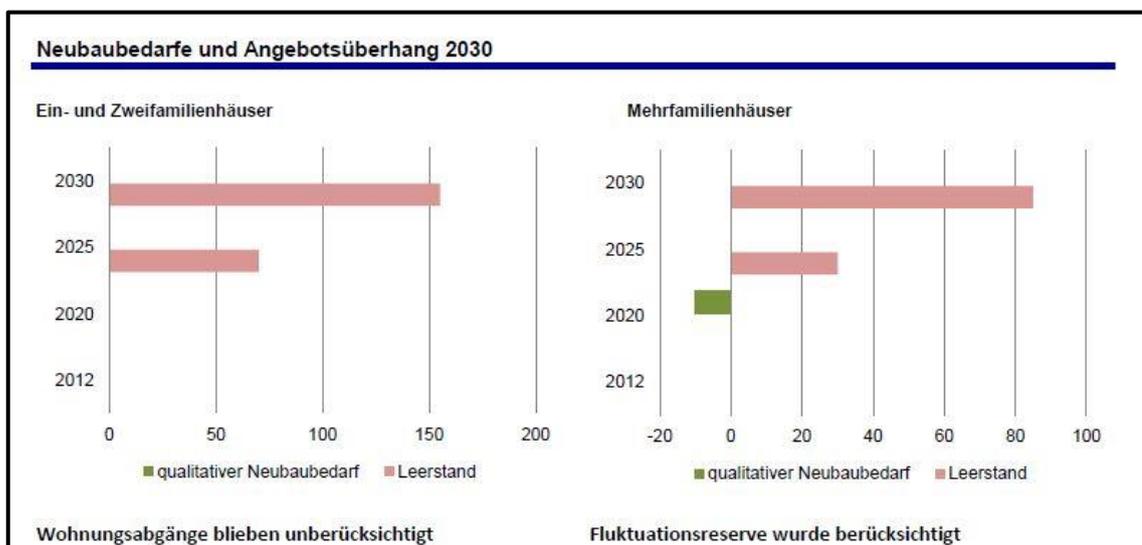
(Quelle: IfS)

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön

Die vom Kreis Plön in Auftrag gegebene „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön“ von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus dem Jahre 2014 kommt dagegen zu anderen Prognoseergebnissen. Für den Zeitraum 2012 bis 2030 prognostiziert sie für Schwentinental einen verhältnismäßig starken Bevölkerungsrückgang von 7,2 %. Laut Studie setzt sich auch der Schrumpfungsprozess der meisten Altersgruppen im Zeitraum von 2012- 2030 fort. Für die Bevölkerungsgruppe über 65 Jahren prognostizieren die Verfasser für die Stadt Schwentinental einen - im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Plön - geringen Zuwachs von 26% auf 30%. Im gleichen Zeitraum rechnet sie mit einem Rückgang der Haushalte um 4,1%. Damit sieht die Studie für die Stadt bis zum Jahr 2030 keinen Neubaubedarf sondern sogar einen Angebotsüberhang an Wohneinheiten. (vgl. folgende Abbildungen)



(Quelle: GEWOS)



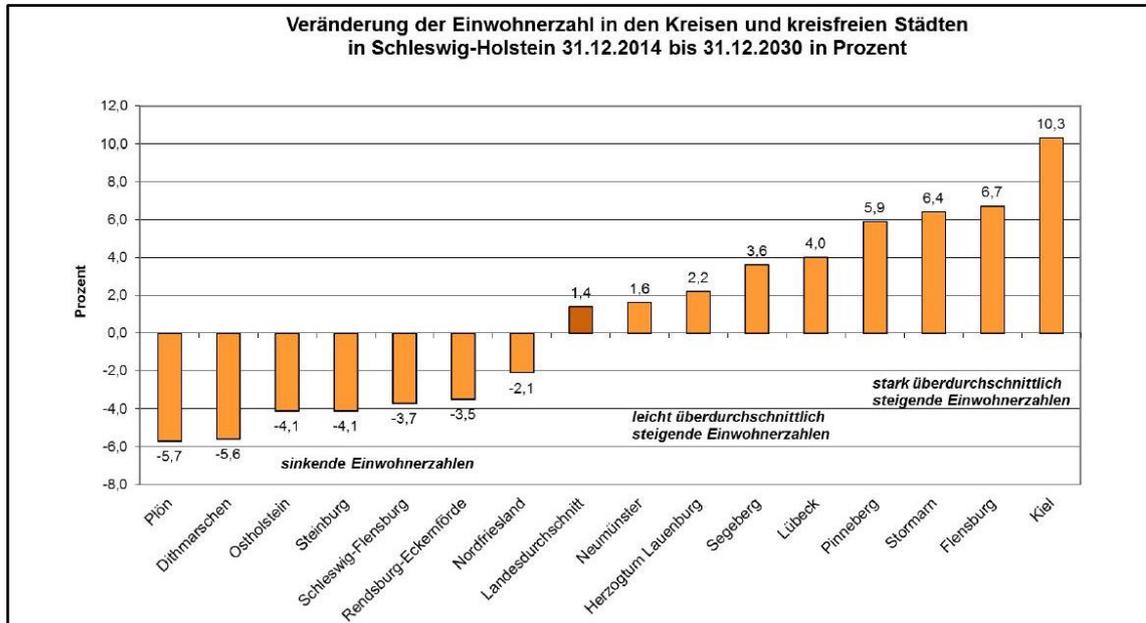
(Quelle: GEWOS)

Die Verfasser der GEWOS-Studie weisen jedoch darauf hin, dass es sich bei den Ergebnissen um eine rein quantitative Bedarfsberechnung handelt. Zusätzlicher Neubaubedarf könne sich auch aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage ergeben, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lassen. Dies bezieht sich zum Beispiel auf einen wachsenden Bedarf an altengerechten Wohnungen. Weiter sei prinzipiell eine Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern vorhanden. Um eine Abwandern von Eigentumsbildern zu verhindern könne der Wohnungsneubau in einem bestimmten Maße sinnvoll sein.

