

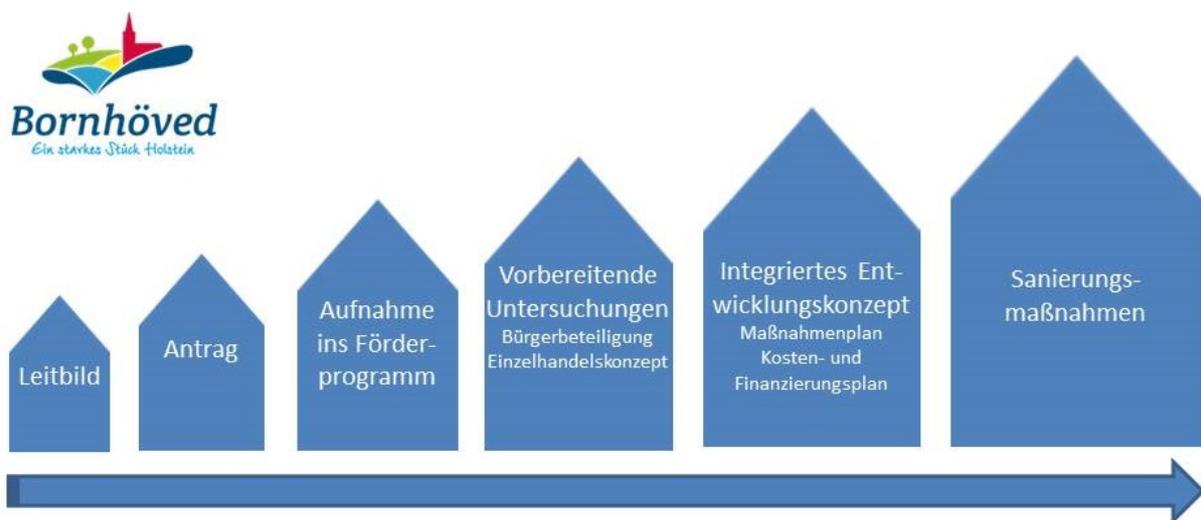
# Auf Kurs: Städtebauförderung für Bornhöved

Gabriela und Dr. Arne Albertsen

## Was bisher geschah

Bornhöveds Zukunft liegt uns am Herzen. Daher beleben und entwickeln wir den Ortskern mit Fördergeldern. Die Gemeinde Bornhöved erwarb **2015** mehrere zusammenhängende, insgesamt fast einen Hektar große Grundstücke in der Ortsmitte, die an Kuhberg und Lindenstraße angrenzen. Der Ausschuss für Ortsentwicklung nahm im **Dezember 2016** seine Arbeit auf.

Seither hat sich viel getan, auch wenn es im Ortsbild noch nicht sichtbar ist. Denn von der Idee bis zur Umsetzung müssen diese Stationen durchlaufen werden (Abb. 1):



**Abb.1:** Stationen der Städtebauförderung

Im **Januar und Februar 2017** befragte der Ausschuss Bornhövederinnen und Bornhöveder zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte. Alle Altersstufen wünschten sich Geschäfte und Restaurants, Pflegeangebote und betreutes Wohnen. Diesen Bedürfnissen will die Gemeinde entsprechen. Daher beantragte die Gemeindevertretung im **Mai 2017** beim Innenministerium in Kiel die Aufnahme von Bornhöved in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Im **Oktober 2017** wurde Bornhöved in das Förderprogramm aufgenommen, dessen Ausführungsphase für die Umsetzung von Maßnahmen auf einen Zeitraum von 12 bis 15 Jahren angelegt ist.

Abbildung 2 zeigt eine Übersicht der bisher erfolgten Schritte im Rahmen der Städtebauförderung.



