Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Bornhöved Ortszentrum

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Ortsentwicklungsausschuss
Gemeinde Bornhöved
23.10.2018

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

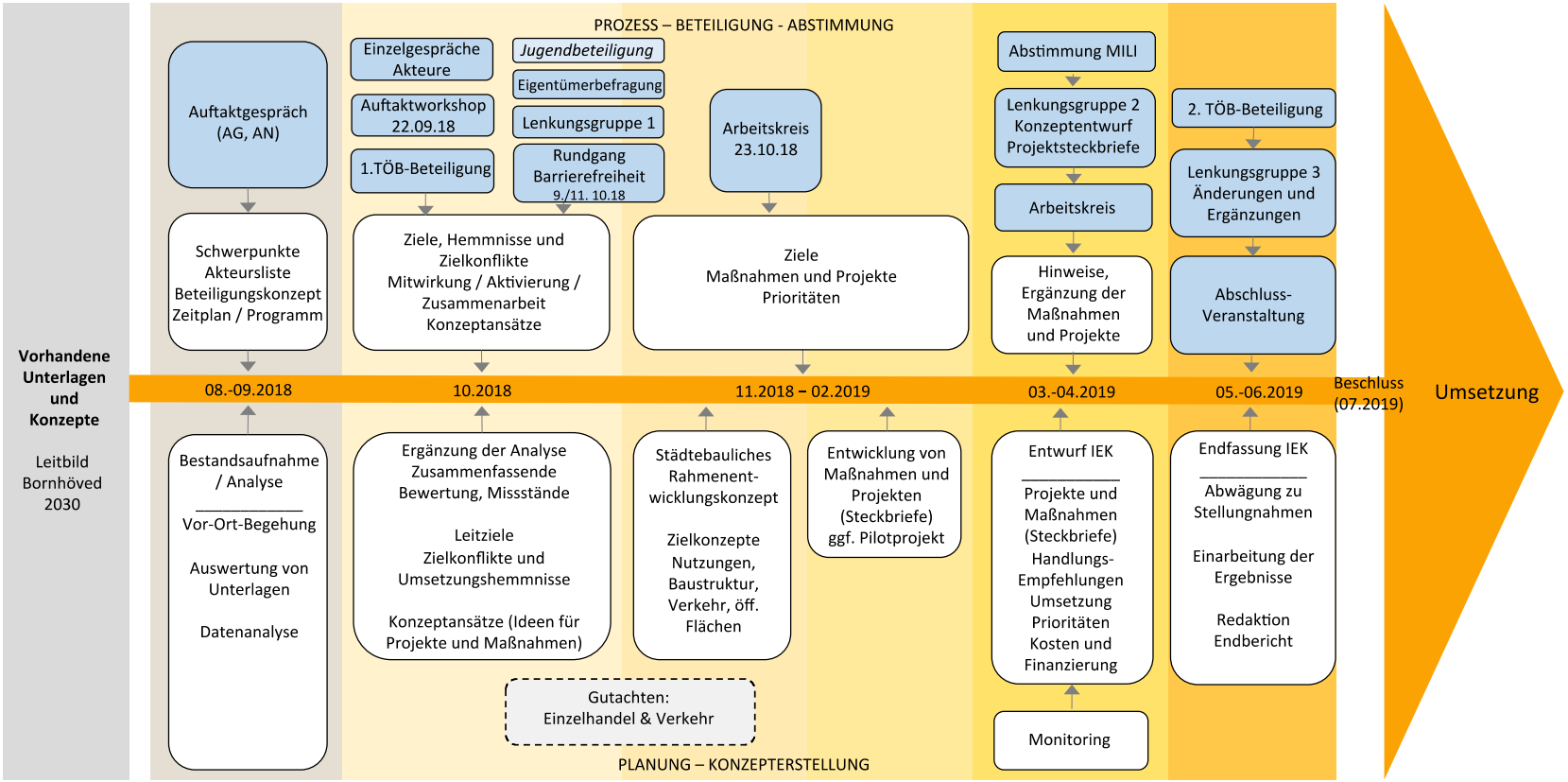
Arbeitskreis Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Bornhöved

