

D Konzeptentwicklung / Szenariendiskussion**1 Standortabwägung ZOB**

Gegenwärtig ist die Situation des ZOB Am Markt durch eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen im verkehrlichen und gestalterischen Bereich sowie durch Nutzungskonflikte verschiedener Verkehrsteilnehmender gekennzeichnet, die insgesamt eine Neubewertung des Standortes und die Prüfung möglicher Alternativen erforderlich machen. So sind die Erreichbarkeit sowie die Orientierungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen u.a. aufgrund starken Bewuchses auf der Mittelinsel gegenwärtig eingeschränkt. Auch kommt es durch die begrenzten Platzverhältnisse am Standort in den morgendlichen Stoßzeiten regelmäßig zu Rückstauwirkungen wartender Busse in der Marktstraße sowie bis auf die B 430. Diese Rückstauwirkungen können dazu führen, dass bis zu fünf Busse gleichzeitig im Bereich des ZOB verkehren und den bereits eingeschränkten Verkehrsfluss in der Ortsmitte zusätzlich beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist das Sicherheitsempfinden für Fahrzeuge, die von der Marktstraße kommen und links auf die Bahnhofstraße (B 430) abbiegen wollen, beeinträchtigt. Daher nutzt gegenwärtig eine große Anzahl der Verkehrsteilnehmenden die Durchfahrtsmöglichkeit des ZOB, um weiter westlich die Einmündung der Straße Zum Park zum Linksabbiegen auf die B 430 zu nutzen. Durch die Durchfahrt entstehen potenziell Konflikte mit dem Busverkehr, der im Durchfahrtsbereich hält. Dieses Konfliktpotenzial hat sich mit der Eröffnung des hochfrequentierten ALDI-Marktes erhöht und verstärkt sich zusätzlich insbesondere zu den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde die ÖPNV-Anbindung Schenefelds als unattraktiv bewertet und ein Ausbaubedarf bei Bushaltstellen festgestellt. Im IEK wird zudem bereits eine Verlagerung des ZOB auf das Grundstück Holstenstr. 25 unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten und sicheren Verkehrsführung benannt (s. Kapitel B), die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie geprüft und bewertet wurde. Hierbei wurden nachfolgend sowohl eine Umstrukturierung der Situation Am Markt unter Erhalt des ZOBs sowie eine Verlagerung auf das Grundstück Holstenstraße 25 untersucht.

Die nachfolgenden Konzeptalternativen für eine Standortabwägung für den ZOB wurden in enger Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsbüro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbh erarbeitet. Dabei wurden die im Rahmen der Sonderbeteiligung Verkehr mitgeteilten Belange und Bedarfe der Träger öffentlicher Belange im verkehrlichen Bereich berücksichtigt (s. Anlagenband 2 – Anhang 2).

Diese lauten im Wesentlichen:

- Barrierefreie Gestaltung und Zugänglichkeit des ZOBs
- Dimensionierung für Gelenkbusse (Länge 18 m) / Einhaltung der Wenderadien und Schleppkurven
- Untersuchung Integration Mobilitätsstation (ÖV, MIV, Radverkehr...)
- Vorhalten eines Überlagers (Warteplatz)
- Integration einer Toilette für Fahrer*innen.

Nachfolgend werden drei untersuchte Standortalternativen Am Markt sowie zwei Alternativen auf dem Grundstück Holstenstraße 25 zusammenfassend vorgestellt.

1.1 Umstrukturierung des Standorts Am Markt

1.1.1 Alternative 1A



Abbildung 6: Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1A

Kurzerläuterung

In dieser sehr bestandsorientierten Alternative bleibt der ZOB am Markt erhalten, wird jedoch unter Behebung der städtebaulichen Missstände, der Verbesserung der Zugänglichkeiten sowie unter Berücksichtigung der im Rahmen der Sonderbeteiligung Verkehr mitgeteilten Belange und Bedarfe umstrukturiert und um einen Haltebereich erweitert. Der neustrukturierte ZOB ist in dieser Alternative im Zweirichtungsverkehr konzipiert. Der nördliche Haltebereich bleibt für aus der Marktstraße einbiegende Busse erhalten. Dahinter gliedert sich ein Überlieger (Wartebereich) an. Ein zusätzlicher Haltebereich für in entgegengesetzter Fahrtrichtung, aus der B 430 einfahrende Busse erweitert die Kapazitäten des ZOB. Die Möglichkeit zur Durchfahrung des ZOB zwischen Marktstraße und der Straße Zum Park für den MIV, soll dabei erhalten bleiben.

Die gegenwärtig als Stellplatzfläche genutzte Mittelinsel wird als platzartige Fläche umgestaltet, um somit den Fahrgästen einen barrierefreien Ein- und Ausstieg, eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des ZOB sowie eine bessere Orientierung zu ermöglichen. Die Bestandsbäume auf der Mittelinsel können hierbei größtenteils erhalten bleiben. Zusätzlich gäbe es die Möglichkeit auf der Fläche ein weiteres Wartehäuschen in Kombination mit überdachten Fahrradabstellanlagen zu errichten. Ein weiteres Wartehäuschen mit WC-Anlage für die Fahrer*innen könnte an Stelle des bestehenden Wartehäuschens im nördlichen Bereich entstehen.

Insgesamt werden die Freiflächen Am Markt so umgestaltet, dass diese den notwendigen Wenderadien eines Gelenkbusses von 18 m Länge entsprechen. Dies sollen ausschließlich für den Busverkehr befahrbare platzartige Flächen im Bereich der Zu- und Ausfahrten des ZOBs an der Marktstraße sowie an der B 430 / Zum Park ermöglichen, die im Sinne des 'shared space' gleichzeitig so gestaltet werden sollen, dass diese Fußgänger*innen ein subjektives Sicherheitsgefühl bei der Zuwegung zum ZOB geben. Durch das Prinzip des Zweirichtungsverkehrs, den ergänzten Haltebereich sowie kurze Umstiegswege ermöglicht dieser Konzeptansatz ein hohes Maß an Flexibilität und ist zugleich sehr flächenschonend.

1.1.2 Alternative 1B



Abbildung 7: Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1B

Kurzerläuterung

In der Alternative 1B wird die platzartige Fläche im Vergleich zur Alternative 1A, im Kreuzungsbereich B 430 / Marktstraße, erweitert. Dadurch ist die Mittelinsel fußläufig im Verlauf der Bahnhofstraße sowie aus Richtung Süden von der Pöschendorfer Straße besser zu erreichen. Allerdings wird dadurch notwendigerweise die für den Busverkehr befahrbare Fläche im Kreuzungsbereich verringert, sodass im Ergebnis lediglich ein Linksabbiegen für aus der Marktstraße auf die B430 einbiegende Busse möglich wäre.

1.1.3 Alternative 1C



Abbildung 8: Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1C

Kurzerläuterung

Wie bei den zuvor beschriebenen Alternativen, bleibt der Haltebereich in der bestehenden Verkehrsführung im nördlichen Bereich des ZOBs bestehen. Der zweite Haltebereich verortet sich im Unterschied zu den vorherigen Alternativen Am Markt parallel zur B 430. Dieser Haltebereich ist damit ausschließlich durch aus Osten kommende und in Richtung Westen fahrende Busse andienbar. Da der Busverkehr jedoch insbesondere im Zweirichtungsverkehr, auf der B 430 verkehrt, entspricht die Ausrichtung des Haltebereichs parallel zur Bundesstraße auch den gegenwärtigen Fahrtrichtungen.

Die platzartige Mittelinsel kann durch die geänderte Verkehrsführung des Busverkehrs in Richtung Osten und Westen erweitert werden, wodurch insgesamt eine bessere fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht wird. Gleichwohl vergrößert sich durch die zusätzlichen Verkehrsflächen im südlichen Haltebereich, der zu querende Weg von aus Richtung Süden kommender Fußgänger*innen über die B 430. Diesem Problem könnte mit der Errichtung einer Querungshilfe auf der B 430 begegnet werden.

1.2 Verlagerung des ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25

1.2.1 Alternative 2A



Abbildung 9: Verlagerung ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25 – Alternative 2A

Kurzerläuterung

Für eine Verlagerung des ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25 muss zunächst ein Rückbau der stark sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude der ehem. Meierei sowie ein Herrichten der Fläche erfolgen. Südlich an das Grundstück angrenzend, sind zudem Flächen für die Öffnung und Renaturierung des gegenwärtig verrohrten Meiereibaches inkl. einer begleitenden Fuß- und Radwegeverbindung zu berücksichtigen. Der ZOB ist in dieser Alternative im Ein-Richtungsverkehr konzipiert. Die Zufahrt an der Holstenstraße befindet sich auf Höhe des Grundstücks Holstenstraße 34. Die von Norden und Süden anfahrenen Busse können flexibel zwei separate Haltebereiche andienen, die sich räumlich in unmittelbarer Nähe zum Standort des zukünftigen Dorfgemeinschaftshauses sowie an der neuen Wegeverbindung entlang des geöffneten Meiereibaches befinden. Damit ist der ZOB gut in das innerörtliche Wegenetz in attraktiver Nähe zu den lokalen Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen eingebunden. Der Haltebereich 1 am Meiereibach könnte zudem durch die Errichtung eines Steges über den Bach zusätzlich erschlossen werden. In Ost-West-Ausrichtung bietet der ZOB Erweiterungsmöglichkeiten. Der Busverkehr nimmt nach Andienung der Haltebereiche eine 180 Grad-Wendung im östlichen Bereich vor und kann im Kreuzungsbereich Holstenstraße / Mühlenstraße ausfahren, was ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht. Hier kann auch eine Fläche für einen Wartebereich / Pausenplatz integriert werden.

An der Holstenstraße kann zwischen Ein- und Ausfahrtsbereich eine platzartig gestaltete, nutzungsoffene Fläche entwickelt werden, auf der u.a. ein Funktionsgebäude mit Kiosk, Imbiss oder WC-Anlage oder eine überdachte Stellplatzanlage für Fahrräder integriert werden könnten. Auch alternative Mobilitätsangebote wie Bike-Sharing oder eine Reparaturstation für Fahrräder wären an dieser Stelle denkbar. Östlich bestehen Flächenreserven für die Errichtung einer Stellplatzanlage für bis zu sieben Stellplätze, die bspw. für Park+Ride oder Car-Sharing genutzt werden könnte. Bei Bedarf könnten auch hier zusätzliche Fahrradstellplätze errichtet werden.

1.2.2 Alternative 2B



Abbildung 10: Verlagerung ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25 – Alternative 2B

Kurzerläuterung

Wie bei der Alternative 1 ist auch die Alternative 2 im Ein-Richtungsverkehr konzipiert. Dabei erfolgt jedoch die Einfahrt nördlich, im Kreuzungsbereich Holstenstraße / Mühlenstraße und die Ausfahrt südlich, auf Höhe des Grundstücks Holstenstraße 34. Die beiden Haltebereiche gliedern sich nördlich und südlich an eine zentral gelegene, platzartige Freifläche an, auf der die technischen und sonstigen Funktionen wie Wartebereiche, WC-Anlage, überdachte Fahrradstellplätze sowie ggf. weitere alternative Mobilitätsangebote gebündelt verortet werden. Durch die großzügigen Verkehrsflächen ist eine Umfahrung auch haltender Busse möglich. Im südlichen Bereich kann ein Wartebereich / Pausenplatz verortet werden. In Ost-West-Ausrichtung bietet der ZOB Erweiterungsmöglichkeiten der Freifläche. Durch die Bündelung aller zentralen Funktionen auf einer Fläche, können Umsteigezeiten zwischen Bussen sowie zwischen verschiedenen Mobilitätsarten minimiert werden.

Im östlichen Bereich bieten bestehende Flächenreserven die Möglichkeit einer größeren Stellplatzanlage für bis zu zehn Stellplätze, die einen Teil des Stellplatzbedarfes für das Dorfgemeinschaftshaus decken könnten. Auch hier wären bedarfsabhängig alternative Nutzungen wie bspw. ein Fahrradparkhaus denkbar.

1.3 Bewertung und Abwägung

1.3.1 Bewertungsmatrix

Die untersuchten Standortalternativen wurden aus städtebaulicher Sicht nach den untenstehenden Kriterien in einer tabellarischen Matrix bewertet. Die nachfolgende Bewertungsmatrix, die im Laufe des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses stetig fortgeschrieben wurde, stellt eine wichtige Grundlage für die Standortentscheidung dar.²⁵

Konzeptansätze Bewertungskriterien		Alternativen Am Markt			Alternativen Holstenstraße 25	
		1A	1B	1C	2A	2B
Städtebau	Integration in gegebene Raumstruktur					
	Zentralität					
	Fußläufige Erreichbarkeit					
Realisierbarkeit	Flächenverfügbarkeit					
	Geringerer Realisierungsaufwand					
	Geringere Realisierungskosten					
Nutzung	Synergieeffekte mit angrenzenden zentralen Funkt. (Alltagstauglichkeit)					
	Breite Nutzungsmöglichkeiten der alternativen Standorte					
	Gewährleistung eines guten Sicherheitsgefühls					
	Flexibilität im Betriebsablauf					
	Erweiterungskapazitäten					
Erschließung / Mobilität	Integrationsmöglichkeiten für weitere Mobilitätsangebote + Überlieger					
	Geringerer Erschließungsaufwand für den Busverkehr					
	Funktionalität im Betriebsablauf					
	Barrierefreiheit					
Umwelt	Erhalt des Baumbestandes					
	Geringere Immissionsbelastung für angrenzende Wohnnutzung					
	Geringere zusätzliche Flächeninanspruchnahme					
	Geringere Neuversiegelung					
Summe Punkte		81	80	82	67	63

= voll erfüllt / sehr hoch (5 Punkte), = überwiegend erfüllt / hoch (4 Punkte), = teilweise erfüllt / mittel (3 Punkte), = wenig erfüllt / gering (2 Punkte), = nicht erfüllt / niedrig (1 Punkt)

Übersicht 2: Bewertungsmatrix Standortabwägung ZOB (Ohne Gewichtung)

²⁵ Eine Gewichtung der Kriterien erfolgte aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung (s. Kapitel1.3.2)

1.3.2 Ergebnisse des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses

Die jeweils drei bzw. zwei Standortalternativen sowie deren Bewertung wurden mit den Projektbeteiligten der Gemeinde Schenefeld, der BIG Städtebau GmbH sowie der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft im Vorfeld der drei Planungsworkshops umfassend erörtert. Im Ergebnis wurden für den Standort Am Markt die Nähe zu den angrenzenden Nahversorgern, der geringere Realisierungsaufwand sowie das auf dem Grundstück Holstenstraße 25 bestehende Flächenpotenzial in zentrumsnaher Lage als wesentliche Vorteile genannt. Nachteile für den Standort Am Markt stellen die insb. in den Alternativen 1A und 1B bestehende eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit der Mittelinsel sowie die Zuwegung über die B 430 dar. Zudem können im Gegensatz zu den Alternativen an der Holstenstraße die Flächenbedarfe aus der Sonderbeteiligung Verkehr nur eingeschränkt entwickelt werden.