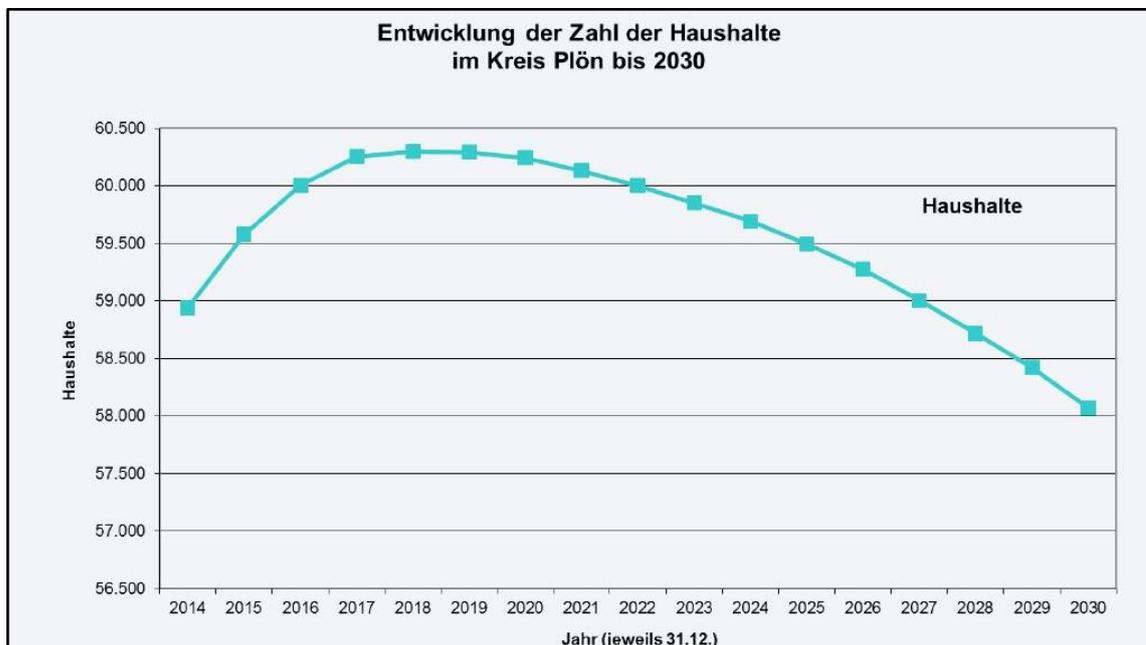
Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen

In „Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen“ stellte das Statistikamt Nord im Auftrag der Staatskanzlei Schleswig-Holstein 2016 die neuesten Prognoseergebnisse zu Wohnungsneubaubedarfen vor. Sie ist die Nachfolgestudie der bereits erwähnten „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik von 2011.

Im Vergleich zur Studie aus dem Jahre 2011 wird der Einwohnerrückgang insbesondere wegen einer höheren Zuwanderung aus dem Ausland erst für einige Jahre später angenommen. Bis 2020 prognostiziert sie, dass noch alle Kreise und kreisfreien Städte wachsen werden. Nach 2020 geht nach Aussage der Studie in allen ländlichen Kreisen wie dem Kreis Plön die Bevölkerung zurück. Umlandkreise würden zwar von der Wanderung aus den Oberzentren profitieren, dies könne jedoch nicht den negativen Geburten-Sterbe-Saldo ausgleichen. Auch für die Zahl der Haushalte wird eine negative Entwicklung angenommen (vgl. folgende Abbildungen).



(Quelle: Statistikamt Nord)



(Quelle: Statistikamt Nord)

Der Bedarf an Wohnungsneubau im Kreis Plön wird dementsprechend von den Verfassern der Studie als eher gering erachtet. Der Wohnungsneubaubedarf beschränkt sich laut Studie auf die Jahre 2015 bis 2020 und wird mit 2.160 WE angenommen. Durch die ab 2020 prognostizierte starke Abnahme der Einwohnerzahl und der Haushalte wird in den Folgejahren bis 2030 ein Überschuss an Wohneinheiten erwartet, sodass der Bedarf insgesamt von 2015 bis 2030 mit 1.490 WE kleiner ist als der von 2015 bis 2020 (vgl. folgende Abbildung).

