Gefördert durch Bund und Land

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern-Stift“ Gemeinde Altenholz mit Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK)

Auftraggeber:

Gemeinde Altenholz
Allensteiner Weg 2-4
24161 Altenholz

Betreuung:
Bianca Hess, Fachbereichsleitung Bau- und Ordnungssamt

Auftragnehmer

BIG-STÄDTEBAU GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektbetreuung
Dipl. Arch. Christine Ellen
Dipl.-Ing. Andreas Kiefer
Dipl. Geogr. Carolin Wandzik

08. September 2016

Inhalt

1. Aufgabe und Anlass 5
1.1. Anlass 5
1.2. Aufgabe 5
2. Vorgehensweise und Methode 8
2.1. Berichtsgliederung 8
2.2. Prozessorganisation und Partizipation 9
3. Rahmenbedingungen und Planungskontext 11
3.1. Gemeinde Altenholz 11
3.2. Historische Entwicklung 11
3.3. Übergeordnete Planungen 12
3.3.1. Regionalplan 12
3.3.2. Flächennutzungsplan 14
3.4. Planungsrechtliche Situation: B-Pläne 15
3.5. Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien 18
3.5.1. Informelle Planung 18
3.5.2. Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet 20
4. Bestandsanalyse 22
4.1. Siedlungsstruktur 22
4.2. Gebäudebestand 24
4.2.1. Gebäudetypologien 24
4.2.2. Denkmalschutz 26
4.2.4. Gebäudehöhen 28
4.2.5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe 28
4.2.6. Energetische Ertüchtigung des Bestandes 30
4.2.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümer 31
4.2.8. Leerstände 32
4.3. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur 33
4.3.1. Schulbildung 33
4.3.2. Kindertagesstätten 34
4.3.3. Weitere Bildungsangebote 37

4.3.4. Kultur- und Freizeitangebote 37
4.3.5. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen 37
4.3.6. Soziale Einrichtungen und Netzwerke 38
4.4. Grün- und Freiraumstruktur 40
4.4.1. Private Grün- und Freiflächen 40
4.4.3. Barrierefreiheit 42
4.4.4. Wasserflächen 43
4.5. Verkehr- und Erschließungssituation 44
4.5.1. Straßennetz 44
4.5.2. Motorisierter Individualverkehr 46
4.5.3. Fahrradsituation 47
4.5.4. ÖPNV 48
4.5.5. Fußgänger 49
4.5.6. Schulwege 50
4.5.7. Ruhender Verkehr 51
4.6. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur 53
4.6.1. Struktur der Einwohner 53
4.6.2. Altersstruktur und demographische Entwicklung 56
4.6.3. Migrationshintergrund 58
4.7. Wirtschaftsstruktur 59
4.7.1. Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistungen 59
4.8. Umweltsituation 61
4.8.1. Lärmbelastung 61
4.8.2. Altlasten 62
5. Zusammenfassende Bewertung 63
5.1. Missstände, Mängel, und Konflikte 63
5.2. Chancen und Potentiale 65
6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 67
6.1. Leitbild und Entwicklungsziele 67
6.2. Thematische Handlungsfelder 68

6.3. Maßnahmenkonzept 69
6.4. Tabellarische Maßnahmenübersicht 80
6.4.1. Maßnahmen der Vorbereitung (B1) 80
6.4.3. Maßnahmen der Durchführung (B2) 84
6.4.4. Maßnahmen der Abwicklung (B3) 93
6.4.5. Sonstige Private Maßnahmen 93
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht 94
7.1. Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht 94
7.2. Kostenübersicht Maßnahmengebiet Ortskern 94
Finanzierungsübersicht Gesamtmaßnahme Ortskern-Stift 95
8. Verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung 96
8.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB 96
8.2. Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes 97
8.3. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens 97
8.3.1. Das klassische „umfassende" Verfahren 98
8.3.2. Das „vereinfachte" Verfahren 99
8.4. Abwägung und Empfehlung über das anzuwendende Sanierungsverfahren 101
8.5. Abwägung und Empfehlung über das räumlich festzulegende Fördergebiet 103
8.6. Verfahrensrechtliche Empfehlung 104
9. Monitoring 105
9.1. Allgemeines: Hintergrund und Ziele 105
9.2. Handlungsempfehlung zum Monitoring 106

Formulierungshinweis:
Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Bericht gleichgestellt; lediglich aus Gründen der Vereinfachung wurde die männliche Form gewählt.

Genauso verhält es sich mit dem Begriff integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept. Dieses ist in diesem Bericht mit dem verkürzten Begriff „Entwicklungskonzept" gleichgestellt.

1. Aufgabe und Anlass

1.1. Anlass

Die Gemeinde Altenholz wurde mit dem Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein am 03.12.2014 mit dem Untersuchungsgebiet „Ortskern Stift" neu in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen. Die Gemeindevertretung beschloss in öffentlicher Sitzung am 10.12.2014, für den Bereich „Ortskern-Stift" vorbereitende Untersuchungen mit ergänzendem integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept einzuleiten und hat hierfür ein Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Beschluss wurde ortsüblich am 23.01.2015 im Amtsblatt (Altenholzer Nachrichten) bekannt gegeben.

Die vorliegenden Missstände im Ortszentrum, mit den funktionalen Mängeln des Versorgungszentrums, den gestalterischen und städtebaulichen Defiziten im öffentlichen Raum sowie der unzureichenden verkehrlichen Situation, waren Schwerpunkte und Anlass des Antrages der Gemeinde Altenholz zur Aufnahme in die Städtebauförderung. Ein Großbrand in der Stifter Ladenzeile am 26.11.2014 hat die Situation noch weiter verschärft. Die defizitäre städtebauliche Situation im Ortskern Stift spiegelt sich in der aktuell ungenutzten Fläche des ehemaligen Versorgungszentrums.

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Erweiterung des ursprünglichen Untersuchungsgebietes erforderlich. Der formale Beschluss über die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für den entsprechenden Ergänzungsbereich „Waldwinkel" wurde am 28.08.2016 ortsüblich veröffentlicht. Der vorliegende Ergebnisbericht und zugehöriges Planunterlagen umfassen auch die Inhalte des Ergänzungsbereichs „Waldwinkel" sowie die Anregungen der Betroffenen.

1.2. Aufgabe

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Behebung der Missstände sind **vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB** durchzuführen, welche Gegenstand des vorliegenden Gutachtens sind.

Die Aufgabenstellung sieht darüber hinaus die Erarbeitung eines **integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** vor. Beides ist an der Strategie des **Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"** auszurichten.

Hintergrund und Grundlage Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB
Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, 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 nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" wurde aufgesetzt, um Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen, die meist auf Leerstand zurückzuführen sind, zu bekämpfen. Als Versorgungsbereich zählen Innenstadtzentren, Nebenzentren von Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen sowie kleinen Gemeinden.

Ein Stadt- oder Ortsteilzentrum prägt unter anderem den sozialen Zusammenhalt, die ökonomische Tragfähigkeit und die kulturelle Innovation, da es ein Identifikationsort und ein Kristallisationspunkt für die Gesellschaft sowie den Alltag ist. Deshalb ist der Einsatz von Fördermitteln in den Bereichen Aufwertung von öffentlichen Räumen, Instandsetzung und Modernisierung von stadtbild-prägenden Gebäuden sowie die Beseitigung von Leerständen, minder genutzten Gebäuden und Zwischennutzungen vorgesehen. Dadurch soll zum einen eine Stärkung der Versorgungsbereiche mit Hilfe eines „Zentrenprogramms" und zum anderen eine notwendige funktionale und bauliche Anpassung erfolgen. Demzufolge sind die wichtigsten Ziele des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren":

- die Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion sowie der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen
- Sozialer Zusammenhalt
- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen

- Belebung der Zentren durch Attraktivieren der Aufenthaltsorte
- Herstellen von Barrierefreiheit
- Stärkung und Pflege der stadtbaukultureller Qualitäten
- Schaffung guter Anbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel
- und räumliche Vielfalt.

Das Programm soll damit zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in den Teilbereichen Wohnen, Arbeiten und Leben sowie Wirtschaft, Handel und Kultur dienen.

2. Vorgehensweise und Methode

2.1. Berichtsgliederung

Der Bericht orientiert sich an den klassischen Bearbeitungsbausteinen nach den Vorgaben des BauGB.

Zunächst wird der **Untersuchungsraum** „Ortskern Stift" mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungen detailliert vorgestellt.

Darauf folgt die **Bestandsanalyse** mit einer genauen Beschreibung und gebäudescharfen Darstellung der städtebaulichen Situation. Dabei werden unter anderem eine vertiefte Erörterung der Nutzungs- und Infrastrukturen, der Verkehrssituation, die Eigentums- und Wohngebäudestruktur sowie die Bevölkerungs-, die Sozial- und Wirtschaftsstruktur, die gesellschaftliche Situation und der Umweltbelange vorgenommen.

Das Ergebnis der abschließenden **Gesamtanalyse** in Kapitel 5 ist eine **Zusammenfassende Bewertung** der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Missstände, Mängel und Konflikte sowie Chancen und Entwicklungspotenziale im Untersuchungsraum „Ortskern Stift" dar.

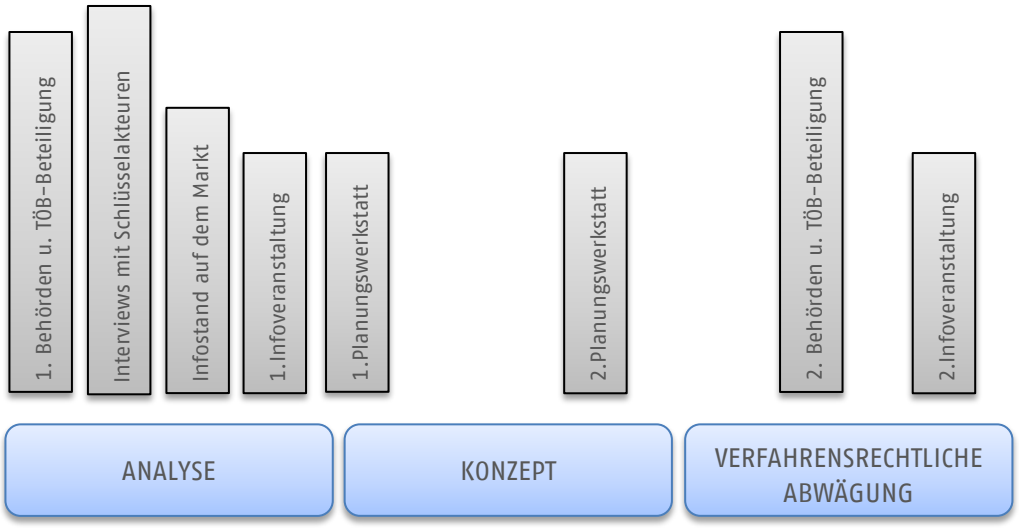
Das darauf aufbauende **Entwicklungskonzept** basiert auf einem Leitbild und den identifizierten Entwicklungszielen. Es beinhaltet sowohl ein umsetzungsorientiertes **Maßnahmenkonzept** als auch eine darauf abgestimmte **Kosten- und Finanzierungsübersicht.**

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und abgeleiteten Maßnahmen Entwicklungskonzeptes wird in Kapitel 8, der **verfahrensrechtlichen Abwägung**, der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung und Wahl der Verfahrensart und die Abgrenzung des Fördergebietes.

Der Bericht schließt mit dem Kapitel 9 **Monitoring,** in dem Aussagen und Indikatoren zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dargestellt werden.

2.2. Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Arbeits-, Zeit- und Ablaufplan erstellt, der in Abstimmung mit der Gemeinde Altenholz die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltete.



Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte: über mehrfache **Vor-Ort-Begehungen,** Sichtung der Planunterlagen und Analyse der vorliegenden Gutachten und Daten zum Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurden Gespräche mit **Schlüsselakteuren** geführt. Dazu gehören Eigentümer von Privatgrundstücken wie z.B. des Herrenhauses, des Apothekengebäudes, der Ladenzeile sowie die AWO als soziale Einrichtung und die Initiative Gemeinsam für Stift.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden zu Beginn (Mai 2015) und ein weiteres Mal (Juni 2016) nach Vorliegen des Maßnahmenkonzeptes durchgeführt. Dabei wurde über die Durchführung und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen informiert und um Stellungnahme sowie um fachspezifische Auskünfte über das Untersuchungsgebiet gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen und Auskünfte wurden in den Bericht eingearbeitet. Sie stehen dem Sanierungsprozess grundsätzlich positiv gegenüber und sind in einer Übersicht als Anlage dieses Berichts beigefügt.

Die **Information und Beteiligung der Betroffenen** hat bei einer **ersten Infoveranstaltung** am 19. Juni 2014 stattgefunden. Eigentümer, Mieter und die von der Sanierung Betroffenen wurden über eine persönliche Einladung per Briefeinwurf informiert.
Dabei wurden sie um eine Selbstauskunft gebeten, um nähere Informationen zur Bestandssituation und Entwicklungsabsichten ihrer Immobilie zu erhalten, die über eine äußere Inaugenscheinnahme nicht zu ermitteln sind. Neben der ortsüblichen Be-

kanntmachung wurde zur Infoveranstaltung über Postwurfsendungen, Plakate im Quartier sowie über mehrfache Pressemitteilungen informiert und eingeladen. Darüber hinaus wurde mit einem **Infostand auf dem Wochenmarkt** auf das Verfahren aufmerksam gemacht. Bestandteil der Informationsveranstaltung und des Marktstandes war ein Stationenrundgang, bei dem die Teilnehmer Stärken, Schwächen, Wünsche und Anregungen zum Untersuchungsgebiet einbringen konnten. Die Infoveranstaltung wurde von ca. 130 Personen besucht. Auf dem Wochenmarkt konnten nochmal ca. 100 Personen auf den Sanierungsprozess aufmerksam gemacht werden. Hierbei wurde der Sanierungsprozess von den Beteiligten grundsätzlich begrüßt. Vordringliches Thema von fast aller Beteiligten war die schnelle Wiederherstellung der Lebensmittelversorgung im Ortskern.

Die Auseinandersetzung mit dem Leitbildprozess, den Entwicklungszielen und Maßnahmen hat unter **Beteiligung und aktiver Mitwirkung der Öffentlichkeit** in zwei aufeinander aufbauenden und abgestimmten **Planungswerkstätten** stattgefunden (1. PW am 11.07.2015 mit ca. 60 Personen und 2. PW am 10.10.2015 ca. 100 Personen). Bei der Ausgestaltung von Einzelmaßnahmen gab einen vielfältigen und heterogenen Meinungsaustausch. Dem Grundsatz nach befürworten die Beteiligten den Sanierungsprozess.

Die IEK-Entwicklung und die weitere Auseinandersetzung mit den Fragestellungen der verfahrensrechtlichen Abwägung zur Umsetzung der Sanierungsziele haben ergeben, dass der ursprüngliche Untersuchungsraum in einem geringen Ausmaß (südlich angrenzende Grundstücke des Waldwinkels) erweitert werden muss. Die Eigentümer wurden über ein **persönliches Anschreiben** über diese Erweiterung informiert und zu einer **Informationsveranstaltung** im Rahmen eines Bau- und Umweltausschusstermins am 14.03.2016 eingeladen.

Nach der verfahrensrechtlichen Abwägung zum Fördergebiet wurden alle betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter bei einer **zweiten Infoveranstaltung** über die angestrebten Entwicklungsziele und Auswirkungen der Sanierung am 13.07.2016 informiert. Die Einladung erfolgte über ein persönliches Anschreiben an alle Grundstückseigentümer im Gebiet.

Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Rückmeldungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, insbesondere der Informationsveranstaltungen und aus dem Rücklauf der Fragebögen, lassen auf eine grundsätzlich positive Einstellung der Betroffenen zu den angestrebten Maßnahmen und der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Auch die Rückmeldungen der Behörden und sonstigen Träger begrüßen allesamt grundsätzlich die Durchführung. Einzelne Anregungen und sind in den Ergebnisbericht eingeflossen.

3. Rahmenbedingungen und Planungskontext

3.1. Gemeinde Altenholz

Die Gemeinde Altenholz liegt im Norden von Deutschland im Bundesland Schleswig-Holstein und ist dem Kreis Rendsburg-Eckernförde zugehörig. Altenholz hat 9.942 Einwohner (Stand 2014) und ist somit im Kreis Rendsburg-Eckernförde die fünftgrößte Gemeinde.

Verkehrsgeographisch liegt Altenholz im Osten von Schleswig-Holstein und hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 503. Das Oberzentrum Kiel ist neun Kilometer und das Mittelzentrum Eckernförde nur 28km von Altenholz-Stift entfernt. Weitere Oberzentren wie Hamburg und Flensburg sind jeweils ca. 100km von Altenholz entfernt. Die K5 führt östlich aus dem Ortsteil Altenholz-Stift hinaus und verbindet diesen mit dem nächstliegenden Ortsteil der Landeshauptstadt Kiel, Friedrichsort und der Kieler Förde. Nach Norden führt die Dänischenhagener Straße und verbindet den Ortsteil mit Altenholz-Klausdorf. Somit ist Altenholz gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Altenholz-Stift verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Dennoch ist Altenholz gut in das Kieler ÖPNV-Netz eingebunden. Zum nächstliegenden wichtigen Bahndrehkreuz, dem Kieler Hauptbahnhof, gelangt man mit den Bussen in ca. 20min.

Die Gemeinde Altenholz ist in drei Ortsteile untergliedert: Klausdorf, Stift und Knoop. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet das Zentrum des Ortsteils Altenholz-Stift.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die B503 im Osten, die Verlängerung Friedrichsruher Weg / Danziger Str. im Süden, der Stifter Au im Westen und der Verlängerung Memeler Straße / Insterburger Weg im Norden begrenzt. Der Marktplatz und die angrenzende Fläche der ehemaligen Ladenzeile bilden den sozialen und geographischen Mittelpunkt des Ortsteils Altenholz-Stift. Die genaue Abgrenzung ist den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen, z.B. Plan 1, Bestandsstruktur.

3.2. Historische Entwicklung

Der Name Altenholz geht auf eine kleine Siedlung auf einem ehemaligen Waldstück zurück. Auf diese Gegebenheit geht auch das Wappen der Gemeinde Altenholz mit seinen Eichen zurück.

Die ursprüngliche Konstellation des Gemeindegebiets Altenholz mit Projensdorf, Knoop, Gut Seekamp, Meierhof Stift, Schilksee, Pries und Holtenau veränderte sich ab dem 18. Jh. fortlaufend. Bis zum zweiten Weltkrieg war das heutige Gemeindegebiet Altenholz

ein überwiegend ländlich geprägtes Gebiet. Dies änderte sich jedoch in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, in dem die Gemeinde von einem regen Zuzug betroffen war.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das geographische und soziale Zentrum des Ortsteils Altenholz-Stift. Der ehemalige historische Ortskern besteht aus einem Vierseitenhof mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und einem im Jahre 1920 errichteten Herrenhaus. Dieser historische Ortskern wurde nördlich, östlich und südlich von den landwirtschaftlichen Gebäuden eingefasst und westlich von dem hinter einem angelegten Teich liegenden Herrenhaus komplettiert. Die historische Erschließung dieser Gutshofanlage erfolgte über die Stifter Allee.

1955 wurde durch eine planerische Intention des Kieler Innenministeriums der vor allem ländlich geprägte ehemalige Gutsbezirk Stift zu einer wachsenden Wohnsiedlung, die zahlreiche Nahversorgungsfunktionen erfüllen sollte (Kirche, Schule, Turnhalle, Spielplätze, Einzelhandel). Eine im Ortskern errichtete Ladenzeile bildete ein bei den Anwohnern beliebtes Versorgungszentrum, welches komplett niederbrannte. Die ehemaligen Nutzungen der Ladenzeile, wie ein Kiosk, Bäcker und Café, wurden als Interimslösung in Containern am alten Standort untergebracht. Die zentrale Nahversorgung ist daher eingeschränkt und zur Deckung der täglichen Bedarfe an Lebensmitteln steht lediglich der Aldi-Discounter im Osten des Untersuchungsgebiets zur Verfügung.

3.3. Übergeordnete Planungen

3.3.1. Regionalplan

Grundlage der Regionalpläne ist der Landesentwicklungsplan, dessen Grundsätze und Leitlinien in ganz Schleswig-Holstein von zentraler Bedeutung sind.

„Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung."
(Landesprotal Schleswig-Holstein, Regionalpläne)

Insbesondere die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen ist ein zentraler Bestandteil der Landesplanung. Dabei sind Daseinsvorsorge, Umweltqualität, Erwerbsmöglichkeiten und eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung unumgänglich und sollten in der laufenden Planung berücksichtigt werden.

Seit Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu geordnet. Altenholz liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und ist somit dem Planungsraum II

Schleswig-Holstein Mitte zugewiesen. Die spezifischen Regionalpläne und deren Inhalte werden zurzeit aufgestellt und sollen bis Ende 2018 Inkrafttreten. Im zentralörtlichen System ist die Gemeinde Altenholz als Stadtkern der Ordnung II nach §30 Nr.4 LaplaG ausgewiesen. Dabei grenzt Altenholz direkt an das Oberzentrum Kiel.

„Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden."
(Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Regionalplan für den Planungsraum III)

Die Definition der zentralen und Stadtrandkerne des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein legt fest, dass Altenholz bestimme Funktionen (Bereitstellung von Versorgungs- Infrastruktureinrichtungen, Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen) für den umliegenden ländlichen Raum erfüllen muss. Der Erhalt und die Förderung der Funktionen und Ziele des Stadtrandkerns der Ordnung II Altenholz sollten in der laufenden Förderung berücksichtigt werden.

In dem Planungsraum III der bis 2013 geltenden Planungsräume war Altenholz der Siedlungsachse Kiel-Westufer – Altenholz– Dänischenhagen zugeordnet. Diesen Siedlungsachsen wurden Entwicklungspotenziale zugeschrieben. So sollten sich im Raum Kiel insbesondere an den Siedlungsachsen die wirtschaftliche und siedlungsspezifische Entwicklung vollziehen. Des Weiteren wurde die interkommunale Zusammenarbeit zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung auf der Achse Kiel-Altenholz-Dänischenhagen hervorgehoben. Die wohnbauliche Entwicklung sollte insbesondere auf die Gemeinde Altenholz konzentriert werden. Zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit wurden Verbände etabliert:

Zweckverband Entwicklungsgemeinschaft Altenholz-Dänischenhagen-Kiel
Ziel: interkommunale Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen und bessere Zusammenarbeit in wesentlichen interkommunalen Tätigkeitsbereichen (z.B. ÖPNV, Schule/Sport/Kultur).

Zweckverband Bauhof Altenholz-Dänischenhagen
Ziel: Gemeinschaftliche Erledigung von Bauhofaufgaben, um kosteneffizienter und effektiver zu arbeiten.

3.3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind im betreffenden Untersuchungsgebiet von Altenholz-Stift Denkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Grünflächen, Wasserflächen, Parkanlagen, Mischgebiete, Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete festgesetzt, nach denen sich die unteren Planungsebenen richten müssen.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Altenholz
(Daten: Gemeinde Altenholz)

Denkmäler/Landschaftsschutzgebiete
Im Untersuchungsgebiet von Altenholz-Stift ist das ortsprägende Herrenhaus als Denkmal i.S.d §8 DSchG SH ausgewiesen und im Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal eingetragen. Die westlich anschließende brachliegende Parkanlage ist zudem als Landschaftsschutzgebiet nach §26 BNatSchG ausgewiesen. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude befindet sich westlich angrenzend an den Harmspark, der selbst ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine ausführliche Darstellung des Themas Denkmalschutz ist in Kapitel 4.2.2. gegeben.

Grünflächen
- zwischen der Wohnbebauung Insterburger Weg und Ostpreußenplatz
- östlich des Herrenhauses mit ausgewiesener Wasserfläche

Mischgebiete
- südlich und nordwestlich des Ostpreußenplatzes
- südlich des Friedrichsruher Weges
- zwischen Boelckestraße, Friedrichsruher Weg und Dänischenhagener Straße
- Dänischenhagener Straße 12 (durch 20. Änderung des Flächennutzungsplans)

Gewerbegebiete
- südöstlich des Friedrichsruher Weges

Gemeinbedarfsflächen
- Ostpreußenplatz 5 (Kirche)
- Allensteiner Weg 2-4 (Rathaus)

3.4. Planungsrechtliche Situation: B-Pläne

Im Untersuchungsgebiet von Altenholz-Stift gelten die Bebauungspläne 24, 25 und 26 und ggf. eingetragenen Änderungen.

Abbildung 2: Übersicht der geltenden Bebauungspläne (Daten der Gemeinde Altenholz, Darstellung BIG-STÄDTEBAU)

Bebauungsplan Nummer 24

- Der Bebauungsplan Nr. 24 gilt für das Gebiet zwischen Stifter Allee - Waldwinkel – Gutsanlage – Memeler Straße – Tilsiter Weg – Nördliche Grenze der Grünfläche Ostpreußenplatz – Dänischenhagener Straße; Beschluss am 17.12.1997
- Es gilt eine textliche Festsetzung für: Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Gebäudehöhe, Sichtdreiecke, Bepflanzung, Unzulässigkeit von Spielhallen, Gehweggestaltung

Der Fokus des Bebauungsplans liegt auf der Gestaltung des Ortskerns in seiner Nahversorgungsfunktion durch Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Grünanlagen. Kennzeichnend ist neben der Nahversorgung der fast durchgängige Grünstreifen, der sich vom Rathaus bis zum Gutshaus zieht.

1. Vereinfachte Änderung setzt die bauliche Anlage des Rathauses fest

- Gilt für das Gebiet Rathaus; Beschluss am 03.05.1995

2. Änderung und Ergänzung

- Gilt für das Ensemble Herrenhaus-Stift; Beschluss 02.10.1998
- Es gilt eine textliche Festsetzung für: Baumbestand, Bepflanzung, Teichanlage, Rasen und Wiesenflächen, Unzulässigkeit von Spielhallen

Der B-Plan bezieht sich nachrichtlich auf das damals geltende DSchG und gibt den Hinweis, dass das Gutshaus und die östlichen Freiflächen als Denkmal mit ausgewiesenen Naturdenkmälern gemäß DSchG zu behandeln sind. Westlich schließt sich eine historische denkmalgeschützte Parkanlage an, die in eine naturnahe Parkanlage und in ein Landschaftsschutzgebiet übergeht.

3. Änderung:
Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung sowie ein Planungsstand aus dem Jahre 2008 sind vorhanden. Der Planungsbezug liegt auf der Entwicklung des Apothekengrundstücks an der Straße Ostpreußenplatz. Diese 3. Änderung des B-Plans 24 wurde aufgrund eines Einspruchsverfahrens nie beschlossen und trat entsprechend nie in Kraft.

4. Änderung
Am 29.09.2010 wurde durch die Gemeindevertretung der Beschluss zur 4. Änderung des B-Planes 24 gefasst. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Herrenhaus und den Herrenhausgarten. Die daraufhin entwickelte B-Planung sieht eine Bebauung des Herrenhausgartens mit einer Wohnnutzung vor.
Die B-Planänderung wurde bis heute (Stand 06/2016) nicht beschlossen. Es sind zunächst ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Bebauungsplan Nummer 25

- Gilt für das Gebiet Stift – Nord; Beschluss 17.12.1997
- Es gilt eine textliche Festsetzung für: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, freizuhaltende Flächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsflächen, Anpflanzung, Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung baulicher Anlagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Mülltonnenstandorte

Der Bebauungsplan Nr. 25 deckt einige nördliche Bereiche des Untersuchungsgebiets ab. Dazu gehören der Insterburger Weg mit den Hausnummern 1–4 als reines Wohngebiet sowie die Flächen Tilsiter Weg 2A als eine bauliche Anlage mit Mischnutzung und 2B als Fernwärmefläche.

