

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE BREDENBEK



ABSCHLUSSBERICHT

Gefördert im Rahmen der
Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur
und Küstenschutz mit Mitteln des
Bundes und des Landes

SH 
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

 Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Auftraggeber: Gemeinde Bredenbek
über
Amt Achterwehr
Inspektor-Weimar-Weg 7
24239 Achterwehr

Verfasser: **GUNTRAM BLANK**
Architekturbüro für Stadtplanung

Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel.: 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de



UND

dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation

Schillerstraße 4, 24116 Kiel
Tel.: 0431-55 63 52
E-Mail: dauschmidt@gmx.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Aufgabenstellung	5
2. Ablauf des Verfahrens und Methodik.....	5
3. Lage der Gemeinde im Raum.....	6
4. Geschichte Bredenbeks.....	7
5. Planerische Rahmenbedingungen / Übergeordnete Planungen	9
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)	9
5.2. Regionalplan.....	9
5.3. Landschaftsrahmenplan	10
5.4. Flächennutzungsplan	10
5.5. Landschaftsplan	11
5.6. Bebauungspläne.....	12
6. Situations- und Standortanalyse.....	13
6.1. Bevölkerungsentwicklung	13
6.2. Wohnungsbauentwicklung.....	14
6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Bredenbek	15
6.4. Bebauungsstruktur und Ortsbild	16
6.5. Siedlungsentwicklung	17
6.6. Nutzungsstruktur	18
6.7. Innerörtliche Grünflächen	20
6.8. Verkehrssituation	21
7. Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung.....	24
7.1. Betrachtungsbereich.....	24
7.2. Grundlagen der Untersuchung	24
7.3. Analyse der Potenzialflächen	25
8. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	28
8.1. Auftaktveranstaltung.....	29
8.2. Werkstatt vor Ort	29
8.3. Arbeitsgruppen	30
8.4. Einwohnerversammlung.....	31
9. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	32
9.1. Wohnen	34
9.2. Ortszentrum	40
9.3. Gasthof	44
9.4. Sport	48
9.5. Verkehr	49
9.6. Gewerbe	51
9.7. Grünflächen und Landschaft	53
10. Zusammenfassung	54

- Anlagen:**
- Maßnahmenplan
 - Potentiale der Innenentwicklung
 - Karte
 - Datenblätter
 - Werkstatt vor Ort
 - Routenplan
 - Schriftliche Antworten und Aussagen der Beteiligten (Abschrift)

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der Strukturwandel im ländlichen Raum betrifft Gemeinden in ganz Deutschland. Die Gemeinden müssen unter anderem mit Globalisierung, Digitalisierung, demografischem Wandel, veränderten Lebensgewohnheiten, dem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und den damit einhergehenden Veränderungen auf funktionaler als auch siedlungsstruktureller Ebene umgehen.

Die Landesregierung unterstützt die Gemeinden in diesem Prozess durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern.