Kreise/ kreisfreie Städte	Neubedarf (Entwicklung der Zahl der Haushalte)			Ersatzbedarf			Mobilitätsreserve			Wohnungsneubaubedarf insgesamt		
	2015 bis 2020	2021 bis 2030	2015 bis 2030	2015 bis 2020	2021 bis 2030	2015 bis 2030	2015 bis 2020	2021 bis 2030	2015 bis 2030	2015 bis 2020	2021 bis 2030	2015 bis 2030
Flensburg	1.700	1.800	3.500	290	490	780	550	910	1.460	2.540	3.200	5.740
Kiel	7.600	7.800	15.400	800	1.330	2.130	1.500	2.490	3.990	9.900	11.620	21.520
Lübeck	4.200	1.800	6.000	700	1.160	1.850	1.300	2.170	3.480	6.200	5.130	11.330
Neumünster	1.800	0	1.800	250	410	660	470	780	1.240	2.520	1.190	3.700
Dithmarschen	1.300	-1.900	-600	590	980	1.570	260	430	690	2.150	-490	1.660
Hzgt. Lauenburg	3.400	1.100	4.500	920	1.530	2.460	680	1.140	1.820	5.000	3.770	8.780
Nordfriesland	3.100	-1.300	1.800	860	1.430	2.290	350	590	940	4.310	720	5.030
Ostholstein	2.800	-2.700	100	1.180	1.960	3.140	420	690	1.110	4.400	-50	4.350
Pinneberg	7.400	4.400	11.800	1.670	2.780	4.440	1.110	1.850	2.960	10.180	9.030	19.200
Piön	1.300	-2.100	-800	620	1.030	1.650	240	400	640	2.160	-670	1.490
Rendsburg-Eckernförde	3.100	-2.800	300	1.270	2.120	3.390	500	830	1.330	4.870	150	5.020
Schleswig-Flensburg	2.700	-1.800	900	850	1.420	2.270	360	600	960	3.910	220	4.130
Segeberg	6.300	2.200	8.500	1.320	2.190	3.510	930	1.560	2.490	8.550	5.950	14.500
Steinburg	1.500	-1.800	-300	620	1.040	1.670	240	400	650	2.360	-360	2.020
Stormarn	5.200	3.500	8.700	1.140	1.910	3.050	830	1.380	2.210	7.170	6.790	13.960
Schleswig-Holstein	53.500	8.000	61.500	13.080	21.780	34.840	9.740	16.220	25.970	76.320	46.000	122.310

gerundete Werte

Ersatzbedarf:
Kreisfreie Städte 0,1% des Wohnungsbestandes p.a., Kreise 0,3% p.a. bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,1% p.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Mobilitätsreserve für 16 Jahre:
Kreisfreie Städte 3% des Wohnungsbestandes, Hamburg-Randkreise 2% , andere Kreise 1%

Wohnungsbestand 31.12.2014

(Quelle: Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein)

Fazit der Prognosen für Schwentinental

Trotz der unterschiedlichen Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, Haushaltzahlen und Wohnungsneubaubedarfen kommen die Studien auch zu gemeinsamen Ergebnissen. Prognostiziert werden:

- eine sinkenden Einwohnerzahl spätestens ab 2025,
- eine Verkleinerung der Haushalte und damit eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten sowie
- eine alternde Bevölkerung und eine Nachfrage nach Wohnungen für die Altersgruppe ab 65 Jahren.

Die Studien des IfS, des Instituts GEWOS und des Statistikamtes Nord stellen anhand von statistischen Daten, Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die unterschiedlichen Ergebnisse der Studien und die aktuellen politischen Ereignisse wie der große Zustrom von Flüchtlingen zeigen deutlich, dass es bei Prognosen keine Sicherheit geben kann, ob oder wann sie sich tatsächlich erfüllen. Die Studien liefern insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

3.4. Neubaubedarf der Stadt Schwentinental

Im Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein (LEP 2010) wird der Stadt Schwentinental von 2009 bis 2025 ein mögliches Wohnungsbauentwicklungspotenzial von 15 % – bezogen auf den Wohnungsbestand Ende 2009 – eingeräumt. Dies entspräche einer Anzahl von 944 neuen Wohneinheiten. Als Stadtrandkern II. Ordnung kann sich die Stadt bei Bedarf auch darüber hinaus entwickeln. (LEP 2010, G (2) S.45) Abzüglich der Baufertigstellungen bis Anfang 2014 in einer Anzahl von 178 Wohneinheiten verbleibt ein Kontingent von ca. 766 Wohneinheiten.

Entsprechend der Wohnungsmarktprognose des IfS ist für die Umlandgemeinden von Kiel eine um 5,0 bis 7,5% steigende Wohnungsnachfrage zu erwarten. Daraus lässt sich die Zahl von 315 – 475 neu benötigter Wohneinheiten für die Stadt Schwentinental für den Zeitraum 2011 - 2025 ableiten.

Die GEWOS Studie sieht keinen quantitativen Wohnungsneubaubedarf für die Stadt Schwentinental und empfiehlt nur geringe Kontingente an Wohnungsneubau um Eigentumsbilder anzu ziehen und zu halten sowie vermehrt nachgefragte kleine Wohneinheiten bereitzustellen.

Die Vorausberechnung des Statistikamtes Nord von 2016 sieht für den Kreis Plön einen Wohnungsneubaubedarf von 2.160 bzw. 1.490 WE bis 2020 bzw. 2030. Da die Studie nur Zahlen für die Kreise und kreisfreien Städte beinhaltet, wird um den Wohnungsneubaubedarf für Schwentinental zu ermitteln der Neubaubedarf des Kreises Plön auf die Einwohnerzahl Schwentinental umgelegt.

Schwentinental hat mit 13.399 Einwohnern einen Bevölkerungsanteil von ca. 10,5 % am Kreis Plön und damit einen angenommenen Bedarf von 230 WE bis 2020 bzw. 160 WE bis 2030. Diese Umrechnung berücksichtigt nicht, dass die Umlandgemeinden Kiels wie Schwentinental traditionell mehr Bedarf an Wohnraum haben als ländliche Gemeinden im Kreis Plön, da die Umlandgemeinden unter anderem von dem Bevölkerungswachstum und der Arbeitsplatzzentralität der Landeshauptstadt Kiel profitieren. Die aktuelle Vorausberechnung prognostiziert für Kiel einen erheblichen Zuwachs der Bevölkerung und der Haushalte.