Ablauf

- Einführung – Dr. Albertsen
- Stand der Vorbereitenden Untersuchungen - zentrale Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
  Ulrike Marggraf, cappel + kranzhoff gmbh
- Wie sollen sich die Potenzialräume im Ortszentrum entwickeln?
- Weiteres Verfahren – nächste Schritte

Moderation: Anette Quast, TOLLERORT

Verfahrensablauf Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Bornhöved Ortszentrum



TOLLERORT entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

So weit sind wir:

Bestandsaufnahme vor Ort (Fotos und Einschätzung der Gebäude, Straßen, Plätze, gesellschaftliche Infrastruktur)

Auswertung von Daten (Einwohnermeldeamt, Agentur für Arbeit)

Auswertung von Gutachten (Verkehrsgutachten, Radverkehrsgutachten, Einzelhandelskonzept – wird fortgeschrieben)

Informationen aus der Gemeinde

Beteiligungsergebnisse:

- Bewohnerbefragung (Februar 2017)
- Auftaktworkshop (18.09.2018)
- Rundgang Barrierefreiheit (09.10.2018)
- Eigentümerbefragung (September 2018)

→ Probleme, Ideen, Wünsche, Anregungen, Lösungsvorschläge…

Erste Ziele und Ideen

Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung

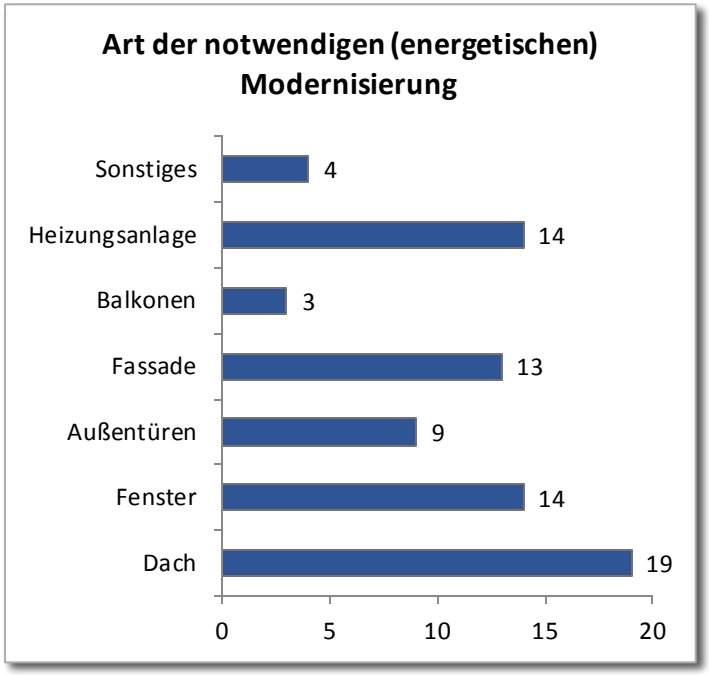
Eigentümerbefragung

- Rücklauf: Angaben von 60 EigentümerInnen zu 67 Gebäuden
- 5 Fragebögen, die nicht gewertet werden konnten
- Nicht alle haben alle Fragen beantwortet
- Dokumentation wird erarbeitet

Wesentliche Aussagen:

➢ (Energetischer) **Modernisierungsbedarf**:

- 7 von 63 Gebäuden haben **dringenden** Modernisierungsbedarf
- 26 Gebäude haben **mittelfristigen** Modernisierungsbedarf
- → knapp die Hälfte (48 %) hat **keinen** Modernisierungsbedarf
- Am häufigsten wurde Modernisierungsbedarf an **Dach**, **Fenstern**, **Heizungsanlagen** und **Fassaden** genannt
- **Umbau für Barrierefreiheit** bei 23 der Gebäude (37 %) als notwendig erachtet.

