

Amt Eiderkanal

Aktenvermerk

Name: Nils Eichberg ; Fachbereich 3 - Bauen und Umwelt Amt Eiderkanal
Az./Id.-Nr.: 615 0001/Entwicklung Baugrundstück Dorfstraße/Auführung - NEi - 222239
Datum: 07.10.2021

Entwicklung Baugrundstück Dorfstraße, Protokoll Lenkungsgruppe

Termin:

- 05.10.2021 – 17:00-18:00 Uhr

Ort:

- Verwaltung Schacht-Audorf, Sitzungssaal

Teilnahme:

- Beate Nielsen
- Frank Dekarz
- Manfred Dresen
- Manfred Peters
- Fred Conrad Straub
- Maike Delfs
- Frank Bergmann
- Verwaltung Nils Eichberg

Verteiler wie Teilnahme zzgl:

- Verwaltung Torsten Eickstädt
- Verwaltung Marc Nadolny
- Dorit Sievers

Tagesordnung

1. Bericht der Verwaltung über die Anfrage von Raumbedarfen bei kommunalen Verbänden und Vereinen

Herr Eichberg informiert über das Ergebnis der Online Umfrage bei kommunalen Vereinen und Verbänden über eventuell bestehenden Bedarf von Räumen für Veranstaltungen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass von keiner Seite ein Bedarf formuliert wurde, der nicht durch Anmietung von verfügbaren Flächen gedeckt werden kann. Der Hinweis aus der Lenkungsgruppe, das darüber hinaus ein privater Bedarf an Veranstaltungsräumen bestehen könnte, wird zur Kenntnis genommen. Es ergeht der Hinweis, dass für eine Kommune keine Fördermittel für kommunale Räume in Anspruch genommen werden können, wenn dadurch ortsansässiger Gastronomie Konkurrenz entsteht.

2. Ermittlung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, Bericht Planungsbüro IPP

Herr Tobias Balzer vom Planungsbüro IPP, Kiel stellt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Gesamtfläche dar, hierzu wurden die im Anhang beigefügten Unterlagen gezeigt und diskutiert.

3. Abstimmung des weiteren Vorgehens

In der Lenkungsgruppe besteht Einigkeit in folgenden Punkten:

Zonierung der Fläche

Einer Zonierung der Gesamtfläche von ca.8.000,00 qm in die Bereiche

- a) Wohnen, (a1 Bestand, a2 Entwicklung)
- b) Grünfläche,
- c) Gewerbe, kommunaler Anteil,

wird im Prinzip zugestimmt. Die genaue Aufteilung der Flächen sollte Gegenstand weiterer Planung werden. Die Gesamtzahl von möglicher Bruttogeschoßfläche in Höhe von ca. 5.650,00qm BGF wird zunächst als brauchbare Ausgangsgröße betrachtet. Auch die getroffenen Aussagen zu Gebäudehöhen konnten nachvollzogen werden.

Aufstellung Raumprogramm

Die Einteilung in ca. 1.850,00qm BGF Gemeinbedarf/öffentliche Nutzung zu 3.800,00 qm BGF Wohnnutzung soll zunächst so weiter verfolgt werden, bis andere Erkenntnisse vorliegen. Einigkeit besteht über den gewünschten Umzug der Gemeindebücherei aus den Räumen der Schule in einen Neubau. Eine Durchmischung von Wohnen und wohnungsverträglichem Gewerbe wird als möglich angesehen. Bei Ansiedlung von Gewerbe wird ein kleinteiliges Angebot angestrebt. Bei der Entwicklung des Wohnraumes soll eine Größenordnung von 30% für sozialen Wohnungsbau erreicht werden. Die größte Nachfrage besteht momentan für große Wohnungen im mittleren Preissegment. Ein besonderes Augenmerk soll auf die Konzeption des ruhenden Verkehrs gelegt werden. Es sollen Lösungen diskutiert werden, die sowohl autofreie Außenräume, als wohnungsnah, geschützte PKW Stellplätze ermöglichen. Der Umgang mit dem auf dem Gebiet vorhandenen, auf lange Sicht sanierungsbedürftigem Wohngebäude, soll im Zuge der weiteren Planung mit beantwortet werden.

Weitere Beratung über Art und Weise der Entwicklung

Es besteht Einigkeit, dass bei einer Überplanung des Grundstückes konkurrierende Entwürfe miteinander verglichen werden sollen. Zur Reihenfolge von städtebaulicher Planung (B-Plan) und Hochbauplanung (Architektenentwurf) bestehen unterschiedliche Ansichten. Auch die Frage, ob Wohnbauten und Gewerbebauten getrennt voneinander entwickelt werden sollen ist offen. Ebenso ist die Frage der Finanzierung und der Bauherrenschaft noch zu klären. Die Verwaltung regt an, Kontakt zu anderen Kommunen (Kronshagen, Altenholz, Büdelsdorf) in Schleswig-Holstein mit ähnlichen Aufgabenstellungen aufzunehmen, um von dort weitere Hinweise auf mögliche Verfahren zur weiteren Entwicklung zu erhalten und bereits realisierte Projekte in Augenschein zu nehmen. Die Lenkungsgruppe bittet die Verwaltung, dieses möglichst noch für dieses Jahr zu organisieren und verabredet sich zu einer Auswertung dieses Besuches (dieser Besuche) für das erste Quartal 2022.