Bebauungsplan Nummer 26

- Gilt für das Gebiet Stift – Süd; Beschluss 17.12.1997
- Es gilt eine textliche Festsetzung für: Einfriedungen und Bepflanzung, Bepflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Unzulässigkeit von Spielhallen und Funkantennen, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Gebäudehöhe, Anbauten

Im Untersuchungsgebiet deckt dieser Bebauungsplan die Danziger Straße 2 und 4 ab. Die bauliche Nutzung der betroffenen Flächen ist als reine Wohnbebauung festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 1

- Gilt für das Gebiet östlich der Dänischenhagener Straße und südlich des Friedrichsruher Weges sowie westlich der B 503; Beschluss 13.06.2002

Der Fokus des Bebauungsplans liegt auf der Festlegung eines Gewerbegebietes im Rahmen der Interessensbekundung eines Aldi-Marktes.

3.5. Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien

3.5.1. Informelle Planung

Weitere bereits bestehende Konzepte und Erhebungen sind:

Potenzialanalyse und Revitalisierungskonzept für das Nahversorgungszentrum Stift in der Gemeinde Altenholz – CIMA Beratung + Management GmbH

- Anlass: Gefährdung der Nahversorgungsfunktion des Ortsteils Altenholz-Stift, durch die Unrentabilität des Einzelhandelsstandortes und dem damit einhergehenden Leerstand.
- Fazit: Die Ladenzeile übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Altenholz-Stift. Um diese Funktion auch zukünftig zu gewährleisten sind investive Maßnahmen nötig.

Einzelhandelsgutachten – GMA

- Anlass: Am 26.11.2014 brannte die damalige Ladenzeile im Ortsteil Altenholz-Stift ab. Somit ergab sich eine neue Situation, die durch das Revitalisierungskonzept der CIMA nicht abgedeckt werden konnte. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Altenholz-Stift und dem Bestreben, den Nahversorgungsstandort in Stift wieder herzustellen, war es erforderlich, abermals ein Einzelhandelsgutachten über die wirtschaftliche Tragfähigkeit der möglichen Nahversorgungsangebote zu beauftragen. In Zuge dessen wurde die GMA im Juli 2015 von der Gemeinde Altenholz beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen.
- Fazit: Es wird eine Umsiedlung des Getränkemarkts in die Nähe des ALDI-Markts empfohlen. Ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von über 1.200qm ist aus Sicht der Gutachter auf der Fläche der ehemaligen Ladenzeile nicht realisierbar. Es wird empfohlen, einen Nahversorger mit 800-900qm als Frequenzgeber anzusiedeln. Einige der ehemaligen Mieter der Ladenzeile, wie z.B. das Schreibwarengeschäft, der Florist und der Bäcker, haben ihr Interesse bekundet, sich wieder in einer neu gestalteten Ladenzeile anzusiedeln. Andere ehemalige Einzelhändler haben bereits eine andere Mietfläche gefunden oder können sich vorstellen, sich an einer anderen Stelle in Stift anzusiedeln. Eine Drogerie ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht ansiedlungsfähig. Die Fläche ist verkehrlich „ungünstig" gelegen (kein Durchgangsverkehr) sowie ungünstig geschnitten, wodurch sich potenziell eine Neuordnung der Freiflächen der Ortsmitte anbietet. Der geplante Ausbau im Gebäude der Apotheke am Ostpreußenplatz sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Du, ich, wir alle Gemeinsam für Stift – Gemeinsam für Stift

- Anlass: Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens durch die CIMA wurde eine Bürgerbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse präsentierte die Initiative in einer Ausstellung in der Ladenzeile 2014. Das Ziel war darüber hinaus, die Diskussion zur Nahversorgung in Stift weiter voranzutreiben. Ferner wurden Handlungsempfehlungen an die Gemeinde formuliert.
- Fazit: Die Ladenzeile nimmt eine wichtige Stellung im Ortsteil Altenholz-Stift ein und ihr Erhalt ist mit einer möglichst großen Vielfalt zu gewährleisten. Der bauliche Zustand und das Umfeld der Ladenzeile genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Einzelhandelsstandort und sind deshalb für ein weiteres Bestehen zu überdenken und anzupassen.

Verkehrsgutachten – WVK

- Anlass: Parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde wie zum Thema Einzelhandel ein Gutachten zum Thema Verkehr erstellt, um die aktuelle Situation fachplanerisch aufzunehmen und verkehrstechnische Randbedingungen als Grundlagen der Straßenraumgestaltung abzuleiten.
- Fazit: Neben der Analyse der Vor-Ort-Situation wurden Rückschlüsse aus dem Einzelhandelsgutachten und der durchgeführten Planungswerkstätten im Rahmen der VU in das Verkehrskonzept eingearbeitet. Im Ergebnis wird die Herstellung eines Kreisverkehres am Knotenpunkt Dänischenhagener Straße/Ostpreußenplatz sowie Qualifizierung der Straße Ostpreußenplatz zu einer sicheren und attraktiven Mischverkehrsfläche empfohlen. Weitere noch zu qualifizierende Ideen sind die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung im südlichen Bereich des Knotenpunktes an der Dänischenhagener Straße sowie die Herstellung eines weiteren Kreisverkehres oder einer Querungshilfe am Knotenpunkt Boelckestraße/Friedrichsruher Weg.

3.5.2. Aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsgebiet

Wiederaufbau des Nahversorgungszentrums

Das ehemalige Nahversorgungszentrum, auch Ladenzeile genannt, fiel einem Brand im Jahr 2014 zum Opfer. Dies hatte zur Folge, dass die Einzelhändler in Interimscontainer oder anderen Gebäuden unterkommen mussten. Der nun nicht mehr existente sky Markt bedeutet insbesondere für die mobilitätseingeschränkten Personen einen erheblichen Verlust in der täglichen Versorgung.

Um die Nahversorgung von Stift wieder zu gewährleisten, beauftragte die Gemeinde parallel zur VU ein Einzelhandelsgutachten mit dem Ziel, das CIMA Gutachten aus dem Jahr 2014 zu aktualisieren und zudem konkrete Aussagen zu einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Nahversorgung zu treffen.

Der Eigentümer des Grundstücks entwickelte mit Investoren ebenfalls ein Nutzungskonzept. Hinsichtlich der Größe des Nahversorgers bestehen unterschiedliche Einschätzungen zwischen dem Investor und dem Einzelhandelsgutachter. In der Bauausschusssitzung am 9.11.2015 wurden als Beschlussvorlage zwei Konzepte zur Abstimmung gegeben. Das eine sieht gemäß der Aussage des Gutachters eine Verkaufsfläche von 800-900m²m für den Nahversorger vor, das andere gemäß der Einschätzung des Investors 1.200m². In der Sitzung wurde beschlossen, eine Verkaufsfläche bis max. 1.000m² umzusetzen.

Herrenhaus und Herrenhausgarten

Das Herrenhaus sowie der Herrenhausgarten sind seit Jahren untergenutzt und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bereits mit dem Beschluss vom 27.9.2010 zur Änderung des B-Plans Nr. 24 wurde der politische Wille zur Bebauung des Herrenhausgartens geäußert. Es liegen Planungen zur Errichtung von Wohnhäusern vor, die der Idee des Mehrgenerationenwohnens folgen sollen. Im Herrenhaus ist vorgesehen, neben Büroflächen auch eine Tagespflege und ein Café einzurichten.

In Juli 2015 wurde der Herrenhausgarten in die Liste der Kulturdenkmäler aufgenommen, weshalb zunächst zu klären bleibt, ob eine zukünftige Bebauung zulässig ist.

Apothekengebäude

Das Gebäude Ostpreußenplatz 2 unterhält neben der Apotheke auch Praxen und einen Friseurladen. Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs reichen die Räumlichkeiten nicht mehr aus und der Eigentümer strebt eine Erweiterung an, indem das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt und durch zwei weitere Gebäude ergänzt wird. Das Apothekengrundstück stellt ein wichtiges Potenzial für die Innenentwicklung von Stift dar, da es die Verknüpfung zwischen dem Bereich des ehemaligen Guts und der zukünftigen Entwicklung der Grünfläche darstellt.

Verlagerung Getränkemarkt und Neuentwicklung der Fläche

Der Getränkemarkt wird auf die „Schafswiese" gegenüber dem Aldi Discounters verlagert, um eine bessere Anbindung für Kunden zu erzielen. Das frei werdende Grundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

KiTa

Die KiTa der Kirchengemeinde soll um zwei oder drei Gruppen erweitert werden. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots kann der Erweiterungsbau nicht auf eigenem Grund erfolgen. Es liegt ein Angebot der Eigentümer der „Schafswiese" vor, einen Teil für den KiTa-Bau an die Gemeinde Altenholz oder die Kirchengemeinde zu veräußern. Eine weitere Option stellt der Grünzug am Ostpreußenplatz dar; dieser Bereich befindet sich im gemeindlichen Besitz.

Aldimarkt

Das Unternehmen sieht eine Erweiterung des Aldi-Gebäudes vor. Derzeit wird dieses Anliegen zurück gestellt, da zunächst geklärt werden muss, welcher Nahversorger sich an den Ostpreußenplatz ansiedeln wird.

4. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfolgt auf Grundlage von Bestandsaufnahmen vor Ort, Gesprächen mit Experten und Schlüsselakteuren und der Auswertung von bereits vorhandenen Unterlagen wie z.B. Gutachten und Studien.

4.1. Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine baulich aufgelockerte Bebauung mit einem großen Teil an Frei- und Grünflächen. Die Siedlungsstruktur im Quartier ist bedingt durch die historische Gutshofentwicklung in Altenholz-Stift sowie die Bauaktivitäten in den 1950er Jahren im Stil einer modernen Stadtrandgemeinde.

Die zentrale Erschließungsachse stellt die Straße Ostpreußenplatz dar, welche von Osten nach Westen fast auf den ehemaligen Gutshof mit dem dreieinhalb geschossigen Herrenhaus hinführt. Der im Westen dahinter liegende Garten ist gesäumt von ein bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern. Der Vorplatz des Herrenhauses ist gekennzeichnet durch eine wenig attraktiv gestaltete Teichanlage und die zentrale T-Kreuzung (Ostpreußenplatz/Danziger Straße und Memeler Straße).

Die ehemalige Gutshofstruktur mit den zweieinhalb bis dreigeschossigen Stallungen und Bedienstetenhäusern mit Satteldächern ist noch erhalten, jedoch als Gesamtensemble in der Siedlungsstruktur nicht herausgehoben, da sich rund um diese historische Bebauung eine städtebaulich ungeordnete Situation darstellt. Der Bereich ist geprägt durch Nebengebäude, Garagen und Anbauten von solitären Hauptgebäuden, die überwiegend mit Flachdächern ausgestaltet sind.

Nördlich der zentralen Erschließungsachse ist ein Grünzug ausgebildet, der mit standortprägenden sechsgeschossigen Wohnhochhäusern und eingeschossigen Nebengebäuden gesäumt ist. Als ungleichgewichtiges Pendant liegen derzeit südlich der Straße Ostpreußenplatz die Parkplatzfläche des Wochenmarktes und die Brachfläche der ehemaligen Ladenzeile. Südlich des Wochenmarktes befindet sich mit dem Harmspark eine weitere Grünfläche welche weniger baulich gefasst sondern durch den aufstehenden alten Baumbestand gekennzeichnet ist. Die anliegende Straße Stifter Allee als Parallele zur Straße Ostpreußenplatz ist der historische Verbindungsweg zum Gutshof und mit ortsbildprägenden hohen Linden gesäumt. Südlich davon schließt sich eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung an; nordwestlich befinden sich die Kirche im Stil der Nachkriegsmoderne und eine KiTa der Evangelischen Kirchengemeinde. Der östliche Untersuchungsraum ist in seiner Siedlungsstruktur durch die Dänischenhagener Straße deutlich vom westlichen Teil abgegrenzt. Die wenigen Gebäude in diesem Bereich sind sehr heterogen und nur vereinzelt entlang der Straße ausgerichtet. Entsprechend liegt hier eine städtebaulich ungeordnete Situation vor. Das Bild wird durch mehrere eingeschossige hallenförmige Gewerbeimmobilien verstärkt.

Gesamtbewertung Siedlungsstruktur	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Ruhige Wohnlagen ▪ Grün- und Freiflächen ▪ Historische Siedlungsstruktur vorhanden ▪ Untergenutzte Brach- und Freiflächen	▪ Fehlende Nutzungsdurchmischung ▪ Viele städtebaulich ungeordnete Bereiche ▪ historische Siedlungsstrukturen nicht ausreichend zur Geltung gebracht

Plan 1: Bestandsstruktur

4.2. Gebäudebestand

4.2.1. Gebäudetypologien

Der Gebäudebestand kann in sechs Typen unterteilt werden. Hinzu kommen verschiedene Arten von Nebengebäuden, wie z.B. Garagen oder Nebenanlagen, die nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Erscheinungsbild eine nicht untergeordnete Rolle spielen. Das Untersuchungsgebiet umfasst 103 Gebäude, von denen 85 (auch) zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt bestehen 349 Wohneinheiten.

Einfamilienhaus freistehend

Den Typ freistehendes Einfamilienhaus gibt es bis auf den Bereich nördlich Ostpreußenplatz im gesamten Untersuchungsraum und beinhaltet auch Zweifamilienhäuser und/oder Einliegerwohnungen. Die Gebäude sind fast ausschließlich mit Satteldächern ausgebildet. Die Grundstücke verfügen oft über eine Garage oder Carport sowie ein Gartenhäuschen oder Anbau. Die Gärten haben überwiegend ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Doppel-/Reihenhaus

Der Typ kommt weniger vor, prägt jedoch einen Teil der Memeler Straße. Nennenswert ist ein historisch erhaltenswertes Gebäude dieses Typs in der Stifter Allee. Wie auch bei den Einfamilienhäusern verfügen die Grundstücke oft über eine Garage oder Carport und die Gärten haben ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Mehrfamilienhaus und Geschosswohnungsbau

Auch wenn dieser Gebäudetyp vielerorts in Altenholz-Stift vertreten ist, befinden sich im Untersuchungsraum nur drei Gebäude, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden. Diese befinden sich in der Danziger Straße und der Dänischenhagener Straße. Die Gebäude sind überwiegend horizontal gegliedert und zur Straße ausgerichtet. Auf Grundstücken sind Parkflächen vorhanden und die Gärten sind in einem gepflegten Zustand. Hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser befinden sich eins in der Straße am Stegeltor und eins im Friedrichsruher Weg. Beide sind als typisch Norddeutsches Wohnhaus ausgebildet, jedoch stark instandsetzungsbedürftig.

Hochhaus Geschosswohnungsbau

Am zentralen Grünzug am Ostpreußenplatz liegen die vier standortprägenden Wohnhochhäuser welche rückwärtig über den Insterburger Weg erschlossen werden. Zwischen Wohngebäuden mit flachgeneigten Walmdächern liegen eigenständige Eigentumsgaragenanlagen. Die Abstandflächen sind stellenweise als wenig attraktive Grünräume ausgestaltet. Die Garagenanlagen sind in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand und zeigen ein wenig gepflegtes Erscheinungsbild.

Herrenhaus und ehemalige Gutsanlage

Das Gebäudeensemble stellt den historischen Kern von Stift dar. Die Gutsgebäude dienten als Stallungen, Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Später, 1920, wurde das Herrenhaus im typisch klassizistischen Stil errichtet. Die anderen Gutsgebäude wurden im Laufe der Zeit umgebaut und beherbergen heute eine Seniorenwohnresidenz, eine Apotheke mit Praxen, ein Restaurant u.a. Im Gegensatz zu den ehemaligen Gutsgebäuden steht das Herrenhaus unter Denkmalschutz. Jedoch ist es untergenutzt und steht zum Teil leer.

Lagerhalle, größere Gewerbebauten

Dieser Gebäudetyp ist nur östlich der Dänischenhagener Straße im Untersuchungsraum vorzufinden und begrenzt sich auf die Gebäude des Discounters ALDI, dem Getränkemarkt am Stegeltor und Lagerhallen an der Dänischenhagener Straße. Die Gebäude sind ausschließlich in eingeschossiger Bauweise mit Flach- oder Satteldach errichtet. Die Grundstücke sind überwiegend versiegelt und werden als Park- und Abstellflächen genutzt.

Solitär und sonstige Gebäudetypen

Das Rathaus am Allensteiner Weg sowie die schräg gegenüberliegende evangelische Kirche bilden die Gruppe der sonstigen Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet und lassen sich aufgrund ihrer individuellen Architektur und Ausgestaltung keiner der bisher aufgeführten Typen zuordnen.

4.2.2. Denkmalschutz

Aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig Holsteins „Gesetz zum Schutz der Denkmale“ zum 1.1.2015 wird derzeit die Einstufung der Denkmäler vom Landesamt überprüft. Daraus könnte sich eine Änderung des Schutzstatus ergeben. Bisher ist als Denkmal lediglich das alte Herrenhaus des Gutshofes Stift eingetragen.

Gutshof Stift

Das Herrenhaus ist der Mittelpunkt des Gutshofes Stift. Das Gesamtensemble mit Garten, Teich und den östlich davon gelegenen Gebäuden der ehemaligen Gutsanlage bilden das historische Zentrum des Ortsteiles Altenholz-Stift. Der Gutshof Stift wurde bereits vor rund 300 Jahren als Meierhof des Gutes Seekamp gegründet. Ein Herrenhaus war derzeit nicht notwendig, da die Gutsherren auf anderen Gütern wohnten. Mit dem Verkauf des Gutes Anfang des 20. Jahrhunderts an den Großschlachter Danielsen wurde das alte Pächterhaus durch das bis heute erhaltene Herrenhaus ersetzt. Das stattliche weißverputze Gebäude mit Freitreppe und rückwärtiger Terrasse wurde 1919-1920 errichtet und der Garten im Charakter eines Reformgartens neu gestaltet. Der alte Wirtschaftshof wurde ebenfalls erneuert, von dem jedoch heute nur noch der Pferdestall mit Turmuhr in seiner ursprünglichen Gestalt nachvollziehbar erhalten ist. Die anderen Gebäude wurden stark überformt.

Ab 1933 wurde das Herrenhaus von der SA als Schule genutzt und danach 1945 durch die Britische Besatzungsmacht. Erst später ging es in die öffentliche Hand und zuletzt in Privatbesitz über. Im Jahr 1994 wurde das Herrenhaus in Altenholz in das Denkmalbuch als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (Band K Blatt 87) eingetragen § 5 Abs. 2 DSchG (neu) - zu diesem Denkmal gehört ein Umgebungsschutzbereich. Das wird im Jahr 1999 mit der rechtskräftigen 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 24 bestätigt (23.01.1999).

Bei den Änderungen handelt es sich um Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus dem damalig geltenden DSchG, welches die Eichensolitäre als Naturdenkmale, den hintere Bereich als Wald (Landschaftsschutzgebiet) sowie den gesamten Garten als historische Garten- und Parkanlage gemäß § 5 (2) festsetzt. Zusätzlich wird der Bereich um das Herrenhaus mit Vorplatz und Teich sowie rückwärtiger Treppenanlage als Ensembleschutz festgelegt.

Im Jahr 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Plans 24 beschlossen, da im Rahmen einer Nachverdichtung der Herrenhaushausgarten westlich des Herrenhauses im Zuge einer geplanten Nachverdichtung mit Wohnhäusern und Tiefgarage bebaut werden soll. Seither gibt es unterschiedliche Auffassungen über den Denkmalwert des rückwärtigen Gartenbereiches.

Das Landesamt für Denkmalpflege stuft den Garten weiterhin als schützenswert ein und bestätigt dieses am 23.7.2015 mit einer Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale als Sachgesamtheit. Das beinhaltet das Gut Stift bestehend aus Herrenhaus, Herrenhausgarten, Eichensolitäre, Terrassenanlage, Vorplatz, Teich am Vorplatz, Freitreppe am Vorplatz. Der Denkmalwert wird in der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung gesehen sowie darin, dass hier eine Kulturlandschaft geprägt wird. Die Gemeinde hingegen vertritt die Position, dass der hintere Garten in seiner ursprünglichen Gestalt nicht mehr wahrnehmbar ist und somit auch nicht mehr unter Denkmalschutz fallen kann. Zudem werden Vorteile in der inneren Verdichtung des Ortsteiles Stift gesehen, zumal das Nutzungskonzept auch den denkmalpflegerischen Erhalt des Herrenhauses sichert. Die untere Denkmalschutzbehörde befürwortet die Bebauung des rückwärtigen Bereiches in ihrer Stellungnahme im Rahmen der TöB-Verschickung zur 4. Änderung des B-Plans 24 unter der Voraussetzung, dass die geplanten Gebäude einen hinreichend Abstand zum Herrenhaus einhalten.

Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass nach einer zukünftigen Änderung des B-Planes eine denkmalrechtliche Genehmigung im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung notwendig ist. Um diese nicht gerichtlich durchsetzen zu müssen, erscheint es sinnvoll das Landesamt für Denkmalpflege von Anfang an in das Verfahren zur 4. B-Planänderung einzubeziehen, um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen.

Zur Klärung des Denkmalwertes für den westlichen Bereich des Herrenhausgartens erscheint auch der Vorschlag einer Kartierung des Baumbestandes durch einen Landschaftsarchitekten sinnvoll sowie eine Stellungnahme dazu, ob im rückwärtigen Bereich noch Merkmale einer früheren Landhausgartengestaltung nachvollziehbar sind. Diese Bewertung wurde Ende 2015 eingeleitet.

Auf Grundlage dieser Untersuchung wird es vermutlich einfacher, herauszufinden, in welcher Größenordnung und Lage zum Herrenhaus eine Bebauung realisiert werden kann, ohne den Umgebungsschutz des Herrenhauses zu beeinträchtigen.

Im Sinne einer weiteren positiven inneren Entwicklung des Ortskernes Stift und gerade im Hinblick auf die geplanten Sanierungsmaßnahme aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" wird eine frühzeitige und konsensfähige Klärung des Themas Bebauung im hinteren Teil des Herrenhausgartens mit den relevanten Akteuren dringend empfohlen.

4.2.3. Gebäudealter

Der Gebäudebestand im Untersuchungsraum ist überwiegend aus den 50er und 60er Jahren. Dies gilt insbesondere für die Gebäudetypologien Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Hochhäuser. Jüngere Gebäude, gebaut nach den 70ern oder auch neuere Bauten nach 2000 sind nur wenige und dann nur vereinzelt vorzufinden. Zu den ältesten Gebäuden, mit Baujahren vor und um 1900 gehören die Gutsgebäude und drei Gebäude um den Harmspark.

4.2.4. Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit erstreckt sich von einem bis zu sechs Geschossen. Die vier ortsbildprägenden Hochhäuser entlang dem zentralen Grünzug am Ostpreußenplatz haben sechs Geschosse und stechen im Untersuchungsgebiet heraus, da die restliche Bebauung maximal eine Geschossigkeit von dreieinhalb Geschossen aufweist. Der westliche Teil ist geprägt von Einfamilienhäusern mit anderthalb bis zwei Geschossen, im östlichen Teil findet man zudem mehrere eingeschossige Gewerbebauten.

4.2.5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe werden in drei Kategorien unterteil, die wie folgt definiert werden:

1. kein oder niedriger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

- Fassade: Mauerwerk, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-) Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen und Dichtung
- Türen: intakte Türen mit Sicherheitsschloss und Dichtung
- Dachhaut: intakte Eindeckung ohne oder nur leichte Verwitterungsspuren
- Dachgauben: intakte Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Zusammenfassung: Entweder bestehen keine Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

2. Mittlerer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter oder verwitterter Anstrich, erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion

- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich
- Fenster: ältere zweiglasige Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Türen: ältere zweiglasige Türen mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: starke Vermoosung, deutliche Verwitterungsspuren, leichte Schäden an der Eindeckung
- Dachgauben: leichte Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Zusammenfassung: Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese müssen kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohner verschlechtern würde.

3. Hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren, stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark verwitterter Anstrich
- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen, unbehandelte und verwitterte Holzrahmen
- Türen: Holzrahmen ohne erkennbaren Schutzanstrich, einglasige Türen, Schäden am Türrahmen und Schloss
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren
- Dachgauben: gravierende Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Zusammenfassung: Der Gebäudezustand erfordert eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können bereits als ungenügend angesehen werden. Bei der Mehrheit der Gebäude wurde zudem ein stark verwahrloster Gebäudebestand ermittelt.

Situation im Untersuchungsraum

Von 103 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden bei 56 Gebäuden (54%) kein oder niedriger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt. Dazu gehören viele Einfamilienhäuser, die öffentlichen Gebäude sowie einzelne Mehrfamilien- und Reihenhäuser.

Bei der Beurteilung muss berücksichtigt werden, dass wahrscheinlich mehr Schäden bestehen als aufgenommen wurden, da viele Grundstücke nicht einsehbar sind.

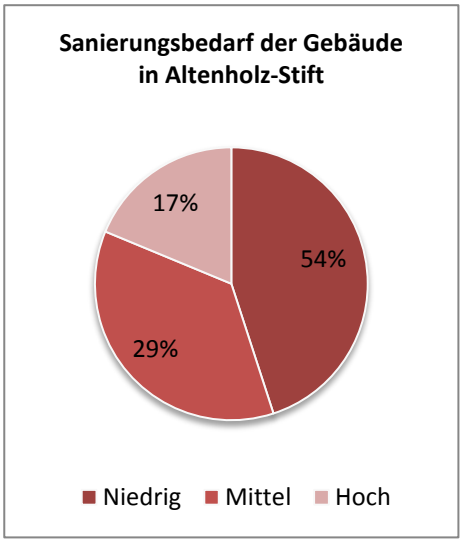


Abbildung 3: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude; Darstellung BIG STÄDTEBAU

Ein mittlerer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wurde bei 30 Gebäuden (29%) ermittelt. Hierzu zählen drei der vier Wohnhochhäuser, die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde, einige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie zwei der historischen Gebäude am Harmspark.

Ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wurde bei 17 Gebäuden (17%) festgestellt. Diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

4.2.6. Energetische Ertüchtigung des Bestandes

Durch die Ermittlung der Instandsetzung- und Modernisierungsbedarfe werden Rückschlüsse auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude gezogen. Dabei besteht die Schwierigkeit, dass die Dachdämmung meist von außen nicht erkennbar ist und generell die Dämmstärke auch im Fassadenbereich nicht bestimmt werden kann. Demnach können keine Aussagen zur Energiebilanz getroffen und die im Folgenden dargelegte Beurteilung darf nur als Annahme verstanden werden.

Eindeutig hingegen kann ermittelt werden, ob Gebäude grundsätzlich eine energetische Ertüchtigung im Fassaden- und Fensterbereich haben. Ebenfalls kann von den nach 2005 errichteten Gebäuden von einer für heutigen Standard ausreichenden Ertüchtigung ausgegangen werden.

Wesentliche Aspekte im Rahmen der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden betreffen die Energieversorgung und weitere Dämmungen von z.B. der Kellerdecke, die hier unberücksichtigt bleiben. Durch die Selbstauskunft der Eigentümer gibt es zwar Informationen diesbezüglich, jedoch liegen nicht zu jedem Gebäude diese Auskünfte vor.
Die Bedarfe der energetischen Ertüchtigung werden in drei Kategorien eingeteilt:

1. **Kein oder niedriger Bedarf einer energetischen Ertüchtigung**
   - Fassadendämmung: vorhanden
   - Dachdämmung: vorhanden
   - Fenster / Türen: neu oder Mehrfachverglasung / neu oder hoher Standard

   Zusammenfassung: Die Gebäude verfügen über einen Standard, der dem heutigen entspricht oder nahe kommt. Teils wurden die Häuser nachträglich energetisch ertüchtigt. Wenn Bedarfe bestehen, dann handelt es sich um einzelne Bauteile.