Das umfassendere Flächenangebot an der Holstenstraße bietet vor dem Hintergrund der perspektivischen Zunahme des ÖPNV zudem Erweiterungsmöglichkeiten, die Am Markt nicht bestehen. Als nachteilig für eine Verlagerung wurden der im Vergleich zum Standort Am Markt höhere Realisierungs- und Kostenaufwand, das absehbare zusätzliche Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Holstenstraße / Am Markt sowie die eingeschränkten Umnutzungsmöglichkeiten der Freifläche Am Markt erachtet.

Im Ergebnis wurden die Alternative 1C am Standort Am Markt sowie die Alternative 2A am Standort Holstenstraße 25 bevorzugt. Beide Alternativen wurden bei der weiteren Konzeptentwicklung für die Neugestaltung der Ortsmitte integriert und im Rahmen der Planungsworkshops sowie der Fachrunde 'Verkehr' mit den Teilnehmenden diskutiert.

Im Rahmen des ersten Workshops 'Lokale Akteure' wurden die Alternativen kontrovers diskutiert. Hier gab es sowohl Stimmen für wie auch gegen eine Verlagerung.

In der **Fachrunde 'Verkehr'** wurde die Frage nach einer Verlagerung des ZOBs vorrangig diskutiert. Hierbei wurde durch das Busunternehmen Rathje insbesondere auf die Rückstau-problematik zu den morgendlichen Stoßzeiten hingewiesen, die aus den eingeschränkten Platzverhältnissen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten resultieren. **Mehrheitlich** wurde eine Verlagerung des ZOBs befürwortet. Der Standort an der Holstenstraße, bei dem alle mitgeteilten Bedarfe aus der Sonderbeteiligung Verkehr erfüllt werden können, erschien den Teilnehmenden insbesondere aufgrund großzügigerer Platzverhältnisse sowie der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten insgesamt zukunftsorientierter. Bei einer Verlagerung des ZOB könnte im Bereich Am Markt zudem eine Entspannung der Verkehrssituation und eine verbesserte Übersichtlichkeit erzielt werden, was dem Sicherheitsempfinden zugutekäme.

Im Rahmen des zweiten Workshops mit der interessierten Öffentlichkeit wurde seitens der Teilnehmenden erneut auf die beengten Platzverhältnisse Am Markt sowie auf die angespannte Verkehrssituation hingewiesen. Tendenziell wurde eine Verlagerung des ZOBs durch die Teilnehmenden befürwortet. Dabei sollte jedoch der neue ZOB an der Holstenstraße eine möglichst geringe Neuversiegelung aufweisen und ausreichend Raum für die Herstellung einer Öffnung des Meiereibachs ermöglichen. Wichtig seien zudem, die Einsehbarkeit für den Verkehr zw. Holstenstraße und Mühlenstraße zu beachten sowie die Lärmemissionen für die angrenzende Wohnnutzung zu minimieren. Bei einer Verlagerung des ZOBs soll gleichzeitig die Verkehrsführung der Marktstraße verbessert werden, um eine Entlastung während der Stoßzeiten und eine erhöhte Verkehrssicherheit zu ermöglichen.

Die Teilnehmenden des dritten Workshops mit den Mitgliedern der Gemeindevertretung sprachen sich klar für eine Verlagerung des ZOB an die Holstenstraße aus. Gleichwohl solle der ZOB eine möglichst versickerungsfähige Oberfläche erhalten, um die Auswirkungen der Neuversiegelung zu verringern und darüber hinaus Lärmemissionen für die angrenzende Wohnnutzung vermieden werden. In Gewichtung der Kriterien gem. Ziffer 1.3.1 ergibt sich aus den Beteiligungs- und Abstimmungsprozessen, dass eine Verlagerung des ZOB auf die Holstenstraße die Belange der Nutzenden am besten abbildet und deshalb im weiteren Entwicklungsprozess vertiefend betrachtet werden sollte.

2 Ermittlung des Raumprogramms für das Dorfgemeinschaftshaus mit Dorfplatz / Überprüfung mit Testentwürfen

Für das neue Dorfgemeinschaftshaus als Treffpunkt der Schenefelder Ortsgemeinschaft wurden im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung mit der Gemeinde Schenefeld und der BIG Städtebau GmbH ein breites Spektrum verschiedener Testentwürfe mit individuellen Raumprogrammen erarbeitet und intensiv im Rahmen der Beteiligung diskutiert. Das Ziel dabei war es, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten des Dorfgemeinschaftshauses mit Dorfplatz mit den Beteiligten zu evaluieren und damit wichtige Erkenntnisse für die Entwicklung von gestalterischen Grundsätzen für den hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb zu formulieren.

2.1 Ermittlung der Nutzungsbedarfe

Um zunächst ein bedarfsgerechtes Raumprogramm für das neue Dorfgemeinschaftshaus zu entwickeln, wurden zunächst Flächen- und Nutzungsbedarfe der lokalen Vereine, Gruppen und Institutionen mithilfe eines Fragebogens (s. Anlagenband 2 – Anlage 3) sowie die Bedarfe der Gemeinde Schenefeld abgefragt.

Die beteiligten lokalen Akteure, äußerten dabei zusammenfassend folgende Nutzungsbedarfe:

- Veranstaltungs- und Versammlungssaal für bis zu 100 Personen
- Proben- / Übungsraum für Musikvereine und Orchester
- Separate Lagerflächen für Musikinstrumente für zwei Vereine
- Räume für Vereinsarbeit.

Durch die Gemeinde wurden zusammenfassend folgende Nutzungsbedarfe geäußert:

- teilbarer Veranstaltungssaal mit 150 Sitzplätzen und Bühne für politische Sitzungen und verschiedene kulturelle Veranstaltungen und Anlässe
- Küche (ggf. mit Kühlraum) / Anlieferbarkeit Catering an Veranstaltungssaal angegliedert
- einladendes und großzügiges Foyer
- Besprechungsraum / Beratung mit Arbeitsbereich für Beratung i.S. Lebenshilfe / Sprechstunden Bürgermeisterin / Bürgermeister
- Büro für Dorfkümmerer / Dorfkümmerin mit Besprechungsbereich
- Büro für Sozialarbeiter*in (ggf. in Bezug zu Dorfkümmerer / Dorfkümmerin)
- Jugendraum
- Raum für Senior*innen
- Musikprobenraum
- IT-Raum.
- Dorfplatz als Treffpunkt der Ortsgemeinschaft und Fläche für Märkte und Veranstaltungen

Die aufgeführten Nutzungsbedarfe wurden bei Erarbeitung eines Muster-Raumprogramms für das neue Dorfgemeinschaftshaus berücksichtigt. Für die Ermittlung der notwendigen Flächengrößen wurden parallel in einem zweiten Schritt die Raumprogramme von insgesamt sieben Neu- und Umbauvorhaben von Dorfgemeinschaftshäusern und Gemeindezentren in mit der Gemeinde Schenefeld vergleichbar großen ländlichen Gemeinden flächenscharf analysiert. Anschließend wurden aus den ermittelten Flächengrößen der Funktionsbereiche Mittelwerte gebildet, aus denen ein mittleres Raumprogramm für das neue Dorfgemeinschaftshaus entwickelt wurde.

Unter Auswertung der Ergebnisse beider Verfahrensschritte wurde ein 'Soll-Raumprogramm' gebildet, das die Flächenbedarfe des Dorfgemeinschaftshauses abbildet (s. Kapitel 2.3.2). Dieses diente als Grundlage für die Erarbeitung von Testentwürfen und alternativen Raumprogrammen für das Dorfgemeinschaftshaus, die nachfolgend aufgeführt und zusammenfassend beschrieben werden.

2.2 Testentwürfe für das Dorfgemeinschaftshaus mit Dorfplatz

2.2.1 Alternative 1A

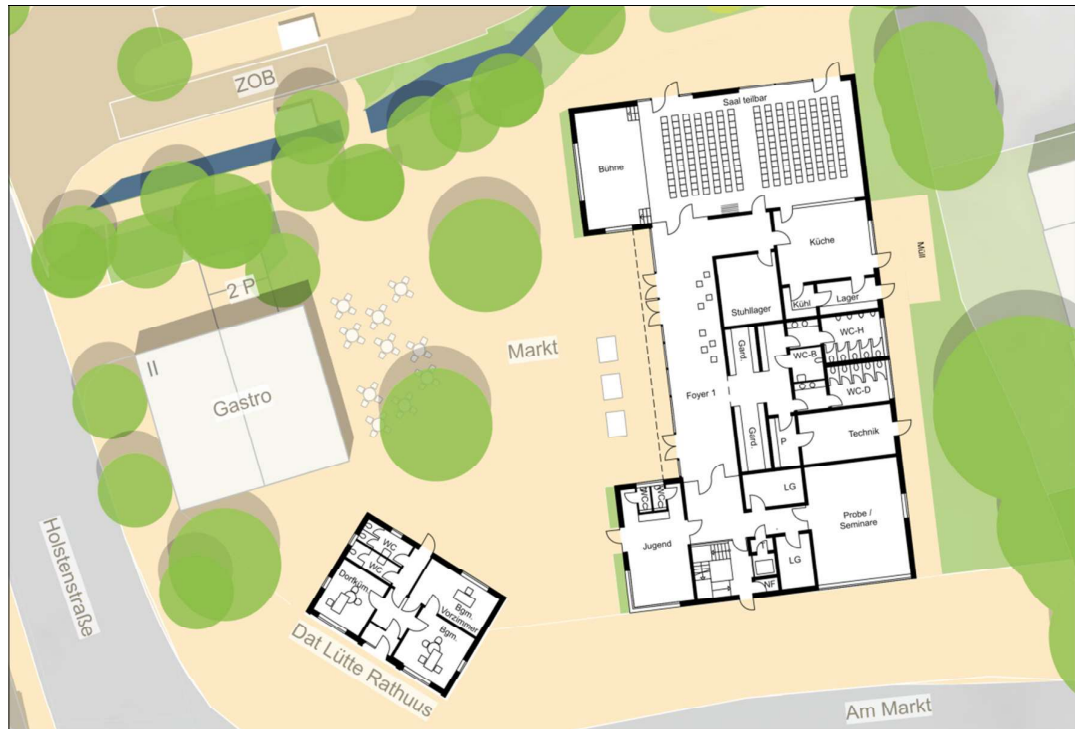


Abbildung 11: Alternative 1A, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) verortet sich in Nord-Süd-Ausrichtung, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. Der Dorfplatz orientiert sich westlich des DGH. Dieser wird in Richtung Westen vom 'Lütten Rathuus', in dem öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro der Dorfkümmerein / des Dorfkümmers sowie die Räumlichkeiten für Beratung und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters integriert sind sowie von einem Ersatzneubau auf dem Grundstück Holstenstraße 27 mit Gastronomie räumlich begrenzt. Der Platz öffnet sich in Richtung Norden zum renaturierten Meiereibach.

Das Dorfgemeinschaftshaus besteht aus drei Gebäudeteilen, die sich flexibel zu- und abschalten lassen. Im mittleren, eingeschossigen Gebäudeteil wird das Gebäude über ein großzügiges Foyer erschlossen, das sich in Richtung Westen zum Dorfplatz hin öffnet. An das Foyer sind Garderobe, WC- und Techniktrakt, Stuhllager und Küchenbereich mit Kühlraum und Lager angeschlossen. Über das Foyer wird der nördliche Gebäudeteil erschlossen, in dem sich der teilbare Saalbereich mit Bühne befindet, der zum Meiereibach hin geöffnet werden kann.

Im südlichen, zur Straße orientierten Gebäudeteil, befinden sich im Erdgeschoss ein separat nutzbarer Raum für die Jugend, ein großzügiger Seminar- und Probenraum sowie weitere Lagerräume für die Vereine. Über einen Erschließungskern mit Aufzug wird das Obergeschoss erschlossen, in dem sich ein weiteres kleines Foyer befindet. Von diesem aus werden Räumlichkeiten für die Sozialarbeit sowie für Senior*innen, drei Vereinsräume, ein Raum für IT sowie eine Teeküche erschlossen.

Der nördliche und südliche Gebäudeteil werden in dieser Alternative mit einem Satteldach ausgestattet, das sich Am Markt in ortstypischer Bauweise traufständig orientiert. Der mittlere Gebäudeteil ist mit einem Flachdach konzipiert, das ggf. begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden könnte.