4. GRUNDLAGEN DER UNTERSUCHUNG

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert in den weiteren Kapiteln die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale der Stadt Schwentinental. Im Einzelnen wurden hierzu folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

4.1. Bestandsaufnahme

Durch Auswertung von Luftbildern, Flurkarte, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, Strukturdaten der Stadt und weiteren mündlichen Informationen aus der Verwaltung wurden innerhalb des Siedlungsbereiches (vgl. Ziffer 2) die Potenzialflächen (Baulücken / teilbare Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen und Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen) ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Dabei wurde berücksichtigt, ob die Flächen bebaut sind und wohnbaulich genutzt werden sowie ob die vorhandene Bebauung auch zukünftig genutzt werden kann.

Diese Flächen wurden vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurden die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche nach weiteren Potenzialflächen untersucht. Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch mündliche Informationen aus der Verwaltung der Stadt Schwentinental.

Neben potenziellen Flächen für eine Nachverdichtung wurden auf Grundlage der Zensus-2011-Daten Siedlungsbereiche identifiziert, die aufgrund eines Eigentümer- oder Generationenwechsels Potenzial für eine Umstrukturierung innerhalb des Bestandes bieten.

Auf diese Weise wurden insgesamt 71 Flächen für eine mögliche Nachverdichtung und 7 Siedlungsbereiche mit Potenzial im Bestand ermittelt, die anschließend einer genauen planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird in den folgenden Abschnitten beschrieben und in den beiliegenden Datenblättern (Anlage 2) ausführlich dokumentiert.

4.2. Planerisch-fachliche Bewertung

Die 71 Flächen und 7 Siedlungsbereiche, die sich nach Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigung und Abstimmung mit der Gemeinde als realistische Potenzialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung oder Potenzial durch eine Umstrukturierung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wird anschließend eine Kategorisierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden in einem Plan (Anlage 1) sowie in vereinheitlichten und fort-schreibungsfähigen Datenblättern (Anlage 2) dokumentiert.

Planungsrechtliche und städtebauliche Bewertung

Zur Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Potenzialflächen wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Wie sind die Potenzialflächen im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan dargestellt?

- Liegen die Potenzialflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder ist die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen?

Ergänzend zur planungsrechtlichen Bewertung wurden die Potenzialflächen auf folgende Fragestellungen hin betrachtet:

- Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise, nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?
- In welchen Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?
- Welche Bedeutung kommt der Potenzialfläche für das Orts- und Landschaftsbild zu bzw. würde eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen? Dabei wurden Aspekte der prägenden Wirkung aus Sicht des Denkmalschutzes, als Grün- und Freifläche für die Erholung oder für den Naturschutz ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung einer durch die nähere Umgebung bestimmten Grundstücksmindestgröße.
- Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?
- Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potenzialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen? In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksspezifische Eigenschaften wie der Zuschnitt der Fläche, das Relief, der Untergrund, Aufwand für ggf. erforderliche Gebäudeabrisse oder vorhandene bzw. vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Schließlich ist – sofern hierzu eine Aussage möglich ist – auch die Absicht bzw. die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur wohnbaulichen Nutzung der Potenzialfläche heranzuziehen.
- Welche Bevölkerungs- und Bauungsstruktur weisen die unterschiedlichen Siedlungsbereiche auf und wo sind Anzeichen eines sich bereits vollziehenden oder anstehenden Eigentümer- oder Generationenwechsels zu erkennen.

Der Plandarstellung der Untersuchung liegen folgende Kriterien zugrunde:

Betrachtungsraum

Der Betrachtungsraum orientiert ist an den Darstellungen der noch geltenden F-Pläne der Gemeinden Klausdorf und Raisdorf, an der Lage der bestehenden Hauptgebäude sowie an den Eindrücken von den tatsächlichen Siedlungszusammenhängen vor Ort. Von der Abgrenzung des vorhandenen Siedlungsrandes geht keine Rechtsverbindlichkeit aus. Die hier vorgenommene Grenzziehung ist lediglich grob an der Fragestellung ausgerichtet, ob ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre. Insofern verbietet sich der Umkehrschluss, dass alle Flächen außerhalb des abgegrenzten Siedlungsrandes bzw. Betrachtungsraumes nicht bzw. alle Flächen innerhalb des abgegrenzten Siedlungsrandes automatisch nach § 34 BauGB bebaut werden können. Stattdessen ist hierzu jeweils eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Baulücken

Kleine Flächen die vollständig von Bebauung umgeben sind, werden als Baulücken gekennzeichnet. Sie können meist nach § 34 BauGB oder nach bestehenden Bebauungsplänen bebaut werden. In verkürzten Datenblättern werden die identifizierten Baulücken analysiert um ihre Potenziale und Restriktionen abzuschätzen.

Potenzialfläche Nachverdichtung

Unbebaute und untergenutzte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs wurden als Potenzialflächen Nachverdichtung gekennzeichnet. Auf einigen dieser Flächen ist eine Wohnbebauung bereits in Planung bzw. in Umsetzung. Diese Flächen sind in den Übersichtsplänen durch eine überlagernde Darstellung kenntlich gemacht. In Datenblättern werden die Flächen einzeln einer Prüfung ihrer Potenziale und Restriktionen unterzogen welche es der Stadt erleichtern soll, Einzelfallentscheidungen zu ihrer jeweiligen Entwicklung zu treffen.