2. **mittlerer Bedarf einer energetischen Ertüchtigung**
   - Fassadendämmung: veraltet oder nicht mehr intakt
   - Dachdämmung: veraltet oder nicht mehr intakt
   - Fenster / Türen: veraltet oder nicht mehr intakt

   Zusammenfassung: An mindestens einem Bauteil wurde in der Vergangenheit eine energetische Ertüchtigung vorgenommen, die jedoch nicht mehr dem heu-

tigen Standard entspricht. Überwiegend handelt es sich um eine Erneuerung der Fenster und Türen.

3. **hoher Bedarf einer energetischen Ertüchtigung**
   - Fassadendämmung: nicht vorhanden
   - Dachdämmung: nicht vorhanden
   - Fenster / Türen: Einfachverglasung / ohne Dämmung

   Zusammenfassung: Es besteht großflächig und an mehreren Bauteilen keine energetische Ertüchtigung. Hier sollte zumindest eine Erneuerung der Fenster verfolgt werden.

Von 103 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurde bei 30 (29%) Gebäuden, kein bis niedriger energetischer Ertüchtigungsbedarf ermittelt.

Ein mittlerer Ertüchtigungsbedarf wurde bei 54 (52%) Gebäuden und ein hoher Ertüchtigungsbedarf bei 19 (19%) Gebäuden ermittelt.

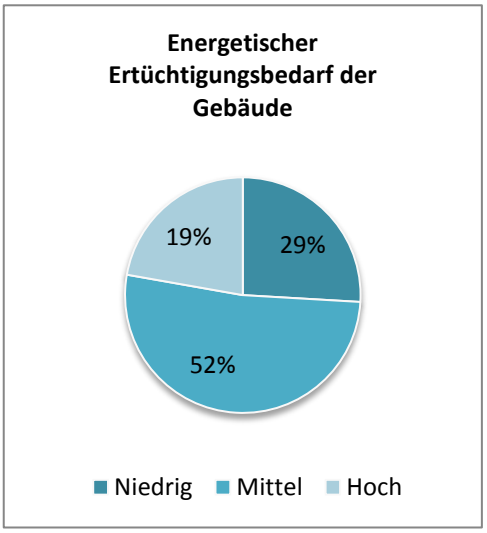


Abbildung 4: Energetischer Ertüchtigungsbedarf der Gebäude; Darstellung BIG STÄDTEBAU

4.2.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümer

Die Eigentümer wurden im Rahmen der Selbstauskunft gebeten anzugeben, ob sie in den nächsten fünf Jahren Investitionen im Bereich Instandsetzung- und Modernisierung sowie der energetischen Ertüchtigung vornehmen wollen.

Zu den 103 Gebäuden liegen 48 Auskünfte vor. In dem Geschosswohnungsbau mit einer Vielzahl von Eigentümern liegen unterschiedliche Meinungsbilder zur Investitionsbereitschaft vor. Hier wäre eine objektbezogene Abstimmung mit den Beteiligten notwendig um ein mehrheitliches Meinungsbild zu ermitteln.

Von den 37 Einfamilienhäusern liegen 24 Selbstauskünfte der Eigentümer vor. Danach haben alle Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung vor. Es ist nicht auszuschließen, dass diejenigen, die keine

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant haben, dennoch bei entsprechender Förderung investitionsbereit sind.

4.2.8. Leerstände

Im Ortskern liegt mit dem Gelände der abgebrannten Ladenzeile eine große Brachfläche. Die vorherig aufstehende Ladenzeile wies mehrere Leerstände in den Ladeneinheiten auf. Ansonsten liegen im gesamten Untersuchungsgebiet bis auf das Herrenhaus keine dauerhaften Leerstände vor. Sowohl Wohn- als auch die Gewerbeflächen sind voll vermietet.

Gesamtbewertung Gebäudebestand	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Heterogene Gebäudestruktur mit vielfältigen Nutzungen ▪ Denkmalwürdige Gebäude ▪ Bereitschaft der Eigentümer zu Investitionen i.d. Baubestand im nennenswerten Umfang gegeben ▪ Kaum Leerstand	▪ Große Brachfläche im Ortskern ▪ Hoher Bedarf an energetische Ertüchtigung ▪ Viele Gebäude mit mittlerem und hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ▪ Herrenhaus ist unternutzt

Plan 2: Gebäudetypologie
Plan 3: Geschossigkeit
Plan 4: Gebäudenutzungsstruktur
Plan 5: Gebäudealter
Plan 5.1: Eigentümerstruktur
Plan 6: Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
Plan 7: Energetischer Ertüchtigungsbedarf

4.3. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur gehören zu den wichtigen Nahversorgungsfunktionen, die ein Stadtkern der Ordnung II neben den Nahversorgungsfunktionen im engeren Sinne erfüllen sollte. Altenholz allgemein verfügt über eine große Bandbreite an sozialer, kultureller, bildungs- und freizeitbezogener Infrastruktur. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch das Untersuchungsgebiet begrenzt. Infrastrukturen für den Gemeinbedarf haben einen überörtlichen Wirkungsgrad, deshalb werden auch angrenzende Einrichtungen, wie zum Beispiel weitere KiTas sowie das Schulzentrum Altenholz-Stift mit verschiedenen Schulformen mit in die Analyse und Bewertung einbezogen.

4.3.1. Schulbildung

Die Schulbildung ist genau wie andere Gemeinbedarfsangebote dem erweiterten Angebot der Nahversorgung zuzuordnen, somit ist die Gewährleistung eines umfangreichen Schulangebots zur Abdeckung des gemeindlichen Bedarfs sicher zu stellen. Kinder ab 6,5 Jahre werden zunehmend selbstständiger und können den Schulweg eigenverantwortlich absolvieren, deshalb ist eine nahe, gut angebundene Bildungseinrichtung für einen konkurrenzfähigen und sicheren Bildungsstandort unerlässlich. Die Schulen befinden sich südlich des Untersuchungsgebiets in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen der Bildungsstandorte zum Untersuchungsgebiet (Marktplatz)

Claus-Rixen-Grundschule und Helene-Dieckmann-Förderschule

Schulzentrum Altenholz-Stift (Außenstelle Claus-Rixen-Grundschule, Gemeinschaftsschule Altenholz, Gymnasium Altenholz)

Die Gemeinde Altenholz und der Ortsteil Stift verfügen über eine gute, nahe Ausstattung an Bildungseinrichtungen. Die Schuleinrichtungen lassen sich innerhalb von kürzester Zeit mittels unterschiedlicher Verkehrsmittel auch vom Untersuchungsgebiet aus erreichen. Auffällig ist, dass das Schulzentrum in Altenholz-Stift keine eigene Bushaltestelle

hat. Die nächstgelegene Haltestelle Dorfteich-Stift liegt innerhalb eines 500m Radius und ist somit gut von der Schule erreichbar.

Altenholz hat ein breites Angebot an Schuleinrichtungen. So hat Altenholz-Stift eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium und eine Grundschule. In Altenholz-Klausdorf befinden sich eine Grundschule und eine Förderschule. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Musikschule Kiel, die auch Kurse in Einrichtungen von Altenholz anbietet. Des Weiteren werden die Schulen von Schulsozialarbeitern unterstützt. Das Gymnasium Altenholz ist als offene Ganztagsschule mit Nachmittagsbetreuung konzipiert. Die Gemeinschaftsschule bietet in Kooperation mit dem Gymnasium eine kostenpflichtige Nachmittagsbetreuung an. Die im Gemeindegebiet ansässige Claus-Rixen-Schule hat neben ihrem normalen Grundschulleistungen auch ein zusätzliches Angebot als betreute Grundschule an beiden Standorten. Außerdem wird derzeit ein Modell zur Umsetzung einer offenen Ganztagsschule konzipiert.

Zusammenfassend ist die Ausstattung des Untersuchungsgebiets mit Schuleinrichtungen, obwohl nicht direkt im Untersuchungsgebiet präsent, aufgrund der räumlichen Nähe als sehr gut einzustufen.

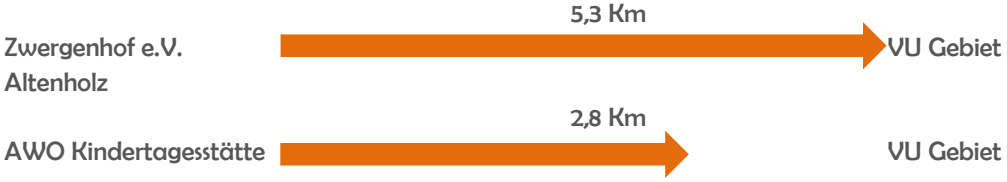
4.3.2. Kindertagesstätten

In einem modernen Familiengefüge arbeiten meist beide Elternteile, was eine Kinderbetreuung schon im jüngsten Alter notwendig macht. Durch die steigende Mobilität des Menschen sind Einzugsgebiete von Kinderbetreuungseinrichtungen meist überörtlich, was eine ortsbezogene Kinderbetreuung nicht zwingend macht. Aufgrund des Status der Gemeinde Altenholz als Stadtkern der Ordnung II sind jedoch im städtisch geprägten Raum wichtige Nahversorgungsfunktionen wie die Kinderbetreuung für eine Versorgung des regionalen Raums zu gewährleisten.

Nach § 7 Abs. 1 SGB VIII ist jeder Mensch ein Kind, der das 14. Lebensjahr noch nicht erreicht hat. In der Gemeinde Altenholz leben 1163 Kinder unter 14 Jahre und fallen somit unter die Betreuungspflicht (Stand 23. Februar 2015).

In Altenholz gibt es fünf Einrichtungen, die eine vorschulische Betreuung anbieten.

Entfernung der Kinderbetreuungseinrichtungen zum Untersuchungsgebiet:



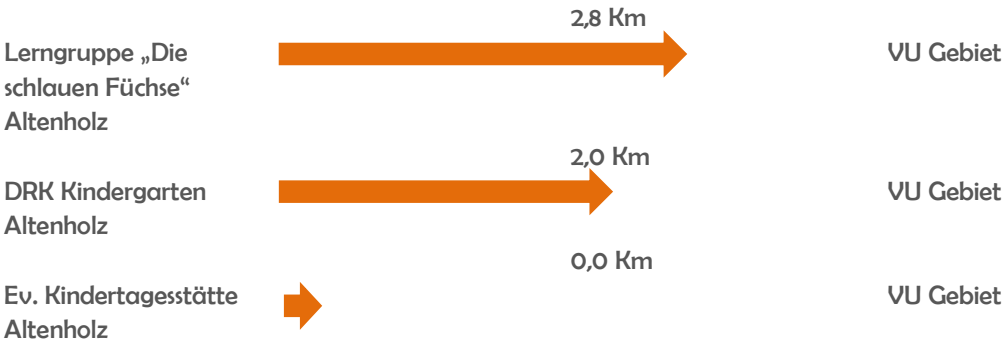


Abbildung 5: KiTas in Altenholz und Entfernung zum VU Gebiet. Darstellung der BIG-STÄDTEBAU

Die in Abbildung 5 dargestellten fünf Kindertagesstätten bilden die soziale Infrastruktur für die vorschulische Kinderbetreuung, wobei sich nur die evangelische Kindertagesstätte (Ahoi KiTa) in dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung befindet. Die anderen Betreuungsstätten liegen jedoch in nächster Nähe und sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

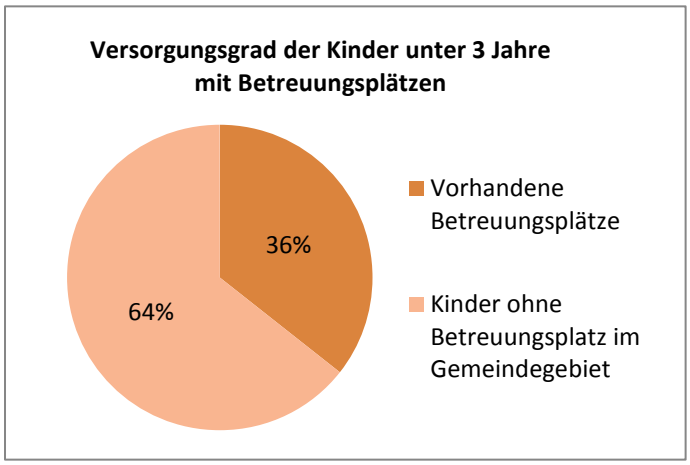


Abbildung 6: Versorgungsgrad der Kinder unter 3 Jahre in der Gemeinde Altenholz (Stand 2014) (Daten der Gemeinde Altenholz, Darstellung BIG STÄDTEBAU)

Seit dem 01. August 2013 hat nach deutscher Rechtsprechung jedes Kind ab der Vollendung des ersten Lebensjahrs einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz. Um diese Betreuung zu gewährleisten werden die Kinderbetreuungseinrichtungen bundesweit erweitert. In der Gemeinde Altenholz steht nur 36% der unter

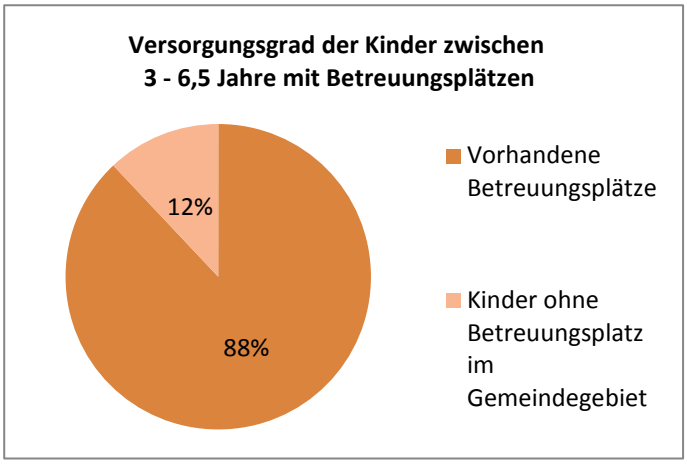


Abbildung 7: Versorgungsgrad der Kinder zwischen 3 – 6,5 Jahre mit Betreuungsplätzen (Stand 2014) (Daten der Gemeinde Altenholz, Darstellung BIG STÄDTEBAU)

3-Jährigen ein Betreuungsplatz zur Verfügung. 64% der unter 3-Jährigen steht kein Betreuungsplatz zur Verfügung. (siehe Abbildung 6). Bei dieser Berechnung sind die Tagespflegestellen mit einbezogen. Vor diesem Hintergrund ist der Versorgungsgrad an kostengünstigeren KiTa Plätzen noch defizitärer.

88% der Kinder zwischen 3 und 6,5 Jahren haben in Altenholz einen Betreuungsplatz (siehe Abbildung 7). Dies ist auf die langwierig geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zur Gewährleistung von Betreuungsplätzen über 3-Jahre zurück zu führen.

Um nach neuem Recht die Versorgung der unter 3-Jährigen mit Betreuungsplätzen zu gewährleisten, ist in den folgenden Jahren eine Erweiterung der Kapazitäten des Betreuungssystems in Altenholz erforderlich.

Die Ev. Kindertagesstätte Altenholz hat bereits mit den Planungen einer Erweiterung begonnen und wird den Mehrbedarf plus Überschuss in ihrer Institution abdecken. Es ist geplant zwei bis drei neue Krippengruppen einzurichten. Die baulichen Erweiterungen können theoretisch auf dem eigenen Grundstück realisiert werden. Als Entwicklungsstandorte werden daneben die Schafswiese an der Boelkestraße und der Grünzug gegenüber dem Rathaus diskutiert.

Standort/ Maßnahme	Ziel der Maßnahme	Geplanter Umsetzungszeitpunkt
Neueinrichtung einer KITA neben der Claus-Rixen-Schule	30 Plätze für U3-Kinder 40 Plätze für Ü3-Kinder	2016/2017
Einrichtung einer Außenstelle der AWO KITA in der Straße Hasenholz 7	10 Plätze für unter 10-Jahre	04.2015
Verlängerung der Öffnungszeiten der Ahoi KITA	Verlängerung der Betreuungszeiten von 5 Stunden auf 7,5 Stunden	08.2015
Erweiterung Ahoi KITA	20 Plätze für U3-Kinder	2016/2017
Neueinrichtung einer institutionellen Kindertagespflege	10-12 Kinder	04.2015

Tabelle 1: Geplante Maßnahmen zur Erweiterung der Betreuungskapazitäten in der Gemeinde Altenholz

Die in Tabelle 1 dargestellten Maßnahmen zeigen die Bestrebungen der Gemeinde, einen angemessenen Versorgungsgrad an Kinderbetreuungsplätzen zu gewährleisten und die rechtlichen Rahmenbedingungen zukünftig zu erfüllen.

Die Gemeinde Altenholz verfügt zwar über eine gute Grundversorgung an Kinderbetreuungseinrichtungen, jedoch müssen diese zukünftig erweitert werden.

4.3.3. Weitere Bildungsangebote

Das breite Angebot an Bildungseinrichtungen für Kinder wird durch Bildungsangebote für Erwachsene ergänzt. Die Förde Volkshochschule mit Hauptsitz in Kiel hat eine Kooperation mit den Gemeinden Kronshagen und Altenholz. In der Gemeinde Altenholz bietet die VHS Weiterbildungsangebote an. Die Kurse sind in Räumlichkeiten über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. In Altenholz-Stift gibt es keine Angebote, da entsprechende Räumlichkeiten fehlen. Neben dem Angebot der VHS bietet auch die Schleswig-Holsteinische Universitäts-Gesellschaft (SHUG) der Universität Kiel einen Wissenstransfer in den rund 50 Sektionen an. Dieser besteht überwiegend aus der Information und Vermittlung der Inhalte aktueller Forschungsarbeiten. In Altenholz finden diese Vorträge ca. einmal im Monat im Rathaus statt.

4.3.4. Kultur- und Freizeitangebote

Im Untersuchungsraum gibt es nur unregelmäßig Kultur- und Freizeitangebote, Lesungen und Vorträge. Lediglich die ortsansässige Ev. Kirchengemeinde und der Altenholzer Kulturkreis bieten einige Musikveranstaltungen im Jahr an. Das Angebot der Förde VHS begrenzt sich aufgrund von fehlenden Räumlichkeiten im Untersuchungsraum auf Programminhalte wie z.B. Kunst-Ausstellungen, die im Rathaus Altenholz stattfinden.

Die Notwendigkeit des Ausbaus der Kultur- und Freizeitangebote wurde mehrfach in den öffentlichen Veranstaltungen der Vorbereitenden Untersuchungen von vielen Bewohnern und Bewohnerinnen geäußert.

4.3.5. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Die medizinische Versorgung ist gerade in Hinblick auf den demographischen Wandel und der damit einhergehenden höheren Nachfrage an medizinischen und pflegetechnischen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Wie in Kapitel 4.6 dargestellt ist Altenholz-Stift von einer zunehmenden Überalterung betroffen, womit die medizinische Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt.

Altenholz-Stift verfügt über eine breite medizinische Infrastruktur. Das medizinische Zentrum Stift befindet sich direkt im Untersuchungsgebiet und beherbergt eine große Bandbreite an Fachärzten.

- Allgemeinmediziner
- innere Medizin,

- Kinder- und Jugendmedizin
- Zahnmedizin

Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke und weitere Fachärzte am Ostpreußenplatz 2. Ein Krankenhaus ist in der Gemeinde nicht direkt ansässig, findet sich aber im nahegelegenen Oberzentrum Kiel. Der hohe Bevölkerungsanteil der Bewohner im fortgeschrittenen Alter ist auch mit dem dortigen „Seniorenzentrum Meritius" zu erklären. Dies befindet sich im historischen Zentrum von Stift und bietet in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen.

Die kurzen Wege, die gute medizinische Infrastruktur und die Nähe zu Kiel machen den Standort Altenholz-Stift besonders für Senioren und Familien attraktiv und stellen zugleich einen Pull-Faktor für die Gemeinde dar.

4.3.6. Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Soziale Einrichtungen und Netzwerke wie Vereine und Verbände sind von zentraler Bedeutung für den sozialen und örtlichen Zusammenhalt einer Gemeinde. Sie bieten allen Altersklassen eine Gemeinschaft, erweitern das örtliche Freizeitangebot und fördern und helfen sozial benachteiligten Personen. Ein Mangel dieser Strukturen ist zugleich als ein Mangel in der sozialen Infrastruktur anzusehen.

Die Gemeinde Altenholz beherbergt ca. 40 Vereine und Verbände und ist somit sehr breit aufgestellt. Dabei zeichnen sich viele Bürger durch ein soziales Engagement in der Gemeinde aus. Diese freiwillige gemeinnützige Arbeit wird von offizieller Seite durch eine Auszeichnung geehrt.

Besonders aktiv in der Gemeinde ist z.B. die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Ortsverein Altenholz e.V. Die AWO gibt es in Altenholz seit 1972 hat ca. 90 Mitglieder und 30 ehrenamtliche Helfer. Sie bietet ein breites Angebot an sozialer und gemeinnütziger Arbeit unter anderem:

- Seniorenbegegnungsstätte
- AWO-Jugendstift (fördert Maßnahmen für Kinder und Jugendliche)
- Soziale Beratung
- Vermittlung von Babysittern
- Eltern-Kind-Gruppen
- Vorlesungsstunden
- Ferienbetreuung
- Skatnachmittag
- Hilfe für Migranten
- Mittagstisch

Die evangelische Kirchengemeinde ist ebenfalls sehr aktiv in der Gemeinde und bietet neben den klassischen kirchlichen Dienstleistungen Seniorenarbeit und Veranstaltungen für Kinder.

Der Freundeskreis Asyl ist einer dieser ehrenamtlichen Vereine, der sich für ein besonders Engagement für Asylbewerber auszeichnen.

In Altenholz-Stift liegen die meisten Verbände und Vereine im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung und klassifizieren dieses somit als sozialen Mittelpunkt der Gemeinde. Neben privaten Räumlichkeiten nimmt das Rathaus eine besondere Bedeutung ein, hier finden viele Vereine, Verbände und Veranstaltungen Örtlichkeiten, um ihre Treffen abzuhalten.

Weitere Vereine und Verbände in Altenholz-Stift:

- LAG Aktiv Region Hügelland am Ostseerand e.V.
- Altenholzer Freundeskreis
- Arbeitskreis Umweltschutz Altenholz
- Förderverein der Claus-Rixen-Schule
- Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Ortsverein Altenholz und Umgebung e.V.
- Siedlergemeinschaft Altenholz-Stift

Die Initiative „Gemeinsam für Stift" sticht durch ihr besonderes ehrenamtliches Engagement für den Ortsteil Stift hervor. So hat sich die Initiative im Vorfeld und während der Laufzeit der Vorbereitenden Untersuchungen für die Beteiligung und die Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen der Bürger eingesetzt.

Gesamtbewertung soziale, kulturelle- u. freizeitbez. Infrastruktur	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Gute Ausstattung an Bildungsinstitutionen mit überörtlicher Bedeutung ▪ Gute medizinische Infrastruktur ▪ Grundversorgung an Kinderbetreuungsplätzen ist vorhanden	▪ Schulwegverkehre bergen Gefahrenpotenzial ▪ Für 64% der unter 3-Jährigen Kinder kann derzeit kein Betreuungsplatz angeboten werden ▪ Neben den Vereinsangeboten kaum kulturelle- oder Freizeitangebote aufgrund fehlender Räumlichkeiten

4.4. Grün- und Freiraumstruktur

Aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur in Altenholz-Stift ergibt sich vielerorts freie Sicht auf private Gärten. Im Ortskern befinden sich neben dem öffentlichen Grünzug entlang der Haupterschließungsstraße Ostpreußenplatz, die öffentliche Grünanlage Harmspark, sowie größeren Abstandsflächen zwischen den Hochhäusern, die als private Grünflächen hergerichtet sind.

Übergeordnet befinden sich im Norden und Westen des Untersuchungsgebietes mit Waldgebieten Stifter Au und „Friedhof" attraktive Naturräume. Eine Beschilderung oder nachvollziehbare Verknüpfung zu diesen Freiraumqualitäten fehlt jedoch.

4.4.1. Private Grün- und Freiflächen

Die privaten Gärten der Einfamilienhäuser im Untersuchungsgebiet sind überwiegend in einem gepflegten bis sehr gepflegten Zustand, wie auch die meisten Freiflächen rund um den Geschosswohnungsbau.

Stark vernachlässigt sind jedoch die Grünfläche des Herrenhauses und die Grünflächen östlich der Dänischenhagener Straße, die stark verwildert sind. Letztere werden im Süden durch Wald- und Gehölzflächen abgelöst. Der durch diese Flächen und entlang der Bundesstraße führende Geh- und Radweg wird dadurch zu einem Angstraum für die Benutzer.

Entlang der Boelckestraße erstreckt sich die sogenannte „Schafswiese", die nicht öffentlich zugänglich ist und in der Mitte ein wichtiges Auffangbecken für Regenwasser bereithält.

Auffällig ist die im Ortskern hohe Versiegelung privater Freiflächen für die Bereitstellung von PKW-Stellplätzen, verbunden mit einer unqualifizierten und teils instandsetzungsbedürftigen Fläche.

4.4.2. Öffentliche Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen spielen im Rahmen der Aufwertung des Wohnumfeldes eine wichtige soziale Rolle für das Quartiersleben. Sie sind Räume der Begegnung, des Aufenthalts und des Austauschs und sollen der Erholung und Freizeit dienen.

Die Öffentlichen Grün- und Freiflächen lassen sich unterteilen in öffentliche Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, Wald- und Gehölzflächen und Plätze.

Eine öffentliche Grünanlage ist der Grünzug entlang der Straße Ostpreußenplatz. Dieser beinhaltet den nördlichen Fußweg der zentralen Erschließungsstraße. Durch den Grün-

zug verlaufen Wege in Nordsüd- und Ostwestrichtung und werden flankiert mit einigen Bänken. Der Grünzug lädt weder zum Verweilen ein noch stellt er einen Ort der Begegnung, der Aktivitäten und der Kommunikation dar. Gründe dafür liegen in der mangelnden Ausstattung, z.B. mit Sitzgruppen, Spielmöglichkeiten für Jung und Alt, als auch in der fehlenden räumlichen Gliederung, die keine „geschützten", gemütlichen und ansprechenden Bereiche in der linearen Struktur aufweisen. Es besteht kein erkennbarer Unterschied zum Abstandsgrün der angrenzenden Hochhäuser. Die in Nordsüdrichtung verlaufenden Wege führen über Privatgrundstücke. Die ungestaltete Rasenfläche wirkt unattraktiv. Es gibt kein Mobiliar und somit bestehen keine Verweilmöglichkeiten oder Spielmöglichkeiten für Kinder.

Der Harmspark südlich des Wochenmarktes befindet sich in Privatbesitz. Die öffentliche Nutzung zu Naherholungszwecken ist grundbuchlich gesichert. Der Park ist eine gepflegte Naherholungsfläche und besticht durch seinen alten Baumbestand, der durch die Gemeinde per Satzung dem Landschaftspflegegesetz unterstellt ist. Obwohl der Park nicht barrierefrei ausgestaltet ist und kaum Verweilmöglichkeiten bietet, wird er insbesondere durch die Bewohner des angrenzenden Seniorenzentrums genutzt. Aufgrund des Geländegefälles stellt die Herstellung von Barrierefreiheit eine wichtige Maßnahme dar.

Der öffentliche zentrale Platz im Ortskern dient vorrangig als Parkplatz sowie dem Wochenmarkt. Er verfügt nur über begrenztes und wenig attraktives Mobiliar. Daher stellt der einzige Platz in Stift weder einen Raum für Begegnung noch eine attraktive Aufenthaltsfläche für verschiedenen Nutzungen dar. An dieser Stelle ist festzustellen, dass im gesamten Ortskern keine öffentlichen Spielplätze oder andere Angebote wie Ballspielplätze vorhanden sind. Lediglich auf dem entfernten Schulhof gibt es zugängliches Spielmobiliar. Der Spielplatz der Ev. Kirchengemeinde, ist ausschließlich dem KiTa-Betrieb vorbehalten.