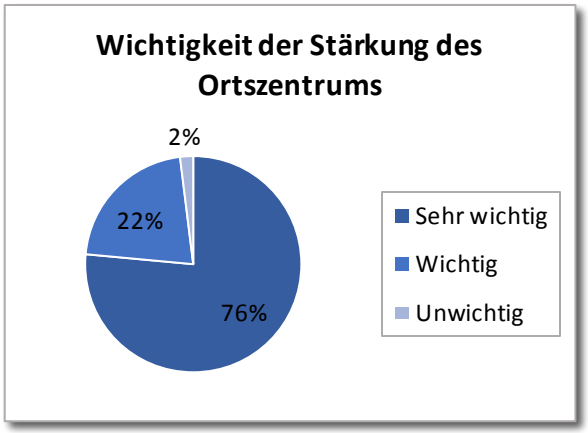


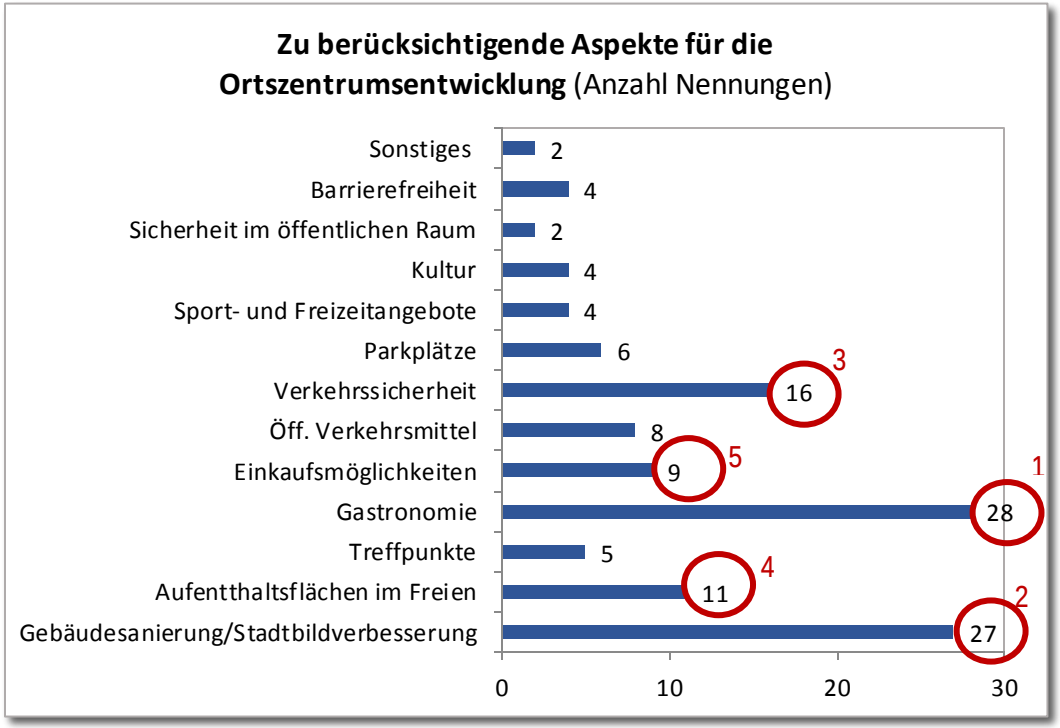
TOLLERORT entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Eigentümerbefragung

- Mit Abstand am häufigsten wird mit **Erdgas** geheizt und ca. 20 % der Heizungsanlagen sind **älter als 20 Jahre**.
- Für 8 **Immobilien** ist ein kurz- oder langfristiger **Verkauf** geplant
- Von 60 EigentümerInnen machten 51 Angaben zur **Wichtigkeit der Stärkung des Ortszentrums**: (39 sehr wichtig, 11 wichtig, 1 unwichtig)





- Rangfolge der genannten Aspekte für die Ortszentrumsentwicklung:

TOLLERORT entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Eigentümerbefragung – Anregungen/Kritik

- Interesse an der Mitgestaltung: 19 EigentümerInnen „ja“,18 „vielleicht“, 14 „nein“.
- Anregungen und Kritik gingen von 22 Personen ein.