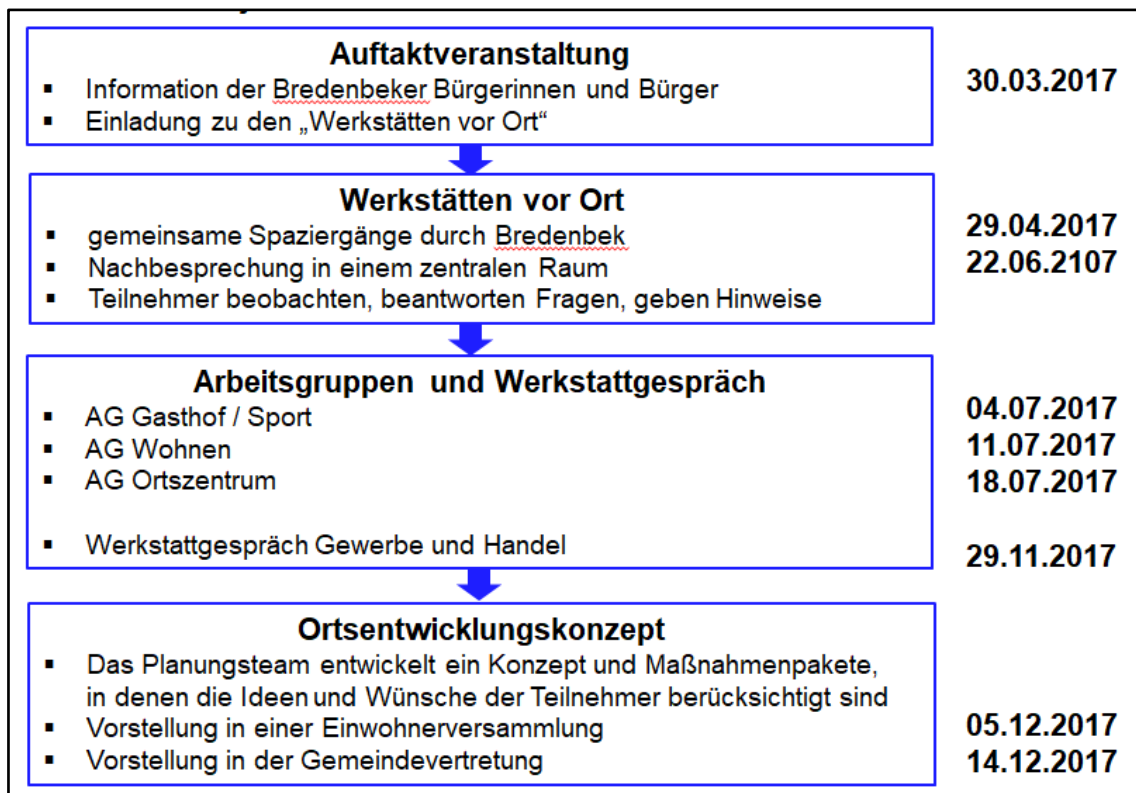
Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes sind unter anderem der Erhalt gewachsener Strukturen und Funktionen sowie der charakteristischen Eigenart und der Lebensqualität einerseits und die nachhaltige, in die Zukunft weisende Entwicklung der ländlichen Gemeinde andererseits. Die Wettbewerbsfähigkeit soll gestärkt und die bestehende Infrastruktur erhalten werden. Endogene Ressourcen und das Leitbild der Nachhaltigkeit sollen dabei Berücksichtigung finden und bürgerschaftlichen Engagement gefördert werden. Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sollen bei der Erarbeitung des Konzeptes für die Zukunft der Gemeinde eingebunden werden.

Das Ortsentwicklungskonzept ist die Vorarbeit und das theoretische Fundament eines mehrjährigen Gesamtprozesses, in welchem die beschriebenen Maßnahmen und Projekte Schritt für Schritt umgesetzt werden sollen. Dabei ist das Ortsentwicklungskonzept kein rechtlich bindendes Planungsinstrument wie beispielsweise ein Bebauungsplan, sondern ein informeller Masterplan, eine strategische Vorbereitung für zukünftige Planverfahren und planerische Entscheidungen. Des Weiteren wird für die Förderung bestimmter Maßnahmen eine Einbindung in das Ortsentwicklungskonzept vorausgesetzt.

2. ABLAUF DES VERFAHRENS UND METHODIK

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie auch von Vereinen und z.B. in der Gemeinde angesiedelten Gewerbetreibenden und Dienstleistern begleitet und maßgeblich durch diese beeinflusst.

Die Bearbeitungsphasen gliederten sich in folgende Schritte:



In einer Vorabstimmung mit Vertretern der Gemeinde wurde ein Fahrplan für die Bearbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes vorbesprochen und erste Themenschwerpunkte aus Sicht der Gemeinde und der beauftragten Planungsbüros ausgemacht.

Um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Standortanalyse der Gemeinde „mit den Augen der Planer“ durchgeführt. Durch Begehungen der Gemeinde, Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten, Chroniken und Gesprächen mit dem Bürgermeister, Gemeindevertretern und dem Amt Achterwehr konnte der Bestand aufgenommen, erste Stärken und Schwächen der Gemeinde ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert werden.

In der Auftaktveranstaltung wurde die Öffentlichkeit über das Ortsentwicklungskonzept informiert, die Standortanalyse vorgestellt, Fragen beantwortet, erste Themen, Anregungen, und Ideen aufgenommen und für die Werkstatt vor Ort, einem Rundgang mit interessierten Einwohnern durch den Ort, eingeladen.

Die Werkstatt vor Ort diene als weitere Bestandsaufnahme in diesem Fall aus der Innenperspektive durch die beteiligten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde. Im Zuge des Rundgangs wurden Wissen, Meinungen und Hinweise ausgetauscht sowie Wünsche und Ideen geäußert. Durch die schriftlichen Auskünfte der Bürgerinnen und Bürger und Gespräche konnte die Standortanalyse der Planer vervollständigt und Themen zur weiteren Bearbeitung festgelegt werden.