Prüffläche Nachverdichtung

Zahlreiche Flächen im rückwärtigen Bereich von Einfamilienhausgrundstücken sind – mindestens weitgehend, oft noch vollständig – unbebaut. Sie liegen größtenteils in den Blockinnenbereichen. Häufig kommt diesen zwar parzellierten, aber über die Grundstücksgrenzen hinweg wirkenden „grünen Innenbereichen“ eine wichtige Naherholungsbedeutung für die Anlieger zu.

Inwiefern diese Bereiche von einer weiteren Bebauung langfristig freigehalten werden sollten – auch wenn dies nicht unbedingt aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit erforderlich wäre – bedarf einer Überprüfung im Einzelfall. In Datenblättern werden die Flächen jeweils auf Potenziale und Restriktionen geprüft, welche es der Stadt erleichtern soll eine Einzelfallentscheidung zu treffen ob und in welcher Form eine bauliche Entwicklung erfolgen kann.

Bebauungsplan in Aufstellung

Während der Bearbeitung des Siedlungsentwicklungsgutachtens wurden die bei der Bestandsaufnahme erhobenen Grundlagen von aktuellen Entwicklungen eingeholt, so dass einige der ursprünglich identifizierten Potenziale zwischenzeitlich aktiviert oder bereits realisiert wurden. Diese sind und werden laufend entsprechend gekennzeichnet und sollen bis zur endgültigen Fassung des Gutachtens dem dann aktuellen Stand angepasst werden.

Diskutierte Fläche – keine Entwicklung

Flächen innerhalb des Betrachtungsraumes, für die eine bauliche Entwicklung nach erfolgter Beratung und Diskussion ausgeschlossen worden ist, sind entsprechend gekennzeichnet. Ebenso sind die Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs gekennzeichnet, für die sich eine derartige Prüfung erübrigt, weil sie ohnehin nicht für eine Entwicklung in Betrachtung kommen (z.B. Dorfplatz Klausdorf, Dorfplatz Raisdorf).

Potenzialfläche Recycling

Neben den klassischen Baulücken und Flächen die ein Potenzial zur Nachverdichtung bieten, wird die zukünftige Entwicklung der Stadt Schwentimental auch durch Veränderungen innerhalb des Wohnungsbestandes beeinflusst. Dies kann durch den Wegfall oder die Sanierung von Gebäuden mit alter Bausubstanz geschehen oder zum Beispiel dadurch, dass in einem Gebiet mehrere Eigentümerwechsel stattfinden. Besonders in Quartieren, in denen wenige Familien mit Kindern oder jungen Menschen leben („Goldene Hochzeits-“ oder „Empty-Nest-“ Siedlungen) kann es zu solchen Wechseln kommen. Dieser Prozess bedeutet das Risiko, dass sich Leerstände bilden, da sich die städtebauliche Situation nur langsam einer veränderten Nachfrage anpassen lässt.

Im Zuge des Siedlungsentwicklungsgutachtens wurden daher anhand der Zensus-2011-Daten die Siedlungen identifiziert, für die vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Generationen-/Eigentümerwechsels die Chance zu einer Sanierung oder Modernisierung der Gebäude und somit zu einer Revitalisierung der Quartiere besteht. Da die Stadt diese Quartiere identifiziert hat kann sie frühzeitig etwaigen Problemen entgegenwirken, die sich möglicherweise aus zurückgehenden Einwohnerzahlen ergeben könnten wie zum Beispiel Leerstände und eine abnehmende Ausnutzung der Infrastruktur. Das Innenentwicklungsgutachten bietet somit eine Grundlage um auch die nicht zu unterschätzenden Entwicklungspotenziale im Bestand aktiv zu nutzen.

Im vorliegenden Vorentwurf der Untersuchung wurden diese Gebiete bereits identifiziert und in der Planzeichnung dargestellt. Die detaillierte Untersuchung und die Darstellung der Ergebnisse in speziellen Datenblättern erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens.

5. ANALYSE DER POTENZIALFLÄCHEN

Auf dieser Grundlage wird die Bedeutung der Potenzialflächen für die Innenentwicklung der Gemeinde abschließend bewertet, um daraus Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den Innenentwicklungspotenzialen abzuleiten. Zur Beurteilung und besseren Übersichtlichkeit sind die Potenzialflächen den folgenden Kategorien zugeordnet worden:

- **Kategorie A:** „geeignet“
Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse
- **Kategorie B:** „möglich“
Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen
- **Kategorie C:** „planbar“
Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung – vorbehaltlich einer Klärung der Eigentümerinteressen
- **Kategorie D:** „ungeeignet“
Flächen ohne Realisierungsaussicht und ohne Planungsempfehlung bzw. ohne Potenzial für eine zusätzliche Wohnnutzung

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind alle untersuchten Potenzialflächen aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Schwentimental 5 Flächen und 33 Baulücken geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt bis zu 137 Wohneinheiten zu schaffen.

Des Weiteren wird aus der Tabelle ersichtlich, dass für 5 Flächen und 5 Baulücken baurechtliche Voraussetzungen bestehen. Diese insgesamt bis zu 72 Wohneinheiten weisen erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B) auf, die jedoch als überwindbar eingeschätzt werden. Detaillierte Angaben hierzu sind den Datenblättern zu entnehmen.

