

# Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Bornhöved Ortszentrum

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Ortsentwicklungsausschuss  
Gemeinde Bornhöved  
19.06.2019

Ulrike Marggraf, Cappel + Kranzhoff

# Darum geht es heute:

**Stand Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept**

**Wichtige Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept**

**Ziele und Maßnahmen**

**Weiteres Vorgehen**

**Fragen und Anregungen**



# So weit sind wir:

## Analyse abgeschlossen

(Bestandsaufnahme, Auswertung von Daten, Informationen aus der Gemeinde und Gutachten)

## Ziele und Maßnahmen formuliert unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse

(Beteiligungsmöglichkeiten: Bewohnerbefragung Februar 2017; Eigentümerbefragung September 2018, Auftaktworkshop 18.09.2018; Rundgang Barrierefreiheit 09.10.2018; Arbeitskreis im Ortsentwicklungsausschuss 23.10.2018)

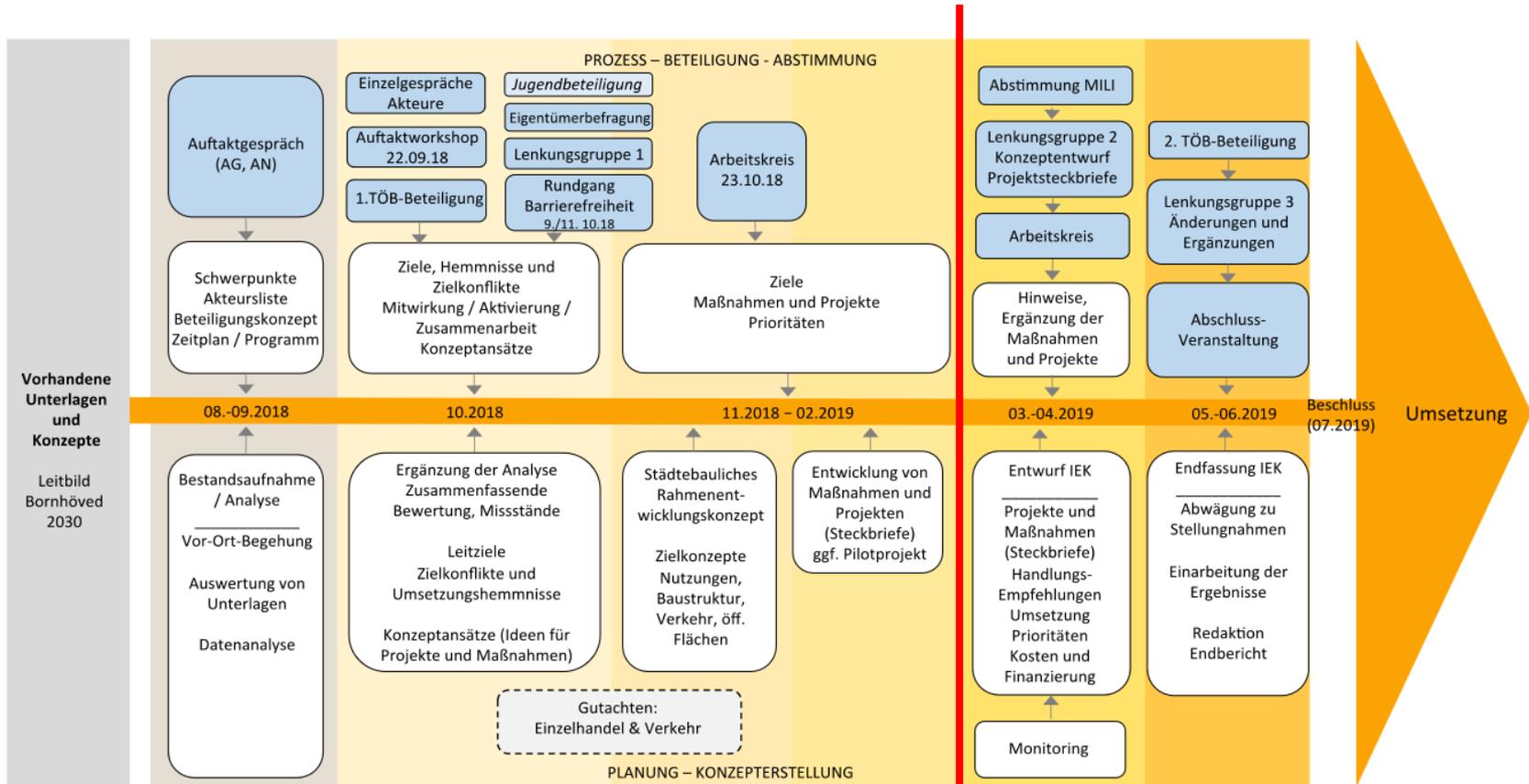
## „Knackpunkt“ Ortsmitte – Nutzung und Gestaltung der zentralen Entwicklungsfläche