Die in der Folgezeit stattfindenden Arbeitsgruppen zu den Themen Gasthof / Sport, Wohnen und Ortsmitte dienen dazu, die identifizierten Themenfelder eingehender zu behandeln und Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

In einem eingeladenen Werkstattgespräch mit örtlichen Gewerbetreibenden und Dienstleistern wurden deren Wünsche, Ideen und Vorstellungen aufgenommen, diskutiert und in den Gesamtprozess eingespeist.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte und eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern vorgestellt und diskutiert sowie letzte Hinweise und Anregungen aufgenommen.

Nach Vorstellung und Beratung des Konzeptes in den gemeindlichen Gremien wurde das Ortsentwicklungskonzept am 14.12.2017 durch die Gemeindevertretung bestätigt.

Der vorliegende Bericht orientiert sich am Ablauf der Konzepterarbeitung und gliedert sich in einen Analyse- und einen Konzeptteil. Im ersteren Teil wird der Bestand analysiert und ausgewertet. Ziel dieser Analyse ist es insbesondere Herausforderung, ob derzeitige oder zukünftige, zu **identifizieren**. Im folgenden Teil werden aus den Ergebnissen der Analyse sowie den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses Handlungsfelder und Entwicklungsziele **definiert** sowie Maßnahmen zur Zielerreichung **formuliert**.

3. LAGE DER GEMEINDE IM RAUM

Bredenbek ist eine dem Amt Achterwehr angehörige Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie liegt ca. 15 km östlich der Stadt Rendsburg und ca. 18 km westlich der Landeshauptstadt Kiel. Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Nördlich der Gemeinde verläuft der Nord-Ostsee-Kanal, südöstlich liegt der Westensee. Das südliche Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Westensee.

Durch die attraktive landschaftliche Lage, die sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu den Arbeitsmarktzentren Rendsburg und Kiel hat sich Bredenbek zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt, ist aber auch für Gewerbeansiedlungen interessant.

Mit dem Hauptort Bredenbek sowie den Außendörfern Bredenmoor, Bredenbekermoor, Glinde, Kronsburg und Rolfshörn umfasst die Gemeinde eine Fläche von ca. 1243 ha.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Gemeinde Felde,
- im Süden durch die Gemeinden Westensee und Haßmoor,
- im Westen durch die Gemeinden Ostfeld und
- im Norden durch die Gemeinden Bovenau und Krummwisch.

4. GESCHICHTE BREDENBEKS

Die Geschichte der Gemeinde Bredenbek ist bis zum Jahr 1264 zurück zu verfolgen. Von der Zeit davor fehlen schriftliche Überlieferungen.

Nicht ein selbständiges Dorf Bredenbek stand über die Jahrhunderte im Zentrum sondern eine Ansiedlung, die sehr lange Zeit zu den Gütern in der Nachbarschaft gehörte. Es gab Ortsnamen von Wohnplätzen und Gütern. Die Wohnplätze waren meist schon vorhanden als der Adel um 1500 die Landwirtschaft als Einnahmequelle entdeckte. Ländereien wurden beschlagnahmt, erworben und zusammengefasst, es war die Geburtsstunde der Güter und damit auch der Leibeigenschaft. Im Kirchspiel Bovenau, zu dem Bredenbek schon damals gehörte, gab es viele Güter mit sehr unterschiedlichen Eigentümern, die nicht alle zu den wirtschaftlich erfolgreichen gehörten.

Bredenbek war über mehrere Jahrhunderte eine Siedlung der Untertanen, der Insten und der Leibeigenen. Eine wirtschaftlich angespannte Lage auf dem Gut machte auch dem Ort zu schaffen. Durch Zusammenschlüsse und Aufteilungen von Gütern versuchten die Eigentümer ihren Besitz zu wahren. Bredenbek gehörte zum Gut Kronsburg und wenn das Gut veräußert wurde, wurde auch Bredenbek mit seinen Einwohnern und Gebäuden mitverkauft.



Im 17ten Jahrhundert bekam das Gut Kronsburg sechs Mal neue Eigentümer und im 18ten Jahrhundert 10 Mal. Am 22. Dezember 1827 wurde Bredenbek sogar meistbietend versteigert. Bredenbek bestand zu dem Zeitpunkt aus einer Ansiedlung der heutigen Dorfstraße und Instenhöfen im Bredenbeker Moor.