Im Innenbereich Schwentimentals wurden weiter 21 Flächen und 2 Baulücken mit Planungserfordernis (Kategorie C) identifiziert. Meist handelt es sich dabei um Blockinnenbereiche die überwiegend als private Gärten und Grünflächen genutzt werden. Da diese Flächen jedoch eine wichtige Funktion innerhalb der Stadt für die Naherholung und Durchgrünung von zum Teil bereits verdichteten Stadtgebieten erfüllen, ist im Einzelfall genauer zu klären ob eine Bebauung und somit der Wegfall dieser Funktion wirklich angestrebt werden soll. Hinzu kommt, dass die Flächen eine Vielzahl von Eigentümern aufweisen, die oft ein starkes Eigeninteresse an der Nutzung der Grundstücke haben. Auch wenn die Entwicklung aus städtebaulicher Sicht vielleicht sinnvoll wäre, so kann davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Anteil dieser Flächen tatsächlich entwickelt werden kann.

Insgesamt besteht somit in der Stadt Schwentimental ein Innenentwicklungspotenzial für bis zu 161 - 209 Wohneinheiten, ohne dass hierfür in jedem Fall planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten. Zuzüglich eines aufgrund von Erfahrungswerten pauschal angesetzten Einliegerwohnungsanteils von 10% ergibt sich ein Innenentwicklungspotenzial von 176 – 229 Wohneinheiten (Kategorie A und B).

In den folgenden tabellarischen Übersichten sind alle untersuchten Potenzialflächen, Prüfflächen und Baulücken aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden.

Nr.	Nachverdichtung Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1	Dorfstraße, Hasenkamp, Feldkamp, Kiepertplatz			16	
2	Klingenbergstraße 66-78, Unterstkoppel, Eichkrog 2-14, Hasenkoppel 1-7			4	
3	Klingenbergstraße 82-102		13		
4	Bekcamp, Unterstkoppel 87-101	5			
5	Dorfstraße, Klingenbergstraße, An der Bek 2-10			20	
6	Schulstraße 38-42, Klingenbergstraße 135-141, Kirchensteig 6-10			5	
7	Kirchensteig 3-9a			5	
8	Dorfstraße 2-10, Schulstraße			11	
9	Schulstraße 1-23, Seebrockwiese 20-34, Kir-			11	

Nr.	Nachverdichtung Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
	chensteig				
10	Ruschsehn			2 - 5	
11	Dorfstraße 61-85, Ritzebeker Weg 2-32, Nadelberg			31	
12	Heidbergredder 2-32, Klosterweg 4-10, Preetzer Chaussee			10	
13	Eschenweg 14-30, Hinterm Lindenhof 16-34			8	
14	Birkenweg 9e-19, Eschenweg 5-21			12	
15	Eschenweg 25c-39, Hinterm Lindenhof 4-8, Lindenweg 1-27			12	
16	Ritzebeker Weg 64-80, Lindenweg 22-28			9	
17	Klosterweg 13-31, Preetzer Chaussee		8		
18	Preetzer Chaussee 20		5 - 10		
19	Preetzer Chaussee 129			5 - 20	
20	Preetzer Chaussee 169			15 - 30	
21	Fernsichtweg, Hermann-Löns-Straße, Schumannstraße, Sonnenhöhe			4	
22	Sonnenhöhe, Ernst-Moritz-Arndt-Straße			4	
23	Zwischen Jahnstraße und Daniel-Schreber Weg			75	
24	Am Rosensee, Am Hang, Rosenthal, Zur Schwentine		22		
25	Im Dorfe, Dorfstraße, Neuwührener Weg	31			
26	Im Jörn, Rosenthal	13			
27	St. Martins-Weg Ecke				0

Nr.	Nachverdichtung Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
	Preetzer Straße				
28	Dütschfeldredder, Kark- kamp	3			
29	zwischen Hainbüschen 7 und 11 und Tilsiter Straße 6-7	3			
30	Reuterkoppel, Königsber- ger Straße, Goldberger Straße, Stettiner Straße			5	
31	Goldberger Straße, Kö- nigsberger Straße		4	4	
SUMME:		55	52 - 57	268 - 301	
		117* - 112*		294* - 331*	

Übersicht der Innenentwicklungspotenziale

* Inklusive eines pauschal angenommenen 10%-Aufschlages für Einliegerwohnungen

Nr.	Baulücken Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1	Feldkamp 1a-1c, Dorf- straße 275		3 - 7		
2	Feldkamp 5-7	1 - 2			
3	zwischen Feldkamp 13 und Hasenkamp 20	1 - 2			
4	zwischen Klingenberg- straße 71 und Rosen- weg 1	1 - 2			
5	Klingenbergstraße 113, Südring 1 -3,	1 - 2			
6	Dorfplatz Nr. 7	3 - 8			
7	zwischen Dorfstraße 128 und Schulstraße 2	2			
8	zwischen Dorfstraße 79 und 85	2 - 4			
9	zwischen Ritzebeker Weg 17 und 23	1 - 2			
10	Ritzebeker Weg 23 und 25	1 - 2			