Bebauung

- Abbau von **Leerständen** und Stoppen des **Gebäudeverfalls**
- Beseitigung von **Baulücken**
- Fassaden von **schönen Gebäuden** nicht „zusanieren“
- **Wohnraum** für junge Familien schaffen

Verkehr und Straßenraum

- Mangelnde **Verkehrssicherheit** an Abbiegungen
- Störender **LKW-Verkehr**
- Verbesserung des **Radverkehrs**
- **Temporeduzierung**
- Ampel an der Schule, **Einbahnstraße** in der Mühlenstraße
- **Verschönerungen** des Straßenraums

Eigentümerbefragung – Anregungen/Kritik

Grün- und Freiraum

- Ortszentrum (wie **Marktplatz** mit Lokalen / Restaurant) fehlt
- Mangel an **Sauberkeit**

Gastronomie/Einzelhandel

- Möglichkeit, (abends) **gemütlich zusammenzusitzen** fehlt
- **Einkaufsmöglichkeiten** im Ortskern fehlen

Freizeit/Tourismus

- Dorffeste sollten an einem zentralen Ort stattfinden, nicht am Schulparkplatz, mehr **Feste** mit „Pep“ (Osterfeuer, Tanz in den Mai …)
- Entwicklung eines **Luftkurorts**

„Schulplatz“

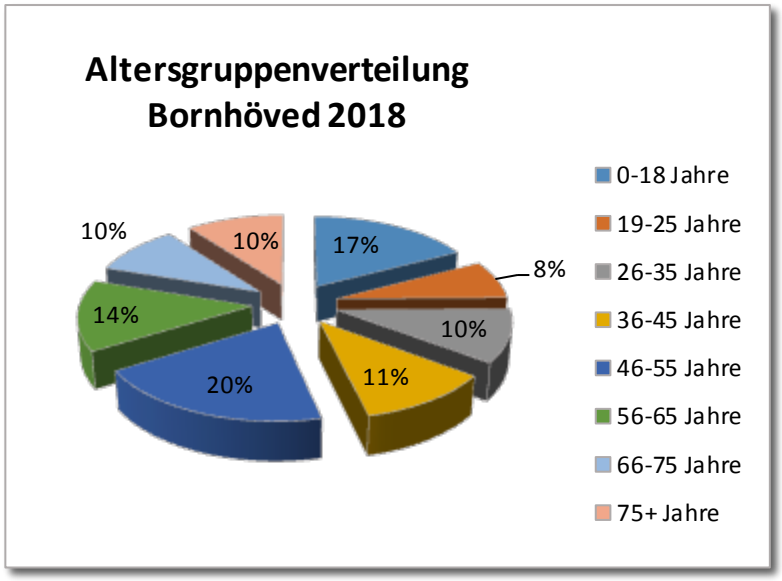
- Entwurf mit **Wohnen** und Neuordnung des Busverkehrs

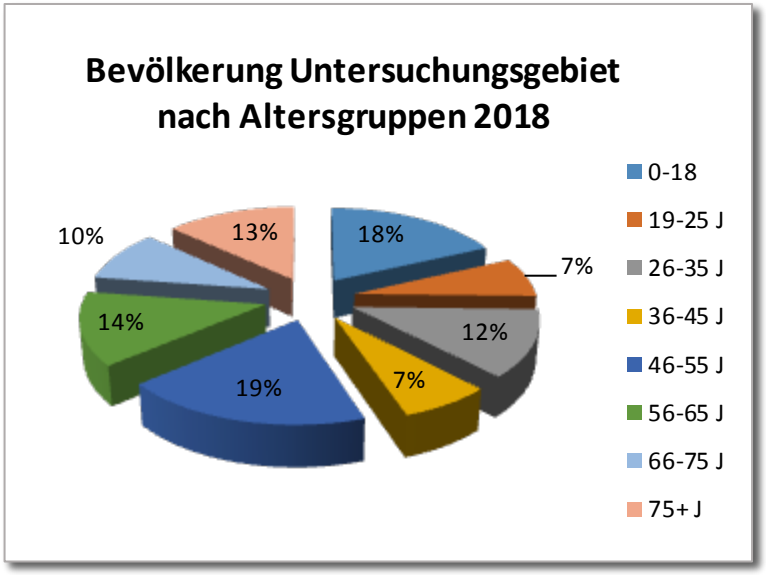
„Ist-Zustand“ und Ziele
(abgeleitet aus eigenen Erhebungen und Beteiligung)