Die Gutsherren bestimmten in solchen Siedlungen über fast alles. Die Gebäude gehörten dem Gut, dort wurde auch über und Wege und Nutzflächen für die Versorgung der Bewohner entschieden. Für die Zukunft der Menschen war entscheidend, ob es eine Schule geben durfte und wer sie finanzieren sollte, ob es einen Kaufmann geben sollte und was dieser anzubieten hatte. Gutsherren bestimmten eher ein kleines bescheidenes Angebot, das zum Einkommen des sehr gering bezahlten Tagelöhners passte und bei ihm keine Begehrlichkeiten auslöste, die zu Unruhe führen könnte.

In der Mitte des 19ten Jahrhunderts funktionierte diese Form der Unterdrückung nicht mehr. Während die Arbeiterschaft sich organisierte und für sie Neumünster das Zentrum wurde, organisierte sich die abhängige Landbevölkerung in den Gutsdistrikten in Bovenau und Bredenbek. Hier entstand das Zentrum einer Gutsarbeiterbewegung mit über 400 Mitgliedern und hier wurde die demokratische Zeitung „Das Volk“ herausgegeben. Der Chefredakteur Carl Baumeister erhielt für einen Artikel über die Wohnbedingungen der Insten vom Gut Kronsburg im Gebiet von Bredenbek eine Strafe von sechs Jahren Zuchthaus.

In preußischer Zeit ab 1865 lockerten sich Lebensbedingungen, es gab Niederlassungsfreiheiten und einen freien Handel. Handwerker kamen und neue Angebote im Handel. Doch erst 1923, als das Gut Kronsburg so überschuldet war, dass es enteignet wurde, konnte auch Bredenbek aus seiner Abhängigkeit entlassen werden. Es begann eine Phase der Einrichtung neuer Siedlerstellen und Hofgründungen.

B e s c h r e i b u n g
des
zu dem adelichen Gute Kronsburg gehörigen
Dorfes Bredenbeck,
samt
den Stellen zu Audorff und Schacht,
nebst
den Bedingungen,
unter welchen solches
am 22^{ten} December 1827, Vormittags 11 Uhr,
im dem Hause des gerichtlich bestellten Administrators, Advocaten Balemann,
in Kiel,
öffentlich meistbietend verkauft werden soll.

Bredenbek, an der Strecke Rendsburg – Kiel gelegen, bot gute Möglichkeiten für die Ansiedlung von Landhandel. Der Fahrverkehr über die Straße, die spätere B202 und die Bahnstrecke mit dem Bahnhof Kronsburg hat dem Dorf einen Aufschwung gebracht. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden für die unterzubringenden Flüchtlingsfamilien in Bredenbeker Moor Häuser errichtet. Das gab der Einwohnerzahl einen großen Schub nach oben. Von 1950 und bis heute wurde ungefähr einmal im Jahrzehnt ein neues Baugebiet erschlossen. Das hat einerseits dazu geführt, dass die Gemeinde kontinuierlich gewachsen ist und es andererseits möglich war, die Schule und den Einzelhandel am Ort zu halten. Die Bredenbeker Bevölkerung besteht überwiegend aus Zugezogenen, die in Eigenheimen sehr unterschiedlichen Alters zuhause sind.

Wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklungen haben in den letzten vier Jahrzehnten das Dorf geprägt. Die Bundesbahn entschied, am Bahnhof Kronsburg nicht mehr zu halten. Parallel wuchs die Anzahl der Fahrzeuge, die zwischen Rendsburg und Kiel mitten durchs Dorf pendelten, rasant. Durch den Bau der Bundesautobahn wurde dieser Verkehr glücklicherweise dorthin verlagert. Die Konsequenz ist eine größere Lärmbelastung der südlich gelegenen Wohngebiete. Die Schließung des Raiffeisenstandortes ermöglichte in den 1990er Jahren die Entwicklung einer Ortsmitte mit Dienstleistungsfunktionen. Die Eröffnung des Bahnhofpunktes Bredenbek und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zeigen auf, dass hier Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Bredenbek hat engagierte Bewohner, die sich um ihre Geschichte kümmern, die Bücher verfassen und Vorträge halten. Auch das ist als wichtiger Baustein für eine Ortsentwicklungsstrategie und eine Identitätsbildung aufzufassen.