**Abb. 2:** Bislang erfolgte Schritte im Rahmen der Städtebauförderung für Bornhöved

Um ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) zu erstellen, waren zunächst vorbereitende Untersuchungen nötig. Das beauftragte Ingenieurbüro führte von **September bis Dezember 2018** eine Eigentümerbefragung, einen Workshop mit Einwohnerinnen und Einwohnern und ein Arbeitsgespräch mit Gewerbetreibenden zu den gewünschten Schwerpunkten der Entwicklung durch. Daraus ergaben sich folgende Schwerpunkte für die Entwicklung unseres Ortszentrums:

- Ortsbild verbessern/Gebäude sanieren
- Verkehrssicherheit erhöhen
- Zentrum beleben durch Gastronomie und höhere Aufenthaltsqualität
- Wohnraum schaffen

#### Förderung als Gewinn

Die Teilnahme an der Städtebauförderung ist wie ein Lottogewinn für unseren Ort, denn die genehmigten Maßnahmen fördern Bund und Land zu zwei Dritteln. So muss die Gemeinde Bornhöved **nur ein Drittel der Kosten** tragen. Mit dem Geld sollen städtebauliche Missstände behoben und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich für die Einwohnerinnen und Einwohner verbessert werden. Im Ergebnis werden unser Wohn- und Lebensstandort gestärkt und die Versorgung gesichert.

Ein Rundgang zur Barrierefreiheit mit Einwohnerinnen und Einwohnern machte im **Oktober 2018** deutlich, welche unterschiedlichen Anforderungen die Menschen an den Straßenraum stellen und dass dieser alltagstauglicher gestaltet werden muss.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen finden sich im Entwicklungskonzept und seinen Handlungsempfehlungen wieder.

Weiterer Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde **2018-2019** von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Köln erstellt. Der Entwurf

sah als Standort für den großflächigen Einzelhandel ausschließlich die Ortsmitte vor. Gespräche mit dem expansionswilligen Einzelhändler und eine intensive Prüfung durch seine Fachabteilung ergaben jedoch, dass die zur Verfügung stehende Fläche in der Ortsmitte für einen erfolgreichen Betrieb des Händlers ungeeignet sei. Daher entschied die Gemeindevertretung im **August 2019**, das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 mit dem Ziel der Erweiterung der Verkaufsflächen am bestehenden Standort Kieler Tor fortzusetzen.

Im **September 2019** beriet der Ortsentwicklungsausschuss über den Entwurf der Maßnahmensteckbriefe als Teil weiteren der vorbereitenden Untersuchungen und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Ortszentrum. Mit der Bitte um Stellungnahme wurde dieser in gänderter Fassung an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gegeben.

Der Entwurf des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) wurde im **Juni 2020** wegen der Pandemie auf elektronischem Wege und per Video-Präsentation öffentlich kommuniziert, um Einwände und Anregungen von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie der Träger öffentlicher Belange (u.a. Nachbargemeinden, Verbände, Behörden, Kirche) zu berücksichtigen.



Auf der Entwicklungsfläche in der Ortsmitte von Bornhöved sollten ein Bürgerhaus mit Veranstaltungssaal und Räumen für Vereinsarbeit und Co-Working, Gastronomie und ggf. Handel, sowie optional Wohnraum entstehen. Durch den Zuzug junger Familien im Neubaugebiet „Himmelsblick“ erhöhte sich während der mehrjährigen Konzeptphase jedoch der ohnehin schon große Bedarf nach KiTa-Plätzen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, beschloss die Gemeindevertretung im **November 2020**, den Bau einer Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und einer Ausbaureserve für 30 Plätze in das Entwicklungskonzept zu integrieren.