Soziales

- 3.542 EW in Bornhöved
  - seit 2008 Abnahme der Bevölkerung um 2,8 % (um ca. 100 EinwohnerInnen)
  - Sinkender Anteil unter 18-Jähriger von 2008 bis 2018 von 20 % auf 17 %
  - Steigender Anteil ab 66-Jähriger von 2008 bis 2013 18 auf 20 %, seitdem unverändert

- 820 EW im Untersuchungsgebiet (23 % der Gesamtbevölkerung Bornhöveds)
  - Unveränderte Anteile bis 25-Jähriger von 2013 bis 2018 (wie in Bornhved gesamt)
  - Sinkende Anteile ab 66-Jähriger von 2013 bis 2018 von 27 % auf 23 %



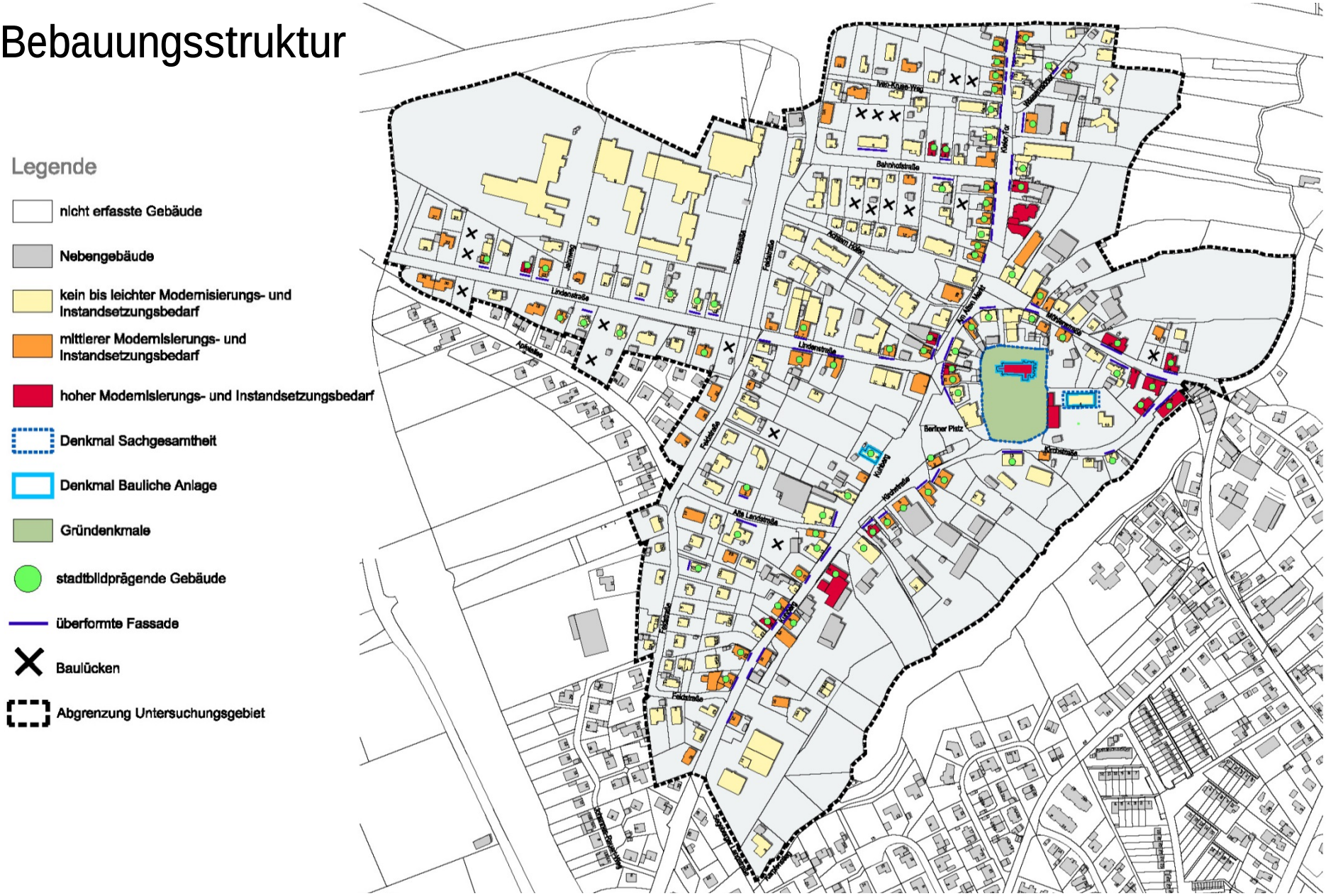


➢ Größte Unterschiede bei 36-45-Jährigen (4 %-Punkte) und ab 75-Jährigen (3 %-Punkte)