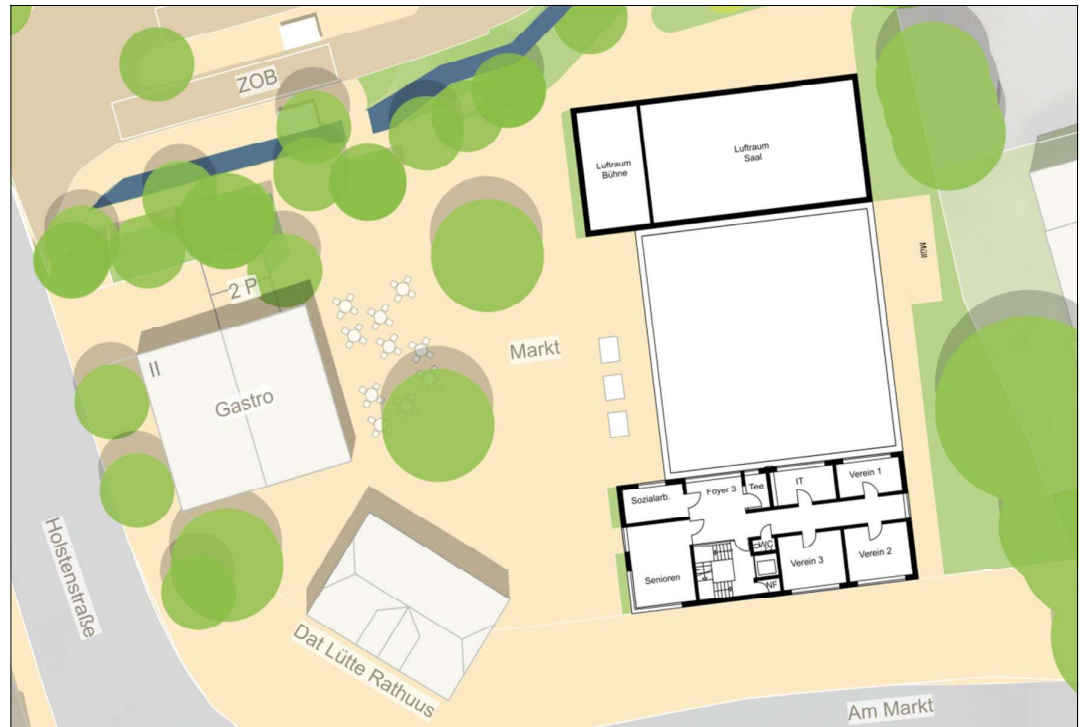


Abbildung 12: Alternative 1A, Grundriss Obergeschoss



Abbildung 13: Alternative 1A, Dachaufsicht

2.2.2 Alternative 1B

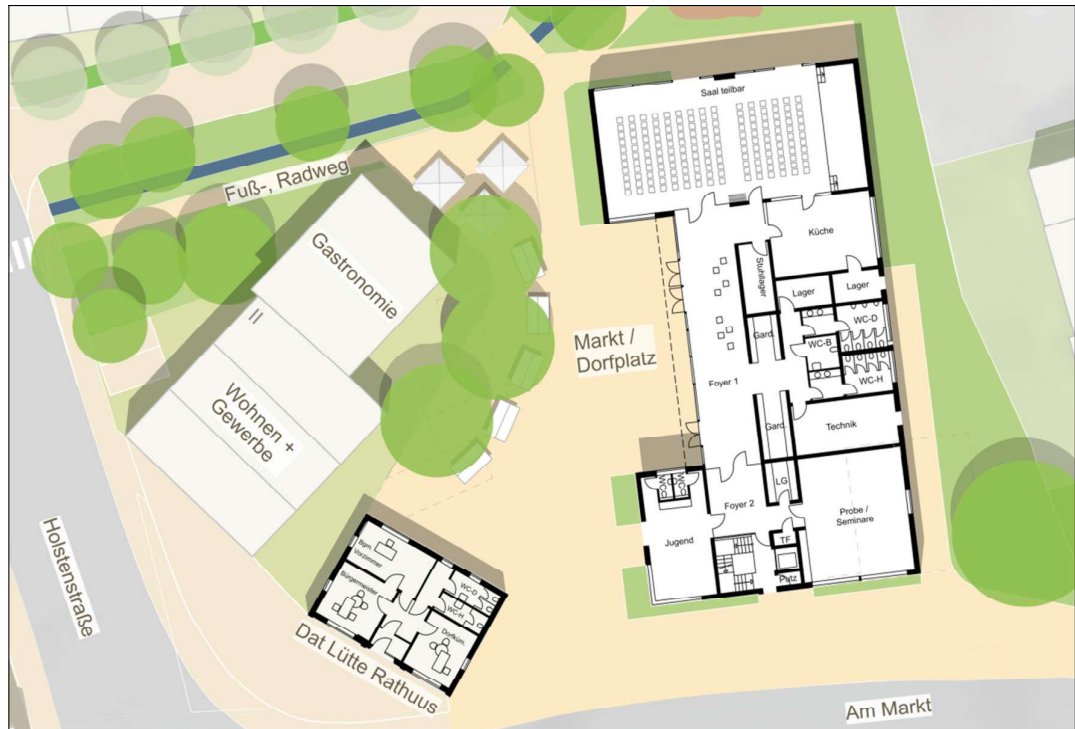


Abbildung 14: Alternative 1B, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus verortet sich wie bei der Alternative 1A in Nord-Süd-Ausrichtung, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. Der um das Grundstück Holstenstraße 27 kleiner dimensionierte Dorfplatz sowie das anliegende Foyer orientieren sich in Richtung Westen und werden durch das 'Lütte Rathuus' und das Gebäude Holstenstraße 27 baulich gefasst. Im 'Lütten Rathuus' sind öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro des Dorfkümmers / der Dorfkümmersin sowie die Räumlichkeiten für Beratungen und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters integriert. Das Gebäude Holstenstraße 27 bleibt in dieser Variante als Wohn- und Geschäftshaus erhalten. Ein im rückwärtigen Bereich verorteter, neuer Gebäudeteil könnte eine gastronomische Nutzung erhalten, die in attraktiver Lage zum Meiereibach verortet wäre.

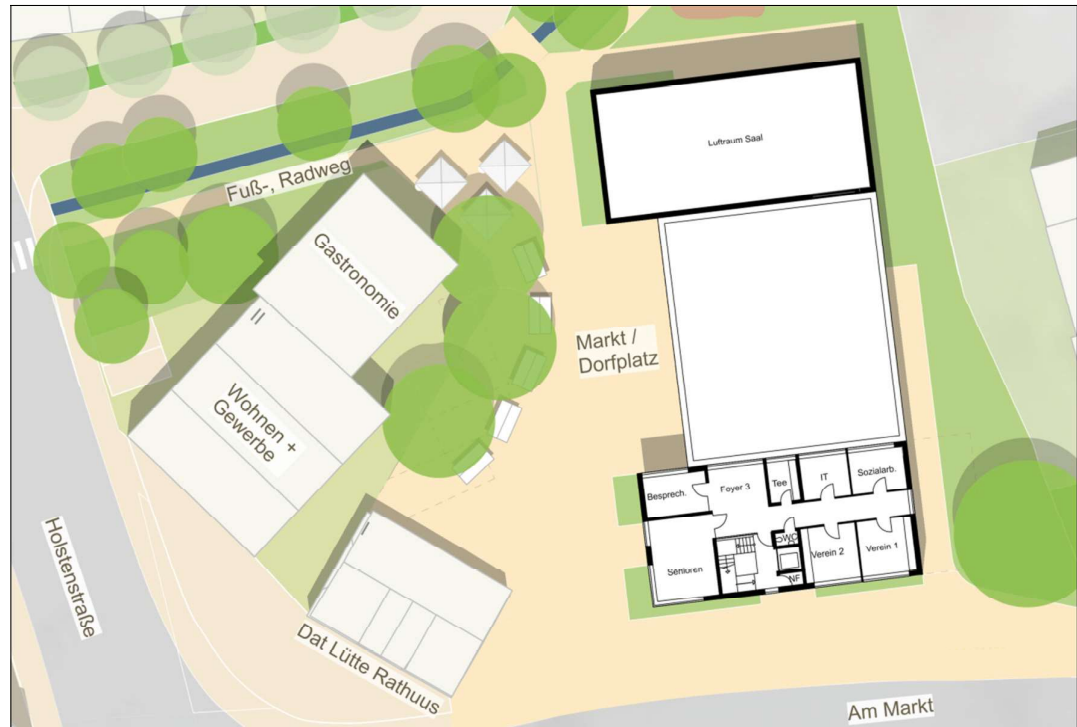


Abbildung 15: Alternative 1B, Grundriss Obergeschoss



Abbildung 16: Alternative 1B, Dachaufsicht

2.2.3 Alternative 1C

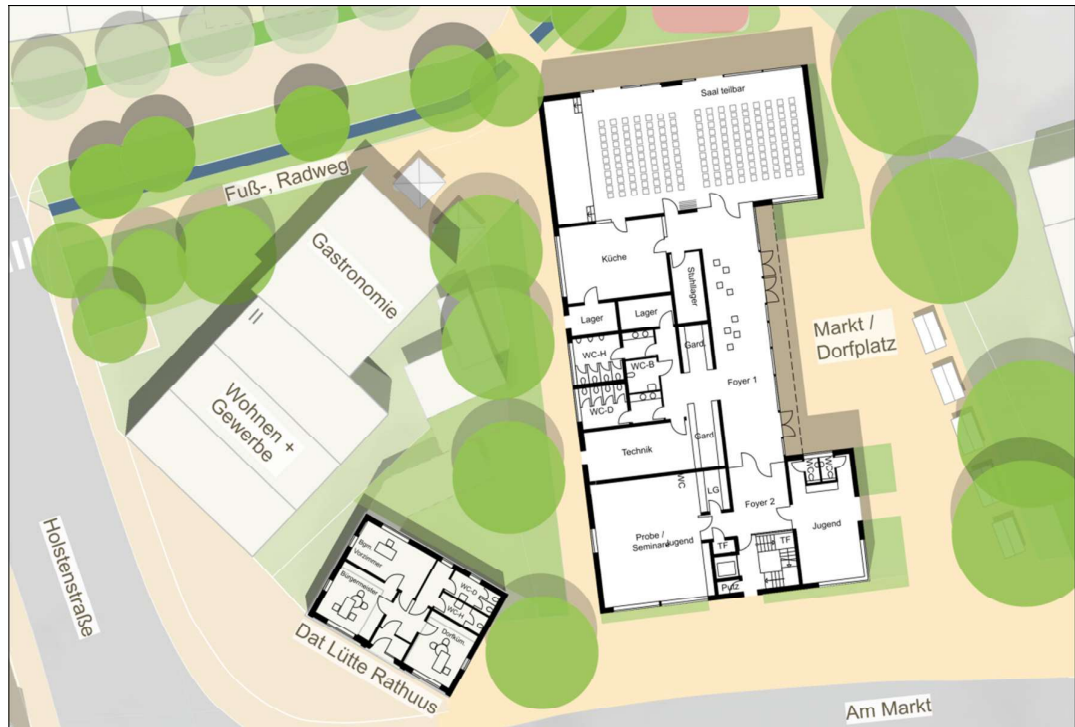


Abbildung 17: Alternative 1C, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus verortet sich wie bei der Alternative 1A in Nord-Süd-Ausrichtung, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. Der Grundriss wird in dieser Alternative an der Nord-Süd-Achse gespiegelt. Der im Vergleich zur Alternative 1A wesentlich kleindimensioniertere Dorfplatz / Marktplatz sowie das anliegende Foyer orientieren sich hier in Richtung Osten. Über zwei Wegeverbindungen, westlich und östlich des Dorfgemeinschaftshauses, werden die Straße Am Markt mit der neu konzipierten Fuß- und Radwegeverbindung am renaturierten Meiereibach verbunden.

Wie bei der Alternative 1B sind im 'Lütten Rathuus' öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro des Dorfkümmers / der Dorfkümmersin sowie die Räumlichkeiten für Beratungen und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters integriert. Das Gebäude Holstenstraße 27 bleibt in dieser Variante ebenfalls als Wohn- und Geschäftshaus erhalten. Ein im rückwärtigen Bereich verorteter, neuer Gebäudeteil könnte eine gastronomische Nutzung erhalten, die in attraktiver Lage zum Meiereibach verortet wäre.



Abbildung 18: Alternative 1C, Grundriss Obergeschoss



Abbildung 19: Alternative 1C, Dachaufsicht

2.2.4 Alternative 2A



Abbildung 20: Alternative 2A, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus verortet sich wie bei der Alternative 1A – 1C in Nord-Süd-Richtung orientiert, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. In dieser Alternative grenzen das 'Lütje Rathuus' sowie der Neubau eines eingeschossigen Gastronomie-Pavillons den westlich des Dorfgemeinschaftshaus gelegenen Dorfplatz zur Holstenstraße räumlich ab.

Das Dorfgemeinschaftshaus setzt sich in dieser Alternative aus zwei Gebäudeteilen zusammen, die mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden sind. Die Grundfläche des südlichen Gebäudeteils entspricht der des historischen Gebäudes Am Markt 1 und referiert durch seine Kubatur an den Vorgängerbau. Gegebenenfalls könnte an dieser Stelle ein Erhalt von besonders ortsbildprägenden Fassadenelementen des Bestandsgebäudes Am Markt geprüft werden. Im südlichen Gebäudeteil sind im Erdgeschoss, öffentlich wirksam zum Dorfplatz orientiert, die Räumlichkeiten für die Jugend und die Senior*innen verortet, die über einen Mittelflur erschlossen werden. Zur Straße Am Markt orientiert, bietet das Gebäude Platz für ein kleines Café / Bistro, das auch durch die Vereine genutzt werden kann. Im Obergeschoss finden sich Räumlichkeiten für die Vereine, Sozialarbeit und IT sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Teeküche. Der südliche Gebäudeteil wird, seinem historischen Vorgängerbau entlehnt, mit einem giebelständigen Satteldach ausgestattet.

Der Zwischenbau bildet ein verbindendes Foyer zwischen den Gebäudeteilen, über das im nördlichen Gebäudetrakt der teilbare Veranstaltungssaal mit Bühne und Stuhlraum, die über den Dorfplatz andienbare Küche sowie ein großzügiger Seminar- und Probenraum mit angeschlossenem Lagerraum erschlossen werden. Im Untergeschoss des nördlichen Gebäudeteils sind Garderobe, die sanitären Anlagen sowie weitere Lager- und Technikflächen untergebracht. Beide Gebäudeteile sind unabhängig voneinander nutzbar.



Abbildung 21: Alternative 2A, Grundriss Obergeschoss

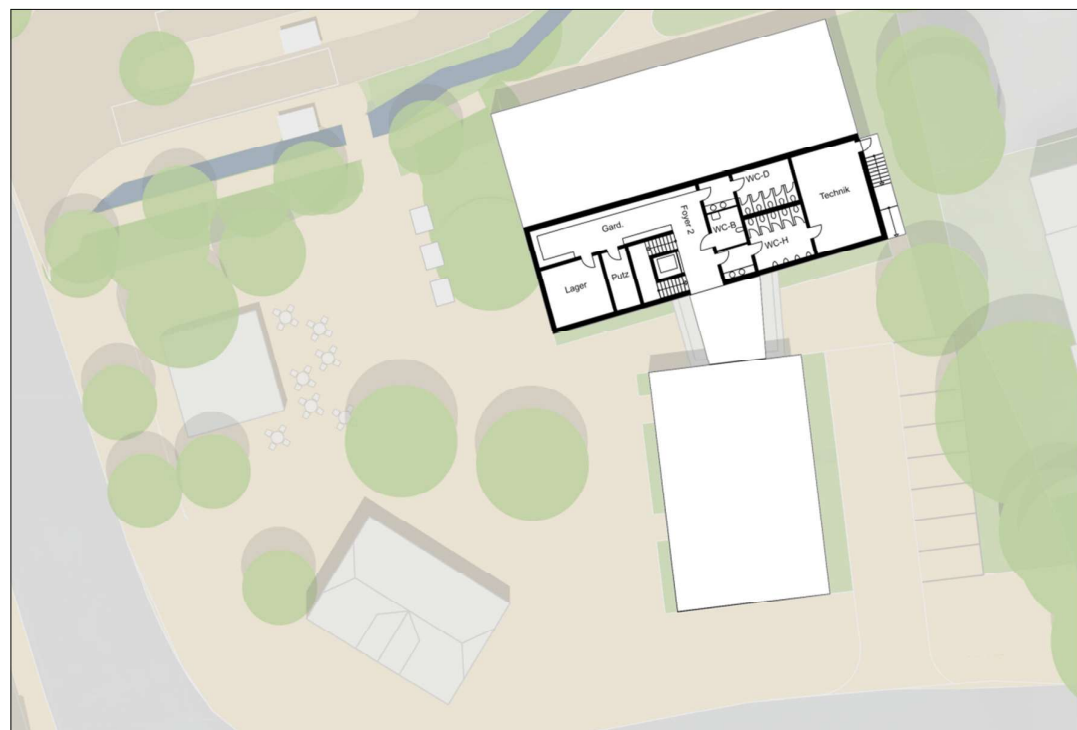


Abbildung 22: Alternative 2A, Grundriss Untergeschoss

2.2.5 Alternative 2B

Abbildung 23: Alternative 2B, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Im Unterschied zur Alternative 2A wird in der Alternative 2B die Café-Nutzung im Dorfgemeinschaftshaus mit den Räumlichkeiten für Beratungen und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters im 'Lütten Rathuus' getauscht. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Café-Nutzung in prominenterer Lage mit Bezug zum Dorfplatz zu verorten und ggf. damit den Dorfplatz funktional zu bespielen.

