

GEMEINDE KREMPERHEIDE ORTSKERN- ENTWICKLUNGS- KONZEPT - ENDFASSUNG -

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Ortskernentwicklungskonzept
für die Gemeinde Kremperheide
Hauptziel:
Integrierte ländliche Entwicklung,
Konzepte für die Entwicklung der Dörfer



Gefördert auf Initiative des Ministeriums für Innere, Ländliche Räume und Integration
durch die Gemeinschaftliche Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenraums
mit Mitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein



Steinburg
gemeinsam handeln
Landeskooperationspartner (LKP) Steinburg in V.

Ziele

Ziel 1: Das Straßendorf Kremperheide findet seinen Ortskern

Das gewachsene Straßendorf bewahrt die erhaltenen alten Strukturen und stellt die gemeindlichen Einrichtungen (Schule, Sporthalle, Feuerwehr, heutiges Vereinsheim, Heidehaus) in den Mittelpunkt des Zusammenlebens und der weiteren Entwicklung. Sie sind Dreh- und Angelpunkt des gemeindlichen Lebens und der Freizeit und der Erholung („Bewegen ist Leben“). Um diese Mitte, beiderseits der Bahnstrecke, wird gearbeitet, gewohnt, gelernt, begegnet man sich, feiert, bewegt sich und erlebt die Natur.

Ziel 2: Erhalt und Weiterentwicklung des Ortscharakters im Bewusstsein einer lebendigen und naturverbundenen Gemeinde

Diese Mitte soll erhalten und weiterentwickelt werden durch eine nachhaltige Gebäudesanierung (Sanierung bzw. Neubau) öffentlicher Einrichtungen (heutiges Vereinsheim und Sporthalle) und durch eine Konzentration von bestehenden und neuen Nutzungen / Angeboten, insbesondere für die ältere Generation, um den gefundenen Ortskern nachhaltig stärken zu können.

Ziel 3: Nachhaltige Sicherung und Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge

Die Angebote der Daseinsvorsorge sind gesichert. Sie befinden sich überwiegend im Ortskern konzentriert und können von allen Bewohnern gut erreicht werden. Die Nutzungsvielfalt ist durch eine lebendige Gemeinschaft und durch eine ausreichende Mobilität, insbesondere der älteren Generation, sicherzustellen.

Ziel 4: Vielfältige Wohnangebote für Singles, junge Familien und für die ältere Generation nachfragegerecht und bedarfsorientiert entwickeln

Ziel ist die Freilegung bebauter gewerblicher Flächen im Ortskern und die Entwicklung eines differenzierten Angebot an Wohnungen und Wohnformen, die Nutzung der weiteren Innenentwicklungspotenziale, die Entwicklung eines privat finanzierten Mehrgenerationenhauses mit Demenz-WG und die Entwicklung eines der Ortsgröße angepassten Wohngebietes. Die Wohnbauliche Entwicklung soll über den Planungszeitraum bis 2030 abschnittsweise und zeitlich aufeinander abgestimmt, soweit dies durch Bauleitplanungen gesteuert werden kann, realisiert werden.

Ziel 5: Die Natur erleben können und in die gebaute Umgebung wieder zurückbringen

Die Kremperheider sind sich der Lage am Naturschutzgebiet und den Erholungsmöglichkeiten hier bewusst. Sie möchten die Natur und das Naturerleben noch stärker wieder in die gebaute Umgebung zurück bringen. Die Pflegemaßnahmen der öffentlichen (ggf. auch der privaten) Grünflächen sollen extensiviert werden (Blühwiesen).