Nachrichtlich nach Veranstaltung:

Herr Balzer vom Büro IPP gibt einen Hinweis auf existierende Förderprogramme der Investitionsbank Schleswig-Holstein über die Entwicklung derartiger Projekte und stellt diesbezüglich einen Kontakt her.

gez. **N. Eichberg**

Anlagen:

- Unterlagen IPP



Gemeinde Schacht-Audorf

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Dorfstraße: Entwicklung der Grundstücke gegenüber der Schule

Sitzung der Lenkungsgruppe

05.10.2021

Entwicklungsfläche



Nutzungen - Nutzungsansprüche

- Attraktiver **öffentlicher Raum**, der ganz unterschiedliche Nutzungen ermöglicht
- **Öffentliche Infrastrukturen**: Bücherei, Gemeinschaftsräume, Raum für kulturelle Nutzungen
- **Gastronomie**, gewerbliche Nutzungen
- **Grünstrukturen**: Erholung, Lokalklima
- **Wohnen im Zentrum** (altersgerechtes Wohnen? Wohnungen für Familien?)
- Weitere Bedarfe durch Vereine, Verbände etc. (?)

→ **Hoher Nutzungsdruck besteht – bestehende Eigentumsstruktur gibt Gemeinde Handlungsspielraum**

Nutzungen



Öffentliche Fläche

- Ca. 3150 m²

Nutzungen



Öffentliche Fläche

- Ca. 3150 m² Fläche

Öffentliches Gebäude

- Ca. 1900 m² Fläche

Ideenskizze



Ideenskizze



Ideenskizze

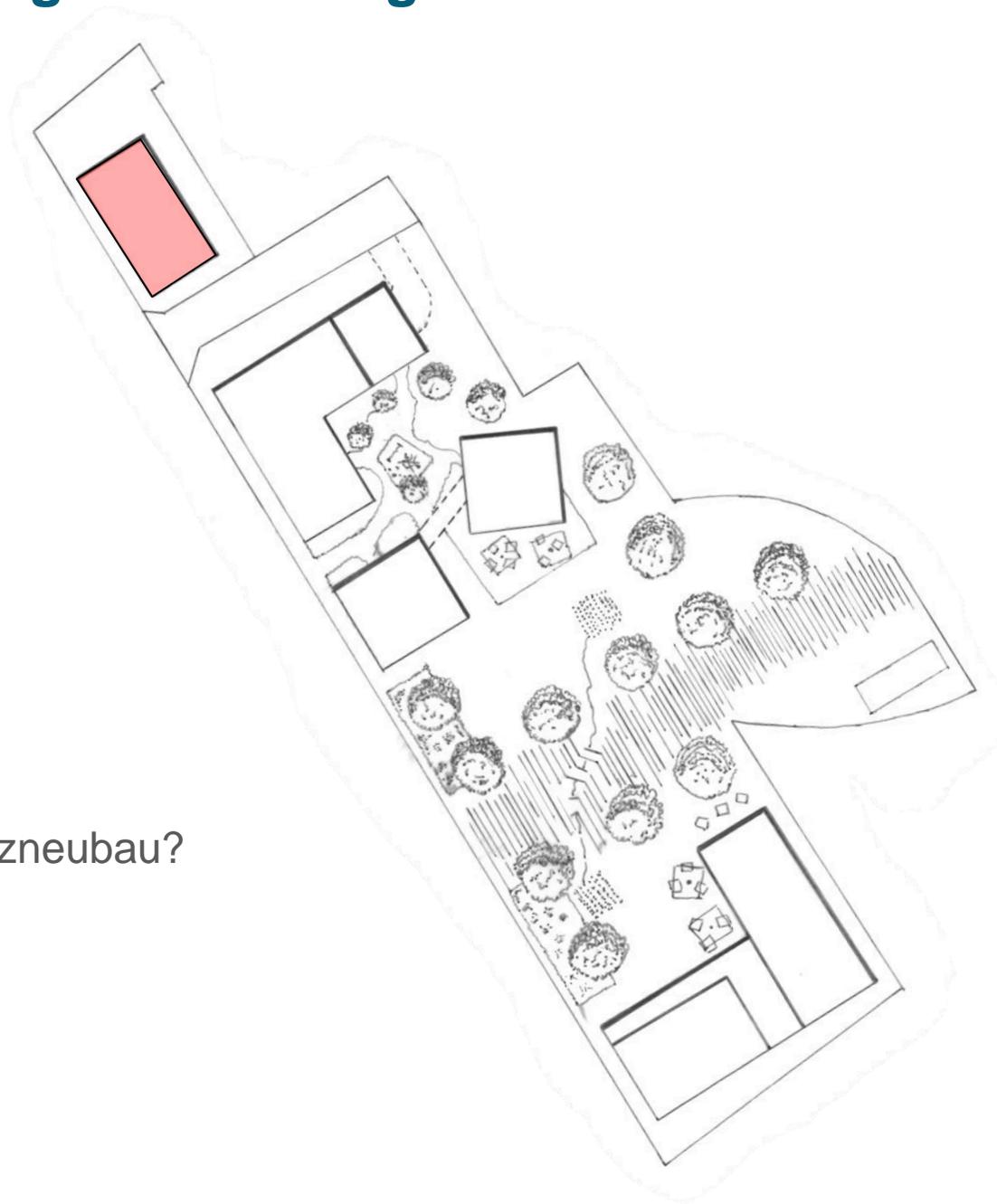


Ideenskizze - mögliche Bruttogrundflächen

Wohnen

Ca. 720 m² BGF

Sanierung oder Ersatzneubau?