Nr.	Baulücken Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
11	zwischen Heidbergredder 75 und 83	2			
12	zwischen Eschenweg 6 und 10	1			
13	zwischen Eschenweg 3 und 5	1 - 2			
14	zwischen Eschenweg 3 und 3a	1 - 2			
15	zwischen Ritzebekerweg 47 und 45	1 - 2			
16	zwischen Ritzebeker Weg 48 und 50	1 - 2			
17	zwischen Klosterweg 3 und Heidbergredder 36			1 - 2	
18	zwischen Eschenweg 23 und 23a	1 - 2			
19	zwischen Lindenweg 2b und 4	1 - 2			
20	Preetzer Chaussee 123	2			
21	Am Oppendorfer Weg 6, südlich von Eichenweg 11	1			
22	zwischen Birkenstraße 11 und 18	1			
23	zwischen Timmsbrook 25 und Bahnschienen	1 - 2			
24	zwischen Timmsbrook 3 und 9			1	
25	Am Rosensee 14	1			
26	Berliner Straße, Ecke Rönner Weg	1 - 2			
27	zwischen Am Hang 5a und 7	1			
28	zwischen Am Hang 4 und 8		1		
29	Dorfstraße, Ecke Am	2 - 8			

Nr.	Baulücken Bezeichnung der Fläche	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
	Dorfplatz				
30	gegenüber von Doberkamp 60 -70		2 - 5		
31	zwischen Dorfstraße 46 und August-Streifert-Straße 22	2 – 8			
32	zwischen Bahnhofstraße 70 und August-Streifert-Straße 18	4			
33	zwischen Karkamp 5b und Hainbüschen 10a	1			
34	zwischen Dütschfelddredder 22 und Hainbüschen 5b	1			
35	zwischen Kolbergstraße 10a und 12		1		
36	zwischen Marienburger Straße 12 und 15, Reuterkoppel 5a		2		
37	zwischen Goldberger Straße 12 und Stettiner Straße 15	1			
38	zwischen Reuterkoppel 8 und Schöndeicher Straße 3	1 - 2			
39	gegenüber von Schöndeicher Straße 8	1 - 2			
40	südlich von Stettiner Straße 14 und 16	2 - 4			
SUMME:		45 - 82	9 - 15	2 - 3	
		59* - 106*		2* - 3*	

Übersicht der Innenentwicklungspotenziale

* Inklusive eines pauschal angenommenen 10%-Aufschlages für Einliegerwohnungen

6. UMFANG EINER MÖGLICHEN WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG

Entsprechend den Zielen der Raumordnung ist Schwentimental als Stadtrandkern II. Ordnung Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung. Die Stadt soll in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen bieten. Im Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein (LEP 2010) wird der Stadt Schwentimental von 2009 bis 2025 ein mögliches Wohnungsbauentwicklungspotenzial von 15 % – bezogen auf den Wohnungsbestand 2009 – eingeräumt. Dies entspräche einer An-

zahl von 944 neuen Wohneinheiten. Abzüglich der von 2010 bis 2014 realisierten Wohnungen kann das Potenzial bis 2025 mit 766 WE angegeben werden. Als Stadtrandkern II. Ordnung kann sich die Stadt bei Bedarf auch darüber hinaus entwickeln. (LEP 2010, G S.45)

Zu den tatsächlichen Bedarfen wird auf die Aussagen der vorangegangenen Kapitel verwiesen.

7. MÖGLICHKEITEN DER KÜNFTIGEN INNENENTWICKLUNG

Ausgehend von der Zahl der Wohnungen Ende 2009 dürfen in Schwentimental bis 2025 theoretisch 944 dauerhaft genutzte Wohnungen errichtet werden. Laut Statistikamt Nord sind 2010 bis 2014 178 Wohneinheiten errichtet worden. Es verbleibt ein rechnerisches Potenzial für 766 Wohnungen.

7.1. Potenzial durch Nachverdichtung

Demgegenüber steht ein theoretisches Potenzial an Flächen, die sich für eine Bebauung mit 176 bis 229 Wohnungen eignen (Kategorie A und B). Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer der Grundstücke, die als realistische Potenzialflächen bewertet wurden, nicht unbedingt beabsichtigen, diese Flächen kurz- bis mittelfristig zu bebauen oder zu verkaufen. Diese Interessenslage kann sich zwar, beispielsweise aufgrund veränderter familiärer Situationen oder Eigentumsverhältnisse, kurzfristig stark verändern, andererseits kann eine aktuell bestehende Investitionsbereitschaft aber auch aus ähnlichen Gründen verzögert oder aufgegeben werden. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass tatsächlich nur ca. 1/3 des objektiv ermittelten Innenentwicklungspotenzials innerhalb der nächsten 15 Jahre tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Potenziale theoretisch ohne Hemmnisse verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotenzials davon ausgegangen, dass ca. 58 - 76 Wohnungen kurz – bis mittelfristig realisiert werden können, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen.

In der folgenden Tabelle werden die bisherigen Ergebnisse zusammengefasst:

	Wohneinheiten
Wohnungsbestand am 31.12.2009 laut Statistikamt Nord	6.294
davon 15% bis 2025 mögliches Wohnungsbauentwicklungspotenzial	944
Fertigstellung von Wohnungen 2010 - 2015 (Quelle: StA Nord)	(-)178
aktuell bis 2025 mögliche Wohnungsbauentwicklung	766
Innenentwicklungspotenzial gesamt	176 - 229
Realistisches Innenentwicklungspotenzial (1/3 von 176 bzw. 229 WE)	58 - 76