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Bebauungsstruktur



TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

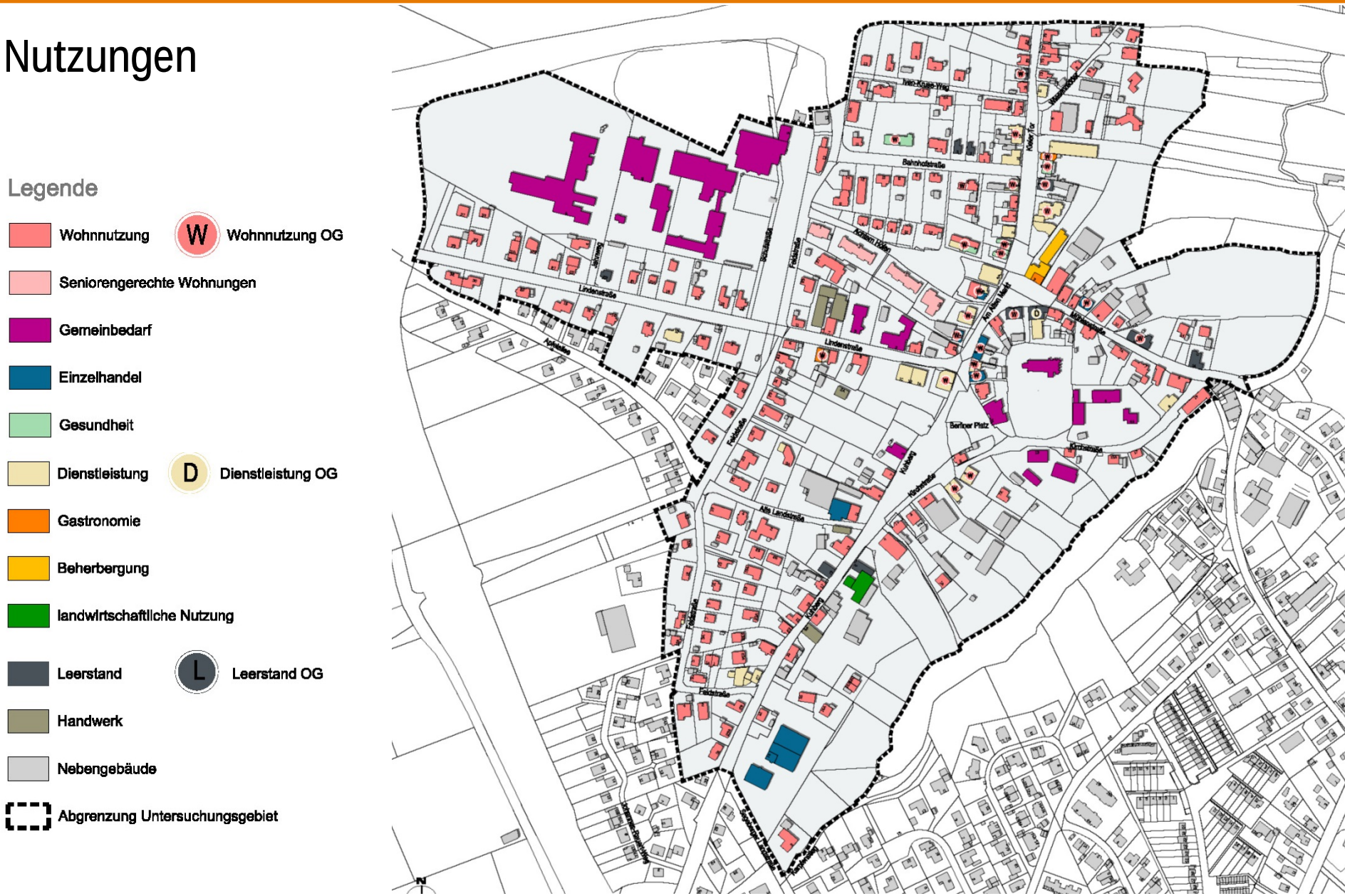
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Ziele Bebauungsstruktur