Da mit dem Cafébetrieb bereits eine gastronomische Nutzung am Dorfplatz verortet ist, wird in dieser Alternative von der Konzipierung eines Gastronomie-Pavillons im Norden zugunsten eines größeren Dorfplatzes bis an die Holstenstraße abgesehen. Die übrigen Gebäude-nutzungen sind identisch mit jenen der Alternative 2A angeordnet.



Abbildung 24: Alternative 2B, Grundriss Obergeschoss

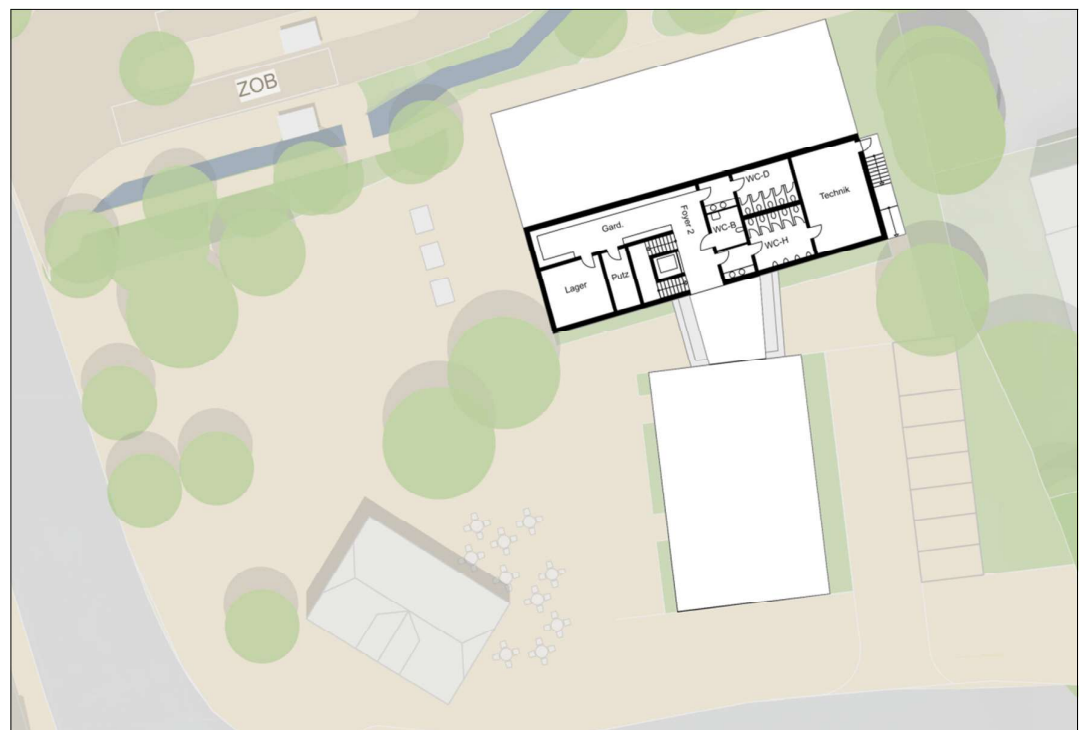


Abbildung 25: Alternative 2B, Grundriss Untergeschoss

2.2.6 Alternative 2C



Abbildung 26: Alternative 2C, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Die Alternative 2C unterscheidet sich zu den vorherigen Varianten im Wesentlichen durch die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie den Erhalt des Gebäudes Holstenstraße 27. Der im Vergleich zu den Alternativen 2A und 2B kleindimensioniertere Dorfplatz verortet sich südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses und weitet sich zur Straße Am Markt auf. Der rückwärtige Bereich des 'Lütten Rathuus', in dem öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro der Dorfkümmerein / des Dorfkümmers sowie die Räumlichkeiten für Beratungen und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters integriert sind, wird in dieser Alternative als Grünfläche gestaltet.

Östlich des Dorfgemeinschaftshauses soll eine öffentlich zugängliche Grünfläche im Sinne eines 'Dorfgartens' der Öffentlichkeit als Fläche für Gartennutzung und -gestaltung zur Verfügung stehen. Über zwei Wegeverbindungen westlich und östlich des Dorfgemeinschaftshauses werden die Straße Am Markt mit der neu angelegten Fuß- und Radwegeverbindung am renaturierten Meiereibach verbunden.

Das Gebäude Holstenstraße 27 bleibt in dieser Variante als Wohn- und Geschäftshaus erhalten. Ein im rückwärtigen Bereich verorteter, neuer Gebäudeteil könnte eine gastronomische Nutzung erhalten, die in attraktiver Lage zum Meiereibach verortet wäre.



Abbildung 27: Alternative 2C, Grundriss Obergeschoss

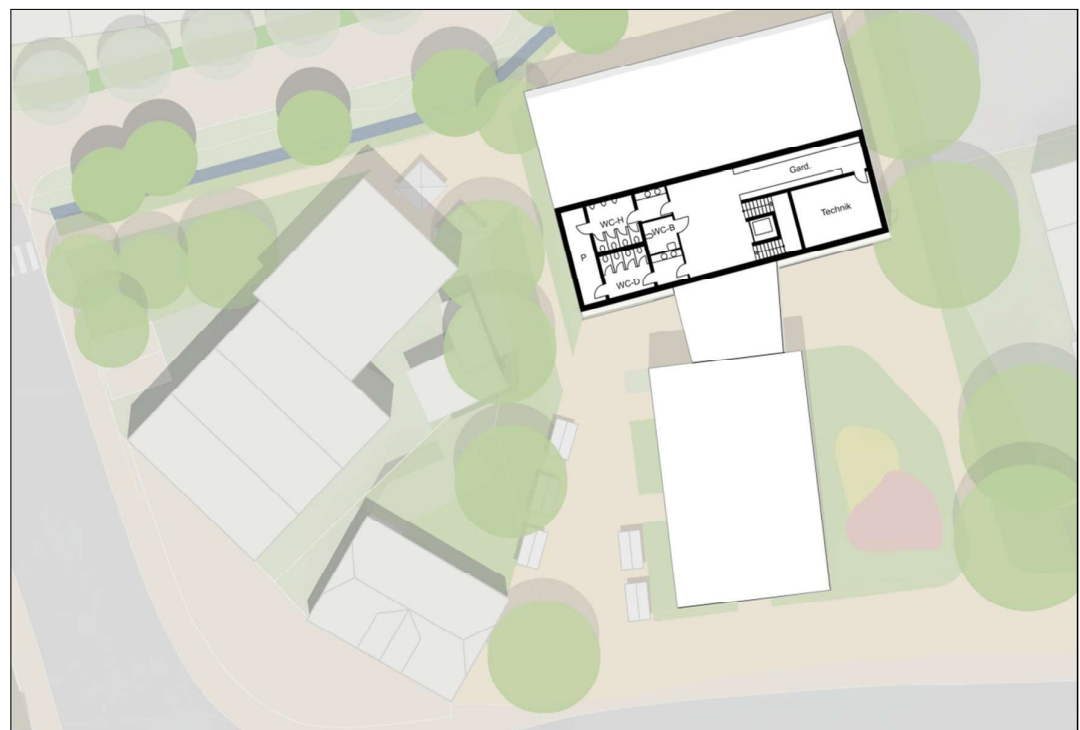


Abbildung 28: Alternative 2C, Grundriss Untergeschoss

2.2.7 Alternative 3



Abbildung 29: Alternative 3, Grundriss Erdgeschoss

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus setzt sich in der Alternative 3 aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil Am Markt sowie einem nördlich angegliederten, in Ost-West-Richtung orientierten, eingeschossigen Gebäudeteil zusammen. Die Grundfläche des südlichen Gebäudeteils entspricht wie bei den Alternativen 2A – 2C jener des historischen Gebäudes Am Markt 1 und referiert durch seine Kubatur an den Vorgängerbau. Im südlichen Gebäudeteil sind im Erdgeschoss, öffentlich wirksam zum Dorfplatz orientiert, die Räumlichkeiten für die Jugend und die Seniorinnen und Senioren verortet, die über einen Mittelflur erschlossen werden. Hier sind zudem die Räumlichkeiten für Beratungen und Sprechstunde der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters integriert. Im Obergeschoss finden sich Räume für Vereine, Sozialarbeit und IT sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Teeküche. Der südliche Gebäudeteil wird, seinem historischen Vorgängerbau entlehnt, mit einem giebelständigen Satteldach ausgestattet. Gegebenenfalls könnte hier ein Erhalt von besonders ortsbildprägenden Fassadenelementen des historischen Bestandsgebäudes geprüft und in einen Ersatzneubau integriert werden.

Der nördliche Gebäudeteil wird über ein an der Südseite zum Dorfplatz orientiertes Foyer erschlossen, das im direkten Gegenüber mit der Kirche verortet ist. Das Foyer öffnet sich auch in Richtung Norden zum Grünzug am Meiereibach und fungiert somit als Vermittler zwischen Dorfplatz und Meiereibach.

Über das Foyer werden der teilbare Saaltrakt mit Bühne, der Küchentrakt, ein Garderoben- und Sanitärebereich, ein Proben- und Seminarraum sowie die Lagerräume für die Vereine erschlossen. An den teilbaren Saalbereich, der zum Meiereibach hin offenbar gestaltet wird, sind ein Stuhllager und Technikraum angegliedert. Zudem besteht eine direkte Verbindung zum Küchentrakt mit Kühl- und Lagerraum, der vom Dorfplatz angedient werden kann.

Im 'Lütten Rathuus', das den Dorfplatz nach Süden begrenzt, ist eine Cafénutzung konzipiert, deren Außengastronomie den Dorfplatz bespielt.

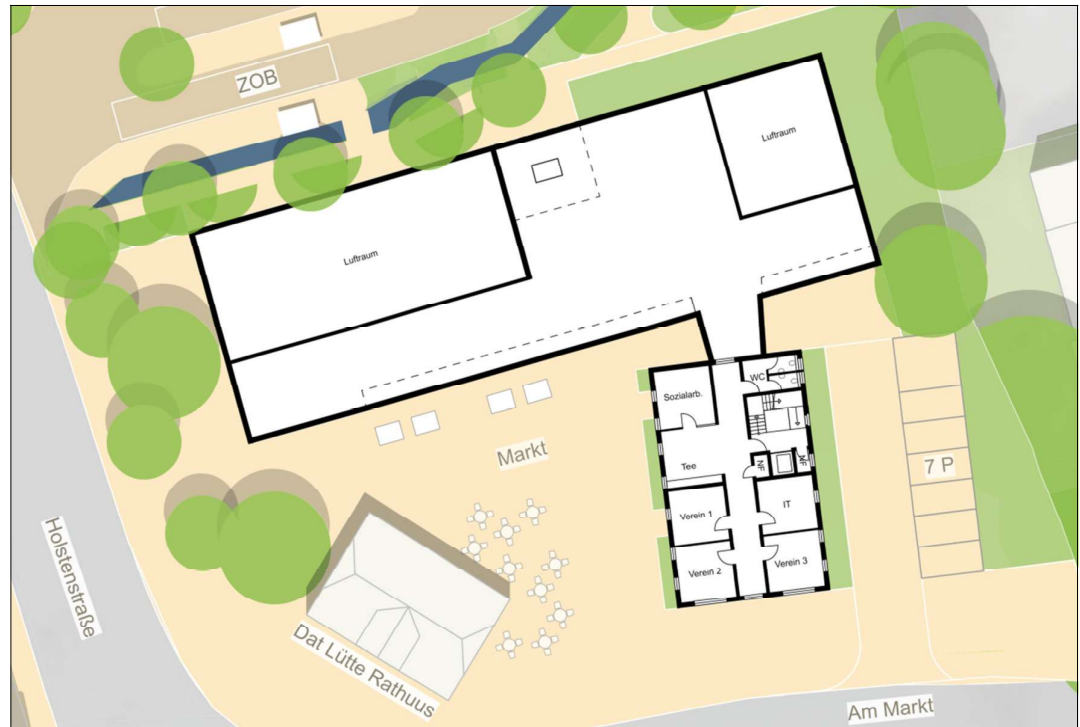


Abbildung 30: Alternative 3, Grundriss Obergeschoss



Abbildung 31: Alternative 3, Grundriss Dachaufsicht

2.3 Bewertung und Abwägung

Die dargestellten Standortalternativen wurden mit den Projektbeteiligten der Gemeinde Schenefeld, der BIG Städtebau GmbH, der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft sowie im Rahmen der drei Planungsworkshops erörtert und fortlaufend weiterentwickelt.

Die Alternativen 1B, 1C sowie 2C stellten den grundlegenden Entwurfsstand dar und wurden im Workshop 'Lokale Akteure' mit den Teilnehmenden diskutiert. Durch die Teilnehmenden wurde der Konzeptansatz eines Dorfgemeinschaftshauses mit Foyer zum Dorfplatz, der Richtung Westen und Süden ausgerichtet ist, allgemein begrüßt. Der Dorfplatz soll Nutzungsmöglichkeiten für vielfältige Veranstaltungen, wie Märkte und Feste, aber auch attraktive Sitzgelegenheiten für die tägliche Nutzung bieten. Zudem wurde ein gastronomisches Angebot am Platz befürwortet. Der Dorfplatz sollte nach Ansicht der Beteiligten insgesamt großzügiger gestaltet werden. Dementsprechend wären auch die Grundstücke der Holstenstraße 29 ('Lüttes Rathuus') sowie der Holstenstraße 27 einzubeziehen. Zusätzliche Flächenbedarfe wurden im Bereich der Lagerflächen (Stuhllager, Lager Musikinstrumente, Kühlraum, Küche) sowie Nebenräume (Putzraum) genannt. Zudem wurde durch die Beteiligten nochmals eindringlich auf den schlechten baulichen Zustand der Bestandsbebauung im Planungsgebiet aufmerksam gemacht, der mit Ausnahme des 'Lütten Rathuus' einen Erhalt der übrigen Bestandsgebäude unwirtschaftlich mache. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Workshops 'Lokale Akteure' wurden die Standortalternativen fortgeschrieben. Die Alternative 1C wurde im Ergebnis des Workshops aus dem weiteren Diskussionsprozess herausgenommen und die Alternative 1B zur Alternative 1A mit erweitertem Dorfplatz und ergänztem Raumprogramm weiterentwickelt. Aus der Alternative 2C wurden die Alternativen 2A und 2B entwickelt, die eine Gestaltvarianz des Dorfplatzes mit und ohne Gastronomiepavillon unter Abriss des Gebäudes Holstenstraße 27 abbildeten. Die im Vorfeld des zweiten Planungsworkshops 'Gemeinde' erarbeitete Alternative 3 stellt einen weiteren Konzeptansatz dar, der eine alternative Ausrichtung des Gebäudes in Ost-West-Richtung und die interpretierende Wiederaufnahme der Kubatur des Gebäudes Am Markt 1 in einen Neubau vorsieht.

Im Rahmen des zweiten Planungsworkshops 'Gemeinde' wurden die weiterentwickelten Testentwürfe für das Dorfgemeinschaftshaus mit Dorfplatz mit den Teilnehmenden erörtert.