Eine weitere Grünfläche befindet sich gegenüber der Teichanlage vor dem Herrenhaus zwischen den beiden ehemaligen Stallungen. Die Fläche ist bewachsen mit hohen Linden und markiert die einst dort endende Stifter Allee, der ehemals zentralen Erschließungsstraße zum Gut. Heute ist die Fläche aufgeschüttet, ungenutzt und auch als nicht begehbar ausgewiesen. Der historische Bezug und die zentrale Lage im Ortskern bieten hohes Entwicklungspotenzial.

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen wurde die Bereitstellung eines multifunktionalen und attraktiven Platzes von der breiten Mehrheit der Teilnehmer als eine der wichtigsten Maßnahmen im öffentlichen Raum angesehen.

Straßenbegleitgrün ist vorwiegend im östlichen Untersuchungsraum an der Dänischenhagener Straße und Boelckestraße vorzufinden. Es ist in einem wenig gepflegten Zustand. Einige Grundstücke, wie z.B. nördlich der Boelckestraße und im Süden des Untersuchungsgebiets befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel.

4.4.3. Barrierefreiheit

Die öffentlichen Räume im gesamten Ortskern weisen Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Die Vor-Ort-Begehungen ergeben, dass sogar bei der Hälfte aller Straßen im Gebiet mittelschwere bis gravierende Mängel und Defizite vorliegen. Im östlichen Untersuchungsgebiet sind dies die Straßen Dänischenhagener Straße,
Boelckestraße, im Ortskern die Stifter Allee, Insterburger Weg, Memeler Straße (Buswende) sowie die die nicht befestigten Wege im Harmspark. Darüber hinaus liegen gravierende Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit im zentralen und erweiterten Kreuzungsbereich Danziger Straße/Memeler Straße/Ostpreußenplatz vor. Die Bushaltestellen weisen ebenfalls große Defizite in der Barrierefreiheit auf.

Straßenname	Instandsetzungsbedarfe Oberflächen		Defizite und Mängel		
	Straße	Nebenflächen	Beleuchtung	Gestaltung	Barrierefreiheit
Ostpreußenplatz	1	1	1	1	1
Dänischenhagener Straße	1	2	1	3	3
Boelckestraße	1	3	3	3	3
Stifter Allee	2	2	2	1	3
Pommernring	1	1	1	1	1
Stegeltor	2	2	2	2	1
Friedrichsruher Weg	1	2	2	2	1
Allensteiner Weg	1	1	1	1	1
Insterburger Weg	2	2	2	2	2
Memeler Straße (Buswende)	2	3	2	2	2
Waldwinkel	3	3	2	2	2
Danziger Straße	1	1	2	2	2

Tabelle 2: Mängel und Defizite der Straßen im Untersuchungsgebiet. Eigene Erhebung BIG-STÄDTEBAU

Klassifizierung:

1 = keine oder wenige Mängel und Defizite
2 = wenige bis mittelschwere Mängel und Defizite
3 = mittelschwere bis gravierende Mängel und Defizite

4.4.4. Wasserflächen

Die Teichanlage vor dem Herrenhaus sollte eigentlich ein ortsbildprägendes Detail darstellen, jedoch wirkt sie sehr ungepflegt und lädt nicht zum Verweilen ein. Vielmehr stellt sie eine Grenze zum Herrenhaus dar, die es im Rahmen einer zukünftig geplanten Frequentierung des Herrenhauses durch die Öffentlichkeit zu überwinden gilt, um den gesamten Bereich dadurch erlebbar zu machen.

Neben dem Regenrückhaltebecken auf der „Schafswiese" existiert ein weiteres in Verlängerung des Insterburger Weges, dessen Umgebungsgrün Potenzial für Qualifizierung bietet, um es, z.B. im Rahmen von neuen Wegeverbindungen zu attraktiveren und ggf. als Ort des Verweilens zu nutzen.

Gesamtbewertung Grün- und Freiraumstruktur	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Fußläufige Nähe der öffentlichen Grünanlagen ▪ Potenzial zur Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten im zentralen Ortskern ▪ Private Grünflächen im Einfamilienhausbestand sind in einem gepflegten Zustand ▪ Garten des Herrenhaus bietet großes Potenzial	▪ Überwiegend nicht barrierefreie Wege in den öffentlichen Räumen ▪ Ungepflegte Wasserflächen wirken unattraktiv ▪ Der überwiegende Teil der Grün- und Freiflächen ist unqualifiziert und bietet kaum soziale Funktionen ▪ Ungenügende Begegnungs- und Verweilmöglichkeiten ▪ Mangelnde Angebote an Aktionen wie z.B. Spielgeräte oder Fitnessgeräte für Senioren ▪ Fehlen eines multifunktionalen Platzes zur Stärkung der sozialen und freizeitbezogenen Anforderungen

Plan 8: Grün- und Freiraumstruktur

4.5. Verkehr- und Erschließungssituation

Zeitgleich zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung wurde ein Verkehrskonzept durch die Gemeinde Altenholz für den Untersuchungsraum der VU und darüber hinaus beauftragt um das Thema Verkehr- und Erschließung frühzeitig fachplanerisch zu untersuchen und Handlungsoptionen aufzuzeigen. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den Ergebnissen der Fachplaner des beauftragten Büros Wasser- und Verkehrs Kontor GmbH aus Neumünster.

4.5.1. Straßennetz

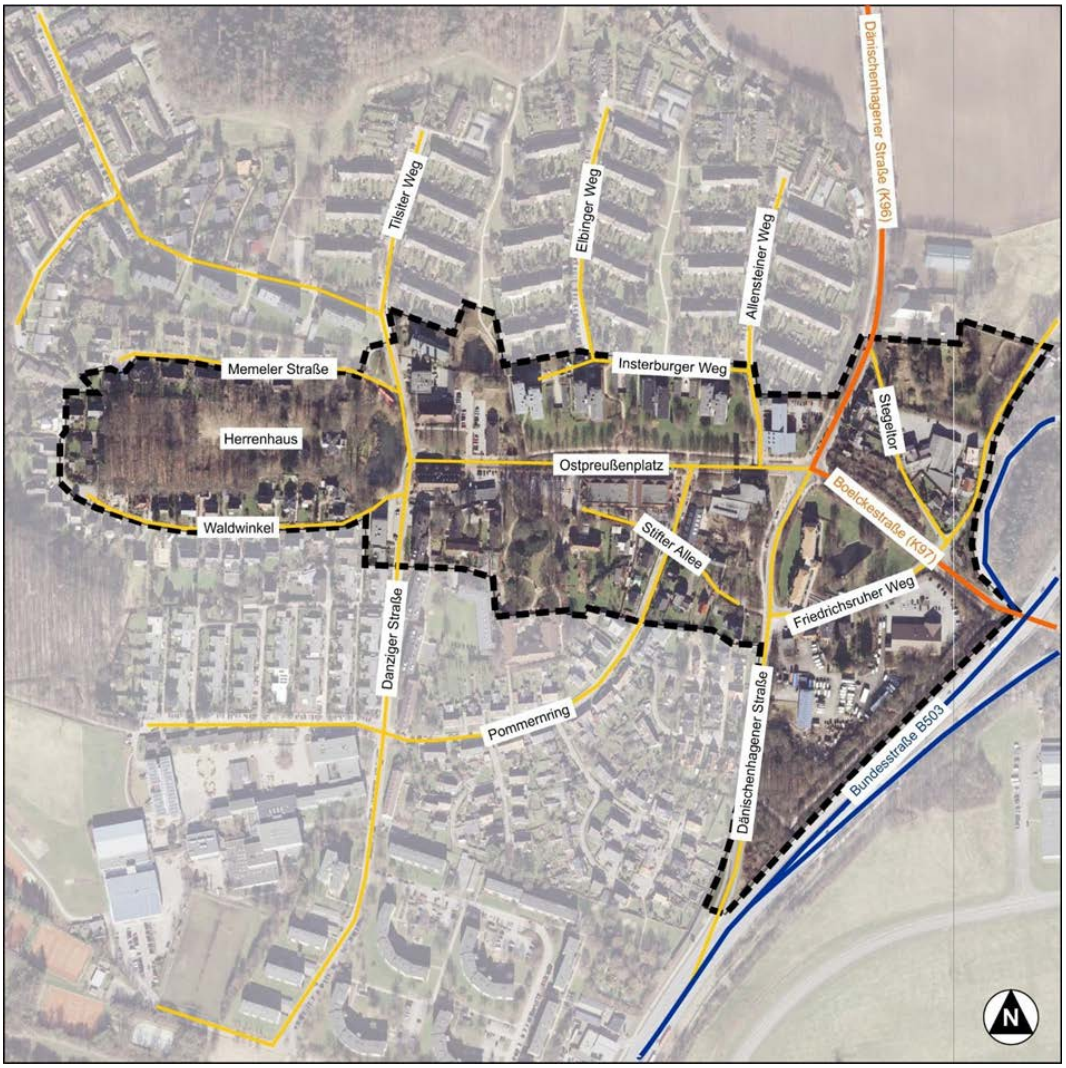


Abbildung 8:Straßennetz im VU-Gebiet, Quelle: Verkehrskonzept Wasser- und Verkehrskontor

Das Straßennetz des Ortsteils Stift ist durch eine Sackgassenlage geprägt. Mit der Folge, dass der Ostpreußenplatz die Funktion und Bedeutung einer Sammelstraße übernimmt und auch zukünftig übernehmen muss. Eine zweite alternative Anbindung des Ortsteils an das übergeordnete Straßennetz existiert nicht. Infolge dessen steigt die Verkehrsbelastung durch die Sammelfunktion des Straßennetzes in Richtung des Knotenpunktes Dänischenhagener Straße / Ostpreußenplatz deutlich an.

Der Ostpreußenplatz, wie auch die anschließenden Straßen, sind Bestandteil einer durchgängigen Tempo-30-Zone. Allein die Anbindung des Allensteiner Weges erfährt vor dem Rathaus und dem Pommernring vor dem Kindergarten eine punktuelle Abstufung in einen verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit) mit dem entsprechenden Ausbau als Mischverkehrsfläche.

Eine spürbar andere Straßenraumsituation und Funktion des Straßennetzes tritt ab der Dänischenhagener Straße (K 96) und der Boelckestraße (K 97) auf. Dabei dient die Dänischenhagener Straße (K 96) im nördlichen Abschnitt einerseits zur Anbindung des Ortsteils Stift an den Ortsteil Klausdorf andererseits aber auch zur Anbindung von der Bundesstraße B 503 von Norden zum Ortsteil Stift. Die südliche Dänischenhagener Straße dient weiterhin zur ÖPNV-Erschließung aus Kiel-Friedrichsort über Stift nach Kiel. Der Friedrichsruher Weg dient hierbei als "Wendeschleife" des ÖPNV

Der Friedrichsruher Weg selbst ist nur in West-Ost-Richtung durchgängig befahrbar. In der Gegenrichtung besteht westlich der Zufahrt des Aldi-Marktes ein Durchfahrtsverbot. Die Straßenfunktion liegt daher in der Erschließung der Grundstücke. Der Friedrichsruher Weg bindet zusammen mit seiner nördlichen Fortsetzung und der Tempo-30-Zone Stegeltor in einem nahezu fünfarmigen Knotenpunkt in die Boelckestraße (K 97) ein. Dieser Knotenpunkt ist aufgrund der Geometrie weiträumig und beeinträchtigt die Orientierung der Nutzer, insbesondere wird die Querungsmöglichkeit der Boelckestraße (K 97) durch Fußgänger erschwert, was zusätzlich auch auf die Kurvenlage und Straßenbrücke der Bundesstraße B 503 zurückzuführen ist.

Die Boelckestraße (K 97) liegt ab der Bundesstraße B 503 verkehrsrechtlich innerhalb der geschlossenen Ortschaft (50 km/h) und dient der Anbindung des Ortsteils Stift von der Bundesstraße B 503 Süd aber auch in Richtung Norden sowie von und nach Kiel-Friedrichsort. Die Anmutung des Straßenraumes ist aufgrund der starken Eingrünung derzeit eher außerörtlich und lässt den Übergang in den innerörtlichen Bereich erst ab der Dänischenhagener Straße erkennen.

Die straßenrechtliche Einstufung der beiden Kreisstraßen K 96 und K 97 weist derzeit keine festgesetzte Ortsdurchfahrt auf, so dass sowohl die nördliche Dänischenhagener Straße (K 96) wie auch die Boelckestraße (K 97) nicht zur Erschließung von Grundstücken zugelassen sind. Nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr bestehen Überlegungen die beiden Kreisstraßen zu Gemeindestraßen abzustufen, so dass

auch die Straßenbaulast und damit die straßenrechtlichen Belange auf die Gemeinde Altenholz übertragen würden.

Der Zustand der Straßen im Untersuchungsraum ist überwiegend in einem guten Zustand. Lediglich die Straße Waldwinkel ist qualitativ und funktional in einem schlechten Zustand und bedarf einer umfassenden Erneuerung.

4.5.2. Motorisierter Individualverkehr

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich wurden durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Verkehrsstärken steigen demnach von der Danziger Straße (4.200 Kfz/24h) bis zur Dänischenhagener Straße (6.500 Kfz/24h) an. Sie liegen in einem unteren bis mittleren Belastungsbereich.

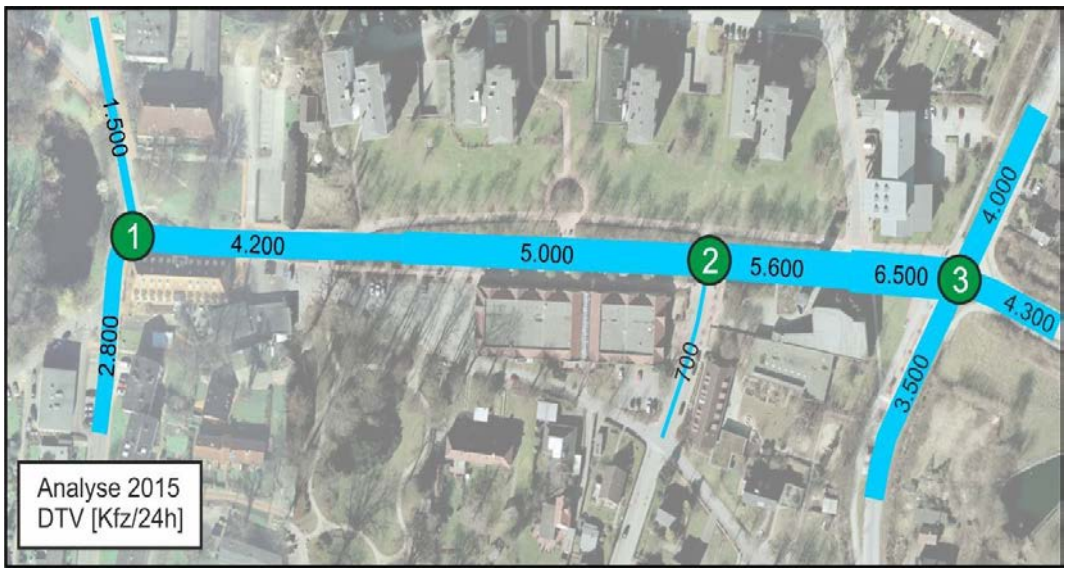


Abbildung 9: Verkehrsstärken im durchschnittlichen täglichen Verkehr, DTV
Quelle: Verkehrskonzept Wasser- und Verkehrskontor

Eine Verkehrserhebung in der morgendlichen Spitzenstunde zeigt deutlich die Auswirkung des Schulstandortes in der Danziger Straße. Es erfolgt ein Zielverkehr durch Bringefahrten, die im Anschluss den Ortsteil auf gleichem Wege wieder verlassen. Die aktuelle verkehrstechnische Ausgestaltung des Knotenpunktes Dänischenhagener Straße / Boelckestraße kann die Leitung und den Abfluss der dann auftretenden Verkehrsströme nicht gewährleisten und es kommt zu starken Rückstauerscheinungen, aus welchem auch ein großes Gefahrenpotenzial für die Fußgängerquerung resultiert.

4.5.3. Fahrradsituation

Das grundsätzliche Ziel der Straßenverkehrsordnung ist die Schaffung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Dieses trifft selbstverständlich auch bei der Umsetzung der rechtskonformen Radverkehrsführung mit dem Regelfall der Fahrbahnnutzung zu. Es gilt daher eine Vielzahl von über die Jahrzehnte angewendeten Radverkehrsführungen in eine einheitliche und verkehrssichere Form zu bringen.

Die in Stift aufgefundene Verkehrsführung des Radverkehrs ist zum Teil inkonsequent und unübersichtlich. Im Untersuchungsbereich wird der Radverkehr in den östlichen Anschlussbereichen der Südseite der Boelckestraße (K 97) und der Westseite der Dänischenhagener Straße (K 96) derzeit auf benutzungspflichtigen Zweirichtungsradwegen geführt.

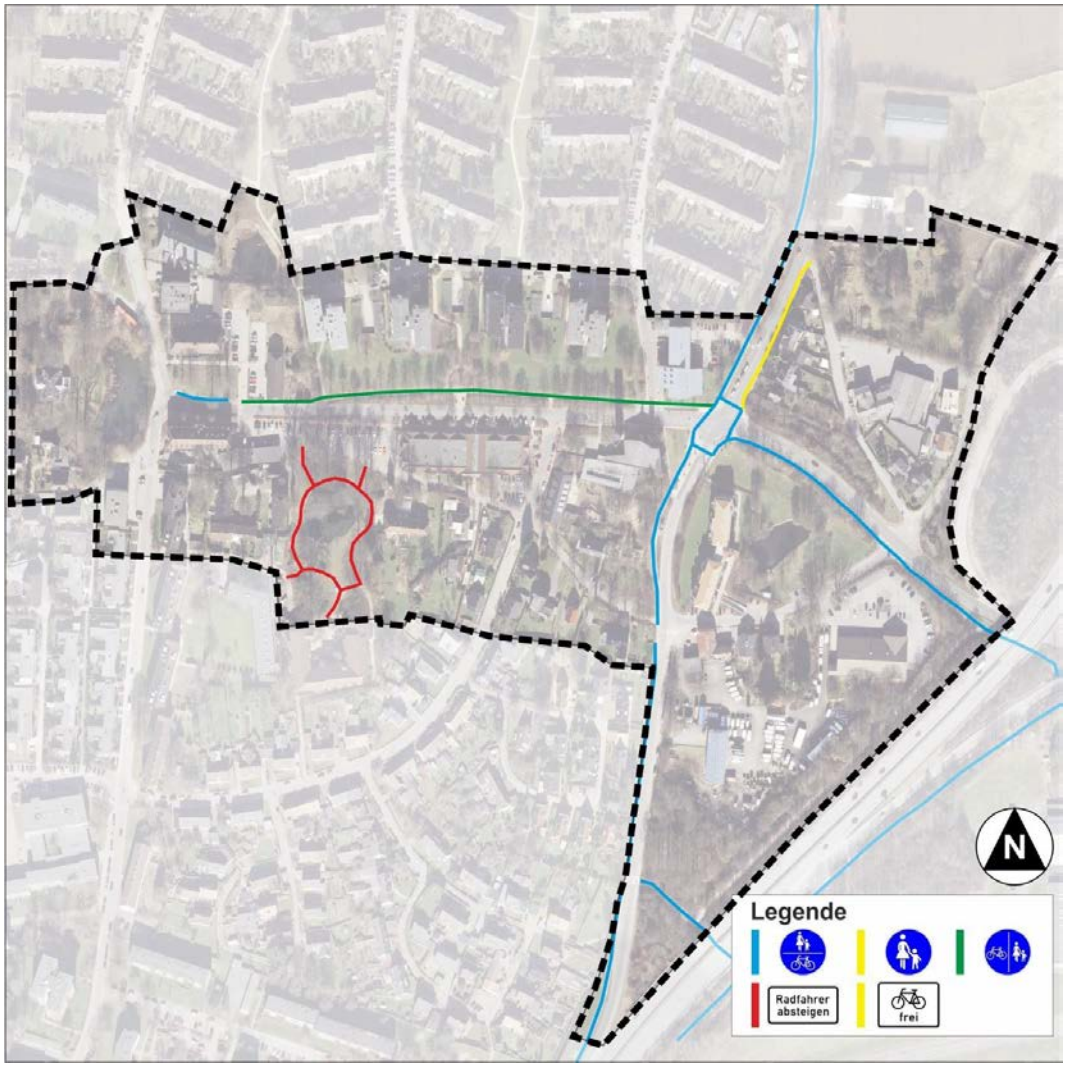


Abbildung 10: ausgewiesene Radverkehrsführung im VU-Gebiet, Quelle: Verkehrskonzept Wasser- und Verkehrskontor

Im Bereich des Ostpreußenplatzes verändert sich jedoch diese außerörtliche Systematik. Auf der nördlichen Straßenseite ist hinter dem Grünstreifen durch unterschiedliche farbliche Gestaltung ein mit Fahrradpiktogrammen versehener Radweg angelegt. In Fahrtrichtung Ost nach West ist dieser Radweg weder an der Dänischenhagener Straße noch am Allensteiner Weg als benutzungspflichtig ausgewiesen. Das heißt, Fahrräder dürfen von Ost nach West auf der Fahrbahn fahren; in Fahrtrichtung West nach Ost müssen sie den benutzungspflichtigen Radweg nutzen. Die Regelung ist irreführend und die aus dem Grünzug kommenden Radfahrer werden vom KFZ-Verkehr aufgrund der sichtnehmen Wirkung der Pflanzen erst spät gesehen.

In den anschließenden Straßen Tilsiter Weg und Danziger Straße wird der Radverkehr bereits heute zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

4.5.4. ÖPNV

Der Geltungsbereich der Ortskernsanierung ist in den wesentlichen Straßenzügen der Boelckestraße, der Dänischenhagener Straße, dem Ostpreußenplatz aber auch dem Friedrichsruher Weg durch den ÖPNV befahren. Hierüber werden die drei Haltestellen "Dorfteich", "Rathaus" und "Ostpreußenplatz" durch die Buslinien 91, 501/502, 900/901/902 und 921 bedient.

Abbildung 11: Ausschnitt Liniennetzplan der KVG, Quelle: KVG

Insbesondere die Anfahrt der Haltestelle "Dorfteich", die zur morgendlichen Spitzenstunde etwa alle 10 min durch die Linien 900/901/902 und 921 bedient wird, erfordert

eine Durchfahrt des ÖPNV über den Ostpreußenplatz. Im Begegnungsfall zweier Busse ist die Fahrbahnbreite des Ostpreußenplatzes zu eng und es muss in die Fahrbahnrinnen ausgewichen werden.

Die Halteposition an der Einstiegshaltestelle "Dorfteich" ist am westlichen Fahrbahnrand der Buswendeschleife zwischen Tilsiter Straße und Memeler Straße angeordnet.

Die beidseitig der nördlichen Dänischenhagener Straße gelegene Haltestelle "Rathaus" wird ebenfalls durch die 900er Linien bedient. Hier handelt es sich um Haltestellen am Fahrbahnrand ohne Busbuchten. Während die Haltestelle auf der östlichen Straßenseite sowohl mit Fahrgastunterstand und Bänken als Einstiegshaltestelle ausgestattet ist, ist die Ausstiegshaltestelle auf der westlichen Straßenseite selbst in ihrer Oberflächenbeschaffenheit des Seitenraumes kaum ausgestaltet.

Im südlichen Knotenpunktarm der Dänischenhagener Straße liegt die aufgrund ihrer Frequentierung durch alle Buslinien 91, 501/502 und 900/901/902 wichtige Einstiegshaltestelle "Ostpreußenplatz". Diese ist mit 14 Bushalten in der morgendlichen Spitzenstunde (Zeitabstände von 2 min bis 10 min) stark frequentiert. Die am Fahrbahnrand gelegene Haltestelle ist barrierefrei ausgestaltet sowie mit Fahrgastunterstand, Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellanlagen versehen.

Die Bushaltestellen entlang der Dänischenhagener Straße fehlt es an Vorbeifahrtmöglichkeit des Kfz-Verkehrs an haltenden Bussen.

Bei Planungen des Friedrichsruher Weges ist zu beachten, dass dieser für den ÖPNV als Wendefahrt eine besondere Bedeutung hat

4.5.5. Fußgänger

Die Fußgänger werden im gesamten Bereich der Ortskernsanierung in den Straßenseitenräumen geführt. Dies ist auch in den verkehrsberuhigten Bereichen des Allensteiner Weges und des Pommernrings der Fall, in denen durch Poller und farbliche Differenzierung zwischen Fahrbahn und Seitenraum unterschieden wird.

Diese Gliederung des auf gleichem Höhenniveau liegenden Straßenraumes wird als weiche Separation bezeichnet und unterstützt infolge der fehlenden Hochborde die linienförmige Überquerbarkeit des Straßenraumes durch Fußgänger. Grundsätzlich bietet diese Gestaltung als Mischverkehrsfläche eine hohe Qualität für den Fußgängerverkehr, da eine barrierefreie Überquerbarkeit überall möglich und nicht an wenige punktuelle Stellen gebunden ist.

Im weiteren Ortskern sind zur punktuellen Querung der Fahrbahnen mehrere Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) angeordnet, so jeweils zwei im Ostpreußenplatz und der südlichen Dänischenhagener Straße. Querungshilfen fehlen derzeit im Bereich des Knotenpunktes Boelckestraße / Friedrichsruher Weg.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere eigenständige Gehwegverbindungen, welche verschiedene qualitative Defizite aufweisen.

- Dem Gehweg im mittleren Bereich des Ostpreußenplatzes fehlt eine qualitative Anbindung zum Insterburger Weg und dem Elbinger Weg.
- Der Gehweg zwischen der Wohnbebauung des Tilsiter Weges und des Elbinger Weg- ist zum Apothekenparkplatz unbefestigt und endet abrupt.
- Die Anbindung durch den Harmspark zur Seniorenwohnanlage mit der Fortsetzung zum Pommernring ist unübersichtlich und dunkel.
- die Fortsetzung des Gehweges entlang der Stifter Allee über die Dänischenhagener Straße zum Friedrichsruher Weg Richtung Aldimarkt ist nicht vorhanden.
- Der Rad- und Fußgängerweg entlang der B503 wird aufgrund fehlender Beleuchtung und schlechter Beschaffenheit als Angstraum wahrgenommen.

Ebenfalls im westlichen Abschnitt können auf der baumbestandenen Grünfläche zwischen den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden des Herrenhauses – heute griechisches Restaurant und Seniorenwohnanlage – diagonal verlaufende Trampelpfade festgestellt werden – ein Hinweis auf Bedarf an zusätzlichen Gehwegverbindungen.

4.5.6. Schulwege

Das an die Wohngebiete anzubindende Schulzentrum liegt am südlichen Ende der Danziger Straße. Die Schüler nutzen dabei im Allgemeinen die gleichen Wege wie die übrigen Fußgänger. Im Streckenzug Tilsiter Weg – Danziger Straße verläuft der maßgebliche Schulweg auf der westlichen Straßenseite. Diese ist das Ziel aller Schulwege im gesamten Ortsteil Stift und bündelt die Schülerverkehre.

Die östliche Straßenseite des Tilsiter Weges lässt im Bereich der Grünfläche zwischen griechischem Restaurant und Pflegezentrum ein durchgängiges Begehen über die Einmündung des Ostpreußenplatzes nicht zu, da der straßenbegleitende Gehweg unterbrochen ist. Damit werden die Schülerverkehre eindeutig zu den dafür vorgesehenen Fußgängerüberwegen geleitet.