Stadtbild verbessern

- Gebäudemodernisierung und -instandsetzung
- Baulücken schließen
- Überformungen zurückbauen

Nutzungen



TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

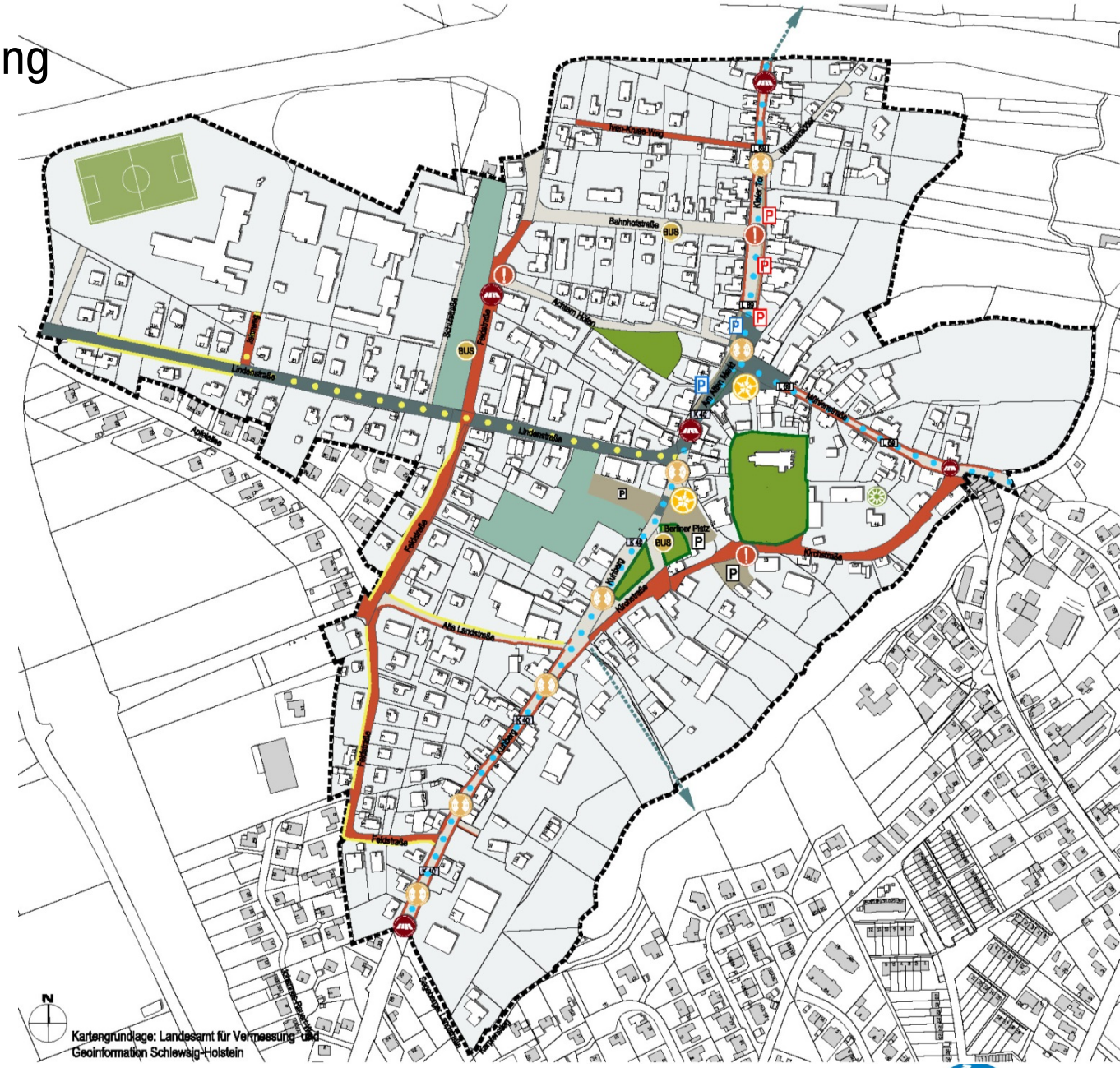
Ziele Nutzungen

Nutzungen stärken und verbessern

- Einzelhandel und Gastronomie stärken und an den richtigen Orten platzieren
- Wohnen weiter entwickeln (Senioren- und Familienwohnen)
- Leerstände beseitigen
- Gesellschaftliche Infrastruktur stärken (u.a. Treffpunkte, Räume für Veranstaltungen und zum Mieten)

Verkehr und Erschließung

- Gebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Fußgängerfläche
- Parkplätze / Parkbuchten / ungeordnetes Parken
- Sportplatz
- Öffentlich zugängliche Grünfläche / mit Gestaltungsbedarf und fehlenden Aufenthaltsmöglichkeiten
- Naturdenkmal
- Bushaltestelle
- Platzgestaltungspotenzial
- Sanierungsbedarf
- Gestaltungsbedarf
- mindergenutzte Fläche
- fehlende Radwege
- fehlende Gehwege
- unzureichende Beleuchtung
- Gefahrenpunkte
- Hohe Verkehrsbelastung, u.a. durch LKW
- fehlende Querungsmöglichkeiten
- fehlende Zugänglichkeit zu Gewässern
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Ziele Verkehr und öffentlicher Raum

Verkehrssicherheit und -Reduzierung

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

Aufenthaltsqualität

- Grünflächen, Plätze und Bushaltestellen gestalten – Nutzbarkeit und Barrierefreiheit
- Auf Interessantes und Besonderes hinweisen (Sehenswürdigkeiten, Badesee, …)
- Pump-Up-Trails, Trimm-Dich

Wesentlicher Aspekt:
Bornhöved braucht einen zentralen Ort!

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Wo ist dieser zentrale Ort?