Hierbei wurde durch die Teilnehmenden angeregt, dass im Dorfgemeinschaftshaus eine Mehrfachnutzung von (Vereins-)Räumen sowie die gemeinsame Nutzung von WCs und möglichen Lagerräumen sowie Nutzungen durch Dritte ermöglicht werden sollen. Der nach Westen ausgerichtete Platz solle zudem mit einem großzügigen Vordach ausgestattet werden.

Die Alternativen 1A und 3 wurden dabei durch die Teilnehmenden tendenziell favorisiert.

Der Dorfplatz solle nach Ansicht der Teilnehmenden sowohl Veranstaltungen und Märkte ermöglichen wie auch umfangreich begrünt werden. Dabei wird eine bauliche Abschirmung des Platzes zur Holstenstraße tendenziell begrüßt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Ein gastronomisches Angebot am Platz in Form eines (Eis-)Cafés oder Bistros wurde allgemein befürwortet. Thematisiert wurden auch zusätzliche Angebote für die Jugend im DGH bzw. Ortskern. Im dritten Workshop 'Politik' wurden die favorisierten und geringfügig modifizierten Alternativen 1A und 3 mit den Teilnehmenden diskutiert. Hierzu wurde durch die Teilnehmenden tendenziell die Alternative 1A favorisiert, die einen besseren Bezug zwischen Dorfplatz und Grünzug am Meiereibach ermögliche.

Angeregt wurde, das Dorfgemeinschaftshaus als Mehrgenerationen-Haus zu konzipieren, das auch Erweiterungsmöglichkeiten vorsehen könnte. Zudem solle das Gebäude nach Ansicht der Teilnehmenden eine ortsbildverträgliche Gestaltung erfahren. Die Funktion des Dorfplatzes als Markt- und Veranstaltungsfläche mit hohem Grünanteil wurde nochmals unterstrichen. Das dargestellte Raumprogramm für das Dorfgemeinschaftshaus wurde durch die Teilnehmenden im Allgemeinen als praktikabel und schlüssig erachtet. Die detaillierten Raumprogramme der diskutierten Testentwürfe sind dem Anhang zu entnehmen (s. Anlagenband 1 – Anlage 1).

2.4 Soll-Raumprogramm mit Nutzungsanforderungen

Das unter Auswertung der ermittelten Flächen- und Nutzungsbedarfe erarbeitete Soll-Raumprogramm mit den ergänzenden Nutzungsanforderungen für das neue Dorfgemeinschaftshaus stellt das abgewogene Ergebnis des umfangreichen Planungs- und Beteiligungsprozesses dar und ist nachfolgend differenziert nach Funktionsbereichen dargestellt.

Nr.	Funktionsbereich	Anzahl der Räume	NUF (m²)	Anmerkungen
1	Eingangsbereiche			
1.1	Foyer	1	130	Einladendes Entrée zur Erschließung sämtlicher öffentlich nutzbarer Räume, multicodiert nutzbar auch als Café-Lounge, für Ausstellungen sowie Events / Gute Auffindbarkeit der Eingänge aus der Ortsmitte, Bezug zu Dorfplatz / Tageslicht, Sonnenschutz, abhängig von der Orientierung / Gute Zuordnung der Nebenflächen / Verbindung mit Küche
1.1.1	Foyer / Ausstellung	1	130	
1.2	Nebenflächen: Sanitär, Lager etc.	6	95	
1.2.1	Garderobe	1	25	
1.2.2	Putzraum	1	10	
1.2.3	Lager	1	10	
1.2.4	Sanitär	3	50	
	NUF-Eingangsbereiche		225	
2	Saal / Probe-, Seminarbereich			
2.1	Saaltrakt	3	235	
2.1.1	Großer Saal	1	170	Teilbar, erschlossen über das Foyer, mit Verbindung zur Küche (Ausschank), mit Außenterrasse, gute Akustik für Veranstaltungen
2.1.1.1	Reihenbestuhlung			ca. 200
2.1.1.2	Sitzplätze an Tischen			170 nach VStättVO ca. 107 in Halbkreisbestuhlung ca. 152 Bankettbestuhlung ca. 76 Parlamentar. Sitzordnung
2.1.1.3	Stehplätze			ca. 340 nach VStättVO
2.1.2	Bühne	1	40	
2.1.3	Tisch- und Stuhllager	1	25	Ergänzend unter der Bühne
2.2	Proberaum	2	100	
2.2.1	Proberaum	1	80	Nutzbar insb. für Musikvereine und Bands, gute Akustik, akustisch abgeschirmt, nutzbar auch als Seminar- und Tagungsraum
2.2.2	Lager	1	20	Zuschnitt geeignet für die sichere Lagerung auch größerer Musikinstrumente, gute Erreichbarkeit vom Proberaum
	NUF Saal / Probe-, Seminarbereich		335	
3	Gastrobereich			
3.1	Küchentrakt	3	60	
3.1.1	Küche mit Bar	1	40	Unmittelbarer Bezug zu Saal und Foyer für Bewirtung, mobile Bar, guter Bezug zu Lager und Kühlraum für Catering, externe Andienung
3.1.2	Lager	1	10	
3.1.3	Kühlraum	1	10	
	NUF Gastrobereich		60	

4	Vereine / Jugend / Senioren / Verwaltung		
4.1	Treffs	2	80
4.1.1	Jugendtreff	1	40
4.1.2	Seniorentreff	1	40
4.2	Vereine	2	60
4.2.1	Vereinsraum 1	1	30
4.2.2	Vereinsraum 2	1	30
4.3	Verwaltung	5	105
4.3.1	Sozialarbeit	1	20
4.3.2	Büro IT	1	20
4.3.3	Teeküche	1	10
4.3.4	Beratung	1	40
4.3.5	Dorfkümmerin / Dorfkümmerer	1	15
4.4	Nebenflächen: Sanitär, Lager etc.	2	30
4.4.1	Lager / Abstellraum	1	10
4.4.2	Sanitär (Damen - Herren)	1	20
	NUF Vereine /Jugend / Senioren / Verwaltung		275
	Summe NUF gesamt		895
5	Technikflächen TF²⁶		
5.1	Technikflächen	53	Konzeptabhängig
	Summe Technikflächen	53	
6	Verkehrsflächen VF²⁵		
6.1	Verkehrsflächen	178	Konzeptabhängig, möglichst zu minimieren
	Summe Verkehrsflächen	178	
7	Konstruktionsflächen KGF		
7.1	Konstruktionsflächen	249	Konzeptabhängig
	Summe BGF²⁷	1.375	

Übersicht 3: Raumprogramm / Nutzungsanforderungen Dorfgemeinschaftshaus

²⁶ Anteile TF (5,9 %) / VF (19,9%) / KGF (27,8 %) der Gesamtnutzfläche nach BKI Baukosten Gebäude Neubau Kostenplanung, Stand 1. Quartal 2020, Gemeindezentren, mittlerer Standard, Seite 851

²⁷ BGF = 153,6 % NUF nach BKI Baukosten Gebäude Neubau Kostenplanung, Stand 1. Quartal 2020, Gemeindezentren, mittlerer Standard, Seite 851

2.5 Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das Dorfgemeinschaftshaus

Im Zuge der städtebaulichen Neugestaltung der Schenefelder Ortsmitte sowie der Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses sind bereits frühzeitig Aussagen über den voraussichtlichen Bedarf an Stellplätzen für Kfz und Fahrräder zu treffen und Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfes zu erörtern. Da die Gemeinde Schenefeld über keine eigene Stellplatzsatzung zur Ermittlung der notwendigen Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen verfügt, wurde der Bedarf anhand von fünf ausgewerteten Stellplatzsatzungen vergleichbar großer Landgemeinden in Schleswig-Holstein ermittelt.²⁸

Der Faktor für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge liegt für 'Sonstige Versammlungsstätten' in den ausgewerteten Stellplatzsatzungen i.d.R. zwischen 1 je 4 und 1 je 5 Kfz-Stellplätzen pro Sitzplatz und für Fahrräder übergreifend bei 1 Stellplatz je 4 Sitzplätzen.

Daraus ergibt sich, ausgehend von einer Kapazität des Veranstaltungssaals von ca. 200 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung (s. Kapitel 2.4), ein Stellplatzbedarf zwischen 40 und 50 Kfz-Stellplätzen und 50 Fahrradstellplätzen. Davon sind den ausgewerteten Stellplatzsatzungen nach übergreifend 90 % für Besucherinnen und Besucher vorzuhalten.

Zusätzliche Stellplatzbedarfe ergeben sich für durch Vereine sowie durch die Jugend, durch Senioreninnen und Senioren und die Verwaltung genutzte Räumlichkeiten. Diese sind in Bezug auf die ausgewerteten Stellplatzsatzungen übergreifend unter der Kategorie 'Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume' zu summieren. Der Stellplatzbedarf errechnet sich für Räume dieser Kategorie Satzungs-übergreifend mit einem Schlüssel von 1 Kfz-Stellplatz sowie 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche. Die genannten Räumlichkeiten besitzen in der Summe eine NUF von ca. 315 m². Damit ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 8 Kfz- und weiteren 8 Fahrradstellplätzen. Insgesamt erhöht sich der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus für Kfz damit auf 48 – 58 Stellplätze sowie auf 58 Fahrradstellplätze. Es ist mit der Bauaufsicht im Stellplatznachweis ggf. ein Gleichzeitigkeitsfaktor von z.B. 0,75 nachzuweisen, durch den sich der Bedarf reduzieren würde.

Die notwendigen Fahrradstellplätze sind möglichst nah des Haupteinganges des Dorfgemeinschaftshauses zu verorten. Sie sind dabei in ein umfassendes Gestaltungskonzept für den Dorfplatz zu integrieren und unter Beachtung der weiteren Nutzungsbedarfe behutsam einzuordnen.

Der ermittelte Kfz-Stellplatzbedarf könnte anhand eines Mobilitätskonzeptes geschärft werden und unter Nutzung folgender, herzustellender sowie bestehender öffentlicher und ggf. privater Stellplatzflächen (über Zuordnungsbaukosten) in der näheren Umgebung gedeckt werden:

Herzustellende Stellplatzanlagen

- Holstenstraße 36 für Besucherverkehr und Park and Ride im Zusammenhang mit dem ZOB (ca. 18 – 22 Kfz-Stellplätze / s. Kapitel F)
- Stellplatzanlage östlich des ZOB Holstenstraße (ca. 7 Kfz-Stellplätze)

Bestehende öffentliche Stellplatzanlagen

- Amt Gemeinde Schenefeld (ca. 40 Stellplätze)
- Zum Park nördlich des Meiereibachs (ca. 24 Kfz-Stellplätze)
- Am Markt / Zum Park (ca. 10 Stellplätze)

Bestehende private Stellplatzanlagen

- ALDI-Markt (ca. 70 Stellplätze)
- Zum Park südl. Vermittlungsstelle Deutsche Telekom Zum Park 1 (ca. 12 Stellplätze)

Die Nutzung der genannten Stellplatzanlagen für das Dorfgemeinschaftshaus muss vor dem Hintergrund der sonstigen Belange und Bedarfe individuell abgewogen werden. Hierbei empfiehlt es sich, frühzeitig das Bauamt, Untere Bauaufsicht des Kreises Steinburg in Itzehoe als zuständige Genehmigungsbehörde zu beteiligen.

²⁸ Vgl. Stellplatzsatzungen der Gemeinden Heikendorf, Owschlag, Panker, Dellingsdorf und Harrislee

3 Städtebauliche Entwicklungsszenarien für die Schenefelder Ortsmitte

3.1 Alternative 1A



Abbildung 32: Alternative 1A (ZOB Holstenstraße, Neubau Holstenstr. 27, Parkplatz Holstenstr. 36, Platz Am Markt)

Kurzerläuterung

Das städtebauliche Szenario baut auf dem Testentwurf der Alternative 1A für das Dorfgemeinschaftshaus auf. Das Dorfgemeinschaftshaus verortet sich in Nord-Süd-Ausrichtung orientiert, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. Der westlich des Dorfgemeinschaftshaus gelegene Dorfplatz wird in Richtung Westen vom 'Lütten Rathuus' – in dem öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro der Dorfkümmerein / des Dorfkümmers oder Beratungsräume integriert sind – sowie von einem Ersatzneubau auf dem Grundstück Holstenstraße 27 mit Gastronomie räumlich begrenzt. Der Platz weitet sich in Richtung Norden zum renaturierten Meiereibach, der mit einer naturnah gestalteten Grünverbindung mit begleitender Fuß- und Radwegeverbindung zu einem verknüpfenden Freiraumelement zwischen Hohenzollernpark und Kirchenwiese entwickelt wird. Nördlich des Meiereibachs wird der ZOB unter Rückbau der Bestandsgebäude der ehemaligen Meierei auf das Grundstück Holstenstraße 25 verlagert.

Die Freifläche Am Markt wird nach der Verlagerung als Platzfläche mit Sitzgelegenheiten und hohem Grünanteil fußgängerfreundlich umgestaltet und aufgewertet. Von der Marktstraße bleibt die Durchfahrbarkeit zur Straße 'Zum Park' mit Anschluss an die B 430 unter Einrichtung eines Einbahnverkehrs erhalten. Auf dem Grundstück Holstenstraße 34 wird der Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes vorgeschlagen. Südlich soll die Herstellung einer baumbestandenen Stellplatzanlage mit 18 – 22 Kfz-Stellplätzen einen Teil des Stellplatzbedarfes des Dorfgemeinschaftshauses sowie des ZOBs (P+R) decken.

3.2 Alternative 1B



Abbildung 33: Alternative 1B (Erhalt der Bestandsbebauung Holstenstraße 27, kleinerer Dorfplatz)

3.3 Alternative 1C



Abbildung 34: Alternative 1C (ZOB Am Markt / Neubau Wohnen und Gewerbe Holstenstr. 25 und 27 + Parkplatz)

3.4 Alternative 1D



Abbildung 35: Alternative 1D (ZOB Am Markt, Neubau Holstenstr. 25 + Parkplatz / Grünfläche / Erhalt Holstenstr. 27)

3.5 Alternative 1E



Abbildung 36: Alternative 1E (ZOB Am Markt, Erhalt Holstenstr. 25 u. 27, Parkplatz Holstenstr. 25, Grünfläche)

3.6 Alternative 2A



Abbildung 37: Alternative 2A (ZOB Holstenstraße, Gastronomie-Pavillon, Parkplatz Holstenstr. 36, Platz Am Markt)

Kurzerläuterung

Das städtebauliche Szenario baut auf dem Testentwurf der Alternative 2A für das Dorfgemeinschaftshaus auf. Das Dorfgemeinschaftshaus verortet sich in Nord-Süd-Ausrichtung orientiert, im östlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Grundstück des Gebäudes Am Markt 1. Es setzt sich in dieser Alternative aus zwei Gebäudeteilen zusammen, die mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden sind.