Die Schulwege aus den nordöstlichen Wohngebieten entlang des Insterburger Weges, des Elbinger Weges und des Allensteiner Weges werden im Ostpreußenplatz über den Fußgängerüberweg vor der Apotheke auf die südliche Straßenseite und im weiteren Verlauf über den Fußgängerüberweg in der Danziger Straße auf dessen westliche Stra-

ßenseite geleitet. Die Bedeutung des Ostpreußenplatzes für die Führung der Schulwege besteht demnach allein auf der nördlichen Platzseite.

Der Schulweg von der östlichen Straßenseite der Tilsiter Straße wird über den Fußgängerüberweg nördlich der Buswendeschleife ebenfalls auf die westliche Straßenseite der Danziger Straße geleitet.

Die südlich des Ostpreußenplatzes gelegenen Wohngebiete entlang des Pommernrings nutzen diesen zum Erreichen des Schulzentrums. Die Querung der Danziger Straße erfolgt am Fußgängerüberweg auf der Südseite der Einmündung des Pommernrings in die Danziger Straße.

4.5.7. Ruhender Verkehr

Im Bereich Ostpreußenplatz besteht eine Kombination aus öffentlichen Parkständen und privaten Stellplätzen. Letztere dienen sowohl für Kunden und Besucher der Geschäfte, Dienstleistungen und Ärztehäuser, aber auch als Beschäftigtenstellplätze, wie am Pflegezentrum Altenholz.

Im nordwestlichen Bereich des Ostpreußenplatzes sind rund 30 private Stellplätze für das Ärztehaus und die Apotheke vorhanden. Die Stellplatzanlage des Pflegezentrums hat eine Größe von rund 20 Stellplätzen. Der heutige Marktplatzbereich bietet ein Angebot von rund 35 öffentlichen Parkständen. Dieses öffentliche Angebot wird durch 34 Senkrechtparkstände auf der südlichen Platzseite ergänzt. Weitere 4 öffentliche Parkstände liegen mit einer zeitlichen Parkdauerbegrenzung vor der Kirche.

Die im verkehrsberuhigten Bereich Pommernring vor dem Kindergarten gelegenen 5 öffentlichen Längsparkstände werden für den Kindergarten primär als Bring- und Holzone belegt. In der Stifter Allee sind weitere 10 öffentliche Senkrechtparkstände vorhanden.

In der südlichen Dänischenhagener Straße, südlich des Friedrichsruher Weges liegt ein undefiniertes öffentliches Angebot von ca. 9 als Park+Ride-Parkplatz ausgewiesenen Längsparkständen im Seitenraum vor.

Je nach Größe und Ausgestaltung des neuen Lebensmittelmarktes wird es weiteren Stellplatzbedarf geben. Es obliegt daher der Überplanung des Raumes, Flächen vorzuhalten, die die Bewältigung des privaten Stellplatzbedarfes ermöglichen. Das Verkehrsgutachten schätzt den zusätzlich benötigten Stellplatz- und öffentlichen Parkflächenbedarf im Bereich des Ostpreußenplatzes auf ca. 100.

Gesamtbewertung Verkehrssituation und Erschließung	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Straßen sind überwiegend in einem guten Zustand ▪ kleinteilige Fußgängerverbindung sind vorhanden ▪ Gute und relativ sichere Schulwegverbindungen ▪ Einheitliche Regelung und Verlegung des Radverkehrs auf die Fahrbahn der Tempo-30 Zone möglich ▪ Herstellung von kürzeren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ▪ Mehrere eigenständige Fußwegeverbindung mit Potenzial zur Attraktivitätssteigerung	▪ Das Straßennetz ist durch Sackgassen geprägt, welches den gesamten Ortskernverkehr über die Sammelstraße Ostpreußenplatz leitet ▪ Dänischenhagener Straße/ Ostpreußenplatz: Behinderung des abfließenden Verkehrs hinter einem wartenden Bus sowie Überstauuung des Linksabbiegestreifens des Ostpreußenplatzes infolge des abzuwartenden Gegenverkehrs ▪ weiträumiger u. unübersichtlicher Knotenpunkt Boelckestraße/Stegeltor/Friedrichsruher Weg ▪ unübersichtliche Querungen für Rad- und Fußgänger und zum Teil gefahrenträchtige Zweirichtungsradverkehre ▪ fehlende Überleitungen/Anschlüsse von Radwegen ▪ Radweg entlang der B503 wird als Angstraum wahrgenommen ▪ Ostpreußenplatz: zu enge Fahrbahnbreite bei Begegnung von zwei Bussen ▪ Wenig attraktiv und qualitativ ausgestaltete Bushaltestellen ▪ Fehlende Qualität und Anbindung zentraler Fußwegeverbindungen ▪ zusätzlich benötigter Stellplatz- und öffentl. Parkflächenbedarf im Bereich des Ostpreußenplatzes von ca. 100. ▪ die Straße Waldwinkel ist qualitativ und funktional in einem schlechten Zustand ▪

Plan 9: Erschließung

4.6. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

4.6.1. Struktur der Einwohner

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt mögliche Entwicklungen des Wohn- und Einzelhandelsstandortes Altenholz-Stift auf und ist somit für die Entwicklung eines Maßnahmenplanes im Sinne der Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" von besonderer Bedeutung. Zur besseren Bewertung der örtlichen Entwicklung werden Daten des Kreises Rendsburg-Eckernförde, sowie Daten der Gemeinde Altenholz herangezogen. Gebietsbezogene Daten analog zur Abgrenzung des Untersuchungsraums liegen nicht vor.

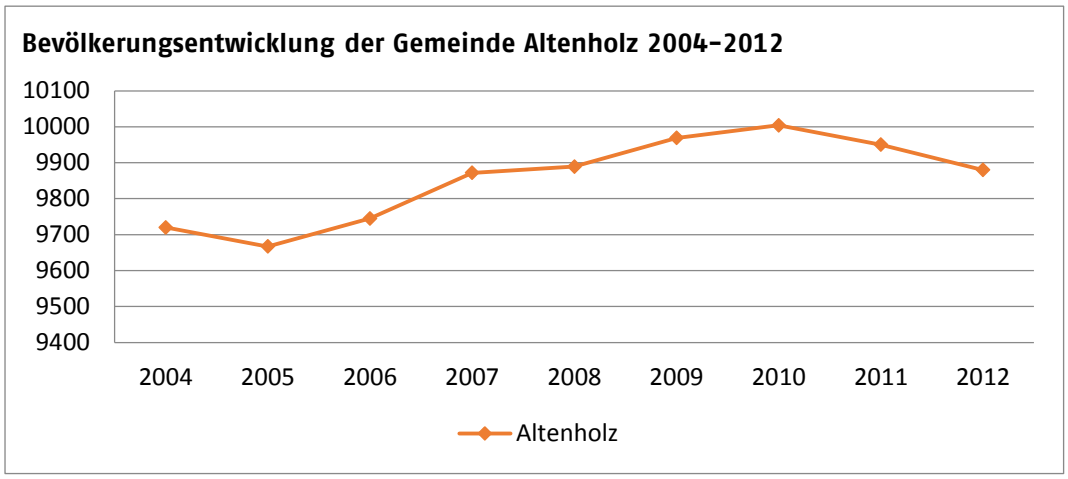


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Altenholz 2004-2012 (Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU) Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

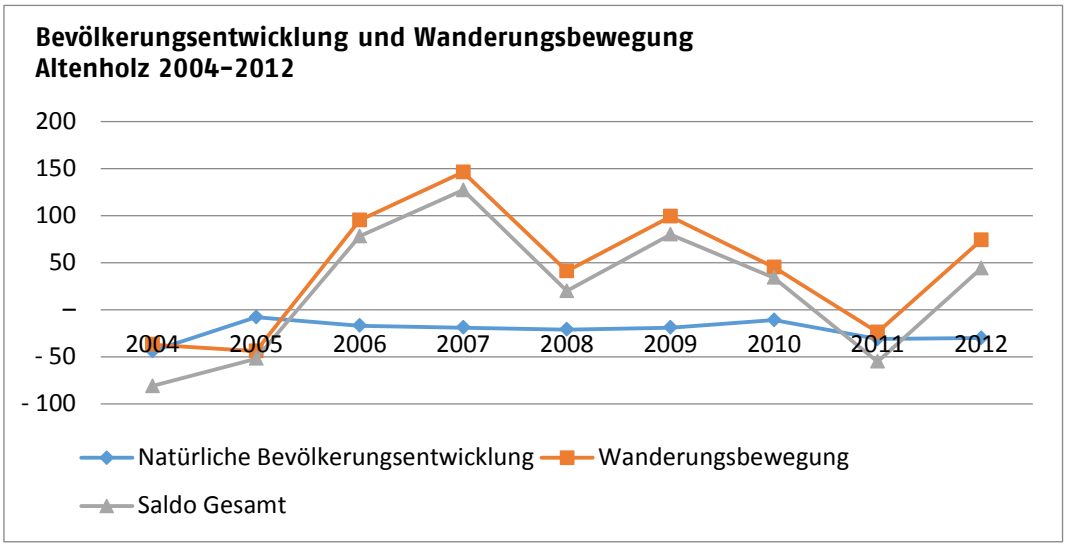


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Gemeinde Altenholz 2004-2012 (Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU) Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

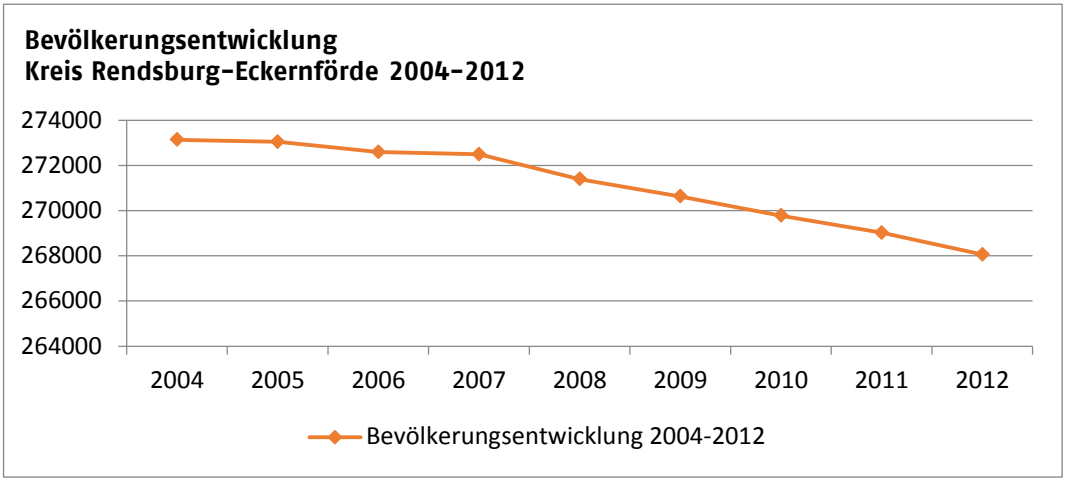


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2004-2012
(Daten des statistischen Amtes Nord, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU)
Notiz: Daten der Erhebung jeweils zum 31.12 des selbigen Jahres

Abbildung 12 zeigt, dass entgegen dem ländlichen Trend die Gemeinde Altenholz in den Jahren 2004 bis 2012 einen Bevölkerungsgewinn zu verzeichnen hat. Der Bevölkerungssaldo ist seit dem Jahr 2005, bis auf das Jahr 2011, positiv. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung über den gesamten Zeitraum wird von den hohen Zuzugszahlen überwiegend aufgefangen (Vgl. Abb. 13). Der Kreise Rendsburg-Eckernförde, hat im gleichen Betrachtungszeitraum mäßige Bevölkerungsverluste zu verzeichnen (Vgl. Abb 14). Der Einbruch des Bevölkerungssaldos im Jahre 2011 ist auf den deutsch-

landweit durchgeführten Zensus zurück zu führen. Die Bevölkerungsdaten die außerhalb des Zensus erhoben werden, werden über die Melderegister der Gemeinden ermittelt und können aufgrund von verschiedenen Fehlerindikatoren von dem eigentlichen Einwohnerstand abweichen.

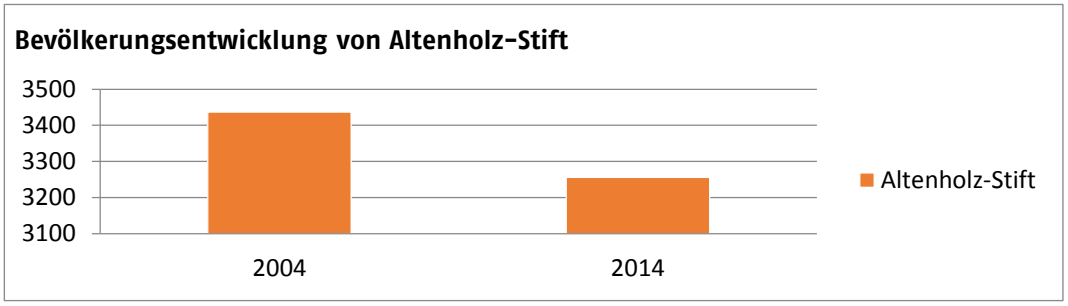


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung von Altenholz-Stift (Daten der Gemeinde Altenholz, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU)

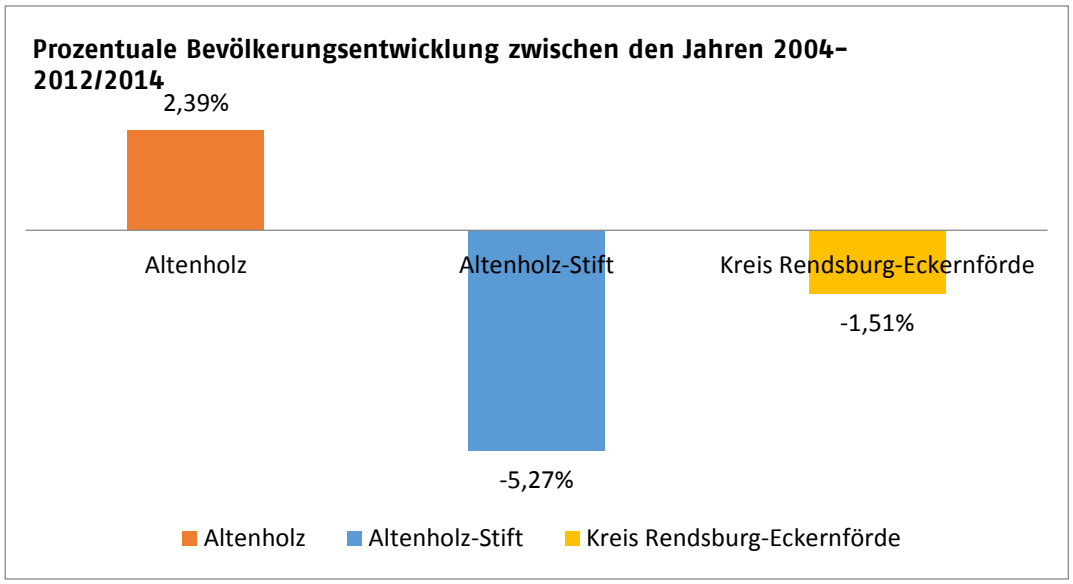


Abbildung 16: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2004-2012/2014(Daten der Gemeinde Altenholz und des statistischen Bundesamtes, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU) Notiz: Kreis Rendsburg-Eckernförde Prozentuale Veränderung zwischen den Jahren 2004 und 2012

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Altenholz-Stift, der 3256 Einwohner aufweist (Stand 2014). Die Bevölkerung in Altenholz-Stift ist seit dem Jahr 2004 rückläufig. Die Gemeinde Altenholz hingegen hat seit dem Jahr 2004 einen Bevölkerungsgewinn von 2,42% zu verzeichnen. Dieser Aufwärtstrend hat sich in den letzten Jahren jedoch abgeschwächt und so ist seit 2009 mit 0,03% ein leichter Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Altenholz zu beobachten. Altenholz-Stift hingegen hat einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von -5,27% zu verzeichnen und somit einen höheren Bevölke-

rungsverlust als der Kreis Rendsburg-Eckernförde mit -1,51% (2004-2012) (Vgl. Abb. 16).

Der Bevölkerungsanstieg der Gemeinde Altenholz ist auf den Einfluss des naheliegenden Oberzentrums Kiel zurück zu führen. Kiel ist eine wachsende Stadt, deren umliegende Gemeinden durch den Bevölkerungsdruck und den damit einhergehenden Wohnraummangel profitieren. Die konträre Bevölkerungsentwicklung von Altenholz-Stift gegenüber der Gemeinde Altenholz hängt mit der Wohnraumentwicklung in Altenholz-Stift zusammen. So wurden neue Wohngebiete in der Gemeinde Altenholz im Ortsteil Klausdorf erschlossen. In dem Ortsteil Altenholz-Stift hingegen ist die Anzahl an Wohnungen und deren Qualität stationär.

4.6.2. Altersstruktur und demographische Entwicklung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und seinen sozialen und räumlichen Problemstellungen ist insbesondere die Altersstruktur von besonderer Bedeutung.

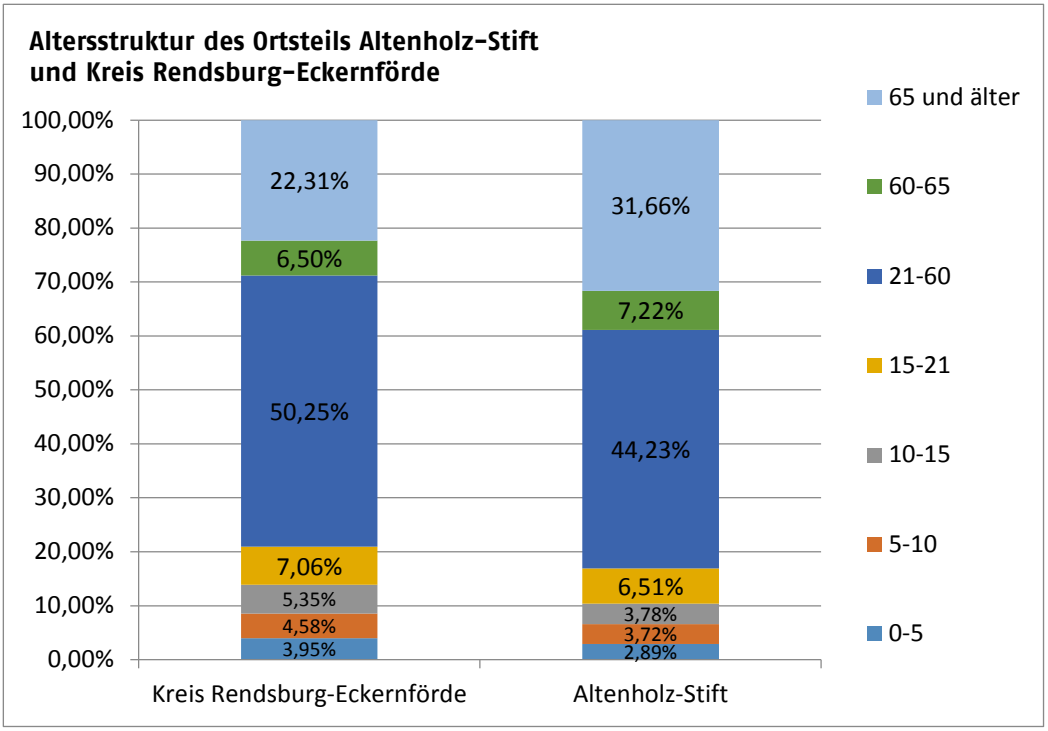


Abbildung 17: Altersstruktur des Ortsteils Altenholz-Stift (2014) und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2013) (Daten der Gemeinde Altenholz und dem statistischen Amt Nord, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU)

In dem Ortsteil Altenholz-Stift ist eine starke Überalterung der Bevölkerung festzustellen. Die Anzahl an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter ist mit 44% deutlich unter dem Durchschnitt des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit 50%. Einwohner im Rentenalter (bundesdeutscher Durchschnitt: 61 Jahre) sind mit 39%, im Vergleich zum Landkreis Rendsburg-Eckernförde mit 29%, überdurchschnittlich oft vertreten (Vgl. Abb. 17). Mit einem Durchschnittsalter von 50 Jahren ist auch Altenholz-Stift vom demographischen Wandel betroffen. Die hohe Anzahl an Pflegeeinrichtungen und die Nähe zum Oberzentrum Kiel tragen zu dieser Entwicklung bei, bilden aber gleichzeitig ein Potenzial altersgerechtes Leben in Altenholz-Stift zu gewährleisten.

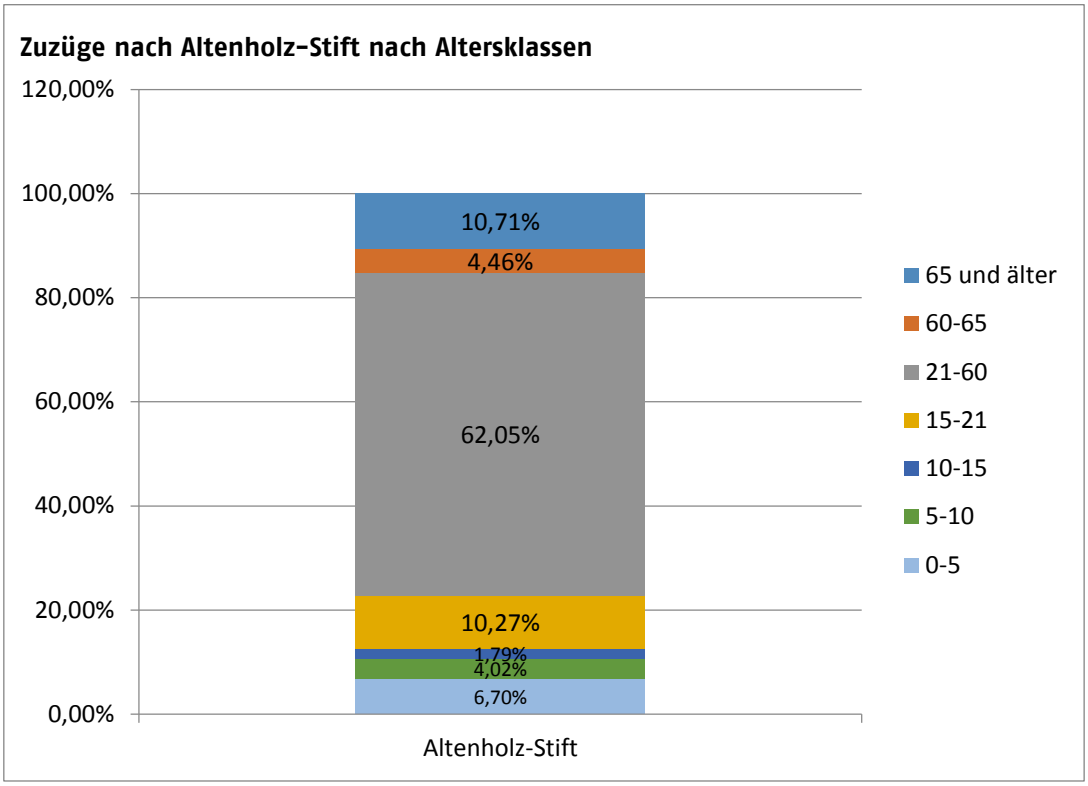


Abbildung 18: Zuzüge nach Altenholz-Stift nach Altersklassen (Stand 2014) (Daten der Gemeinde Altenholz, Darstellung der BIG-STÄDTEBAU)

Trotz der starken Überalterung des Ortsteils Altenholz-Stift sind die Zugezogenen überwiegend im erwerbsfähigen Alter (Vgl. Abb. 18) Diese Entwicklung trägt zu einer Minderung der überalterten Bevölkerungsstrukturen bei. Entsprechend sind bei der Entwicklung von Wohnraum insbesondere die Bedarfe von Familien zu berücksichtigen.

4.6.3. Migrationshintergrund

Die Gemeinde Altenholz ist eine Gemeinde mit Einwohnern mit überwiegend deutscher Staatsangehörigkeit. Nur 2,94% der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Die meisten Einwohner mit Migrationshintergrund kommen aus Afghanistan (9,25%) und der Türkei (8,56%). Aufgrund der erhöhten Aufnahme an geflüchteten Menschen und Asylsuchenden im gesamten Bundesgebiet, wird sich der Prozentsatz der Bevölkerung mit Migrationshintergrund erhöhen. Zudem wird dadurch auch der Bedarf an Betreuungs- und Bildungsangeboten steigen.

Gesamtbewertung Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Hohe Identifikation und gutes Zusammengehörigkeitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger ▪ Gesamtgemeindegebiet Altenholz erfährt stetiges Bevölkerungswachstum ▪ Zuzüge in Altenholz-Stift überwiegend im erwerbsfähigen Alter ▪ Zuzüge oder Gründung von Familien als Potenzial, wenn Generationenwechsel sich verstärkt	▪ Überalterung der Bevölkerung stellt erhöhte und neue Anforderungen/Bedarfe an öffentliche Einrichtungen und Räume, genauso wie an die Betreuungs- und Versorgungsinstitutionen ▪ Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang im Verhältnis zum Kreis

4.7. Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Struktur einer Gemeinde wird durch ihre ansässigen Gewerbebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und gastronomischen Betriebe gestärkt. Ein zentrales Zentrum mit einer vielfältigen Ausstattung von Funktionen stärkt den Wohnstandort und somit die Finanzkraft einer Gemeinde. Es werden neben dem produzierenden Gewerben dadurch Arbeitsplätze geschaffen, die eine gewisse Tagbevölkerung und seine Kaufkraft binden und somit zu einem lebendigen Ortszentrum beitragen.

4.7.1. Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistungen

Der Einzelhandel mit einer hohen Angebotsvielfalt, sowie die städtebauliche Attraktivität sind wichtige Standortfaktoren für Ortsteilzentren. Eine lebendige Ortsmitte zeichnet sich durch verschiedene Einzelhandels- und Gastronomiegeschäfte aus, die einen Pull-Faktor für die örtliche und überörtliche Bevölkerung bilden.

Aufgrund der Einordnung der Gemeinde Altenholz als Stadtkern II. Ordnung ist eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicherzustellen. Der Brand in der Ladenzeile am 26.11.2014 zerstörte einen Großteil der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen von Altenholz-Stift und hinterließ somit ein Nahversorgungsloch im Ortszentrum. Dieses Versorgungsdefizit konnte teilweise durch Interimscontainer und einen Shuttle-Service zu nahegelegenen Zentren behoben werden. Dennoch mindert dieser Umstand die Attraktivität des Ortzentrums und Einzelhandelsstandortes von Altenholz-Stift. Deshalb wurde nach dem CIMA-Gutachten zur Revitalisierung der Ladenzeile ein weiteres Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Altenholz in Auftrag gegeben und von der GMA erstellt. Dies bezieht sich vor allem auf die Prüfung des Einzelhandelsstandortes Stift, seine wirtschaftliche Tragfähigkeit und mögliche Angebotsvielfalt. Die folgenden Ergebnisse sind aus der Machbarkeitsstudie zur Nahversorgung der Gemeinde Altenholz, Ortsteil Stift und eigenen Erfahrungswerten zusammengestellt.

Versorgungssituation

Ein Teil des ehemaligen zentralen Versorgungsbereichs am Ostpreußenplatz besteht durch die in den Interimscontainern und Übergangslösungen ansässigen Geschäfte fort. Dazu gehören die Bäckerei, das Schreibwarengeschäft und der Blumenhändler in den Interimscontainern sowie die Gastronomie Hellas am Ostpreußenplatz 6, der Frisör am Ostpreußenplatz 2 und die Änderungsschneiderei im Herrenhaus. Diese Angebote werden durch eine Apotheke, ein Fahrradgeschäft, Fahrschule ergänzt. Der Wochenmarkt auf dem Ostpreußenplatz bietet einmal in der Woche ein zusätzliches Angebot an regionalen Produkten. Weitere wichtige Versorger sind der ALDI und ein Getränkemarkt. Der ALDI am Friedrichsruher Weg 6 wird durch seine verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße auch zu einem Großteil von überörtlicher Kundschaft frequentiert. Der Ge-

tränkemarkt befindet sich in der Straße Stegeltor 12 in einer eher schlecht sichtbaren Lage.