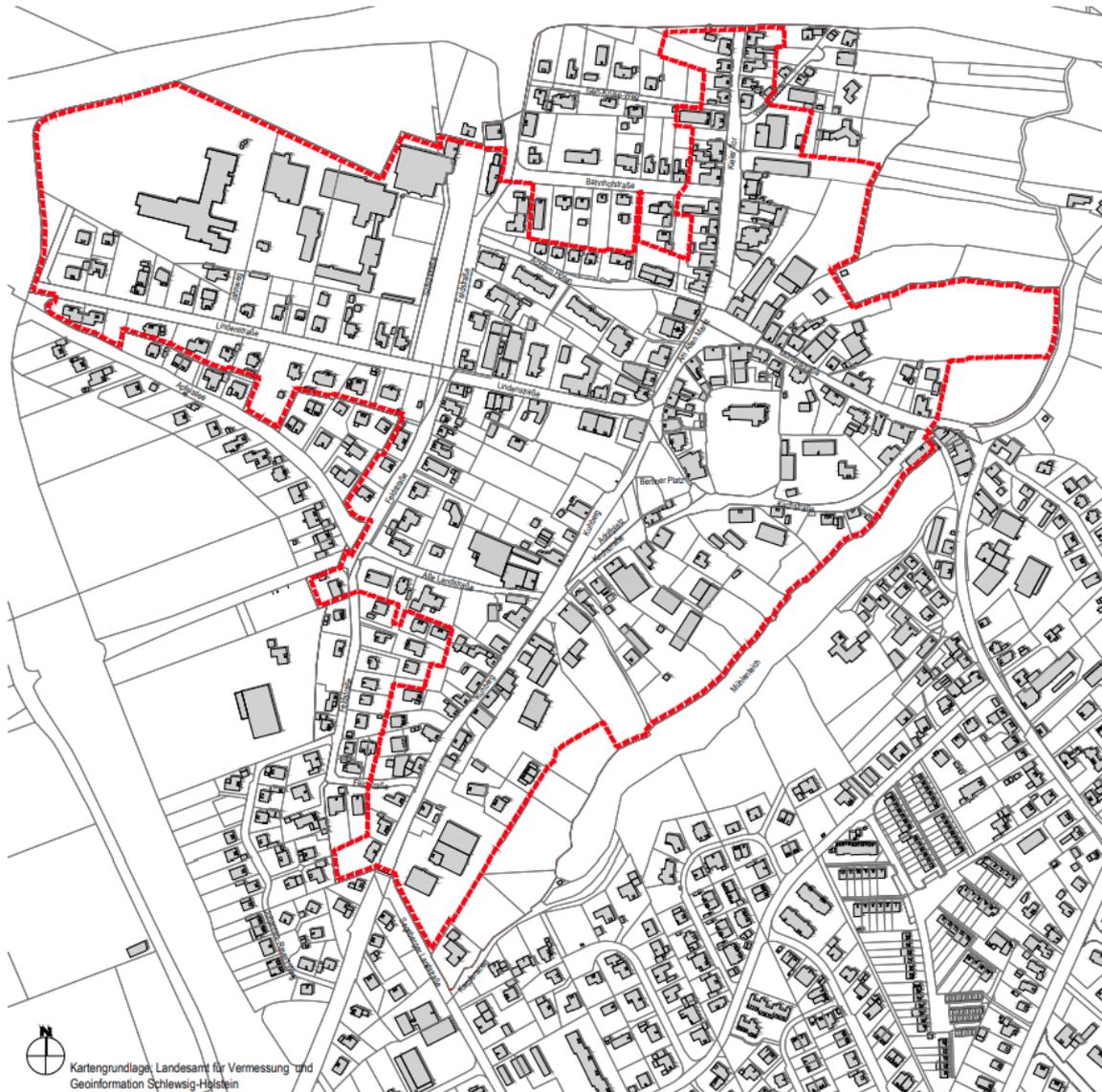
**Abb. 3:** Akteure der Städtebauförderung

Nach Rücksprache mit dem Innenministerium beschloss der Ortsentwicklungsausschuss im **Februar 2021**, das bisherige Einzelhandelskonzept fortzuschreiben, da ja eine Wiederansiedelung des großflächigen Einzelhandels in der Ortsmitte durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom August 2019 gekippt worden war.

Gleichzeit beschloss die Gemeindevertretung folgende Maßnahmen zur Ortsentwicklung:

1. Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Ortskerns (diese hat die sinnvolle Anordnung der Baukörper auf der Entwicklungsfläche als Ziel)
2. Hinzuziehung eines Wettbewerbsbetreuungsbüros für die Begleitung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Gestaltung der Ortsmitte
3. Freilegung der Fläche des Grundstückes "Kieler Tor 7" im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
4. Umgestaltung des Platzes vor der Sventana-Schule in der Feldstraße

Im **Juni 2021** konnte die Gemeindevertretung das aktualisierte Einzelhandelskonzeptes in der Fassung der Teilfortschreibung vom 15.04.2021 beschließen.