Der westlich des Dorfgemeinschaftshaus verortete Dorfplatz wird in Richtung Westen vom 'Lütten Rathuus', – in dem öffentlich wirksame Funktionen, wie das Büro der Dorfkümmernin / des Dorfkümmers sowie die Beratungsräume integriert sind – sowie durch einen eingeschossigen Gastronomie-Pavillon zur Kreuzung Holstenstraße / Am Markt räumlich abgegrenzt. Der Dorfplatz weitet sich in Richtung Norden zum geöffneten und renaturierten Meiereibach, der mit einem naturnah gestalteten Grünzug mit begleitender Fuß- und Radwegeverbindung zu einem verknüpfenden Freiraumelement zwischen Hohenzollernpark und Kirchenwiese entwickelt wird. Nördlich des Meiereibachs wird der ZOB unter Rückbau der Bestandsgebäude der ehemaligen Meierei auf das Grundstück Holstenstraße 25 verlagert.

Die Freifläche Am Markt wird nach der Verlagerung als Platzfläche mit Sitzgelegenheiten und hohem Grünanteil fußgängerfreundlich umgestaltet und aufgewertet. Die Durchfahrbarkeit von der Marktstraße zur Straße 'Zum Park' mit Anschluss an die B 430 wird in dieser Alternative zugunsten einer zusammenhängenden und multicodiert nutzbaren Platzfläche aufgegeben. Auf dem Grundstück Holstenstraße 34 wird der Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes vorgeschlagen. Südlich soll die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 18 – 22 Kfz-Stellplätzen, die baumbestanden entwickelt werden soll, einen Teil des Stellplatzbedarfes des Dorfgemeinschaftshauses sowie des ZOBs P+R) decken. Die Freifläche Am Markt wird in dieser Variante unter Aufgabe der Durchfahrbarkeit als zusammenhängender Platz gestaltet.

3.7 Alternative 2B



Abbildung 38: Alternative 2B (ZOB Am Markt, Neubau Holstenstr. 25, Parkpl. Holstenstr. 25, 36, Gastro-Pavillon)

3.8 Alternative 2C



Abbildung 39: Alternative 2C (ZOB Am Markt, Neubau Holstenstr. 25, Parkplatz Holstenstr. 25, 36, großer Dorfplatz)

3.9 Alternative 3A



Abbildung 40: Alternative 3A (ZOB Holstenstraße, Parkplatz Holstenstr. 36, Platz Am Markt)

Kurzerläuterung

Das Dorfgemeinschaftshaus setzt sich in der Alternative 3 aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil Am Markt sowie einem nördlich angegliedertem, in Ost-West-Richtung orientierten, eingeschossigen Gebäudeteil zusammen. Die Grundfläche des südlichen Gebäudeteils entspricht wie bei den Alternativen 2A – 2C jener des historischen Gebäudes Am Markt 1 und referiert durch seine Kubatur an den Vorgängerbau. Der Dorfplatz wird durch das Dorfgemeinschaftshaus sowie durch das 'Lütte Rathuus' von drei Seiten räumlich begrenzt.

Der Platz wird durch das Dorfgemeinschaftshaus zum geöffneten und renaturierten Meiereibach, der mit einem naturnah gestalteten Grünzug mit begleitender Fuß- und Radwegeverbindung zu einem verknüpfenden Freiraumelement zwischen Hohenzollernpark und Kirchenwiese entwickelt wird, abgegrenzt. Nördlich des Meiereibachs wird der ZOB unter Rückbau der Bestandsgebäude der ehemaligen Meierei auf das Grundstück Holstenstraße 25 verlagert.

Die Freifläche Am Markt wird nach der Verlagerung als Platzfläche mit Sitzgelegenheiten und hohem Grünanteil fußgängerfreundlich umgestaltet und aufgewertet. Von der Marktstraße bleibt die Durchfahrbarkeit zur Straße 'Zum Park' mit Anschluss an die B 430 unter Einrichtung eines Einbahnverkehrs erhalten. Auf dem Grundstück Holstenstraße 34 wird ein Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes vorgeschlagen. Südlich soll die Herstellung einer baumbestandenen Stellplatzanlage mit 18 – 22 Kfz-Stellplätzen einen Teil des Stellplatzbedarfes des Dorfgemeinschaftshauses sowie des ZOBs (P+R) decken.

3.10 Alternative 3B



Abbildung 41: Alternative 3B (ZOB Am Markt, Neubau + Parkplatz Holstenstr. 25, Parkplatz Holstenstr. 36)

3.11 Alternative 3C



Abbildung 42: Alternative 3C (ZOB Am Markt, Neubau + Parkplatz Holstenstr. 25, Grünfläche Holstenstr. 36)

3.12 Bewertung und Abwägung

Die dargestellten städtebaulichen Entwicklungsszenarien wurden mit den Projektbeteiligten der Gemeinde Schenefeld, der BIG Städtebau GmbH, der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft sowie im Rahmen der drei Planungsworkshops erörtert und fortlaufend weiterentwickelt.

Im Workshop 'Lokale Akteure' wurde seitens der Teilnehmenden der Bedarf nach einer städtebaulichen Neugestaltung und Aufwertung der Schenefelder Ortsmitte unter Erhalt des Ortsbildes betont. Gleichzeitig wurde auf den mangelhaften baulichen Zustand der Bestandsgebäude hingewiesen, die einen Erhalt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fraglich erscheinen lassen. Insbesondere ein Erhalt der stark sanierungsbedürftigen Gebäude der ehemaligen Meierei, wie in der Alternative 1E dargestellt, wurde im Allgemeinen als nicht vertretbar angesehen. Auch die Gebäude Holstenstraße 27 sowie Am Markt 1 wurden als nicht erhaltenswert bewertet. Ersatzneubauten wären nachhaltiger und könnten nach Ansicht der Teilnehmenden vielmehr zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Eine Renaturierung des Meiereibachs mit der Schaffung eines begleitenden Fuß- und Radweges zwischen Hohenzollernpark und Kirchenwiese, wurde durch die Teilnehmenden positiv bewertet. Im Verlauf des Baches könnten nach Aussagen einiger Teilnehmender, zusätzliche Grünflächen hergestellt werden. Der Dorfplatz soll Nutzungsmöglichkeiten für vielfältige Veranstaltungen aber auch attraktive Sitzgelegenheiten für die tägliche Nutzung bieten. Daher wäre dieser nach Ansicht vieler Teilnehmender großzügiger, als in den Alternativen 1B und 1E dargestellt zu dimensionieren. Ein gastronomisches Angebot am Platz wurde allgemein befürwortet. Eine Verlagerung des ZOB wurde seitens der Teilnehmenden kontrovers diskutiert. Hingewiesen wurde auf das unzureichende subjektive Sicherheitsempfinden in der Bahnhofstraße, das aus dem hohen Aufkommen an Kundenverkehr zum und vom ALDI-Markt resultiert. Als notwendig erachtet wurde die Einrichtung einer Einbahnstraße von Ost nach West im Zuge der Öffnung des ZOBs für den öffentlichen Verkehr. Daher wurde die Herstellung einer zusammenhängenden Platzfläche Am Markt wie in der Alternative 1B dargestellt, überwiegend kritisch gesehen. Gleichwohl wurde der Bedarf nach zusätzliche Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße und der Holstenstraße für den Fußverkehr geäußert. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Workshops 'Lokale Akteure' wurden die Entwicklungsszenarien fortgeschrieben. Mit der Weiterentwicklung der Testentwürfe für das Dorfgemeinschaftshaus wurden weitere Alternativen und Varianten entwickelt und im Vorfeld des Workshops 'Gemeinde' mit den Projektbeteiligten erörtert. Im Rahmen des Workshops 'Gemeinde' wurden die Entwicklungsszenarien 1A, 1C, 1D, 2A, 2C, 3A, 3B und 3C mit den Teilnehmenden diskutiert.

Wesentliche Ergebnisse des Workshops 'Lokale Akteure' wurden durch die Teilnehmenden im zweiten Workshop bestätigt. Dies betrifft u.a. die Notwendigkeit zur städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte, die Renaturierung des Meiereibachs und Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung, die Notwendigkeit zur Herstellung eines großzügigen Dorfplatzes für Veranstaltungen und Märkte mit ansässiger Gastronomie sowie den Konsens über den notwendigen Rückbau der Bestandsgebäude Holstenstraße 25, 27, 36 sowie ggf. 34 und der Realisierung von Ersatzneubauten respektive Neugestaltung der Freiflächen. Tendenziell wurde im Rahmen des Workshops 'Gemeinde' eine Verlagerung des ZOBs an die Holstenstraße befürwortet. Die Alternativen 1A und 3A wurden durch die Teilnehmenden im Allgemeinen favorisiert und im Nachgang des Workshops geringfügig modifiziert.

Im Rahmen des Workshops 'Politik' wurden die Alternativen 1A, 1C, 1D sowie 3A, 3B und 3C mit den Teilnehmenden erörtert. Hier bestand unter den Teilnehmenden Konsens über die notwendige Herstellung einer baulichen Fassung des Ortskerns bei einem Abriss der Bestandsgebäude, ggf. mit Ausnahme der Holstenstraße 29 ('Lüttes Rathuus').

Hier sei noch eine weitere Betrachtung der Wirtschaftlichkeit erforderlich. Gegebenenfalls sei ein Ersatzneubau in ähnlicher Kubatur denkbar.

Zudem wurde durch die Teilnehmenden im Allgemeinen ein räumlicher Zusammenhang zwischen einem wie in der Alternative 1A großzügiger gestalteten Dorfplatz und dem renaturierten Meiereibach mit begleitender Wegeverbindung gewünscht. Das Dorfgemeinschaftshaus sollte nach Ansicht vieler Teilnehmender eine maßstabs- und materialgerechte Gestaltung erhalten, die bei der Alternative 1A im Vergleich zur Alternative 3 tendenziell angemessener erscheine. Zudem wurde der Bedarf zur Herstellung von Stellplatzflächen für das Dorfgemeinschaftshaus auf dem Grundstück Holstenstraße 36 geäußert. Daher wäre von einer Herstellung einer Grünfläche auf dem Grundstück wie bei der Alternative 1D oder 3B tendenziell abzusehen.

Die Teilnehmenden des dritten Workshops sprachen sich klar für eine Verlagerung des ZOB an die Holstenstraße aus. Geprüft werden sollte in diesem Zusammenhang jedoch die Anordnung des dargestellten P+R-Parkplatzes östlich des ZOBs. Im Zusammenhang mit einer Verlagerung sollte die Errichtung einer Einbahnstraßenlösung (partiell auch südlichen Abschnitt der Marktstraße) geprüft werden. Die Freifläche Am Markt sollte im Kontext der Verlagerung eine neue Gestaltung erfahren. Hier wären nach Ansicht der Teilnehmenden die Herstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Fuß- und Radwege für eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger sowie von Sitzgelegenheiten und übersichtlich gestalteten Grünflächen vorzusehen. In der Zusammenschau wurde die Alternative 1A durch die Teilnehmenden als bevorzugtes Szenario bewertet (s. Kapitel F).

E Städtebauliche Leitlinien

Unter Abwägung städtebaulicher, nutzungsstruktureller und funktionaler Rahmenbedingungen, den Ergebnissen des Planungs- und Beteiligungsprozesses sowie den Zielen der formellen und informellen Planungen für die Ortsmitte Schenefeld wurden Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung der Schenefelder Ortsmitte entwickelt.

Die Leitlinien bilden die Grundlage für die Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungsszenarien sowie für die Erarbeitung der Auslobung für den geplanten hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses mit Dorfplatz, der auch weite Teile des betrachteten Planungsgebietes einbezieht.

1. Neubau des Dorfgemeinschaftshauses als ergänzendes Gebäude im zentralen Gemeinbedarfsschwerpunkt der Ortsmitte
2. Herstellung eines Dorfplatzes als zentraler öffentlicher und begrünter Platz für Märkte und Veranstaltungen
3. Verlagerung und Herstellung eines barrierefreien und gut erreichbaren ZOBs auf dem Grundstück Holstenstraße 25
4. Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen Am Markt unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange (Durchfahrbarkeit für MIV)
5. Stärkung des zentrumsnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebots
6. Erhalt und Stärkung der baulich-räumlichen Struktur sowie der baukulturellen Identität des Ortes
7. Ortsverträgliche Gestaltung der innerörtlichen Hauptstraßen
8. Grünräumliche und funktionale Vernetzung der innerörtlichen öffentlichen Grünräume (insb. Kirchenwiese, Hohenzollernpark, Friedhofsareal)
9. Renaturierung und Erlebbarmachung des Meiereibachs als 'Blau-Grünes-Rückgrat'
10. Barrierefreie Gestaltung der Ortsmitte und Zugänglichkeit zu den öffentlichen Räumen
11. Integration eines nachhaltigen Regenwassermanagements im Zuge der Neugestaltung der öffentlichen Räume
12. Herstellung von weiteren begrünten Stellplatzanlagen in der Ortsmitte auf den Grundstücken Holstenstraße 25 und 36 (für Park + Ride sowie für den Stellplatzbedarf des Dorfgemeinschaftshauses).



GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

PLAN STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

08

Leitlinien

1. Neues Dorfgemeinschaftshaus als Teil des zentralen Gemeinbedarfsschwerpunktes
2. Herstellung Dorfplatz als zentraler öffentlicher / begrenzter Platz für Märkte und Veranstaltungen
3. Verknüpfung / Herstellung barrierefreier und gut erschlossener ZOB (Habsenstraße 25)
4. Neugestaltung öffentlicher Flächen Am Markt unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange
5. Stärkung des zentrumsnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes
6. Erhalt / Stärkung baudeckungsreicher Struktur sowie baukultureller Identität des Ortes
7. Ortsvorwärtige Gestaltung des innerörtlichen Hauptstraßen
8. Grünräumliche und funktionale Vernetzung der innerörtlichen öffentlichen Grünräume
9. Versauerung / Erlebensmischung (Meerelbach als NaturGrünverknüpfung des Ortes)
10. Barrierefreie Gestaltung der Ortsmitte und Zugänglichkeit zu öffentlichen Räumen
11. Integration nachhaltiges Regenwassermanagement im Zuge der Freiraum-Neugestaltung
12. Herstellung begrünter Stellplatzanlagen in der Ortsmitte (Habsenstraße 25 und 36)

LEITLINIEN



0 5 10 25 50 m

M 1 : 1.500

STAND: 25.04.2024

AUFTRAGGEBER:

BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHANDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
DREIHAHN 7 20344 HAMBURG
TEL. 040 314 09 75-11 E-MAIL: HAMBURG@BIG-BAU.DE

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHNITTELPLATZ 5 10117 BERLIN
TEL. 030 / 696 54 78-0 E-MAIL: KONTAKT@HERWARTH+HOLZ.DE

F Vorzugsszenario für die städtebauliche Neuordnung

Das vorliegende städtebauliche Vorzugsszenario (Städtebauliche Entwicklungsalternative 1A) baut auf den städtebaulichen Leitlinien und den Ergebnissen der unterschiedlichen Beteiligungen auf und übersetzt diese in ein anschauliches räumliches Zukunftsbild. Sie basiert auf folgenden städtebaulichen Anforderungen (Leitsätzen), zu denen es im Rahmen der Beteiligung Einvernehmen gab und die zunächst im Rahmen des hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für die Neugestaltung der Schenefelder Ortsmitte und in der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden sollten:

- Kompaktes, ein- maximal zweigeschossiges Dorfgemeinschaftshaus in ortsbildgerechter Gestaltung vorzugsweise in Nord-Süd-Ausrichtung auf Grundstücksflächen Am Markt 1 (Gebäude soll sich optimal einfügen)
- Räumlich gefasster Dorfplatz westlich des Dorfgemeinschaftshauses als großzügiger, grün geprägter Platz mit flexibel nutzbaren Flächen insb. für Veranstaltungen und Märkte sowie Gastronomie
- Barrierefreier ZOB mit Mobilitätsstation auf dem Grundstück Holstenstraße 25 mit direkter Zuwegung zum Dorfplatz
- Geöffneter und renaturierter Meiereibach mit begleitendem Fuß- und Radweg von mind. 3 Metern Breite mit Anschluss an die Straße 'Zum Park' und den Hohenzollernpark im Nordosten sowie zur Kirchenwiese im Südwesten
- Räumlicher Bezug des Dorfplatzes zum Meiereibach
- Baulich-räumliche Fassung der Ortsmitte durch ein- bis zweigeschossige Ersatzneubauten auf den Grundstücken Holstenstraße 27, 34 sowie ggf. auf dem Grundstück Holstenstraße 29 im Falle eines Abrisses des 'Lütten Rathuus'
- Begrünte Stellplatzanlage mit ca. 18-22 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Holstenstr. 36
- Freifläche Am Markt als begrünte Platzfläche mit Aufenthaltsqualität.