Entwicklungsbereiche:

- Berliner Platz
- „große Brach- und Entwicklungsfläche“
- Am Alten Markt
- „Schulplatz“

TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Ist der Berliner Platz das „Herz des Ortes“?

	Probleme/Potenziale	Ideen
Berliner Platz	• Liegt in der Mitte des Ortes • Wird seiner Funktion als zentraler Platz nicht gerecht • Wird nur am Rand beparkt • Ist nicht für den Aufenthalt gestaltet	❖ Parkplatz? ❖ Wochenmarkt ❖ Spielplatz ❖ Bouleplatz erweitern ❖ Buswartehäuschen als Kiosk mit Toilettenhaus und „Begegnungsstätte“

Was soll auf der Brachfläche stattfinden?

	Probleme/Potenziale	Ideen
„Brachfläche“	• Zentrale Fläche im Eigentum der Gemeinde • Großes Nutzungspotenzial aufgrund Größe und Lage • Fehlende Nutzung beeinträchtigt das Ortsbild	❖ Amtssitz / Verwaltungsgebäude ❖ Wohnbebauung - Ortsbildverträglicher Geschosswohnungsbau ❖ Mehrgenerationenhäuser mit Angeboten (wie Bonboncafé) ❖ Läden und Gastronomie in den EG ❖ Supermarkt, Drogerie ❖ Touristeninformation ❖ Abriss Altbestand ❖ Spielplatz? / Grünfläche? ❖ Parkplatz?

Was soll auf dem „Schulplatz“ stattfinden?

	Probleme/Potenziale	Ideen
„Schulplatz“	• Überdimensionierte Freifläche ohne definierte Nutzung • Fehlnutzung durch LKW-Parken • Parkplatz (für Anwohner?), Hol- und Bringparkplatz für Eltern • Großes Nutzungs- und Gestaltungspotenzial aufgrund der Größe	❖ Wohnungsbau – Einzel-, Reihen- oder Doppelhausbebauung ❖ Bushaltestelle und Lehrerparken entsprechend umorganisieren ❖ Spielplatz auf der Grünfläche ❖ Einrichtung einer „Kiss-and Go“-Zone ❖ Geordneter Parkplatz mit Grünanlage und Sitzgelegenheiten