Maßnahmen - Empfehlungen

- Schlüsselprojekt (S1):**
Abriss des heutigen Vereinsheimes und Neubau als „Haus der Bewegung“
- Schlüsselprojekt (S2):**
„Freilegung von Gewerbefläche und Umnutzung zum Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung“
- Schlüsselprojekt (S3a - S3c):**
„Neubau Sporthalle“
„Erhöhung der Betreuungs- und Raumangebote einer 2-zügigen Grundschule“
„Verbesserung der Raumsituation der Feuerwehr“
- Schlüsselprojekt (S4):**
„Mehrgenerationenhaus“
(mit Demenz-WG) an der Kapelle
- Umgestaltung öffentlicher Grünflächen**
(unter gestalterischen, ökologischen und finanzieller Gesichtspunkten)
- Unterstützende Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität der älteren Generation**
(Ergänzung der Sitzbänke, rund alle 300m, „Guten Tag und Gute Nacht-Taxi“)
- Erhöhung des Parkplatzangebots im Ortskern**
- Ausbau des WLAN-Netzes,**
insbesondere im öffentlichen Raum

Potentiale für die Ortskernentwicklung

(bezogen auf den Ortskern und dessen Randbereiche)

Öffentliche, kirchliche und kulturelle Einrichtungen

- Grundschule Kremperheide mit Betreuungsgarantie
- Gemeindebücherei Kremperheide - Krempemoor
- Sporthalle
- Freiwillige Feuerwehr Kremperheide
- St. Johannes Kirchengemeinde
- Ahlsbais Stift / betreutes Wohnen
- Ev. Kindertagesstätte Kurzenort
- Kapelle
- heutiges Vereinsheim
- Heidehaus - das Tor zur Nordor Heide

Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen / freie Berufe

- Floristik - Trockenblumen / Gestecken
- Hef- Herstellung, Vertrieb und Montage von Rolläden, Fenstern, Markisen
- Vergnügungsbetriebe
- Frisurbetrieb
- Itzhoer Versicherungsgesellschaft und Bäckerei
- Freie Tankstelle
- Sparkasse Westholstein
- Zahnarzt / Handel mit Dentalprodukten
- Apotheken und Postfiliale
- Verkauf von Textilien / Deko
- Handel und Dienstleistungen / Handelsvertretung
- Volkbank Raiffeisenbank und Heizung und Sanitär
- Bäckerei
- Netto Discountmarkt
- Floristik - Blumen Marke
- Personen- und Güterbeförderung
- Verkauf von gebrauchten / neuen Motorroller/Teilen
- Kfz-Aufbereitung, An- u. Verkauf von Kfz-Teilen
- Dienstleistungen aller Art, An- u. Verkauf Schrott
- An- und Verkauf von Fahrzeugen
- Dekorative und Accessoires
- Tischlerei Rave
- Isolier- Herstellung / Vertrieb von Sonnenschutz
- Isolier- Fortbildung
- Verkauf Naturheilmittel für Menschen / Tiere
- IT Dienstleistungen
- Versicherungsagentur
- Seniorenbetreuung und Hauswirtschaft
- B & V Umwelttechnik GmbH & Co. KG
- MOLURI GmbH - Hoch- und Tiefbau
- Bassee-Bau GmbH
- Hausmeister und Gartenspflege
- Immobilienvorwarter und Makler

Gastronomie / Hotel

- Heidehaus - das Tor zur Nordor Heide
- Gastehaus / Hotel Garni

Freizeit / Sport

- TSV-Sportplatz mit Tennis / Beach-Volleyball / Skater-Anlage
- Boule oder Bocce - Anlage
- generationsübergreifende Spiel- und Freizeitanlagen

Verkehr / Sonstige Einrichtungen

- DB Haltestelle Itzhoer - Westerland
- P+R - Anlage

Wohnbauentwicklung - Bedarfe

Entwicklungsrahmen und -annahmen	
Wohnungsbestand 2017	1.100
maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen (10% bis 2030)	110 WE

Entwicklungsbedarfe	
Bedarf gemäß Bevölkerungsprognose (empirica) (2015 - 2030)	55 WE
Zusatzbedarf Sondernormform „Mehrgenerationenwohnen“ (örtlich und regional) (Bedarf gem. Befragung)	ca. 40 WE
Bedarf aufgrund spezifischer örtlicher Nachfrage (Singles, junge Paare, Senioren, insbesondere auch als Mietobjekte gemeindliche Abschätzung)	ca. 25 WE
zusätzlicher und erhöhter Wohnbedarf (aufgrund der günstigen räumlichen Lage, der guten vorh. sozialen / technischen Infrastruktur, der Wohn- und Lebensqualität - Erholungswert)	ca. 30 WE
Gesamtbedarf	rund 150 WE