Defizitär ist die Versorgung mit Bankdienstleistungen zu bewerten. Das erweiterte Nahversorgungsangebot wird von naheliegenden Zentren wie Kiel oder Klausdorf abgedeckt. Der einzige Gewerbebetrieb innerhalb des Untersuchungsgebiets ist das Labor Lebioda, das sich auf die Herstellung von Otoplastiken spezialisiert hat.

Parkplatzsituation

Die Stellplatzsituation am Standort der ehemaligen Ladenzeile wird von Planern und Bürgern als problematisch bewertet. Die bestehenden Stellplätze sind nicht mehr zeitgemäß (Breite) und sind in ihrer Zahl zu gering um die Nachfrage mit Hinblick auf die Neuerrichtung auf die Ladenzeile abdecken zu können. Darüber hinaus gibt es Stellplatzanlagen an den Gewerbestandorten ALDI, dem Getränkemarkt und nördlich der Apotheke.

Kaufkraft

Das Kaufkraftniveau fällt wie in den umliegenden Gemeinden überdurchschnittlich aus. Die GMA geht davon aus, dass sich 2020 die nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Altenholz-Stift auf ca. 10,1 Mio. € p.a. belaufen wird. Dabei weist der Ortsteil, wie viele umliegende Gemeinden, einen negativen Pendlersaldo auf. Somit ist davon auszugehen, dass die bestehende Kaufkraft auch durch andere Städte und Gemeinden abgeschöpft wird.

Handlungsempfehlungen

1. **Stärkung und Sicherung des ansässigen Getränkehändlers und des ALDI-Markts**
   ALDI zieht eine Erweiterung seiner Verkaufsflächen in Erwägung. Um dies zu gewährleisten ist neben der Erweiterung auf dem jetzigen Grundstück ein Neubau auf dem Nachbargrundstück möglich. Um auch den Getränkemarkt zu sichern wäre eine Verlagerung des Betriebs nahe dem ALDI-Markt empfehlenswert.

2. **Nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsstandortes Ostpreußenplatz**
   Es wird von der GMA ein Branchenmix empfohlen, der zu Verbundeffekten und somit zu Koppelungskäufen führen soll. Dabei wäre ein Lebensmittelvollversorger als Frequenzgeber optimal. Dies ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Frequentierung und der zur Verfügung stehenden Fläche nicht realistisch. Ein Frischemarkt wäre möglich, dennoch sollte über eine Neuordnung der Flächen der Ortsmitte nachgedacht werden, um optimale Verhältnisse für eine neu gestaltete Ortsmitte zu gewährleisten.

Gesamtbewertung Wirtschaftsstruktur	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Kompakte Ortsmitte birgt großes Entwicklungspotenzial für Neuentwicklung und Ansiedlung eines Nahversorgers ▪ Kaufkraft? Oder eher Problem? ▪ Stift verfügt über ein Alleinstellungsmerkmal hinsichtlich des historischen Bestandes, welches zu einem besonderen Einkaufserlebnis beitragen kann	▪ Überdurchschnittliches Absinken des Kaufkraftniveaus ▪ Parkplatzangebot unzureichend und nicht mehr zeitgemäß ▪ Defizitäre Versorgungssituation aufgrund abgebrannter Ladenzeile ▪ Bereits die Ladenzeile litt an Leerstand

4.8. Umweltsituation

4.8.1. Lärmbelastung

Die Lärmbelastung ist für das gesundheitliche Wohl und somit für die Attraktivität eines Standortes von besonderer Bedeutung. Aufgrund der Nähe zur B503 weisen die östlichen Teile von Altenholz-Stift eine erhöhte dB Belastung auf. Laut des Umweltbundesamtes bleibt es bei einer Lärmbelastung bis 65 dB bei Tag und bis 55 dB bei Nacht ohne gesundheitliche Folgen. Dennoch ist eine Lärmbelastung über 55 dB belastend für das physische und soziale Wohlbefinden des Menschen und sollten somit vermieden werden.

Die gesetzlichen Grenzwerte werden nach der 16. BImSchV §2 Immissionsgrenzwerte innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht überschritten.

Gebiet	Tag	Nacht
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 Dezibel (A)	54 Dezibel (A)

in Gewerbegebieten	69 Dezibel (A)	59 Dezibel (A)

Tabelle3: Immissionsgrenzwerte nach §2 der 16. BImSchV

4.8.2. Altlasten

Laut Aussage des Kampfmittelräumdienstes ist eine mögliche Kampfmittelbelastung in dem Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Vor dem Beginn von Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen sind die entsprechenden Flächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Laut der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich ein potenzieller Alt-Standort innerhalb der Gebietsabgrenzung, dieser wird im Verzeichnis des Kreises als P1-Standort geführt (ein noch nicht geprüfter/bewerteter Standort). Bei verbindlichen Planungen ist das Gebiet einer Prüfung zu unterziehen. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist eine genaue Darstellung des belasteten Gebiets unzulässig.

Altablagerungen sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Gesamtbewertung Umweltsituation	
Stärken und Potenziale	**Probleme und Konflikte**
▪ Lärmbelastung im Untersuchungsraum liegt innerhalb der gesetzlichen Normen ▪ Keine Altablagerungen im Gebiet bekannt	▪ Hohe Lärmbelastung entlang der Dänischenhagener Straße ▪ Ggf. altlastrelevanter Standort innerhalb der Gebietsabgrenzung (n.n. zu benennen)

5. Zusammenfassende Bewertung

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den Mängeln und Konflikten sowie den Chancen und Potenzialen innerhalb des Untersuchungsgebietes zusammengefasst.

5.1. Missstände, Mängel, und Konflikte

Städtebauliche und funktionale Defizite

Das Untersuchungsgebiet weist große städtebauliche und funktionale Mängel auf.
Dem Ortskern fehlt aufgrund der Brachfläche der abgebrannten Ladenzeile eine Raumkante zur Stabilisierung der gebauten Siedlungsstruktur. Darüber hinaus sind die angrenzenden Bereiche hinter der Apotheke und entlang der Memeler Straße städtebaulich nicht qualifiziert und liefern ein ungeordnetes Bild der Ortsmitte.

Der gesamte Untersuchungsraum östlich der Dänischenhagener Straße zeigt in vielerlei Hinsicht strukturelle, funktionale und städtebauliche Schwächen. Gewerbeansiedlungen am Stegeltor und entlang der Dänischenhagener Straße bieten ein städtebaulich ungeordnetes Bild mit unattraktiven privaten Freiflächen; großdimensionierte Straßenräume wie die Dänischenhagener Straße und die Boelckestraße haben Barrierewirkung und die Einzelhandelsstandorte sind untereinander und Richtung Ortsmitte nicht verknüpft.

Funktional kann der Ortskern seine Aufgabe als zentraler Versorgungsbereich in keiner Weise erfüllen. Hierzu fehlt nicht nur ein vollversorgendes Lebensmittelgeschäft sondern auch eine attraktiv gestaltete Ortsmitte. Die unqualifizierten Grünanlagen im Ortskern sind funktional nicht eingebunden, sind nicht barrierefrei und schaffen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung keine Attraktivität. Die zentral gelegene Wochenmarktfläche ist als reiner Parkplatz hergerichtet und damit kein attraktiver zentraler Platz des Ortskerns.

Darüber hinaus bestehen funktionale Schwächen in der Nutzung und Einbindung der ortsbildprägenden Gutshofanlage mit Herrenhaus. Hier sind insbesondere die untergenutzten Flächen des Herrenhauses und seiner Freiflächen zu nennen, welche die Einbindung und Wahrnehmung der Gutshofanlage als Gesamtensemble verhindern. Die Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sind offensichtlich und treten insbesondere im Ortskern und östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets auf.

Defizite im Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an den Gebäuden. Über 50% aller Gebäude weisen einen mittleren bis

hohen Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf auf. Darüber hinaus liegt bei mehr als 75% aller Gebäude ein mittlerer bis hoher energetischer Ertüchtigungsbedarf vor.

Defizite der verkehrstechnischen Infrastruktur

Die Kreuzung Dänischenhagener Straße, Boelckestraße und Ostpreußenplatz bilden die die zentrale und einzige Erschließungsstraße zum Ortskern und den westlichen Ortsbereichen Altenholz-Stifts. An der zentralen Kreuzung dieser Straßen kommt es immer wieder zu starken Stauungen von KFZ. Zum einen können haltende Busse an den angrenzenden Haltestellen nicht oder nur durch ausweichen in die Gegenspur überholt werden zum anderen überstaut sich zu Stoßzeiten die Linksabbiegerspur auf dem Ostpreußenplatz.

Die Kreuzungssituation Boelckestraße/Stegeltor/Friedrichsruher Weg ist nicht lagegerecht entwickelt. Die Weiträumigkeit im Straßenraum und Randbereich lässt nicht auf eine Straße innerhalb einer Ortschaft schließen und verleitet die KFZ-Fahrer zu hohen Geschwindigkeiten an diesem fünfarmigen Kreuzungsbereich. Insbesondere die Geh und Radwege sind an dieser Stelle unzureichend ausgestaltet.

Darüber hinaus haben die Geh- und Radwege im Untersuchungsraum viele funktionale und qualitative Mängel. Oft sind diese nicht durchgängig an weiterführende Wege oder Straßen angeschlossen und die Anschlussstellen und Querungen von Straßen sind weiträumig und unübersichtlich.

Darüber hinaus weisen viele öffentliche Räume und die Wege im Harmspark große Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit auf. Ferner haben die Bushaltestellen im Untersuchungsraum funktionale Mängel. Sie haben teilweise keine Unterstände und sind nicht barrierefrei zugänglich.

Die Parkplatzsituation ist insbesondere entlang der Straße Ostpreußenplatz unzureichend. Zum einen entsprechenden die vorhandenen Parkbuchten nicht mehr zeitgemäßen Dimensionen und sind zu klein ausgestaltet. Darüber gibt es zu wenige Parkplatzflächen im Ortskern. Es wird von einem zusätzlich benötigten Stellplatz- und öffentlichen Parkflächenbedarf von ca. 100 Plätzen ausgegangen.

Die Straße Waldwinkel ist qualitativ und funktional in einem schlechten Zustand und bedarf einer umfassenden Erneuerung. Ein Teilbereich der Memeler Straße (Buswendehammer) sowie der Insterburger Weg weisen ebenfalls Schäden und große Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit auf.

Aufgrund der Nähe zur B503 liegt eine erhöhte Lärmbelastung bis 65 dB bei Tag und bis 55 dB bei Nacht vor. Diese bleibt laut Umweltbundesamtes ohne gesundheitliche Folgen.

Defizite der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur

Das geringe Betreuungsplatzangebot für unter 3-jährige stellt nicht nur im Untersuchungsraum sondern im gesamten Gemeindegebiet von Altenholz-Stift ein besonderes Defizit dar. Für 64% der unter 3-Jährigen Kinder kann derzeit kein Betreuungsplatz angeboten werden. Ein Mangel der sowohl den Zuzug von jungen Familien hemmt als auch deren wirtschaftliche Situation begrenzt. Entsprechend sind Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen.

Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass neben den Vereinsangeboten kaum bis temporär keine kulturellen- oder Freizeitangebote in Altenholz-Stift aufgrund fehlender Räumlichkeiten bestehen.

Plan 10: Missstände, Mängel und Konflikte

5.2. Chancen und Potentiale

Städtebauliche und funktionale Stärken und Entwicklungspotenziale

Besonderes Entwicklungspotenzial liegt in der Schaffung einer neuen attraktiven Ortsmitte in Altenholz-Stift. Durch die abgebrannte Ladenzeile steht in zentraler Lage des Ortskerns eine große private Freifläche zur Neuentwicklung frei. Mit dem angeschlossenen Parkplatz, der Wochenmarktfläche, ist dies eine einzigartige Chance das Zentrum in Altenholz-Stift neu und attraktiv zu gestalten und an die aktuellen und zukünftigen Bedarfe anzupassen sowie bestehende Stärken des Quartiers auszubauen und zu qualifizieren. Letztere sind z. B. die kompakte Ortskernstruktur mit direkt angeschlossenen frei zugänglichen Grünanlagen, die gute ärztliche und medizinische Versorgung, die anliegenden sozialen und öffentlichen Infrastrukturen, wie KiTa, Kirche und Rathaus. Darüber hinaus befinden sich mit einem Discounter (ALDI) und einem Getränkemarkt wichtige Nahversoger fußläufig zur Ortsmitte.

Weiteres Entwicklungspotenzial liegt in der Qualifizierung privater Grün- und Freiflächen. Hier sind insbesondere der Herrenhausgarten und die Übergangsflächen der Grünanlage hin zu den Hochhäusern nördlich des Ostpreußenplatzes zu nennen.

Gebäudebestand

Das Ortsbild von Altenholz-Stift ist geprägt durch das Herrenhaus und die westlich angeordnete Gutshofanlage. Zusammen bilden diese ein historisches Ensemble, dessen Erhalt und öffentliche Zugänglichkeit ein besonderes Potenzial darstellt. Die ehemaligen Stallungen beherbergen heute eine Senioreneinrichtung. Diese Nutzung stellt ebenfalls eine Stärke und Potenzial hinsichtlich der Qualifizierung des Ortskerns als seniorengerechter Wohnstandort dar.

Entwicklungspotenziale der verkehrstechnischen Infrastruktur

Wenngleich die verkehrliche Erschließung des Ortskerns viele Mängel und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern aufweist hat die Straße Ostpreußenplatz aufgrund ihrer ortbildprägenden, achsialen Ost-West-Ausrichtung in Richtung Herrenhaus, eine besondere Qualität und ist ein Entwicklungspotenzial. Ferner bestehen mehrere Gehwegverbindungen abseits der Straßenräume, welche ebenso großes Qualifizierungspotenzial haben.

Stärken der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur

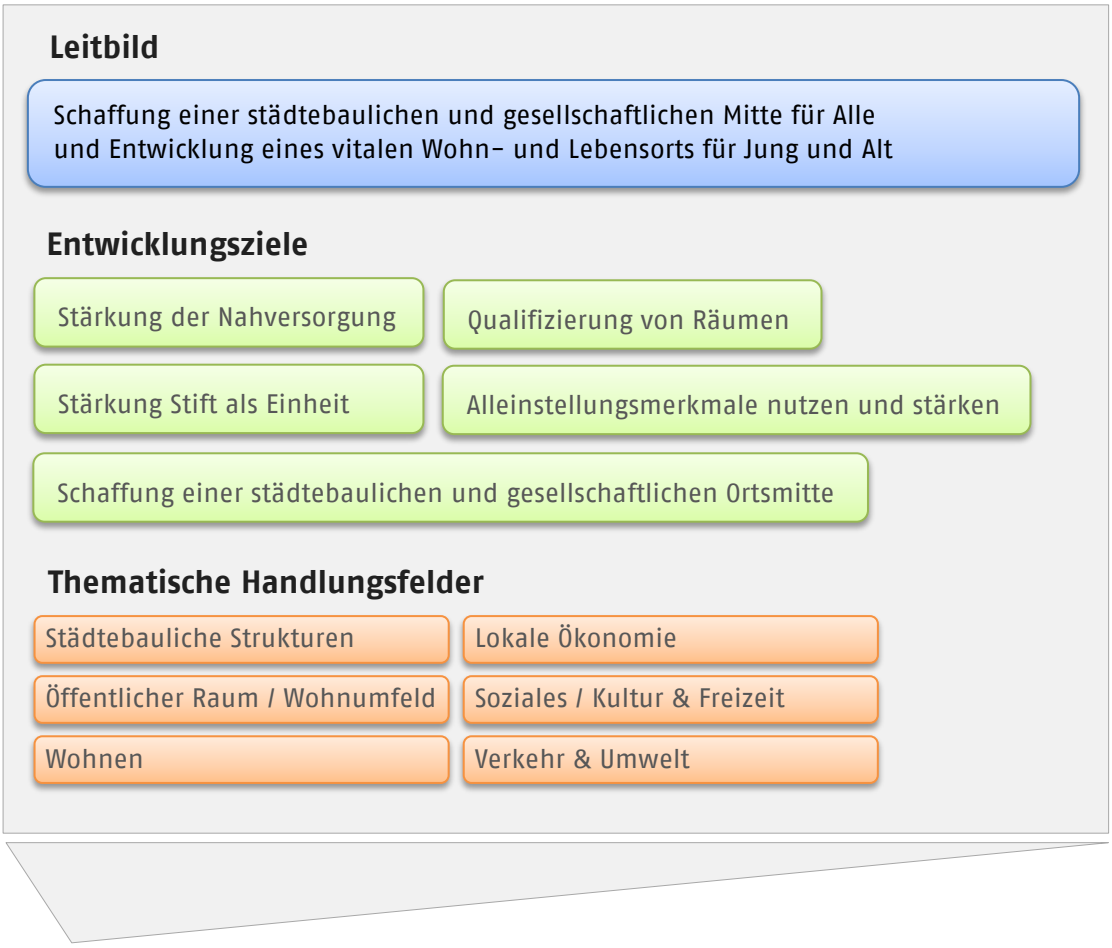
Wie vorab benannt liegen die sozialen und öffentlichen Infrastrukturen, wie KiTa, Kirche und Rathaus direkt im Ortskern und bilden mit ihren Angeboten eine starke funktionale Basis für die Ortsentwicklung in der Mitte des Ortes.

Plan 11: Stärken, Chancen und Potenziale

6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

6.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Das Entwicklungskonzept beinhaltet vorangestellt ein Leitbild mit Zielen für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Ortskern-Stift". Aus den Zielsetzungen leiten sich die wesentlichen, zu verfolgenden Handlungsfelder ab, deren Umsetzung in Form von Maßnahmen konkretisiert werden.



Ableitung der Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK)

6.2. Thematische Handlungsfelder

Abgeleitet aus dem Leitbild und den Entwicklungszielen werden die folgenden sechs thematischen Handlungsfelder definiert:

Städtebauliche Strukturen

Das Handlungsfeld „Städtebauliche Strukturen" gibt den Rahmen für die folgenden Handlungsfelder. Sämtliche Zielsetzungen und Maßnahmen sind auf die städtebaulichen Strukturen auszurichten und haben sich daran zu orientieren. Bei der künftigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes gilt es folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Historische städtebauliche Situation als Grundlage für die Ortskernentwicklung nutzen
- Herrenhaus als Potenzial – auch hinsichtlich der überörtlichen Bedeutung – für die Stärkung von Stift verwenden
- Neuordnung und Umwandlung von Teilbereichen
- funktionale und strukturelle Verbindung der Nutzungen und Räume, Abbau von Barrierewirkung
- fußläufige Erschließung stärken und Barrierefreiheit herstellen
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Urbanität mittels behutsamer Nachverdichtung

Lokale Ökonomie

- Zentrum als lebendigen Ort für die kommerzielle Versorgung stärken
- Schaffung eines belebten Einzelhandels
- Alleinstellungsmerkmal stärken durch individuelles Konzept
- Diversität und Kleinteiligkeit herausstellen als Standortfaktor gegenüber anderen großflächigen Versorgungsstandorten (Konkurrenzen im Umland)

Öffentlicher Raum / Wohnumfeld

- Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten der Frei- und Grünflächen sowie des Wohnumfeldes
- mit vielfältigen Nutzungen und Angeboten für Alle
- mit Räumen der Begegnung für Alt und Jung mit qualitätvollen Aufenthaltsflächen
- mit einem zentralen Platz für multifunktionale Nutzungen
- im Duktus eines kompakten Zentrums mit kurzen Wegen
- mittels einer architektonisch und städtebaulich ansprechenden Ortsmitte als Alleinstellungs- und Wiedererkennungsmerkmal

Soziales / Kultur & Freizeit

- Ortskern als gesellschaftliches Zentrum weiterentwickeln
- Das besondere, gemeinschaftliche Zusammenleben mit der persönlichen Note als Identifikation und Selbstverständnis der Bürger von Stift betrachten
- Weiterentwicklung des Wohn- und Lebensorts, der den Bedarfen von Jung und Alt gerecht wird
- Räumlichkeiten als generationenübergreifenden Treffpunkt bereitstellen (sowohl für kommerzielle Veranstaltungen als auch für Bürger initiierte Events)

Wohnen

- Urbanität mittels behutsamer Nachverdichtung / Arrondierung
- Schaffung bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote (altersgerechtes, barrierefreies, familiengerechtes Wohnen)
- Sicherung von Flächen zur Errichtung preisgünstigen Wohnraums
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Verkehr & Umwelt

- verkehrliche und gestalterische Neuordnung von Straßen- und Freiräumen unter Hinzuziehung alternativer Verkehrskonzepte unter Einbeziehung aller Teilnehmer und des ruhenden Verkehrs
- Barrierewirkung der Dänischenhagener Straße reduzieren
- Strukturelle und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen
- Attraktivierung und funktonale Verbesserung der Haltestellenbereiche des ÖPNVs

6.3. Maßnahmenkonzept

Die im nachfolgenden Text dargelegten Maßnahmen dienen der Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Defizite und sollen zur Erreichung der Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet beitragen. Sie beziehen sich auf die identifizierten Mängel und Potenziale der Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Ergebnissen der parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen erstellten Fachgutachten zur Einzelhandels- und Verkehrssituation.

Städtebauliche Strukturen

Das Handlungsfeld „Städtebauliche Strukturen" gibt richtungsweisend für das Ortszentrum Stift den Rahmen für künftige Entwicklungen vor. Von besonderer Bedeutung ist das im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets gelegene ehemalige Gutsensemble mit dem denkmalgeschützten Herrenhaus, Herrenhausgarten, Inspektorenhaus und ehemaligen Stallungen sowie der Stifter Allee als historische Zuwegung. Für dieses his-

torisch wertvolle Ensemble gilt es seine identitätsstiftenden Qualitäten herauszuarbeiten und zugleich den Gebäude-/Grundstücksbestand einer nachhaltigen, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen.

Der in Privatbesitz befindliche Bereich des Herrenhauses inkl. Herrenhausgarten soll nach Vorstellungen des Besitzers durch einen Investor einer neuen Nutzung zuzüglich ergänzender Wohnbebauung auf dem Gartengrundstück zugeführt werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass denkmalgeschützte Gutshaus zu erhalten und durch entsprechende Nutzungsangebote, wie z.B. ein Café und eine Tagespflege, für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das Landesamt für Denkmalpflege, die Gemeinde und der Besitzer streben gemeinsam an, das vor dem Gutshaus gelegene Gartengrundstück einschl. der Teichanlage sowie die auf der Rückseite gelegenen Außenanlagen samt Terrasse denkmalgerecht wieder zu errichten und vor der Terrasse einen Reformgarten abzulegen. Sämtliche Anlagen wären in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu errichten, dauerhalt zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Sofern sich diese Ziele nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen **Erwerb des Gebäudes und des beschriebenen Grundstücksteils** zu erwägen und für eine öffentliche oder sonstige Nutzung vorzusehen.

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kann der konkrete Bedarf nicht abschließend abgesehen werden, somit erfolgt die Empfehlung einer Nutzungsüberprüfung im Rahmen einer zeitnah vorzunehmenden **Machbarkeitsstudie**. Nach eingehender Erörterung von Entwicklungsmöglichkeiten werden Nutzungsszenarien wie seniorengerechtes/ altersgerechtes/betreutes Wohnen, Begegnungsstätte, Tagungsort, Hotellerie, Gastronomie etc. weiter zu vertiefen und überprüfen zu sein. Voraussichtlich wird eine Überarbeitung des geltenden Planrechts notwendig.

Ebenfalls städtebaulich prägend ist die Straße Ostpreußenplatz inkl. des nördlich parallel verlaufenden Grünzuges mit den angrenzenden „Turmhäusern“ im Stil der Nachkriegsmoderne. In den Ausführungen zum Handlungsfeld „Öffentlicher Raum“ wird die Konzeptidee der **Schaffung einer Ortsmitte im Verlauf dieses Grünzugs** vorgestellt. Dabei sollen nicht gedeckte Bedarfe, wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Infrastrukturen, Freizeitmöglichkeiten dort in kleinteiligen Strukturen geschaffen werden und der Ortsmitte baulich Gewicht verleihen und ein Pendant zur südlichen Seite bilden.

Die Südseite des Ostpreußenplatzes wird auch künftig im Rahmen einer Neuentwicklung den kommerziellen Versorgungspunkt der zentralen Ortsmitte darstellen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers inkl. der Anordnung notwendiger Parkplätze findet große Zustimmung vor Ort und wird durch eine private Entwicklung zeitnah realisiert. Sollten sich die angestrebten Ziele nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen **Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Ladenzeile** zu erwägen, um dessen Entwicklung und Gestaltung selbst vorzunehmen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine **Neuordnung von Räumen bzw. Teilbereichen** und eine **neue Zuordnung von Nutzungen im Ortszentrum** notwendig werden. Dies betrifft auf der Südseite den Bereich des Parkplatzes, der heute zugleich durch den Wochenmarkt genutzt wird. Die Belegung der Fläche als Parkplatz für den Supermarkt steht im Konflikt mit dem Wunsch nach einem **zentralen, multifunktional nutzbaren Ortsplatz**, der stattdessen seinen Platz auf der Nordseite der Straße finden soll. Zur Realisierung wird eine Neuordnung der Flächen des Grünzugs sowie des Apothekergebäudes inkl. des angrenzenden Grundstücks notwendig, um den Ansprüchen an einen Platz, Parkplätzen, gewerblich nutzbaren Gebäuden und Grünzug mit Aufenthaltsqualität gerecht zu werden.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, kann das **Apothekengebäude zurückgebaut** und **durch zwei Neubauten** ersetzt werden. Eines soll nördlich des Bestandsgebäudes neben der ehemaligen Kornscheune und das andere zum Grünzug hin gelegen errichtet werden. Beide flankieren den zukünftigen zentralen Platz und sorgen für dessen Frequentierung und Nutzbarkeit.

Der **neue zentrale Platz** soll multifunktional ausgebildet werden und für den Wochenmarkt, Aktivitäten und dem Aufenthalt dienen. Der historische Verlauf der Stifter Allee soll sich in der Gestaltung wiederfinden. Zudem ermöglicht eine Neuordnung die Verbindung der rückwärtig angrenzenden Grünflächen und Fußwege. Aufgrund der Erschließung der rückwärtigen Parkplätze wird ein Teil des Platzes der Zuwegung dienen.

Die **kleine Grünfläche des Gutsensembles** soll mit Linden aufgeforstet werden und den Verlauf der ehemaligen Stifter Allee aufnehmen. Es konnte nicht geklärt werden, warum die Grünfläche etwas erhoben einen kleinen Hügel bildet. Denkbar ist, dass der Verlauf der Stifter Allee durch Abgrabung des Erdreiches sichtbar gemacht wird und die Grünfläche über eine ansteigende Fläche Richtung Herrenhaus attraktiv und erlebbar gestaltet wird.

Die historisch bedeutsame **Stifter Allee** gilt es mit Linden aufzuforsten und im Stadtbild sichtbar zu machen (Markierung des historischen Verlaufs im Pflaster, Erhalt des Baumbestandes etc.). Zudem soll die Allee auf ihrem ursprünglichen Verlauf für Fußgänger verlängert werden und in der Grünfläche des Gutsensembles münden.

In der übergeordneten Betrachtung liegt eine Aufgabe in der **Verknüpfung von Teilbereichen** des Stifter Ortszentrums und der Zuordnung von Nutzungen (Herrenhaus und Ortsmitte; Dänischenhagener Straße und Ortsmitte, Süd- und Nordseite des Ostpreußenplatzes). Im Rahmen der Durchführung eines Wettbewerbs (siehe „öffentlicher Raum“) ist diese Zielstellung weitergehend zu vertiefen.