- Einzelhandelskonzept
- Abweichung vom ursprünglichen Zeitplan durch erforderlichen Klärungsprozess

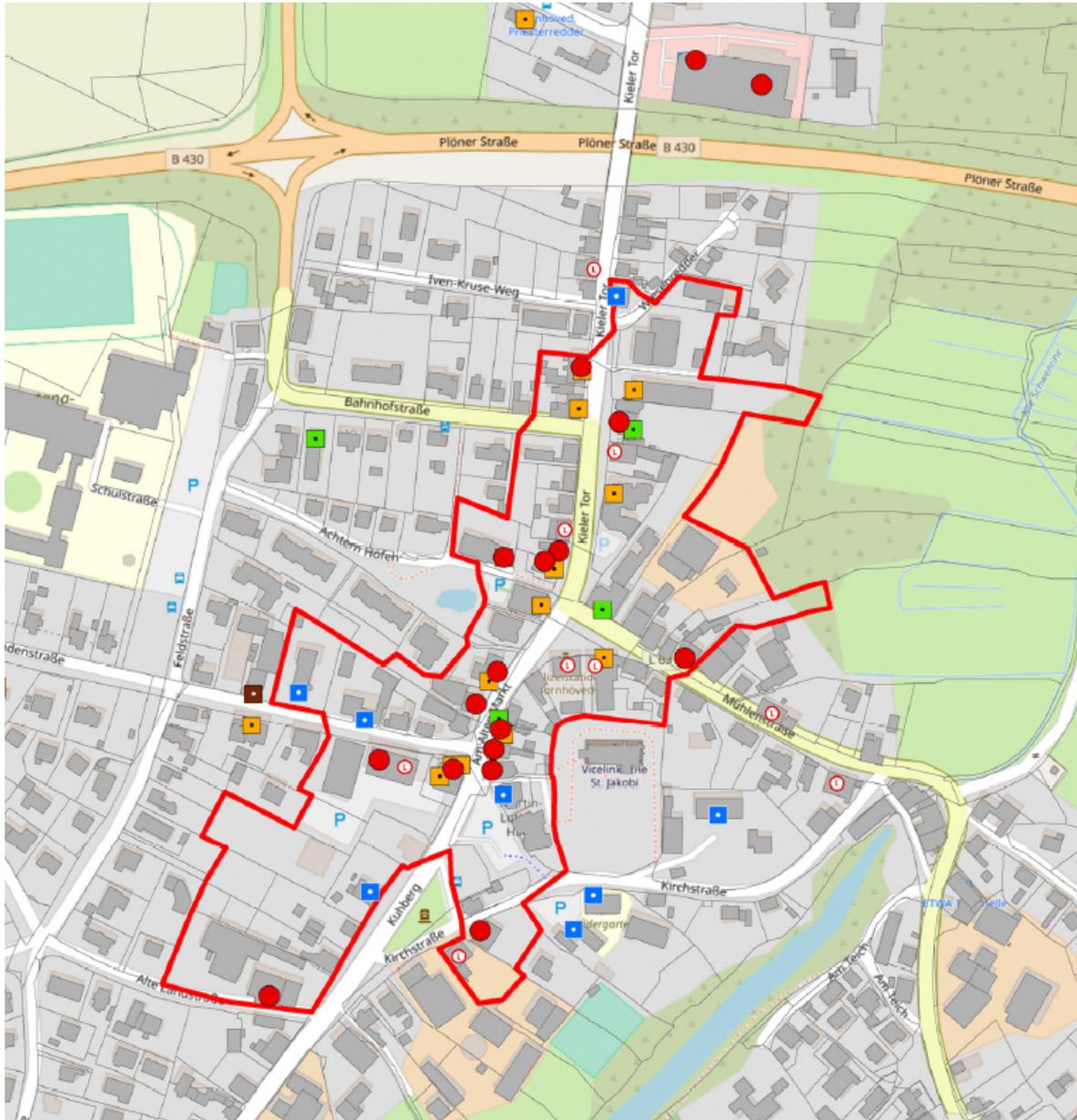


# Verfahrensablauf Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Bornhöved Ortszentrum

Klärungsprozess Ortsmitte



# Wichtige Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept (Entwurf)



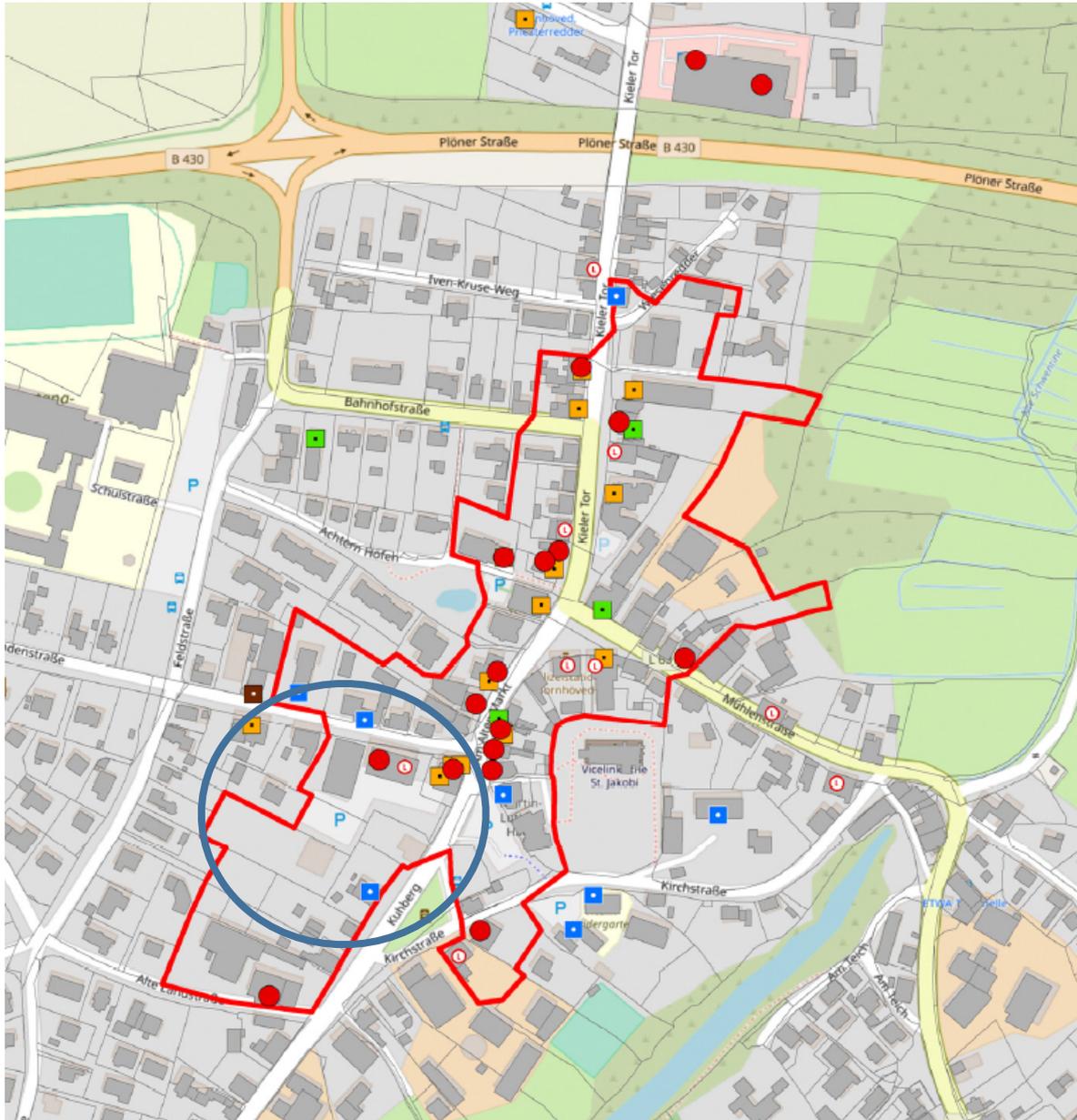
## Zentraler Versorgungsbereich

- Städtebaulich integrierte Lage
- Zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung
- Ergänzung des Einzelhandels durch Komplementärnutzungen
- Magnetbetrieb

## Funktion

- Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

# Wichtige Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept (Entwurf)



## Idee

- Erweiterungspläne Edeka für Ortskernentwicklung nutzen
- Ansiedlung Magnetbetrieb zur Belebung und Stärkung des Einzelhandels

## Hintergrund

- Planungsrechtliche Einschränkungen am Ortsrand
- Zentrale Entwicklungsfläche in Gemeindeeigentum
- Fehlende fußläufige Nahversorgung

# Wichtige Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept (Entwurf)



## Prüfung

- Gestalterische Verträglichkeit
- Verkehrstechnische Verträglichkeit
- Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Edeka-Zentrale

## Prüfungsergebnis / Herausforderung

- **Standort in der Ortsmitte aus Sicht von Edeka unwirtschaftlich** (fehlende räumliche Nähe zu Aldi und Lidl, ausbleibende Kombinationskäufe)
- **Alternative für wirksame Ortskernbelebung** (Anforderung des Ministeriums für Städtebauförderung angesichts StBauF und raumordnungs-politischer Vorbehalte für die Edeka-Erweiterung am Ortsrand)