Übersicht der Wohnungsbauentwicklungspotenziale in der Stadt Schwentimental

Eine relativ große Anzahl an Potenzialfläche für die Nachverdichtung ist der Kategorien C zugeordnet. Hierbei handelt es sich größtenteils um die „Prüfflächen Nachverdichtung“ die in Blockinnenbereichen liegen und überwiegend als private Gärten genutzt werden. Für die Bebauung dieser Flächen müsste im Vorweg eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die Erschließung der Flächen stellt sich oft als problematisch dar und es müssten Grundstücke zusammengelegt werden um bebaubare Grundstücksgrößen zu erreichen. Darüber hinaus haben diese Flächen einen hohen Stellenwert für die Bewohner der angrenzenden Bebauung. Sie dienen als Gärten und private Freiflächen und tragen einen wichtigen Beitrag zur Naherholung und Durchgrünung bei. Eine Bebauung muss immer gegenüber dem Nutzen der innerstädtischen Grünflächen abgewogen werden und setzt die Einigung mehrerer Eigentümer voraus. Aufgrund der komplexen Voraussetzungen kann bei diesen Flächen davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung nur in wenigen Fällen realisiert wird. Jede der Flächen muss detailliert untersucht werden um eine genauere Einschätzung geben zu können, ob und in welchem Umfang eine Entwicklung möglich ist und tatsächlich auch gewollt ist. An dieser Stelle der Untersuchung wird eine Schätzung aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen und keine weitere Einschätzung zu den einzelnen Flächen gegeben. Für die Flächen der Kategorie C wird daher ein realistisches Innenentwicklungspotenzial von 10% angenommen. Bei 90% der Flä-

chen kann davon ausgegangen werden, das die städtebaulichen Hemmnisse oder Eigentümerinteressen eine Entwicklung der Fläche verhindern.

	Wohneinheiten
Potenzialflächen der Kategorie C „planbar“	296 - 334
Realistisches Innenentwicklungspotenzial (10 %)	29 - 33

Vor diesem Hintergrund kann das der Stadt laut Landesentwicklungsplan zugestandene Wohnungsbauentwicklungspotenzial nur zu maximal 14 % im Siedlungsbereich erfüllt werden. Auch unter Berücksichtigung der zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau abschätzbaren Potenziale auf den Flächen der Kategorie C wäre Schwentinental auf eine Entwicklung von Flächen im Außenbereich angewiesen, um den durch die Landesplanung vorgegebenen Rahmen zu erfüllen und bedarfsgerecht neuen Wohnraum zu schaffen.

7.2. **Potenzial im Bestand (Recyclingflächen)**

Die Recyclingflächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens anhand spezieller Datenblätter detailliert betrachtet und eine Einschätzung zur städtebaulichen Entwicklung gegeben.

8. **ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT**

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Schwentinental zu ermitteln, zu bewerten und sie dem seitens der Landesplanung vorgegebenen Rahmen und dem erwarteten Wohnungsneubaubedarf gegenüberzustellen sowie Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung zu formulieren.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das bis 2025 auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes für Schwentinental ermittelte Wohnungsbauentwicklungspotenzial im Umfang von ca. 766 Wohneinheiten nicht im Innenbereich gedeckt werden kann. Da berücksichtigt werden muss, dass ein Teil der Eigentümer der ermittelten Freiflächen diese nicht kurz- bis mittelfristig bebauen oder verkaufen werden, kann davon ausgegangen werden, dass in Schwentinental nur maximal 14 % des durch die Landesplanung zugestandenen Entwicklungsrahmen im Innenbereich erfüllt werden können.

Wie in Kapitel 3.2 beschrieben hat die Stadt Schwentinental in den letzten Jahren Einwohner verloren. Die betrachteten Prognosen kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen, was die Bevölkerungsentwicklung sowie den zukünftigen Neubaubedarf angeht. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die Stadt als Stadtrandkern II. Ordnung vom Zuwachs und der Arbeitsplatzzentralität der Landeshauptstadt Kiel profitieren wird.

Ebenso ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der veränderten Nachfrage nach kleinen Wohnungen auch weiterhin die Haushaltszahl erhöhen wird.

Die Stadt Schwentinental ist bereits heute von den Folgen des demografischen Wandels betroffen. Die Gruppe der über 65 jährigen wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren weiter wachsen und dementsprechend eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen bestehen.

Die Recyclingflächen bieten im Falle eines Generationen- oder Eigentümerwechsels Potenzial im Bestand den die Stadt mit städtebaulichen Maßnahmen steuern und begleiten sollte.

Junge Familien stellen auch weiterhin eine wichtige Bevölkerungsgruppe für Schwentinental dar. Die Stadt sollte Flächen für Neubau vorhalten um für Eigentumsbildner attraktiv zu bleiben.

Der durch die Stadt angenommene Wohnungsneubaubedarf kann, wie in dieser Untersuchung dargelegt wurde, langfristig nicht im Innenbereich abgedeckt werden. Der Stadt Schwentinental wird daher aus stadtplanerischer Sicht empfohlen, Flächen für Wohnungsneubau im Außenbereich auszuweisen und somit rechtzeitig die Voraussetzungen zu schaffen um auf die Wohnraumnachfrage der nächsten Jahre reagieren zu können.

Die vorliegenden Aussagen zur Innenentwicklung dienen

- der Abschätzung eines möglichen Entwicklungspotentials im Innenbereich,
- der Verdeutlichung der Bedeutung des Themas „Innenentwicklung“,
- idealerweise der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie

- der Abschätzung der Größenordnung von wohnbaulichen Entwicklungsflächen im Außenbereich.

Sie haben keine rechtliche oder in irgendeiner Form bindende Wirkung für die betrachteten Grundstücke.