Ebenfalls bedeutsam für die städtebaulichen Strukturen ist das Thema der vorgesehenen **Nachverdichtung des Ortszentrums Stift**. Hierbei zielt die Gemeinde darauf ab, großflächigen Einzelhandel (Aldi, Getränkemarkt) konzentriert an einem Standort zu

lokalisieren und freiwerdende, ehemals gewerblich genutzte Flächen dem Wohnungsbau zuzuführen. Zusätzlich liegen weitere untergenutzte Flächen im Fokus der Wohnungsentwicklung. Die südöstlich der Dänischenhagener Straße liegenden Grundstücke stellen einen ergänzenden Bereich dar, dessen gewerbliches Potenzial für künftige Entwicklungen einer Nutzungsüberprüfung bedarf.

Neben dem anvisierten Wohnungsneubau wird es Aufgabe und Ziel sein, den **Gebäudebestand im Ortszentrum aufzuwerten** und ihn an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Lokale Ökonomie

Diesem Handlungsfeld liegt die Zielsetzung zu Grunde, die lokale Versorgungssituation nach dem Brand und Abbruch der ehemaligen Ladenzeile im Ortskern Stift zu sichern und qualitativ zu verbessern.

Das in Privateigentum befindliche Grundstück der ehemaligen Ladenzeile soll für die **Ansiedlung eines Nahversorgers** mit Parkplätzen auf dem westlich angrenzenden öffentlichen Grundstück genutzt werden. Dabei soll die Sichtbarmachung der **Stifter Allee** als **historische Zuwegung zum Gutshof** – wie bereits unter dem Handlungsfeld „Städtebauliche Strukturen" dargestellt – in ihrer historischen Bedeutung herausgestellt werden. Das Konzept für die Anlieferung für den Nahversorger ist auf die Gegebenheiten anzupassen.

Ergänzend zu den Flächen auf dem Grundstück der ehemaligen Ladenzeile sollen **zusätzliche kleinteilige Flächen für den Einzelhandel, Dienstleistungen und ergänzende Nutzungen** auf der Nordseite des Ostpreußenplatzes sowie durch den Neubau des Apothekengebäudes geschaffen werden. Diese sollen dem Erweiterungsbedarf entsprechen und denjenigen Geschäften, die nicht in das Gebäude des Nahversorgers integriert werden können und zusätzlichen Interessenten bedarfsgerechte Laden- bzw. Büroflächen bieten. Bei dem Sprung auf die Nordseite des Ostpreußenplatzes ist die **Kleinteiligkeit als Konzeptansatz** gesetzt, die es im Rahmen eines Ideenwettbewerbs und Rahmenplans konzeptionell und planerisch zu unterlegen gilt. Dabei muss Nachbarschaftskonflikten (mit der angrenzenden Wohnbebauung im Insterburger Weg) während des Planungsprozesses frühzeitig begegnet werden. Wie die Neuansiedlung des griechischen Restaurants auf der Nordseite des Ostpreußenplatzes zeigt, bietet sich damit auch die Chance, die Sonnenseite des Platzes zur Realisierung zusätzlicher Außengastronomie zu nutzen.

Jenseits des kommerziellen Zentrums am Ostpreußenplatz findet zudem eine **Einzelhandelsentwicklung auf der östlichen Seite der Dänischenhagener Straße** statt. Entwicklungschancen ergeben sich im Zusammenhang mit der Umsiedlung des Getränkemarktes in den Friedrichsruher Weg und der Erweiterung des Aldimarktes. Erklärtes Ziel ist, den autoorientierten Einzelhandel an diesem Standort zu konzentrieren. Ein entsprechendes B-Plan-Verfahren ist einzuleiten.

Öffentlicher Raum / Wohnumfeld

Die Maßnahmen im Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und Wohnumfeld" dienen insgesamt der Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten und der Behebung der dargestellten Missstände.

Eine große Bedeutung kommt dabei der Schaffung eines multifunktional nutzbaren zentralen Platzes zu. Der bislang als Markt- bzw. Parkplatz genutzte Bereich im Südwesten des Ostpreußenplatzes wird der Funktion als öffentliche Kommunikations- und Begegnungsfläche nicht gerecht. Die Neuansiedlung eines Nahversorgers mit einem entsprechenden Parkraumbedarf in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der ehemaligen Ladenzeile lässt eine der Funktion als Kommunikations- und Aufenthaltsort adäquate Gestaltung des heutigen Marktplatzes auch künftig nicht zu.

Folgende Anforderungen werden an einen neu zu schaffenden zentralen Platz gestellt:

- multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten (Wochenmarkt, Flohmarkt, Events etc.)
- Angebot an Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- hohe gestalterische Qualität
- kein ruhender Verkehr, sondern nur Zugang zu rückwärtigen Parkplätzen
- ggf. Standort für ein öffentliches WC

Diese Anforderungen sind am besten durch einen Sprung auf die Nordseite des Ostpreußenplatzes zu realisieren, da dort ausreichend Platzreserven vorhanden sind. Damit verbunden ist ein **Neuordnungsbedarf des Grünzugs nördlich des Ostpreußenplatzes.**

In Anbetracht der großflächigen angestrebten Entwicklung an der nördlichen Straßenseite des Ostpreußenplatzes ist als vorbereitende Maßnahme die **Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen**, der die beiden Teilbereiche des ehemaligen Gutsensembles und den Grünzug betrachtet. Die Freimachung der Platzfläche und der Neubau des Apothekengebäudes auf der Nordseite könnten kurzfristig erfolgen und sind nicht Gegenstand der Entwurfsaufgabe. Aufbauend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs ist die **Entwicklung eines Rahmenplans** vorgesehen. Zudem wird eine **Anpassungen des B-Plans Nr. 24** notwendig.

Weitere Maßnahmen beziehen sich auf die Freiflächen im Ortskern-Stift. Wie bereits unter dem Handlungsfeld „Städtebauliche Strukturen" dargestellt, geht es bezogen auf den **Garten des Herrenhauses zunächst um eine Nutzungsüberprüfung** unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Aspekte sowie den Bestimmungen des Artenschutzes.

Grundsätzlich diese und alle andere gesetzliche Vorgaben nach geltender Rechtssprechung bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen zu beachten. Entsprechende Behörden wie beispielsweise die Obere Denkmalschutzbehörde-SH, sowie die Fachdienste (Umwelt/Wasser/Bodenschutz etc.) des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind zu beteiligen.

Der **Harmspark** soll als Park weiter aufgewertet werden, wobei hier die **Herstellung der Barrierefreiheit sowie Verbesserung der Wegeverbindung** und die **Verknüpfung mit dem neu zu gestaltenden zentralen Platz** im Vordergrund stehen. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, zur Herstellung der beiden Wege eine eingefärbte Bitumendecke zu verwenden. Darüber hinaus soll die Attraktivität durch eine ansprechende Möblierung sowie Angebote für Outdooraktivitäten erhöht werden.
Der Bereich um die **Gehwege westlich des Insterburger Weges** soll ebenfalls aufgewertet werden, neben den Themenfeldern Optimierung der Wegeverbindungen und Herstellung der Barrierefreiheit geht es um eine Verbesserung der Nutzbarkeit dieser Fläche als „Naherholungsbereich" und Anbindung an den „neuen" Marktplatz.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet gilt es, die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum zu verbessern, dazu soll zunächst ein **Gutachten zur Barrierefreiheit** erstellt werden, das den Handlungsbedarf und konkrete Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung des öffentlichen Raums herausarbeitet.

Soziales / Kultur / Freizeit
Im Handlungsfeld „Soziales / Kultur / Freizeit" geht es primär darum, den Ortskern Stift auch als gesellschaftliches Zentrum weiterzuentwickeln. Eine zentrale Maßnahme, um dieses Ziel zu erreichen, ist einen **Ort der Begegnung zu schaffen**. Dafür müssen entsprechende Räumlichkeiten bereitgestellt werden, die für generationenübergreifende Treffen, Feiern, Kulturveranstaltungen etc. genutzt werden können. Zwei Varianten für die Schaffung eines entsprechenden Raumangebotes ergeben sich, die beide möglichst kombiniert mit weiteren Nutzungen (z.B. soziale Trägerangebote, Gastronomieangebot) erfolgen sollten:

a) Berücksichtigung dieser Nutzung als Bestandteil des Nachnutzungskonzeptes für das Herrenhaus oder
b) Schaffung geeigneter Räumlichkeiten in Form eines Neubaus im Bereich des Grünzugs nördlich des Ostpreußenplatzes

Eine weitere Maßnahme in diesem Handlungsfeld ist die **Erweiterung des evangelischen Kindergartens an der Stifter Allee** um drei Krippengruppen in einem Neubau. Hier ergeben sich drei Standortalternativen, die im weiteren Verfahren seitens der Gemeindeverwaltung geprüft und abgewogen werden müssen.

a) Schaffung eines Neubaus auf kommunalem Grund im östlichen Bereich des Grünzugs auf der nördlichen Straßenseite des Ostpreußenplatzes vor dem Rathaus oder
b) Schaffung eines Neubaus auf privatem Grund an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Dänischenhagener Straße/Boelckestraße, in diesem Fall ist ein Grunderwerb der Kommune vorgesehen
c) Auf dem Gelände der Kirche

d) Hinter dem neuen Einkaufsmarkt gegenüber der ev. KiTa, an der westlichen Seite des Pommernrings

In den ersten beiden Fällen ist ein B-Plan-Verfahren einzuleiten.

Wohnen
Ziel im Handlungsfeld „Wohnen“ ist es, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Ortskern-Stift zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Zum einen soll dies über **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im privaten Wohnungsbestand** erfolgen.

Darüber hinaus soll über Nachverdichtung und Arrondierung ein **zusätzliches Wohnungsangebot** für Zielgruppen geschaffen werden, die bislang im Ortskern-Stift kein adäquates Angebot finden. Über diese Maßnahmen soll eine deutliche Belebung des Ortszentrums und die Stärkung der Kaufkraft in Stift erreicht werden.

Auf der privaten **Fläche östlich des Stegeltors**, die durch den Umzug des Getränkemarkts frei wird, ist eine Nachnutzung für eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier sollen als private Maßnahme Wohnungen im Eigentumssegment sowie evtl. im sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes wäre hierfür erforderlich.

Eine weitere Potenzialfläche für den Wohnungsneubau besteht nördlich der **Boelckestraße**. Hier ist ein Ankauf der Fläche durch die Kommune vorgesehen, um preisgünstigen Wohnungsneubau zu realisieren. Flankierend könnten hier Büro- oder Geschäftseinheiten für Dienstleistungsangebote oder soziale Einrichtungen geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzungsüberprüfung des Herrenhauses inkl. des dazugehörigen Gartens ist abzuwägen, ob eine (Teil-)Bebauung des Herrenhausgartens zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden kann (vgl. Handlungsfeld „Städtebauliche Strukturen“).

Verkehr und Umwelt
Die defizitäre Verkehrssituation am Kreuzungsbereich Dänischenhagener Straße/Ostpreußenplatz und Boelckestraße soll gemäß den Empfehlungen des Verkehrskonzeptes mit der **Neueinrichtung eines Kreisverkehrs** umfassend neu geregelt und ausgestaltet werden. Der Kreisverkehr soll einen Durchmesser von 35m haben und eine Kreisinsel beinhalten. In jedem Fall ist ein Anfahren der Haltestelle direkt aus der Kreisfahrbahn vorzusehen, so dass die hinter einem Bus ausfahrenden Kfz diesen überholen können. Im Verlauf der nördlichen Ausfahrt auf der Dänischenhagener Straße ist hierfür eine **Straßenverbreiterung** vorzunehmen (ca. 5,50 m) um eine zusätzliche Spur neben der westlichen Bushaltestelle „Rathaus“ einzurichten.

Die Behinderung des Abflusses nach Süden kann durch die **Ausweisung der Dänischenhagener Straße bis zur Einmündung des Friedrichsruher Weges als Einbahnstraße** beseitigt werden. Da dieser Abschnitt der Dänischenhagener Straße nahezu keine Verbindungs- oder Erschließungsfunktion aufweist, die nicht auch über den Friedrichsruher Weg übernommen werden kann, ermöglicht eine nach Süden führende Einbahn-

straße das sichere Passieren eines haltenden Busses, ohne Gegenverkehr fürchten zu müssen. Damit wird der unbehinderte Abfluss aus dem Knotenpunkt gesichert.

Da mit der Lösung des Kreisverkehrs der Gegenverkehrsstrom von der Boelckestraße für den Linkseinbieger des Ostpreußenplatzes entfällt, kann mit dieser Variante ebenfalls der Rückstau auf dem Ostpreußenplatz beseitigt werden.

Abbildung 19: Skizze Maßnahme Kreisverkehr Dänischenhagener Straße; Quelle: Verkehrskonzept Wasser- und Verkehrskontor

Der Kreisverkehr ist in den Zu- und Ausfahrten zwingend mit Fußgängerüberwegen zu versehen, um den Fußgängern eindeutig einen Vorrang gegenüber dem Kfz-Verkehr einzuräumen. Mit dieser Lösung treten für den Fußgängerverkehr zu jeglicher Zeit keine Wartezeiten mehr auf.

Durch die **Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung** kann hinter der Haltestelle Ostpreußenplatz entweder der östliche Fahrstreifen als **Längsparkstreifen** das Park+Ride-Angebot um ca. 4 Parkstände ergänzen oder ein Längsparkstreifen auf dem westlichen Fahrstreifen angelegt werden, der dann einen sicheren Zugang des Bring- und Holverkehrs des Kindergarten ermöglicht.

Durch den jeweils umgewidmeten Fahrstreifen kann die **Anschlussstelle Dänischenhagener Straße / Friedrichsruher Weg kompakter gestaltet** werden um die Überquerungslänge für Fußgänger zu reduzieren.

Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Boelckestraße/ Stegeltor und Friedrichsruher Weg soll ebenfalls verkehrstechnisch kompakter gestaltet sowie sicherer und eindeutiger für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Die Fachplaner des Verkehrskonzepts sehen Lösungsansätze in der **Errichtung eines weiteren Kreisverkehrs** mit einem Durchmesser von 35m oder als kleine Lösung eine Querungshilfe für Fußgänger durch die **Einrichtung einer Mittelinsel als Fahrbahnteiler.**

Die Boelckestraße (K97) und der nördliche Teil der Dänischenhagener Straße (K 96) ab der Kreuzung mit dem Ostpreußenplatz sind Kreisstraßen. Zur Förderung der oben benannten Maßnahmen durch Städtebauförderungsmittel ist es erforderlich eine **Umwidmung/Abstufung der Straßenbereiche als Gemeindestraßen** vorzunehmen. Ggf. ist auch eine Anteilsfinanzierung für den gemeindlichen Straßenanteil ohne Umwidmung möglich.

Als weitere Maßnahme ist die **Qualifizierung der Straße Ostpreußenplatz** vorgesehen. Zum einen sind **Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, -sicherheit und –optimierung** vorgesehen, wie zum Beispiel eine Fahrbahnverbreiterung, Umwandlung Querparkplätze in Längsparkplätze sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes und Herstellen von Barrierefreiheit. Darüber hinaus ist für einen Teilbereich eine **Umgestaltung des Straßenraumes Ostpreußenplatz als Mischverkehrsfläche** vorgesehen. Räumlich soll dies im Verlauf und Übergang der Stifter Allee zum „neuen zentralen Platz“ nördlich des Ostpreußenplatzes entstehen. Hierbei soll ein besonderes Erscheinungsbild des Straßenraumes hergestellt werden. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit nicht verkehrlichen Nutzungen. Ziel ist die Bereitstellung ausreichender Geh- und Aufenthaltsflächen in den Seitenräumen und eine sichere und komfortable Überquerbarkeit der Fahrbahn. Der Fahrbahnbereich wird daher durch Elemente wie Rinnen, Bäume, Leuchten farbliche Gestaltung etc. verdeutlicht und vom Seitenraum abgegrenzt. Hier sind positive Beispiele im Allensteiner Weg und Pommernring vorhanden, deren Gestaltungstenor aufgegriffen werden soll.

Die Straße Waldwinkel ist qualitativ und funktional in einem schlechten Zustand. Es ist eine **umfassende Erneuerung** vorgesehen. Der als kaum genutzte und als Angstraum

wahrgenommene Rad- und Fußgängerweg entlang der B503 ist in einem schlechten Zustand und soll **rückgebaut** werden.

Integrierter Förderansatz und Verfügungsfonds
Eine Gesamtmaßnahme in der Förderkulisse "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" hat das Ziel über die konkrete Förderung hinauszuwirken, indem es mit weiteren Fördermöglichkeiten gebündelt wird.

Die im Zuge der Analyse und der Erarbeitung **integrierter Lösungsstrategien** entwickelten Maßnahmen bedürfen neben der Städtebauförderung auch der Einbeziehung anderer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen plant die Gemeinde einen sog. **Verfügungsfonds** einzurichten. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein zu initiierendes Gremium. Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln privater Akteure / Initiativen. Die Mittel aus der Städtebauförderung werden für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Der Fonds zielt auf die Aktivierung privaten Engagements, die Stärkung von Netzwerken und Kooperationen und die Stärkung bürgerschaftlichen Engagements ab.

Nichtinvestive Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit
Neben den zuvor beschriebenen, im Wesentlichen investiven Maßnahmen, bedarf es für die Behandlung einiger Problemstellungen der Umsetzung nichtinvestiver Maßnahmen.

Unterstützend für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sollte kontinuierlich und vorbereitend eine abgestimmte Begleitung durch Maßnahmen der **Öffentlichkeitsarbeit** erfolgen. Vorgesehen sind hierbei Maßnahmen wie die Herstellung von Informationsmaterialien, z.B. zur Information der Betroffenen zu den Fördermöglichkeiten bei privaten Modernisierungsvorhaben oder den Einsatzmöglichkeiten des Verfügungsfonds in Form eines Faltblattes.

6.4. Tabellarische Maßnahmenübersicht

Die tabellarische Maßnahmenübersicht zeigt analog zur Kostenfinanzierungsübersicht alle Einzelmaßnahmen. Diese wurden mit einer laufenden Nummer versehen und gemäß Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein 2015 in Maßnahmen der Vorbereitung B1, Maßnahmen der Durchführung B2 und Maßnahmen der Abwicklung B3 geordnet.

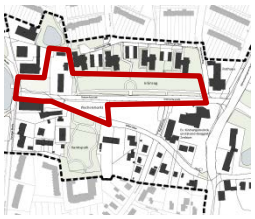
6.4.1. Maßnahmen der Vorbereitung (B1)

Maßnahme 1	**Vorbereitende Untersuchungen**
	Maßnahmenbeschreibung: Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Bau GB mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	60.000 €

Maßnahme 2	**Einzelhandelskonzept**
	Maßnahmenbeschreibung: Nach dem Wegfall der ehemaligen Ladenzeile bot sich in Altenholz-Stift eine neue Einzelhandelssituation. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Altenholz-Stift und dem Bestreben, den Nahversorgungsstandort in Stift wieder herzustellen, war es erforderlich, ein Einzelhandelsgutachten über die wirtschaftliche Tragfähigkeit der möglichen Nahversorgungsangebote zu beauftragen. ☐
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	15.000 €

Maßnahme 3	Verkehrskonzept
	Maßnahmenbeschreibung: Parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde wie zum Thema Einzelhandel ein Gutachten zum Thema Verkehr erstellt, um die aktuelle Situation fachplanerisch aufzunehmen und verkehrstec hnische Randbedingungen als Grundlagen der Straßenraumgestaltung abzuleiten.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	15.000 €

Maßnahme 4	Machbarkeitsstudie Herrenhaus und Herrenhausgarten
	Maßnahmenbeschreibung: Der in Privatbesitz befindliche Bereich des Herrenhauses inkl. Herrenhausgarten soll nach Vorstellungen des Besitzers durch einen Investor einer neuen Nutzung zuzüglich ergänzender Wohnbebauung auf dem Gartengrundstück zugeführt werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass denkmalgeschützte Gutshaus zu erhalten und durch entsprechende Nutzungsangebote für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Sofern sich diese Ziele nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen Erwerb des Gebäudes und des beschriebenen Grundstücksteils zu erwägen und für eine öffentliche oder sonstige Nutzung vorzusehen. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kann der konkrete Bedarf nicht abschließend abgesehen werden, somit erfolgt die Empfehlung einer Nutzungsüberprüfung im Rahmen einer zeitnah vorzunehmenden Machbarkeitsstudie. Nach eingehender Erörterung von Entwicklungsmöglichkeiten werden Nutzungsszenarien wie seniorengerechtes/ altersgerechtes/betreutes Wohnen, Begegnungsstätte, Tagungsort, Hotellerie, Gastronomie etc. weiter zu vertiefen und überprüfen zu sein.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	50.000 €

Maßnahme 5	Städtebaulicher Wettbewerb „Mitte Altenholz-Stift“
	Maßnahmenbeschreibung: In Anbetracht der großflächigen angestrebten Entwicklung im Ortskern Altenholz-Stift ist als vorbereitende Maßnahme die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen, der die Teilbereiche des ehemaligen Gutsensembles und den Grünzug betrachtet sowie die planerische Qualifizierung des Straße Ostpreußenplatz und die Anbindung der Stifter-Allee. Die Freimachung der Platzfläche und der Neubau des Apothekengebäudes auf der Nordseite können unter Umständen früher erfolgen und sind nicht Gegenstand der Entwurfsaufgabe. Unabhängig von einem „neuen Marktplatz“ soll ein Ort der Begegnung für Jung und Alt geschaffen werden. Dies soll als ein Entwicklungsziel in die Wettbewerbsaufgabe aufgenommen werden. Es kann sich dabei um einen Ort handeln als Freiraum oder auch im Zusammenhang mit einem Gebäude. Dies muss im späteren als Bedarf herausgearbeitet werden. Insgesamt soll auf eine klimafreundliche Umgestaltung geachtet werden.  Betrachtungsbereich Aufbauend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs ist ggf. die Entwicklung eines Rahmenplans vorgesehen. Zudem wird eine Anpassungen des B-Plans Nr. 24 notwendig.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	150.000 €

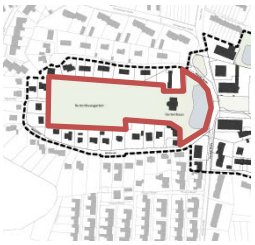
Maßnahme 6	Rahmenplan
	Maßnahmenbeschreibung Aufbauend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines Rahmenplans vorgesehen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	80.000 €

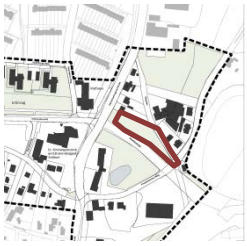
Maßnahme 7	Bebauungsplanverfahren
	Maßnahmenbeschreibung: Eingestelltes Budget für Bebauungsplanverfahren für Flächen „Grünzug nördlicher Ostpreußenplatz und Apothekengrundstück“, „Herrenhausgarten“ und „Stegeltor“, „Friedrichsruher Weg“, „Boelckestraße“.
Akteur/Federführung	Gemeinde
Kosten gemäß KoFi	50.000 €

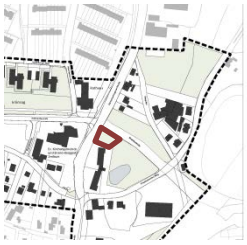
Maßnahme 8	Konzept Barrierefreiheit
	Maßnahmenbeschreibung: Eingestelltes Budget für die Erarbeitung eines Konzeptes zur Barrierefreiheit mit räumlichem Bezug auf den zentralen Ortsbereich.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	40.000 €

Maßnahme 9	Bürgerbeteiligung
	Maßnahmenbeschreibung: Bürgerbeteiligungsverfahren und Maßnahmen zur vorbereitenden Information und Beteiligung der Betroffenen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	30.000 €

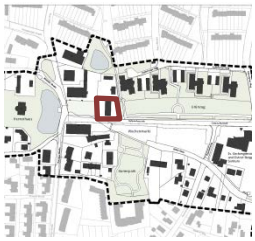
6.4.3. Maßnahmen der Durchführung (B2)

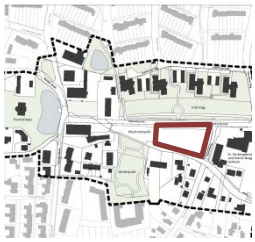
Maßnahme 10	Ankauf und Umnutzung Herrenhaus und Herrenhausgarten zur Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
	**Maßnahmenbeschreibung:** Der in Privatbesitz befindliche Bereich des Herrenhauses inkl. Herrenhausgarten soll nach Vorstellungen des Besitzers durch einen Investor einer neuen Nutzung zuzüglich ergänzender Wohnbebauung auf dem Gartengrundstück zugeführt werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass denkmalgeschützte Gutshaus zu erhalten und durch entsprechende Nutzungsangebote für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Sofern sich diese Ziele nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen Erwerb des Gebäudes und des beschriebenen Grundstücksteils zu erwägen und für eine öffentliche oder sonstige Nutzung vorzusehen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	3.000.000 €

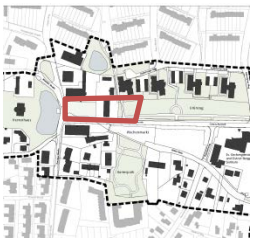
Maßnahme 11	Ankauf Grundstück Nordseite Boelckestraße
	**Maßnahmenbeschreibung:** Erwerb des Grundstücks zur Realisierung sozialen Wohnungsbaus, Dienstleistungseinheiten und sozialen Einrichtungen
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	390.000 €

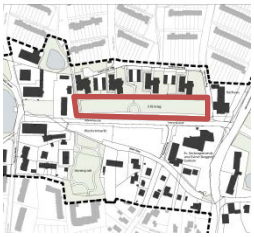
Maßnahme 12	Ankauf Grundstück Südseite Boelkestraße
	**Maßnahmenbeschreibung:** Ankauf von Teilen der sog. Schafswiese als Standortalternative für den Neubau einer dreizügigen Kita (Krippenkinder). Bau durch die Gemeinde, Betrieb durch evangelische Kirchengemeinde.