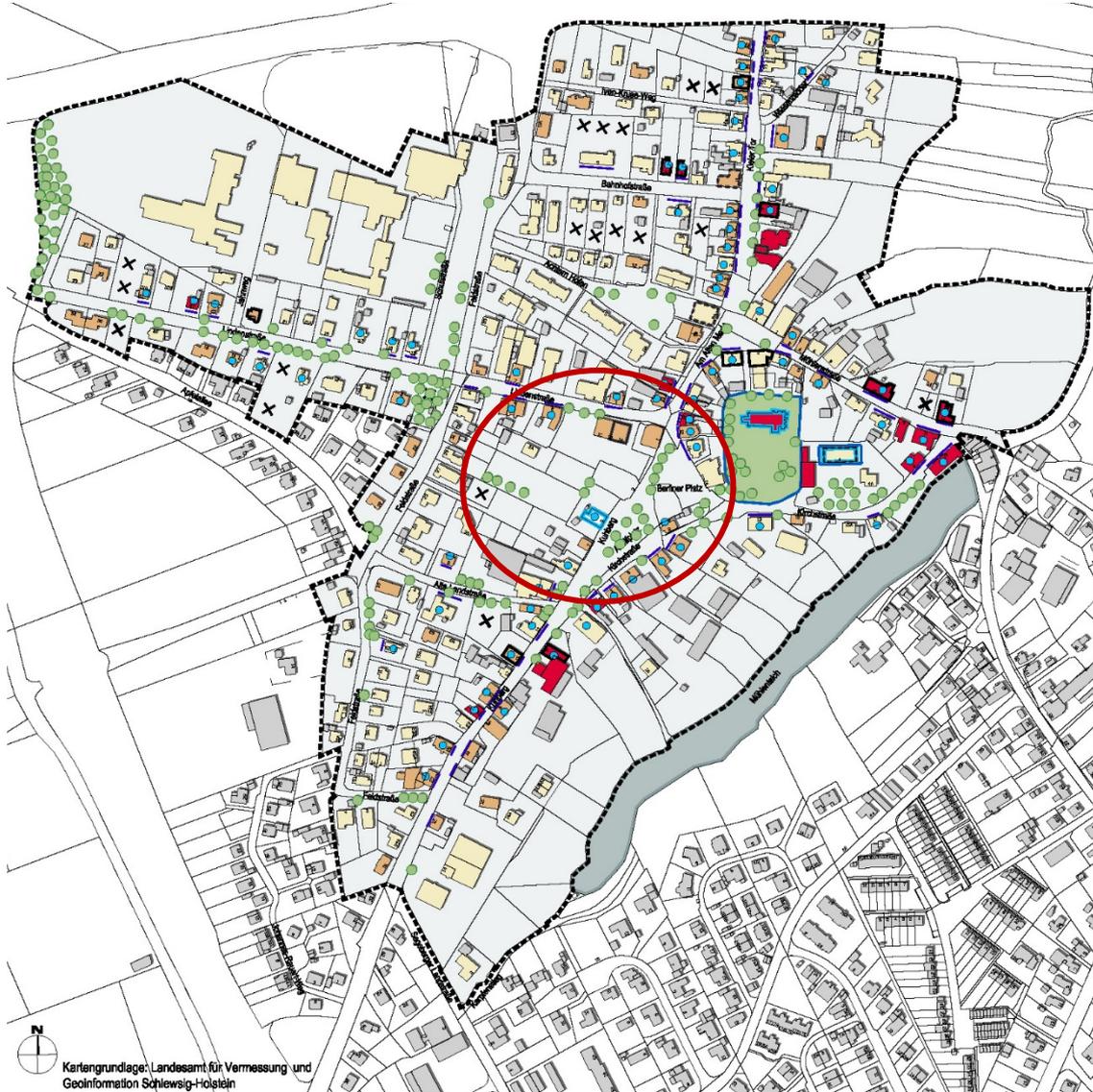
# Ziele Bebauungsstruktur



## Ortsbild verbessern

- Gebäudemodernisierung und -instandsetzung
- Baulücken schließen
- Überformungen zurückbauen
- Zentrale Entwicklungsfläche nutzen und gestalten

# Maßnahmen



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- ❖ Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (private Maßnahmen)
- ❖ Städtebaulicher Wettbewerb für zentrale Entwicklungsfläche

# Ziele Nutzungen



## Nutzungen stärken und verbessern

- Einzelhandel und Gastronomie stärken und an den richtigen Orten platzieren (**zentraler Versorgungsbereich EHK**)
- **Wohnen** weiterentwickeln (Senioren- und Familienwohnen)
- **Leerstände** wiedernutzen
- Gesellschaftliche Infrastruktur stärken (u.a. **Treffpunkte**, **Räume** für Veranstaltungen und zum Mieten)
- Zentrale Entwicklungsfläche nutzen und gestalten

# Maßnahmen



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- ❖ Ansiedlung **Einzelhandel**?
- ❖ Weiterentwicklung **Heimatismuseum**?
- ❖ Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung der **Alten Schmiede** als kultureller Ort ?
- ❖ Wiederbelebung **Kotten**?
- ❖ **Städtebaulicher Wettbewerb** für zentrale Entwicklungsfläche