Auch unter Beachtung dieser Anforderungen wird der Realisierungswettbewerb ein breites Spektrum an unterschiedlichen Konzeptansätzen und Lösungen ermöglichen.



GEMEINDE SCHENEFELD
MACHBARKEITSSTUDIE
ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM
DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

PLAN 09
VORZUGSSZENARIO
FÜR DIE STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNG DER
ORTSMITTE
(Alternative 1A)

SZENARIEN



M 1 : 1,000 STAND: 25.04.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHANDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
DREIERHAIN 7 20354 HAMBURG
TEL. 040 314 06 78-11 FAX 040 314 06 78-12

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHNEIDERPLATZ 5 10117 BERLIN
TEL. 030 616 54 78-0 EMAIL: KONTAKT@HERWARTH+HOLZ.DE

G Kostenrahmen für die städtebauliche Neuordnung

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammenfassend die auf Grundlage des städtebaulichen Vorzugsszenarios sowie des Soll-Raumprogramms für das Dorfgemeinschaftshauses überschlägig kalkulierte Kostenannahme dar. Darin ist die Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses mit Dorfplatz sowie die Umsetzung der sonstigen städtebaulichen Maßnahmen wie die Verlagerung und Herstellung des ZOB, die Renaturierung des Meiereibachs mit begleitender Wegeverbindung oder die Aufwertung der Platzfläche Am Markt enthalten. Die Kostenkennwerte in EUR/m² für die Durchführung der einzelnen Maßnahmen wurden auf Basis analysierter Kostendaten von Vergleichsobjekten sowie eigener Erfahrungswerte ermittelt und soweit notwendig unter Einberechnung der Preissteigerungsindizes aktualisiert. Die Kostenkennwerte wurden mit den Flächengrößen der städtebaulichen Vorzugsalternative multipliziert, um die überschlägigen Kosten abzuschätzen. Eine detaillierte Übersicht zur Ermittlung des Kostenrahmens bis zur 2. Ebene ist dem Anhang beigefügt (s. Anlagenband 1 – Anlage 2).

KG n. DIN 276	Bezeichnung	Kostenkennwert (in EUR/m ²)	Fläche (in m ²)	Summe (in EUR)
100	Grundstückserwerb		6.500	erfolgt
200	Rückbau / Herrichten der Grundstücke			2.127.902 ²⁹
300 / 400	Realisierung Dorfgemeinschaftshaus	3.200	1.375	4.400.000
500	Aufwertung / Herstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen / Verkehrliche Erschließung			
	Herstellung Dorfplatz	Platzflächen	451 ³⁰	2.010
		Grünflächen	197 ³¹	420
	Renaturierung und Herstellung Wegeverbindung Meiereibach	Renaturierung	174 ³¹	603
		Wegebau	278 ³¹	600
	Aufwertung Platzfläche Am Markt		250 ³¹	1.270
	Herstellung und Verlagerung ZOB	Verkehrsflächen	350 ³¹	1.800
		Grünflächen	197 ³¹	360
		Wartehaus + WC		100
	Herstellung Parkplatz Holstenstr. 36		189 ³¹	700
	Summe KG 500			2.611.692
	Zwischensumme KG 200 - 500			9.139.594
600	Ausstattung und Kunstwerke			132.000 ³³
700	Baunebenkosten ³⁴			2.467.690
Summe KG 100 - 700				11.739.284

Übersicht 4: Zusammenfassung der überschlägig öffentlichen baulich-investiven Kosten³⁵

²⁹ Kosten Rückbau Bestandsgebäude (mit Ausnahme Holstenstr. 29) + Herrichten der Geländeoberfläche ohne Kosten für Ordnungsmaßnahmen wie bspw. Altlasten- und Kampfmittelberäumung

³⁰ Ermittlung auf Grundlage der Durchschnittswerte vergleichbarer Objekte nach BKI 4. Quartal 2023 inkl. Einberechnung der Preissteigerungsindizes

³¹ Ermittlung auf Grundlage eigener Erfahrungswerte

³² Angenommener Pauschalpreis

³³ Annahme pauschal 3 % der Bauwerkskosten, beruhend auf eigenen Erfahrungswerten

³⁴ Anteil 27 % der Bauwerkskosten KG 200 - 500

³⁵ Die Machbarkeitsstudie Ortsmitte Schenefeld mit Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus sowie die Gesamtkosten zur Durchführung des Wettbewerbs fallen unter die s.g. Vorbereitungsmaßnahmen (§ 140 BauGB) und sind nicht in dieser Gesamtaufstellung enthalten.

Die in der folgenden Kostenübersicht dargestellten Maßnahmen der städtebaulichen Vorzugsalternative werden als nicht förderfähige und optionale Maßnahmen separat aufgeführt. Beide Maßnahmen respektive Neubebauungen sind durch Investitionen Dritter realisierbar.

KG n. DIN 276	Maßnahmen	Kostenkennwert (in EUR / m ²)	Fläche (in m ²)	Summe (in EUR)
300 / 400	Ersatzneubau Holstenstr. 27	2.050 ³⁶	370	758.500
	Ersatzneubau Holstenstr. 34	2.050	300	615.000

Übersicht 5: Kostenübersicht der nicht förderfähigen Maßnahmen

Nutzungskosten Dorfgemeinschaftshaus

Die Nutzungskosten für das geplante Dorfgemeinschaftshaus setzen sich zusammen aus den zu erwartenden überschlägig kalkulierten Betriebskosten und den Instandhaltungskosten. Die Kostenannahmen wurden auf Grundlage statistischer Kostenkennwerte dreier Vergleichsobjekte des Baukostenindex 'BKI Nutzungskosten Gebäude' ermittelt und unter Einberechnung der Preissteigerungsindizes fortgeschrieben. Die Betriebskosten umfassen Kosten der Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege des Gebäudes und der Außenanlagen, der Bedienung / Inspektion / Wartung, der Sicherheits- und Überwachungsdienste, sonstige Betriebskosten sowie Abgaben und Beiträge. Unter Instandsetzungskosten fallen Ausgaben für die Instandsetzung der Baukonstruktionen, der technischen Anlagen, der Außenanlagen, der Ausstattung sowie sonstige Kosten der Instandsetzung. Die ausgewerteten Betriebs- und Instandsetzungskosten der Referenzobjekte wurden auf einen Quadratmeter umgelegt, sodass dieser Wert mit der Bruttogrundfläche BGF des Soll-Raumprogramms multipliziert werden kann.

Flächenermittlung		
Brutto-Grundfläche BGF		1.375 m ²
Betriebskosten		
Kosten im Jahr 2020:	47,31 EUR / m ²	
	47,31 EUR x BGF	65.051,25 EUR
Kostensteigerung bis 2024	18,6% ³⁷	12.099,25 EUR
Betriebskosten 2024:		77.150,80 EUR
Instandsetzungskosten		
Kosten im Jahr 2020:	11,70 EUR / m ²	
	11,70 EUR x BGF	16.087,50 EUR
Kostensteigerung bis 2024:	18,6 %	2.992,28 EUR
Instandsetzungskosten 2024:		19.079,78 EUR
Nutzungskosten gesamt		96.230,58 EUR
Monatlicher Anteil der Nutzungskosten		8.019,22 EUR
Monatliche Nutzungskosten je Quadratmeter BGF		5,83 EUR / m ²

Übersicht 6: Annahme der jährlichen Nutzungskosten für das Dorfgemeinschaftshaus

³⁶ Ermittlung auf Grundlage der Durchschnittswerte vergleichbarer Objekte nach BKI 4. Quartal 2023 inkl. Einberechnung des Preissteigerungsindizes

³⁷ Vergleich Verbraucherpreisindizes 2020 / März 2024

H Meilensteinplanung

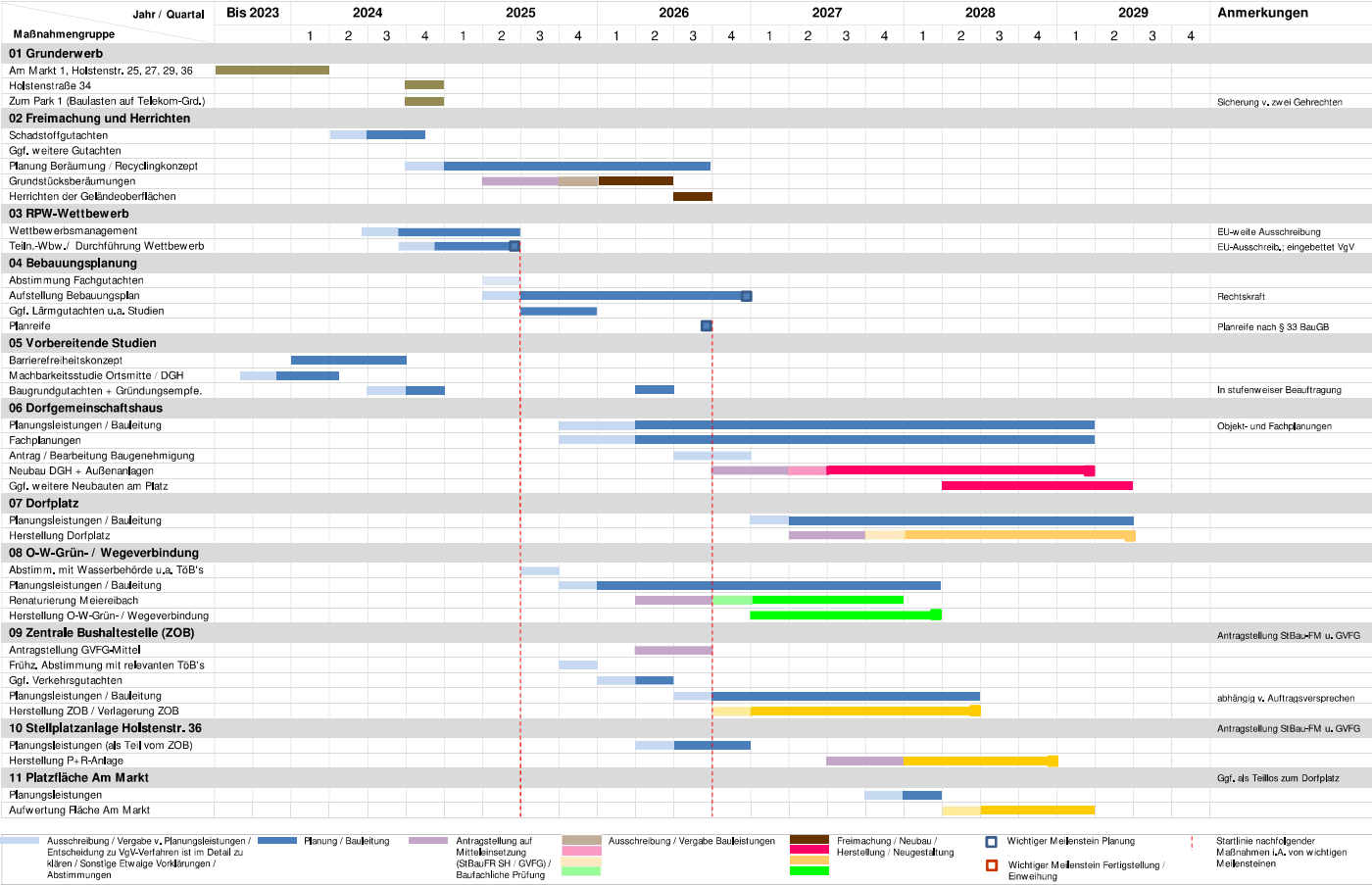
In der nachfolgenden Meilensteinplanung werden die für die städtebauliche Neuordnung der Schenefelder Ortsmitte erforderlichen Verfahrensschritte und Maßnahmen in ihren Teilschritten und Zwischenzielen mit ihren für ihre Umsetzung zu erwartenden Zeithorizonten zeitlich strukturiert. Dabei werden die zeitlichen und organisatorischen Abhängigkeiten der einzelnen Maßnahmen untereinander (z.B. Grunderwerb vor Flächenberäumung / Aufstellung Bebauungsplanung vor Ausschreibung der Bauleistungen) berücksichtigt. Die Meilensteinplanung markiert wichtige Zwischenziele, die mit spezifischen Ereignissen oder Ergebnissen verbunden sind ('Meilensteine'). Sie dient einer vorausschauenden Planung und Koordination der einzelnen Verfahrens- und Planungsschritte und einer besseren Einordnung des erforderlichen personellen und finanziellen Ressourceneinsatzes. Die Meilensteinplanung stellt einen idealtypischen Ablauf dar, der aufgrund einer Abhängigkeit von diversen Faktoren vorbehaltlich zu betrachten ist. Zu der nachfolgenden Meilensteinplanung ist im Einzelnen anzumerken:

- Es empfiehlt sich, bereits sehr zeitnah in 2024, im Vorfeld der Beräumung der nicht erhaltenswerten Bebauung, mit der Ausschreibung eines Schadstoffgutachtens zu beginnen, um dieses möglichst noch im selben Jahr erarbeiten zu lassen. Das Gutachten bildet eine wichtige Grundlage für die Planung der Beräumung der Grundstücke sowie ggf. für die Erarbeitung eines Recyclingkonzeptes.
- Die eigentliche Beräumung der Grundstücke ist relativ komprimiert für 2026 angesetzt. Damit ist einerseits ein ausreichender zeitlicher Vorlauf für das Freiziehen der genutzten Bebauung gegeben und gleichzeitig ein zeitnaher Anschluss an den Beginn der baulichen Neugestaltungsmaßnahmen gewährleistet.
- Der Abschluss des durchzuführenden Realisierungswettbewerbs nach RPW, eingebettet in ein VgV-Verfahren, ist 'Initial' / Startgeber für alle nachfolgend auszuschreibenden, bzw. zu vergebenden Planungsleistungen, die auf Basis des Wettbewerbsergebnisses hinreichend konkretisiert werden können. Mit dem Ergebnis des Wettbewerbs ist gewissermaßen die Vorphase der Gesamtmaßnahme abgeschlossen und die Hauptphase aus Planung und Genehmigung eingeläutet.
- Die Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB vsl. im 3. Quartal 2026 ist Startgeber für die Antragstellung auf Mitteleinsatz bei den bauplanungsrechtlich-genehmigungspflichtigen Bauvorhaben und damit Voraussetzung für die spätere Ausschreibung und Umsetzung von Bauleistungen. Ausschreibung und Umsetzung sind erst nach Zustimmung zum Mitteleinsatz förderunschädlich möglich.
- Die Durchführung der in Abhängigkeit zueinander stehenden erforderlichen Verfahrensschritte für die Planung und Genehmigung der Bauleistungen bis zu deren Ausführung (Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen, Antragstellung auf Mitteleinsatz, Baufachliche Prüfung, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, Genehmigungsplanung, Genehmigung etc.) erfordert in der Regel einen Zeitraum von rund 18 Monaten.
- Für die Umsetzung der wesentlichen Planungs- und Bauleistungen für die Neugestaltung der Ortsmitte ist im Wesentlichen der Zeitraum Anfang / Mitte 2026 bis Anfang / Mitte 2029 (ca. 3 Jahre) veranschlagt. Dabei ist das Jahr 2026 vor allem von einer hohen Konzentration von Planungen und die Jahre 2026 / 2027 vor allem von der Durchführung der zahlreichen Baumaßnahmen geprägt.
- Die Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses ist prioritär zu behandeln. Im Anschluss an den Wettbewerb sind ca. 6 Monate für die Ausschreibung bzw. Vergabe der Planungsleistungen für die Hochbauplanung resp. für weitere erforderliche Fachplanungen (z.B. Brandschutz, TGA, Statik, Schallschutz etc.) zu kalkulieren. Voraussichtlich im 2. Quartal 2026 kann mit der Fortschreibung der Planung des Gebäudes begonnen werden. Im Anschluss daran kann voraussichtlich im 3. Quartal 2026 der Antrag auf Baugenehmigung erarbeitet und eingereicht werden. Parallel hierzu sollte die Antragstellung auf Einsatz von Städtebaufördermitteln, verbunden mit der baufachlichen Prüfung eingeleitet werden, die

voraussichtlich bis zu 6 Monate in Anspruch nehmen wird. Nach Bewilligung des Mitteleinsatzes und in Abhängigkeit der bereitstehenden Finanzierungsmittel kann mit der Ausschreibung zur Vergabe der Bauleistungen schätzungsweise im 2. Quartal 2027 begonnen werden. Der Abschluss der Bauleistungen für das DGH + Außenanlagen wird für das 2. Quartal 2029 veranschlagt.

- Während die Planung des Dorfplatzes zeitlich und inhaltlich sehr stark mit der Planung des Dorfgemeinschaftshauses zu verschränken ist, kann die bauliche Realisierung des Dorfplatzes erst deutlich nach dem Beginn der Baumaßnahmen für das DGH starten. Der Baubeginn des Dorfplatzes wird dabei auf das 1. Quartal 2028 und die Fertigstellung auf das 2. Quartal 2029 angesetzt.
- Für die Renaturierung des Meiereibachs und die Anlage einer begleitenden Geh- und Radwegeverbindung sollten bereits sehr frühzeitig, im Anschluss des Wettbewerbs, Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und weiteren relevanten TöBs durchgeführt werden, um wichtige Rahmenbedingungen und Belange frühzeitig zu evaluieren. Mit der Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistung für die Renaturierung könnte dann im 4. Quartal 2025 und mit der Erarbeitung der Planung Anfang 2026 begonnen werden. Die Antragstellung auf Mitteleinsatz und baufachliche Prüfung könnte im ersten Halbjahr 2026 erfolgen. Nach der Vergabe der Bauleistungen wird für die Renaturierung und Herstellung der Grün- und Wegeverbindung rund ein Jahr veranschlagt und eine Fertigstellung für Ende 2027 / Anfang 2028 avisiert werden. Generelles Ziel ist, mit dieser Maßnahme sehr zeitnah an die Wegebaumaßnahme im Bereich der Kirchenwiese anzuschließen und die 'Restlücke' bis zum Hohenzollernpark zu schließen. Nicht nur im Hinblick darauf, dass diese Maßnahme als erstes Projekt im Kontext der Neugestaltung der neuen Ortsmitte fertiggestellt wird, hat dieses Projekt 'Leuchtturmcharakter' mit Signalwirkung.
- Für die Herstellung des ZOBs an der Holstenstraße sind im Anschluss an den Wettbewerb ebenfalls frühzeitig Abstimmungen mit den TöBs durchzuführen. Im Ergebnis dieser Abstimmungen sind ggf. weitere Gutachten / Prüfungen zu erstellen, die dann Anfang 2026 vergeben und im 2. Quartal erarbeitet werden könnten. Die Antragstellung auf Einsatz von GVFG-Mitteln (ÖPNV) sowie die baufachliche Prüfung könnten im 2. und 3. Quartal 2026 erfolgen. Aufgrund der räumlichen Nähe und Verflechtungen von Wegen und Stegen sind die Planungen des ZOBs mit jener der Renaturierung des Meiereibachs und der parallel verlaufenden Wegeverbindung eng aufeinander abzustimmen.
- Die Planungsleistungen für die Herstellung der Stellplatzanlage Holstenstraße 36 könnten als Teilleistungen der ZOB-Planung in enger zeitlicher Abfolge vergeben und erarbeitet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe ist die Planung der Stellplatzanlage mit jener der Renaturierung des Meiereibachs aufeinander abzustimmen. Da die Stellplatzanlage sowohl Stellplätze für das DGH wie auch P+R-Stellplätze für den ZOB vorhalten könnte, ist der kombinierte Einsatz sowohl von Mitteln der Städtebauförderung wie auch von GVFG-Mitteln zu prüfen. Die Herstellung der Stellplatzanlage wird auf das 1. Quartal 2028 mit der voraussichtlichen Dauer von einem Jahr angesetzt.
- Die Ausschreibung und Planung der Aufwertung der Platzfläche Am Markt werden für das 4. Quartal 2027 und das 1. Quartal 2028 angesetzt. Weitestgehend parallel zur Herstellung des Dorfplatzes und gegen Abschluss der Bauleistungen des ZOBs Holstenstraße, kann hier die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen im 2. Quartal 2028 und die Umsetzung im 3. Quartal 2028 erfolgen. Die Fertigstellung der Maßnahmen könnte voraussichtlich im ersten Quartal 2029 erfolgen.

Übersicht 7: Meilensteinplanung



I Empfehlungen für die weitere Umsetzung

1 Empfehlungen zur Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie sind zu den nachfolgenden Themen / Fragestellungen weiterführende Abstimmungsbedarfe entstanden, die nicht abschließend geklärt werden konnten oder deren Klärung den Wirkungsbereich dieser Machbarkeitsstudie übersteigt. Diese Themen wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses durch die Beteiligten für die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen (s. Kapitel F) als besonders relevant erachtet. Es wird daher empfohlen, die nachfolgenden Themen im weiteren Planungsprozess vertiefend zu behandeln:

– Prüfung Realisierung Ersatzneubauten Holstenstraße 27 und 34

Ein Erhalt der Gebäude Holstenstraße 27 und 34 ist aufgrund der im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgestellten erheblich mangelhaften baulichen Zustände aus wirtschaftlicher Sicht für die Gemeinde Schenefeld nicht zu empfehlen. Im Ergebnis des Wettbewerbes werden für diese beiden perspektivisch unbebauten und ungenutzten Grundstücke ggf. Ersatzneubauten empfohlen. Im Falle der Holstenstraße 27 läge ein möglicher Schwerpunkt eines Neubaus etwa in der baulich-räumlichen Fassung des Dorfplatzes und der Stärkung der Ortsmitte, vorzugsweise mit zentralen Funktionen (Gastronomie, Arztpraxen, Gesundheitsdienstleitungen etc.). Im Falle der Holstenstraße 34 läge der Schwerpunkt auf der Schaffung neuen Wohnraums in attraktiver Lage zum renaturierten Meiereibach.

Hier empfiehlt es sich zu klären, wie diese Ersatzneubauten realisiert werden können. Die Realisierung der Bauvorhaben könnte ggf. über eine Reprivatisierung der Grundstücke und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit interessierten Investoren erfolgen.

– Etablierung Gastronomie am Dorfplatz

Im Rahmen der Beteiligung wurde der Wunsch nach einem gastronomischen Angebot, vorzugsweise in einem Ersatzneubau an der Holstenstraße 27, betont, um den Dorfplatz zu beleben und das Nutzungsspektrum des Dorfplatzes mit einer gastronomischen Außenterrasse zu erweitern. Eine gastronomische Einrichtung könnte an dieser Stelle insb. durch die hohe Lagegunst (Zentralität, Lage am Dorfplatz und Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus, Nähe Meiereibach) profitieren.

Die Etablierung einer gastronomischen Einrichtung am Dorfplatz könnte mithilfe entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden (z.B. Mischgebiet). Auch sollte erwogen werden, den / die Betreiber*in des Imbisses Am Markt 1 in den weiteren Abstimmungsprozess einzubinden. Auch sollte eine Grundstücksausschreibung / Konzeptvergabe erwogen werden, um eine den Ort angemessene gastronomische Nutzung auf Dauer sichern zu können.

– Prüfung Erhalt und Nutzung Holstenstraße 29 ('Lüttes Rathuus')

Das Gebäude Holstenstraße 29, das sogenannte 'Lütte Rathuus', wurde nach Bewertung seines Zustandes auf Grundlage der Inaugenscheinnahme äußerer Merkmale als das einzige potenziell zu erhaltende Gebäude im Planungsgebiet beurteilt. Auch im Ergebnis der Beteiligung wurde seitens der Teilnehmenden ein Erhalt des Gebäudes als denkbar, wenn auch nicht zwingend erachtet (s. Anlagenband 2 – Anlage 5). Zudem wurde eine historisierende Rekonstruktion des Gebäudes angeregt. Um eine mögliche Sanierung und einen Umbau des Gebäudes vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit prüfen zu können, bedarf es einer vertiefenden Begutachtung des Zustandes und einer Bewertung der in Frage kommender Nutzungsoptionen. Es empfiehlt sich, die Frage nach einem Erhalt des Gebäudes im Hinblick auf die Formulierung von Anforderungen für den Wettbewerb möglichst zeitnah zu klären. Im Ergebnis der Beteiligung wurde angeregt, Funktionen der öffentlichen Verwaltung (z.B. Dorfkümmerer*in, Beratungsräume für u.a. die Sprechstunde Bürgermeister*in) oder aber eine gastronomische Nutzung zu prüfen.

– *Prüfung des Umfangs der Freiflächengestaltung Am Markt mit Verkehrsführung*

Aufgrund der geplanten Verlagerung des ZOB ist die Nutzung und Gestaltung der Freifläche Am Markt im Rahmen des Wettbewerbs zu konkretisieren. Hierzu ist im Vorfeld zu erörtern, in welchem Umfang eine Neugestaltung der Freiflächen in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde notwendig erscheint, um entsprechend klare Vorgaben für die Wettbewerbsauslobung zu formulieren. Im Rahmen der Beteiligung gab es übergreifenden Konsens für eine Freiflächenneugestaltung und die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität unter Einrichtung einer Einbahnstraße zwischen Marktstraße und der Straße Zum Park.

– *Kommunikation der städtebaulichen Maßnahmen auf Kreis- und Landesebene*

Es empfiehlt sich, den Fördermittelgeber auf Landesebene (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport) sowie das Bauamt des Kreises Steinburg über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der damit erreichten Konkretisierung zur Neugestaltung der Schenefelder Ortsmitte in einem persönlichen Gespräch zu informieren. Dadurch kann bei den Verantwortlichen ein stärkeres Bewusstsein für die inhaltliche und zeitliche Komplexität des Gesamtvorhabens geschärft und der umfangreiche Förderbedarf verdeutlicht werden.

2 Empfehlungen zur Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme³⁸

In Kapitel G ist eine vorläufige Kostenannahme für die städtebauliche Neuordnung anhand der bisherigen Planung (Vorzugsszenario) getroffen worden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln sind gegeben; alle Maßnahmen sind bereits aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Handlungskonzept (IEK) als notwendige Maßnahmen definiert und im Maßnahmenkatalog festgelegt.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 sind aufgrund des umfassenden Sanierungsverfahrens Ausgaben für die Freilegung von Grundstücken, für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (u.a. Plätze, Wasserläufe, ebenerdige Parkplatzanlagen) sowie für die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zuwendungsfähig. Generell werden die zuwendungsfähigen Ausgaben bei den o.g. Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung zu 1/3 durch den Bund, 1/3 durch das Land und 1/3 aus gemeindlichen Anteilen finanziert. Darüber hinaus gibt es nichtzuwendungsfähige Ausgaben (wie z.B. Möblierungen im Dorfgemeinschaftshaus, Grundstücksanschlussleitungen usw.). Diese Ausgaben sind zu 100 % aus dem Haushalt der Gemeinde zu tragen. Die o.g. nicht zuwendungsfähigen Ausgaben und der 1/3 Anteil der Gemeinde an den einzusetzenden Städtebauförderungsmitteln sind rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde darzustellen. Der Meilensteinplan kann hier eine Hilfestellung für einen potentiellen Mittelabfluss sein. Der Sanierungsträger wird anhand der Meilensteinplanung und des Kostenrahmens im Rahmen der weiterführenden Planung die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme fortschreiben. Dieses dient der weiteren Steuerung. Die Zügigkeit der Umsetzung und die Möglichkeit der vertraglichen Bindung mit Planungsbüros / Baufirmen sind in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel zu betrachten. Die Programmanträge (2025 ff) sollten auf den hohen voraussichtlichen Mitteleinsatz basierend auf der Meilensteinplanung abgestellt werden.

Bei einem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln besteht weiterhin der Grundsatz der Nachrangigkeit. Da insbesondere für den Bau des Dorfgemeinschaftshauses, des Dorfplatzes und des ZOBs nach derzeitiger Förderlandschaft ein möglicher Einsatz von Drittmitteln wahrscheinlich ist, wird empfohlen, hier frühzeitig Kontakt zu den entsprechenden Stellen/ Bewilligungsbehörden aufzunehmen (z.B. Nah.SH und Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung 'LLnL'). Zum 01.01.2026 sollen neue Städtebauförderungsrichtlinien in Schleswig-Holstein in Kraft treten. Hier wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fördermittelgeber empfohlen, sobald die Überleitungsvorgaben bekannt sind.

³⁸ Die Empfehlungen dieses Kapitels wurden durch die BIG Städtebau GmbH verfasst (Stand: 30.04.2024).