Entwicklungsmöglichkeiten	
Umnutzung einer Gewerbefläche (Innenentwicklung S2)	ca. 20 - 40 WE (u.a. stark abhängig von der Bebauungsdrift)
Sondernormform „Mehrgenerationenhaus“ (Innenentwicklung S4)	ca. 40 WE (u.a. als Geschosswohngebäude)
Freie Wohnbauflächen und Innenentwicklung in 2. Baureihe / Umnutzung und Ersatzmaßnahmen	ca. 15 - 20 WE (auch innerhalb von Mischgebieten)
neue wohnbauliche Entwicklungsflächen (bis 2030)	ca. 50 - 75 WE (Einfamilien- und Geschosswohngebäude)

Bewertung der Flächenpotentiale (stichwortartig)

- W1 Die Fläche ist in Verbindung mit dem Schlüsselprojekt (S2) geeignet. Die Erschließung ist mit der Fläche S2 im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu entwickeln. Für Wohnen und für die spezifische örtliche Nachfrage gut geeignet (1. Priorität)
- W2 Die Fläche ist gut geeignet, steht jedoch erst später für eine Realisierung zur Verfügung. Die Erschließung ist zusammen mit der Fläche S2 zu konzipieren (2. Priorität)
- W3 Die Fläche ist für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet und entsprechend den landplanerischen Vorgaben einer abschnittswisen Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu entwickeln (3. Priorität)
- W4 Die Fläche steht auch langfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung und sichert dem Gewerbebetrieb einen hinreichend Abstand („Trennungsgebot nach BImSchG) zur nächsten (schützenswerten) wohnbaulichen Nutzung
- W5 Die Fläche steht langfristig nicht zur Verfügung und grenzt unmittelbar an eine gewerbliche Baufläche und ist somit nicht geeignet für eine wohnlich geprägte Nutzung. Zudem ist die Erschließung ist schwierig
- W6 Die Grundverhältnisse werden als schwierig bewertet. Die Fläche hat ihren Bezug zum Ortskernrand über die Einrichtungen der Kirchengemeinde / Ahlsbais Stift / Seniorenwohnen. Die quer über die Fläche verlaufende 110 KV-Freileitung führt jedoch zu nicht unerheblichen Einschränkungen der Fläche.
- W7 Die Fläche steht langfristig für eine Entwicklung jeder Art nicht zur Verfügung. Eine wohnbauliche Nutzung wäre aufgrund der vom Ortskern stark abgesetzten Lage ansonsten auch eher auf Itzhoer bezogen. Dementsprechend fehlt der Fläche der erlebte Bezug zum Ortskern

Innenentwicklungspotentiale

Ortskern (mit Randbereichen)

S1 „Neubau Haus der Bewegung“

S2 „Freilegung von Gewerbefläche und Umnutzung zum Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung“

S3a „Neubau Sporthalle“
„Erhöhung der Betreuungs- und Raumangebote einer 2-zügigen Grundschule“
„Verbesserung der Raumsituation der Feuerwehr“

S4 „Mehrgenerationenhaus“ an der Kapelle

□ Bebauung ist erfolgt bzw. begonnen worden

■ Innenentwicklungspotentiale ohne wesentlichen Einschränkungen

■ Innenentwicklungspotentiale mit nutzungsbezogenen Einschränkungen

*1 Wohnbebauung durch den Eigentümer nicht gewollt

■ Potentialflächen für neue wohnbauliche Entwicklungen

Planverfasser:
BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlombe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Aufgestellt:
Aukrug, den (Vorentwurf): 08.01.2019,
vorgestellt (in der GV) am: 24.01.2019,
Einwohnerversammlung am: 31.01.2019,
vorgestellt und beraten (im BWU) am: 28.02.2019,
Endfassung (in der GV) am: 28.03.2019

GEMEINDE KREMPERHEIDE
ORTSKERNENTWICKLUNGSKONZEPT
- ENDFASSUNG -