# Ziele öffentlicher Raum



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

## Aufenthaltsqualität

- Grünflächen, Plätze und Bushaltestellen gestalten – Nutzbarkeit und Barrierefreiheit
- Auf Interessantes und Besonderes hinweisen (Sehenswürdigkeiten, Badeseesee, ...)
- Pump-Up-Trails, Trimm-Dich
- Zentrale Entwicklungsfläche nutzen und gestalten

# Maßnahmen



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- ❖ Gestaltung **Berliner Platz** (Parken, Aufenthalt, Veranstaltungsort)
- ❖ Gestaltung Platz **Am Alten Markt** (Verweilmöglichkeit, Attraktivierung Ortsbild)
- ❖ Gestaltung **Adolfplatz**
- ❖ Einbeziehung in **städtebaulichen Wettbewerb** für zentrale Entwicklungsfläche
- ❖ Neuordnung **Bushaltestelle** (Sitzgelegenheiten)
- ❖ **Platz vor der Schule:** Neuordnung Bushaltestelle/ Busbahnhof / Gestaltung, ggf. Bebauung des "Bahnhofplatzes" (Namen finden!)
- ❖ Gestaltung Park **Achtern Höfen** (Sitzgelegenheiten, „Grüne Oase“)
- ❖ Gestaltung **Kirchhof**
- ❖ Wegweiser (**Heimatismuseum, Kirche, Alte Schmiede, Badeseesee...**)

# Ziele Verkehr und Mobilität



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

## Verkehrssicherheit und -reduzierung, Verbesserung der Mobilität

- Schulwege sichern
- Straßenüberquerungen schaffen
- Fußwegverbindungen verbessern und gestalten
- Fahrtempo reduzieren
- Barrierefreiheit verbessern
- Parken organisieren
- Radverkehr stärken (Radwege, Fahrradverleih und Ladestationen...)
- Car Sharing
- LKW-Verkehr: Vermeidung/ Reduzierbarkeit prüfen

# Maßnahmen



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- ❖ **Verkehrskonzept** (Einbeziehung Nutzung für zentrale Entwicklungsfläche, Reduzierbarkeit der Verkehrsbelastung)
- ❖ Instandsetzung und Umgestaltung von Straßen und Wegen (**Lindenstraße**, **Jahnweg** = Schulweg; **Kirchenstraße**)
- ❖ Instandsetzung und barrierefreie Gestaltung **Feldstraße**, Schaffung von Übersichtlichkeit an Einmündungen
- ❖ Barrierefreie Gestaltung und Straßenquerungen: **Kuhberg**, **Am Alten Markt**, **Kieler Tor**, auch **Mühlenstraße**
- ❖ Gestaltung der **Fußwegverbindungen** zur Kirche (u.a. Barrierefreiheit)
- ❖ Gestaltung **Bushaltestelle** Adolfplatz
- ❖ Schaffung einer **Radverkehrsführung**

# Weiteres Vorgehen

**Nach Klärung der offenen Fragen (Edeka-Erweiterung und Auswirkungen auf die Ortsmitte):**

- **Fertigstellung VU/IEK** (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Erstellung Kostenschätzung, Abgrenzung Sanierungs- bzw. Fördergebiet, Verfahrensempfehlung, Abstimmung mit dem Ministerium)
- **Beschluss VU/IEK und Gebietsabgrenzung durch die Gemeindevertretung**
- **Schlüsselmaßnahme: Durchführung städtebaulicher Wettbewerb für die Ortsmitte (Einbeziehung Beteiligungsergebnisse in Ausschreibung)**
- **Beauftragung Verkehrskonzept (Parken, Verkehrsreduzierung, Schulwegsicherung, Barrierefreiheit, Radverkehrsführung, Busbahnhof)**
- **Weitere Beteiligungsmöglichkeiten bei der Ausschreibung des Wettbewerbs und bei den Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen**



# Verfahrensablauf Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Bornhöved Ortszentrum

Klärungsprozess Ortsmitte