**Abb. 4:** Sanierungsgebiet Bornhöved (IEK, cappel+kranzhoff stadtentwicklung und planung)

Nachdem die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gehört worden waren und alle Eingaben zur Abwägung standen, wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Bornhöved "Ortszentrum" beschlossen. Die Beschlüsse mündeten in der Festlegung eines Sanierungsgebietes (Abb. 4) nebst zugehöriger Sanierungssatzung.

Die Gemeindevertretung Trappenkamp stimmte im **Oktober 2021** dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bornhöved in der Fassung der Teilfortschreibung vom 15.04.2021 zu.

Im **November 2021** erkannte das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Bornhöveds städtebauliche Planung als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln an, so dass nun die Sanierungsphase beginnen konnte.

#### Was 2022 passiert

- Ein Planungsbüro erhielt im Januar den Auftrag für Planung und Durchführung der Freilegung der Fläche des Grundstückes "Kieler Tor 7" im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

- Suche nach einer Kanzlei zur europaweiten Ausschreibung eines Sanierungsträgers, der die Durchführung der weiteren Maßnahmen im Auftrag der Gemeinde steuert und abwickelt.
- Die Ausschreibung zur Umgestaltung des Platzes vor der Sventana-Schule in der Feldstraße läuft, mit der Umsetzung des Projektes soll noch in diesem Jahr begonnen werden.
- Die Ausschreibung über den städtebaulichen Architektenwettbewerb zur Gestaltung des Ortskerns wird derzeit vorbereitet.
- Dipl.-Ing. Dieter Richter vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Richter aus Kiel stellte in einer Machbarkeitsstudie vier verschiedene Varianten für die Entwicklung des Ortskerns vor. Der Ausschuss empfahl Variante 4 (Abb.5).
- Die Gemeindevertretung beschloss die Ausschreibung eines Hochbauwettbewerbs und der Planungsleistungen für den Neubau der KiTa gemäß Variante 4. Die KiTa soll so schnell wie möglich gebaut werden, um Zeit zu sparen auch außerhalb der Städtebauförderung. Dazu muss jedoch noch geklärt werden, ob für das Gelände ein Bebauungsplan erstellt werden muss. Der städtebauliche Architektenwettbewerb zur Gestaltung des Ortskerns soll ebenfalls basierend auf Variante 4 erfolgen.

Variante 4 schließt die Lücke in der Lindenstraße durch den Neubau der zweigeschossigen KiTa im ersten Bauabschnitt. Zur Erweiterung der Kindertagesstätte kann im zweiten Bauabschnitt das Gebäude Lindenstraße 1a-c möglicherweise weitergenutzt, alternativ jedoch auch durch einen Neubau ersetzt werden.

In Verbindung mit dem bestehenden Heimatmuseum umschließen das Bürgerhaus mit Restauration und der Laden („Nahversorger“) den Veranstaltungsplatz. Der Bürgerhausgarten lädt zum Spielen, Grillen und Chillen ein und im Bereich „Wohnen“ sollen barrierefreie Wohnungen für 1 – 2 Personenhaushalte entstehen. Dadurch wird der Ortskern zum lebendigen Herz und Ort für vielfältige Begegnungen.



**Abb. 5:** „Variante 4“ der Machbarkeitsstudie „Lebendiges Herz“ (RICHTER Architekten+Stadtplaner)

### Wie es weiter geht

Die Durchführung der weiteren, rund 20 Maßnahmen der Sanierungsphase erfolgt in den nächsten 12 bis 15 Jahren.

Einen Überblick über die geplanten Maßnahmen und einen Zwischenstand des städtebaulichen Wettbewerbs zur Ortskernentwicklung gibt es am 14. Mai 2022 auf einer Veranstaltung zum „Tag der Städtebauförderung“.