Ideenskizze - mögliche Bruttogrundflächen

Wohnen und aktive EG

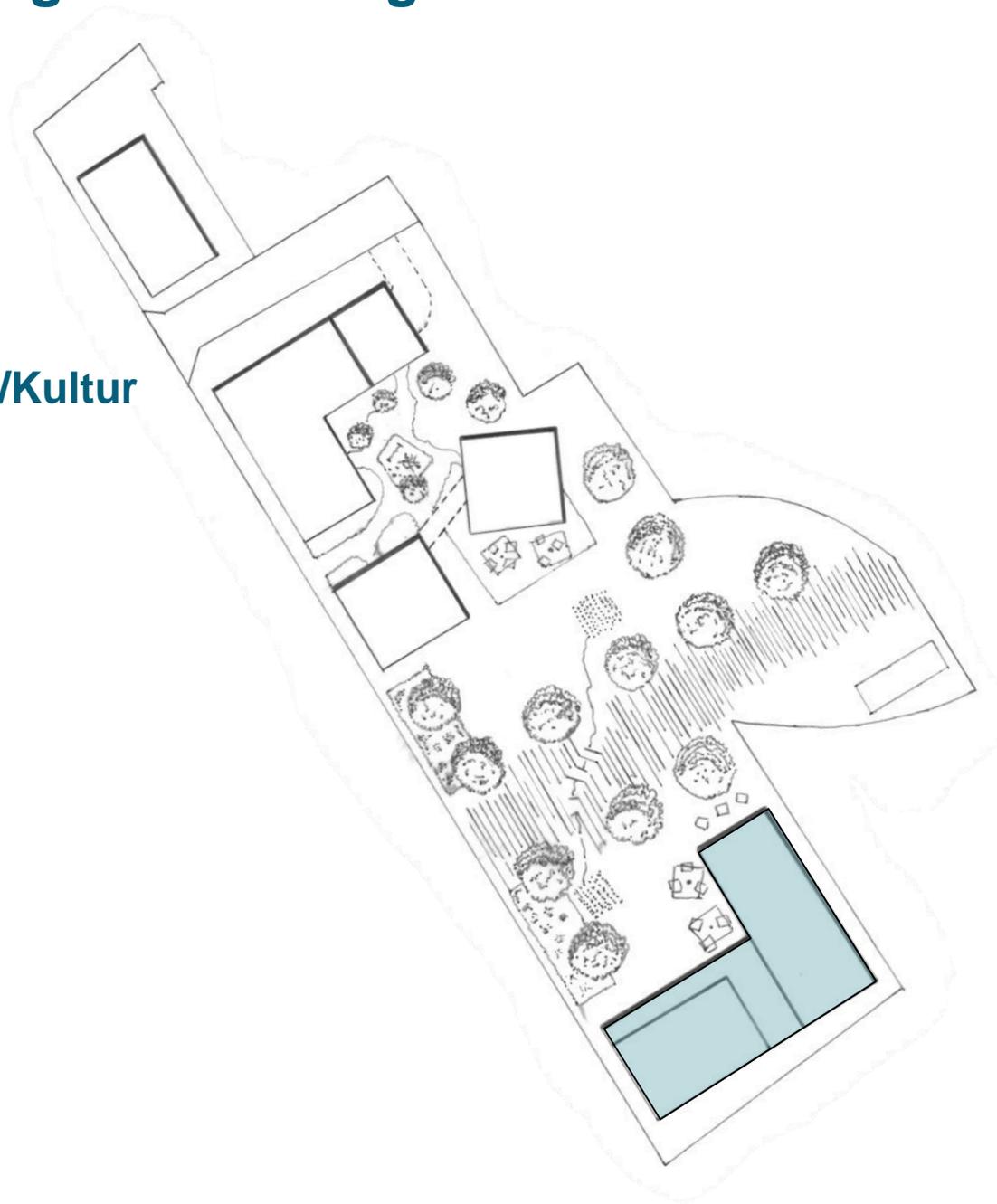
Ca. 3750 m² BGF



Ideenskizze - mögliche Bruttogrundflächen

Öffentliche Nutzung/Kultur

Ca. 1850 m² BGF



Ideenskizze - mögliche Bruttogrundflächen

Wohnen

Ca. 3800 m² BGF

Öffentliche Nutzung/Kultur

Ca. 1850 m² BGF

Gesamtfläche: 5650 m² BGF