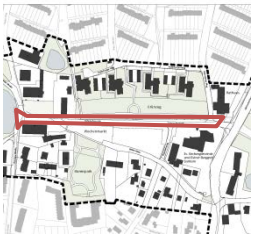
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	120.000 €

Maßnahme 13+14	**Ankauf und Abbruch Apothekengrundstück und Gebäude**
	**Maßnahmenbeschreibung:** Sofern sich die Neuordnung des "Neuen Marktplatzes" und die damit zusammenhängenden Maßnahmen zum Ankauf und Abbruch des Apothekengrundstücks und Gebäudes nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen Erwerb und Abbruch des Grundstücks sowie des Gebäudes und des beschriebenen Grundstücksteils zu erwägen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	Ankauf 300.000 € / Abbruch 100.000 €

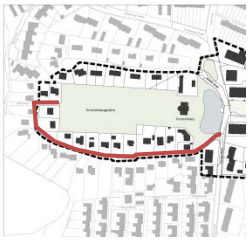
Maßnahme 15	**Ankauf und Freilegung Grundstück ehemalige Ladenzeile**
	**Maßnahmenbeschreibung:** Der in Privatbesitz befindliche Bereich der ehemaligen Ladenzeile im Ortskern Stift soll nach Vorstellungen des Besitzers durch einen Investor mit einem neuen Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass das neue Nahversorgungszentrum als Kern des Fördergebietes entsprechend den Interessen der Öffentlichkeit und im städtebaulichen Kontext entwickelt wird. Sollten sich die angestrebten Ziele nicht durch private Maßnahmen erreichen lassen, wäre die Gemeinde unter Umständen bereit, einen Erwerb des Grundstücks zu erwägen, um dessen Entwicklung und Gestaltung selbst vorzunehmen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	Ankauf 600.000€

Maßnahme 16	Neuordnung „neuer Marktplatz“
	**Maßnahmenbeschreibung:** Bau eines zentralen Marktplatzes (ca. 1.000m²) nach den Ergebnissen des vorangestellten städtebaulichen Wettbewerbs. Herstellung einer multifunktional nutzbaren, attraktiven neuen Marktplatzfläche, welche die angrenzende Grünfläche konzeptionell und räumlich integriert. Sofern sich die Neuordnung des "Neuen Marktplatzes" nicht durch private Maßnahmen erreichen lässt, wäre die Gemeinde bereit, die Neuordnung vorzunehmen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	1.200.000 €

Maßnahme 17	Qualifizierung Grünzug nördlich Ostpreußenplatz
	**Maßnahmenbeschreibung:** Qualifizierung des Grünzugs durch attraktive Freiflächengestaltung und neuem Mobiliar. Neben der grundsätzlichen Herstellung von Barrierearmut im öffentlichen Raum ist die Einrichtung von Erschließungsanlagen für eine mögliche kleinteilige gewerbliche Bebauung gemäß den vorangestellten Wettbewerbsergebnissen vorgesehen.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	300.000 €

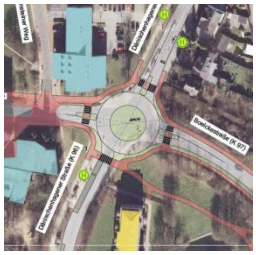
Maßnahme 18	Qualifizierung Straße Ostpreußenplatz:
	**Maßnahmenbeschreibung:** Herstellen von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, -sicherheit und –optimierung. Zudem ist die Einrichtung einer Mischverkehrsfläche vorgesehen. Gemäß Verkehrskonzept ist die Straße hierfür geeignet und eine Umsetzung wird empfohlen. Art und Umfang der Ausgestaltung wird im Rahmen des vorangestellten Wettbewerbs zu klären sein. Die öffentlichen Räume sind Barrierefrei auszugestalten
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	960.000 €

Maßnahme 19	Qualifizierung historische Erschließungsstraße Stifter Allee
	Maßnahmenbeschreibung: Die historisch bedeutsame **Stifter Allee** soll mit Linden aufgeforstet und im Stadtbild sichtbar gemacht werden. Zudem soll die Allee auf ihrem ursprünglichen Verlauf für Fußgänger verlängert werden und in der Grünfläche des Gutsensembles münden. Die Maßnahmen sind an den Ergebnissen des Wettbewerbs „Mitte Altenholz-Stift“ auszurichten. Denkbar ist eine Markierung des historischen Verlaufs im Pflaster, Erhalt des Baumbestandes etc.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	150.000 €

Maßnahme 20	Umfassende Erneuerung Straße „Waldwinkel“
	**Maßnahmenbeschreibung:** Die in der Bestandsanalyse vorgefundenen Mängel erfordern eine umfassende Erneuerung der Erschließungsanlage Waldwinkel inklusive Durchführung von Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Im Kontext der Bürgerbeteiligung wurde angemerkt, die Straße als einen verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Diese sowie etwaige weitere Anmerkungen und Hinweise sind im Rahmen der Vorplanung der Maßnahme mit einzubeziehen und abzuwägen.

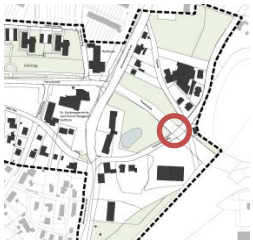
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	540.000 €

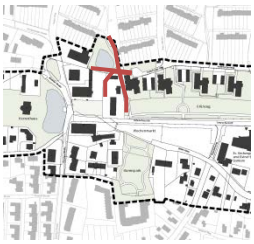
Maßnahmen 21	**Rückbau Fuß- und Fahrradweg entlang B503**
	Maßnahmenbeschreibung: Der Rad- und Fußgängerweg entlang der B503 wird aufgrund fehlender Beleuchtung und schlechter Beschaffenheit als Angstraum wahrgenommen. Er ist nahezu ungenutzt und soll rückgebaut werden.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	10.000 €

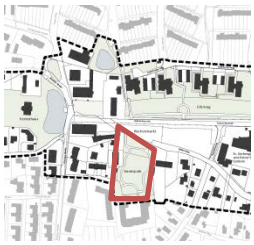
Maßnahme 22	**Neuentwicklung Kreisverkehr**
	**Maßnahmenbeschreibung:** Gemäß Empfehlung des Verkehrskonzeptes ist eine verkehrliche Neuentwicklung des Kontenpunktes Dänischenhagener Straße/Ostpreußenplatz/ Boelckestraße durch die Herstellung eines Kreisverkehres vorgesehen. Dieser soll mit einem Durchmesser von 35m eingerichtet werden. Zudem ist die Einbindung und Erneuerung der angrenzenden Bushaltestellen geplant.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	500.000 €

Maßnahme 23	**Qualifizierung Teilbereich Dänischenhagener Straße**
	Maßnahmenbeschreibung: Gemäß Verkehrskonzept ist die bauliche Qualifizierung des südlichen Teilbereichs der Dänischenhagener Straße hin zu einer Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Mit dieser Regelung lassen sich sowohl die Mängel an der Bushaltestelle Ostpreußenplatz beheben und ein Längsparkstreifen einrichten, der dann einen sicheren Zugang des Bring- und Holverkehrs des Kindergarten ermöglicht. Des Weiteren ist im Rahmen der Qualifizierung eine Kompaktierung der Einmündungsstelle zum Fried-

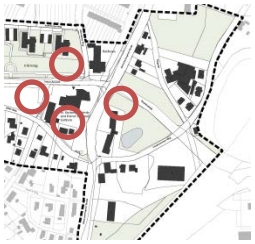
	richsruher Weg vorgesehen, welche die Überquerungslänge für Fußgänger zu reduziert und einen barrierefreien Übergang sicherstellt.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	100.000 €

Maßnahme 24	**Neuentwicklung/Qualifizierung Knotenpunkt Boelckestraße/ Friedrichsruher Weg/ Stegeltor**
	**Maßnahmenbeschreibung:** Gemäß Verkehrskonzept ist zur Mängelbeseitigung des Knotenpunktes Boelckestraße/ Friedrichsruher Weg/ Stegeltor die Einrichtung einer Mittelinsel als Fahrbahnteiler für den sicheren und barrierefreien Überweg von Fußgängern und Radfahrer vorgesehen. Mit der Querungsinsel soll eine kompaktere Gestaltung des Knotenpunktes erreicht werden, die eine Geschwindigkeitsreduzierende Wirkung für den KFZ-Verkehr haben soll und die Leitung der Verkehrsströme inklusive Radfahrer verbessert.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	350.000 €

Maßnahme 25	**Neuanlage und Qualifizierung von Gehwegverbindungen westlich Insterburger Weg**
	**Maßnahmenbeschreibung:** Nachfolgend auf den Wettbewerb „Mitte Altenholz-Stift“ ist eine Qualifizierung der Gehwegverbindungen um und südlich des Regenrückhaltebeckens hin zum neuen Marktplatz vorgesehen. Die eigenständigen Fußwegeverbindungen sollen qualitativ aufgewertet, barrierefrei ausgestaltet und an den neuen Marktplatz angeschlossen werden.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	100.000 €

Maßnahme 26	Qualifizierung / Aufwertung Harmspark
	**Maßnahmenbeschreibung:** Der Harmspark soll als Park weiter aufgewertet und baulich qualifiziert werden. Hierbei steht die Herstellung der Barrierefreiheit sowie Verbesserung der Wegeverbindung und die Verknüpfung mit dem neu zu gestaltenden zentralen Platz im Vordergrund. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an zur Herstellung der beiden Wege eine eingefärbte Bitumendecke zu verwenden. Darüber hinaus soll die Attraktivität durch eine ansprechende Möblierung sowie Angebote für Outdooraktivitäten erhöht werden.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	80.000 €

Maßnahme 27	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Ortskern
	Maßnahmenbeschreibung: Herstellung von Barrierefreiheit in den zentralen Straßen des Ortskernes nach den Ergebnissen des vorangestellten Gutachten zur Barrierefreiheit.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	150.000€

Maßnahme 28	Erweiterung/Neubau KiTa
	**Maßnahmenbeschreibung:** Es ist eine **Erweiterung des evangelischen Kindergartens an der Stifter Allee** um drei Krippengruppen in einem Neubau vorgesehen. Hier ergeben sich drei Standortalternativen, die im weiteren Verfahren seitens der Gemeindeverwaltung geprüft und abgewogen werden müssen. a) Schaffung eines Neubaus auf kommunalem Grund im östlichen Bereich des Grünzugs auf der nördlichen Straßenseite des Ostpreußenplatzes vor dem Rathaus oder b) Schaffung eines Neubaus auf privatem Grund an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Dänischenhagener Straße/Boelckestraße, in diesem Fall ist ein Grunderwerb der Kommune vorgesehen c) Auf dem Gelände der Kirche d) auf dem Gelände der ehemaligen Ladenzeile entstehen
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	1.500.000 €

Maßnahme 29	Qualifizierung von Herrenhaus und Herrenhausgarten zur Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
	Maßnahmenbeschreibung: Zur Sicherung des historischen Bestandes beabsichtigt die Gemeinde Altenholz unter Umständen einen Erwerb des Gebäudes und des Grundstückes vorzunehmen und diese für eine öffentliche oder sonstige Nutzung vorzusehen. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kann der konkrete Bedarf nicht abschließend abgesehen werden, somit erfolgt die Empfehlung einer Nutzungsüberprüfung im Rahmen einer zeitnah vorzunehmenden Machbarkeitsstudie (siehe Maßnahme 2).
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	1.000.000 €

Maßnahme 30	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen: Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
	Maßnahmenbeschreibung: Die Gemeinde Altenholz erwägt private Eigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf zu fördern. Anzahl: 15 Gebäude
Akteur/Federführung	privat
Kosten gemäß KoFi	600.000 €

Maßnahme 31	Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen: Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf
	Maßnahmenbeschreibung: Die Gemeinde Altenholz erwägt private Eigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf zu fördern. Anzahl: 29 Gebäude
Akteur/Federführung	privat
Kosten gemäß KoFi	580.000 €

Maßnahme 32	Verfügungsfond
	Maßnahmenbeschreibung: Die Einrichtung eines Verfügungsfonds soll eine stärkere Einbindung der lokalen Akteure und Betroffenen bewirken. Der Fonds ermöglicht die Finanzierung kleinteiliger Vorhaben im Fördergebiet zur Unterstützung der Zielsetzung der Gemeinde.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	80.000 €

6.4.4. Maßnahmen der Abwicklung (B3)

Maßnahme 33	Sanierungsträger Vergütung des Trägerhonorars
Ausgewählter Sanierungsträger	**Maßnahmenbeschreibung:** Vergütung des Trägerhonorars für die Begleitung bei der Umsetzung Maßnahmen und das Fördermittelmanagements.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	1.500.000 €

Maßnahme 34	Öffentlichkeitsarbeit
	Maßnahmenbeschreibung: Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zur Dokumentation und Information der Gesamtmaßnahme, z.B. Broschüre zur Dokumentation.
Akteur/Federführung	Gemeinde Altenholz
Kosten gemäß KoFi	20.000 €

6.4.5. Sonstige Private Maßnahmen

Maßnahme 35-36	Private Entwicklungsmaßnahmen
	Maßnahmenbeschreibung: Im Untersuchungsraum befinden sich zentral gelegenen Grundstücke in privatem Eigentum. Die Entwicklung der Flächen ist an den Entwicklungszielen: Lagegerechte Innenentwicklung und Nachverdichtung auszurichten.
Akteur/Federführung	privat
Kosten gemäß KoFi	n.n.

Plan 12: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.1. Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Einnahmen ergeben sich beispielsweise aus dem Verkauf von Grundstücken der Kommune, aus Vermietung oder Verpachtung. Einnahmen entstehen auch durch die Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.

Die Ausgaben ergeben sich aus den Kosten der vorgesehenen Maßnahmen gemäß integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept. Die Kosten der einzelnen Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und beruhen auf groben Kostenschätzungen. Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

7.2. Kostenübersicht Maßnahmengebiet Ortskern

Siehe nachfolgende Tabelle A3

7.3. Finanzierungsübersicht Gesamtmaßnahme Ortskern-Stift

Konten gem. RL S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
	maßnahmenbedingte Einnahmen und Mittel Dritter		2.566.000 €
A 6.2.5	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	500.000 €	
	Miet- und Pachteinnahmen	200.000 €	
	Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken	1.000.000 €	
	Einnahmen aus KAG-Beiträgen*	0 €	
	Private Mittel bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen**	826.000 €	
	Mittel Verfügungsgfonds**	40.000 €	
	Eigenmittel und Zuwendungen		12.109.000 €
A 7.3	zusätzliche Eigenmittel der Kommune		1.342.000 €
	Eigenanteile der Kommune Erneuerung Straßen	282.000 €	
	Eigenanteile KiTa-Neubau	300.000 €	
	Eigenanteile Sanierungsträger	750.000 €	
	Öffentlichkeitsarbeit	10.000 €	
A 6.1	Zuwendungen des Bundes und des Landes		7.178.000 €
A 6.2	Gemeindliche Eigenmittel		3.589.000 €
		Gesamt	14.675.000 €

*Angenommene Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet rund 5%;
Es sind keine Straßenbaumaßnahmen mit KAG-Erhebung geplant

** dient nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten. Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt

8. Verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung

Im Folgenden wird die verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung für das anzuwendende Verfahren und die Abgrenzung des Fördergebiets vorgenommen.

Beginnend mit der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit werden darauffolgend die Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes erörtert und geprüft. Im Anschluss werden die sanierungsrechtlichen Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens dargestellt. Abschließend folgt die Abwägung und verfahrensrechtliche Empfehlung zur Gebietsfestlegung und Verfahrenswahl.

8.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes" des Gebietes. Diese sind unter Kapitel 5, Gesamtbewertung, dieser Untersuchung umfassend dargelegt worden und im Folgenden hinsichtlich der Beurteilungskriterien nach BauGB nochmals kurz zusammengefasst.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet
Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld, als auch auf den baulichen Zustand zum Teil erhebliche Missstände auf. Mit rund 54% sind über die Hälfte aller Gebäude im Untersuchungsgebiet gekennzeichnet durch Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB und sind modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Im Hinblick auf die energetische Sanierung sind es noch mehr. 74% aller Gebäude weisen nach äußerer Inaugenscheinnahme auf einen erhöhten Handlungsbedarf bei der energetischen Ertüchtigung auf.

Funktionsfähigkeit des Gebietes
Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist in mehrfacher Hinsicht gem. § 136 Abs.3 Satz 2 BauGB beeinträchtigt. Der Ortskern mit der zentralen Straße Ostpreußenplatz erfüllt seine Funktion als zentraler Versorgungsort nur unzureichend. Das Einzelhandelsangebot ist aufgrund eines Brandes und anschließendem Abbruch einer ortsbildprägenden Ladenzeile defizitär. Hinzu kommt, dass die unübersichtliche verkehrliche Situation sowie die Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum die Aufenthaltsqualität und die Funktion stark eingrenzen. Darüber hinaus ist die Begehbarkeit Nutzung der öffentlichen Flächen aufgrund fehlender Barrierefreiheit beeinträchtigt.

Die aktuelle verkehrliche Situation am Ortseingang an der Dänischenhagener Straße/Ostpreußenplatz führt in Ihrer derzeitigen Ausgestaltung immer wieder zu Stauungen von KFZ-Verkehr. Ein sicherer Übergang für Fußgänger und funktionale Verkehrsführung

aller Verkehrsteilnehmer ist nicht gegeben. Mit dem überwiegend leerstehenden Herrenhaus und ungenutzten Herrenhausgarten befindet sich ein historisch bedeutsames Gebäude mit attraktiven Freiflächen in nahezu ungenutzten Zustand. Weitere funktionale Missstände liegen in den Grünanlagen Harmspark und Grünzug Ostpreußenplatz vor, welche gestalterische Defizite und Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit aufweisen.

Besonders starke oder erhebliche Schäden weisen die Straßen „Waldwinkel" sowie der südliche Teilbereich „Memeler Straße" und „Insterburger Weg" auf und die Funktionsfähigkeit fließenden und ruhenden Verkehr ist gestört (§ 136 Abs. 3 Satz 2a BauGB).

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass „städtebauliche Missstände" im Sinne des § 136 BauGB vorliegen, die durch die Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen behoben werden können.

8.2. Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes

Ergänzend zum Vorhandensein Städtebaulicher Missstände verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die **städtebaulichen Missstände** des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 4 beschrieben und in Kapitel 5 zusammengefasst. Die **städtebaulichen Zielsetzungen** für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 6 beschrieben und im integrierten städtebaulichen Rahmenplan zeichnerisch dargestellt. Die **Finanzierbarkeit der Maßnahmen** wurde in Kapitel 7 anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht überprüft. Die **Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen** wurde wie in Kapitel 2.2 ermittelt und festgestellt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB sind im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern-Stift" Gemeinde Altenholz damit nachgewiesen.

8.3. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4

BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB „umfassendes Verfahren“ oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist – d.h. ob die Sanierung im **„umfassenden Verfahren“** im **„vereinfachten Verfahren“** durchzuführen ist oder ggf. ohne Sanierungsrecht als einfaches **„Maßnahmengebiet“** durchgeführt werden kann – liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 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 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.

8.3.1. Das klassische „umfassende“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwert-

steigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Zudem soll bewirkt werden, dass bei Grunderwerbserfordernissen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung die Erwerbskosten, die dem Sanierungsträger entstehen, auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzbar sind.

Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB bezwecken:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten" Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz
- die so genannte „Bagatell-Klausel" für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

8.3.2. Das „vereinfachte" Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, kann die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren" durchgeführt werden.

Das heißt, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt stattdessen üblicherweise das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. das Ausbaubeitrags-

recht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- keine Kaufpreisprüfung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Wird die Sanierung im **„vereinfachten Verfahren"** durchgeführt, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden. Folgende Varianten sind möglich:

Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1,
Ausschluss von § 144 Abs. 2
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2,
Ausschluss von § 144 Abs. 1
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung stattfindet – sog. **„Sanierungsvermerk".**

Die Darstellung zeigt, dass die Gemeinde auch im „vereinfachten Verfahren" ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

8.4. Abwägung und Empfehlung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Gemeinde die Entscheidung, ob die Sanierung im im **„klassischen"** oder **„vereinfachten"** Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen. Sofern kein Sanierungsrecht für die Umsetzung erforderlich ist, kann die Festlegung eines **„einfachen Maßnahmengebietes"** in Betracht kommen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu beurteilen.

Abwägung „umfassendes" Verfahren
Im Untersuchungsgebiet „Ortskern" der Gemeinde Altenholz-Stift sind über das gesamte Gebiet verteilt mehrere Grundstücksankäufe und Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen oder kommen in Betracht. Insbesondere durch die Maßnahmen „neuer Marktplatz" und Qualifizierung der Straße Ostpreußenplatz und die in diesem Zusammenhang aufwertenden Maßnahmen in den angrenzenden öffentlichen und privaten Räumen werden die Attraktivität des Ortskerns erhöhen. Es ist von Bodenwertsteigerungen auszugehen.

Es ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen für Neuordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und für Flächen zum Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mehrere Grundstücke erwerben muss. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Auch durch die geplanten Maßnahmen zur umfassenden Straßenerneuerung im westlichen Untersuchungsraum oder Erneuerung der verkehrlichen Anlagen und Erschließungswege im Osten des Untersuchungsraumes sind Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen.

Abwägung „vereinfachtes" Verfahren
Die Maßnahmendurchführung erfordert in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsraumes die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB, die Umsetzung in einem „vereinfachten" Verfahren kommt daher nicht Betracht.

Abwägung „einfaches Maßnahmengebiet"
Wie oben erläutert sind für eine Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsraumes die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB erforderlich. Eine Umsetzung als „einfaches Maßnahmengebiet" ohne Sanierungsrecht kommt daher nicht Betracht.

➔ Es wird daher empfohlen das „umfassende" Sanierungsverfahren anzuwenden.

8.5. Abwägung und Empfehlung über das räumlich festzulegende Fördergebiet

Die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Mängel, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, erfordern die Festlegung förmlicher Sanierungsgebiete. Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist ein Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern" Gemeinde Altenholz-Stift
Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden städtebauliche Missstände und Mängel festgestellt. Die Zweckmäßigkeit der Durchführung ist wie unter 8.2 dargestellt für das gesamte Untersuchungsgebiet gegeben. Von grundsätzlicher Mitwirkungsbereitschaft ist aufgrund der Rückmeldungen auszugehen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungs-/Entwicklungsziele sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB wird empfohlen den folgenden Bereich als Sanierungsgebiet im „umfassenden" Verfahren förmlich festzulegen:

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Ortskern-Stift" ist identisch mit dem Untersuchungsraum „Ortskern-Stift" einschließlich des Erweiterungsbereichs „Waldwinkel".
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus nachfolgendem Plan „Abgrenzung Sanierungsgebiet". Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Ortskern-Stift" weist eine Fläche von rund 23 ha auf.

Plan 13: Abgrenzung Sanierungsgebiet

8.6. Verfahrensrechtliche Empfehlung

Die verfahrensrechtliche Abwägung hat ergeben, dass die Maßnahmendurchführung in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsraumes die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 BauGB erfordert. Entsprechend lautet das Ergebnis der gutachterlichen Empfehlung, die Sanierung für das in Plan 13 abgegrenzte Gebiet in einem „umfassenden" Sanierungsverfahren durchzuführen.

9. Monitoring

9.1. Allgemeines: Hintergrund und Ziele

Zur Evaluierung der Maßnahmen und Ziele und Ermittlung von Trends im Fördergebiet Altenholz Ortskern-Stift bedarf es spezifischer Werkzeuge. In diesem Kontext nehmen Monitorings auch in der Städtebauförderung eine zunehmend wichtige Rolle ein. Sie dienen als Werkzeuge zur kontinuierlichen Überprüfung einzelner Merkmale und werden in regelmäßigen Abständen sowie auf kleinteiliger Ebene durchgeführt, um so Veränderungen im Raum abbilden und im Kontext von Förderkulissen auf umgesetzte Maßnahmen zurückführen zu können. Die Kleinteiligkeit wird bei Fördermaßnahmen durch das vorher festgesetzte Fördergebiet und gegebenenfalls angrenzende Bereiche definiert.

Durch die Auswahl spezifischer Indikatoren kann folglich die erfolgreiche Umsetzung der Ziele im Allgemeinen als auch für Altenholz Ortskern-Stift im Besonderen überprüft werden.

Bei einem Indikator handelt es sich um ein Merkmal, das in der Regel quantitativ erhoben wird. Will man beispielsweise die Anzahl von PKWs in einem festgelegten Bereich durch eine Maßnahme reduzieren, kann dies durch den Vergleich der im Gebiet befindlichen PKWs vor und nach der Durchführung der Maßnahme erhoben werden. Andere Ziele, wie der „soziale Zusammenhalt" können dahingegen nicht ohne weiteres durch eine Kennzahl beschrieben werden. Vielmehr bedarf es spezieller auf das Fördergebiet bezogener Merkmale, die das jeweilige Ziel bestmöglich abbilden. Bei der Entwicklung geeigneter Indikatoren stehen die Machbarkeit des Monitorings sowie die Transparenz und Verständlichkeit für die Öffentlichkeit im Vordergrund. In kleineren Gemeinden kommt hinzu, dass nicht für alle Merkmale Daten auf kleinteiliger Ebene existieren. Diese müssen gegebenenfalls selbst oder aus Ressourcengründen durch andere Indikatoren oder Maßnahmen erhoben werden.

Ziele, wie der „soziale Zusammenhalt", können meist nur durch eine Vielzahl an Indikatoren, beziehungsweise Merkmalen beschrieben werden. Ein Monitoring reduziert diese Merkmale in der Regel um dem Anspruch an Machbarkeit sowie Nachvollziehbarkeit gerecht zu werden. Die ausgewählten Indikatoren sollten folglich in der Lage sein mehrere Dimensionen des zu erreichenden Ziels zu beschreiben und mit anderen Merkmalen korrelieren, die das Ziel beschreiben. Die erhobenen Indikatoren sind daher als Hinweis oder Verdacht auf bestimmte Entwicklungen zu verstehen und lassen einzeln nur bedingt Rückschlüsse auf Effekte konkreter Maßnahmen zu.

Die Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" verfolgt in vielen Bereichen eine qualitative Verbesserung des Fördergebiets. Es gilt diese soweit möglich in quantitativ messbare Merkmale zu übersetzen. Zudem kann durch ein konsequentes Monitoring der

zukünftige Einsatz von Fördergeldern gezielter geplant und negativen Entwicklungen im Gebiet entgegengetreten werden. Zudem kann durch ein konsequentes Monitoring der zukünftige Einsatz von Fördergeldern gezielter geplant und negativen Entwicklungen im Gebiet entgegengetreten werden.

Auf teilräumlicher Ebene stehen in kleineren Gemeinden oft keine statistischen Daten zu Verfügung. Zwangsläufig müssen die Daten selbst erhoben werden. Da nicht immer ausreichende Ressourcen zur Verfügung stehen um eigene Erhebungen durchzuführen, kann alternativ auf Daten der Gemeindeebene zurückgegriffen werden.

9.2. Handlungsempfehlung zum Monitoring

Anlage 1 gibt einen Überblick der vorgeschlagenen Indikatoren und Interpretationshinweise für das Monitoring in Altenholz-Stift. In Anlehnung an die vorgegebenen Ziele des IEK wurden sie zu thematischen Gruppen zusammengefasst. Darüber hinaus wird die Datenquelle der einzelnen Indikatoren angegeben. Die Verfügbarkeit der Daten variiert wie bereits erwähnt in Bezug auf die Gebietseinheit. Daten, die nicht vorhanden sind, können durch eigene Erhebungen ergänzt werden.

Um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, gilt es darauf zu achten, die gleiche Vorgehensweise bei kontinuierlichen Erhebungen zu berücksichtigen. Hinweise und Methoden zur Durchführung von eigenen Erhebungen sind in Anlage 2 zusammengestellt. Die Interpretationshinweise dienen dem Verständnis der einzelnen Indikatoren und ihrer Aussagekraft im Kontext der zu erreichenden Ziele des IEK.

Abschließend werden Kategorien zur Bewertung der Entwicklungen des jeweiligen Indikators definiert.

Die Zeitintervalle zur Durchführung des Monitorings sind in Abhängigkeit von real messbaren Veränderungen zu entwickeln und in Bezug auf die Städtebauförderung den jeweiligen Maßnahmen anzupassen. Im Kontext der zukünftigen Fördermaßnahme wird empfohlen das Monitoring alle drei Jahre durchzuführen.

Anlagenverzeichnis

Planverzeichnis VU

Plan 1:	Bestandsstruktur
Plan 2:	Gebäudetypologie
Plan 3:	Geschossigkeit
Plan 4:	Nutzungsstruktur
Plan 5:	Gebäudealter
Plan 5.1:	Eigentümerstruktur
Plan 6:	Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
Plan 7:	Bedarf energetischer Ertüchtigung
Plan 8:	Grün- und Freiraumstruktur
Plan 9:	Erschließungsstruktur
Plan 10:	Mängel und Konflikte
Plan 11:	Chancen und Potentiale
Plan 12:	Integriertes Entwicklungskonzept
Plan 13:	Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlagen

Anlage 1	Übersicht Monitoring
Anlage 2	Hinweise eigene Erhebungen
Anlage 3	Übersicht Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange
Anlage 4	Dokumentation 1. Planungswerkstatt am 11. Juli 2015“
Anlage 5	Dokumentation 2. Planungswerkstatt am 10. Oktober 2015

Anlage 1 Übersicht Monitoring

Anlage 2 Hinweise eigene Erhebungen

Anlage 3 Übersicht Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 4 Dokumentation 1. Planungswerkstatt am 11. Juli 2015“

Anlage 5 Dokumentation 2. Planungswerkstatt am 10. Oktober 2015“