5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, der die gesamträumliche Entwicklung im Land steuert, liegt die Gemeinde Bredenbek im ländlichen Raum. Folgende Grundsätze werden im LEP für den ländlichen Raum formuliert:

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.

Die Entwicklung der ländlichen Räume erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche sowie integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bürger erarbeitet und umgesetzt werden sollen.

Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert, das Netz des ÖPNVs erhalten und die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft erhalten und weiter verbessert werden. Des Weiteren sollen das ökologische Potenzial der ländlichen Räume gesichert und die landschaftlichen Qualitäten gestärkt werden.

Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung gilt grundsätzlich: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum von 2010 bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.09.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.

Die Gemeindefläche südlich der Bahnlinie wird des Weiteren nachrichtlich als Naturpark (Westensee) gekennzeichnet. Dieselbe Fläche ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Entwicklungsräume sollen ausreichende touristische Bedeutung haben. Eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung soll angestrebt werden.

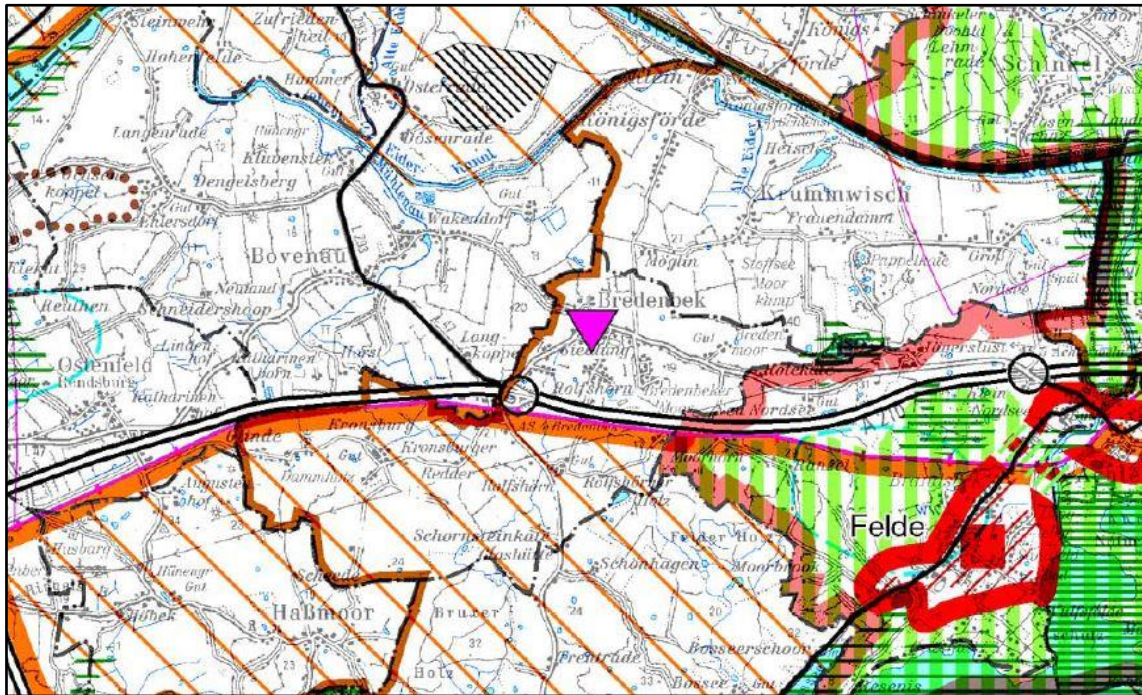


Ausschnitt LEP

5.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) aus dem Jahre 2000 wird der Gemeinde eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugeschrieben. Gemeinden mit solch einer Versorgungsfunktion sollen sich unterhalb der Ebene der Zentralorte stärker entwickeln, als die anderen nicht zentralörtlich eingestufteten Gemeinden. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben. Die Gemeinde Bredenbek ist durch ihre ergänzende Versorgungsfunktion Siedlungsschwerpunkt und kann sich bei Bedarf

über den im (LEP) beschriebenen Wohnungsbauentwicklungsrahmen hinaus wohnbaulich und auch gewerblich entwickeln.



Ausschnitt REP III

Wie im LEP wird auch im Regionalplan die Gemeindefläche südlich der Bahnlinie nachrichtlich als Naturpark (Westensee) sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

5.3. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2002 werden im südlichen Teil der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems sowie ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Weitere für die Gemeinde relevante Darstellungen wurden nicht getroffen.

5.4. Flächennutzungsplan

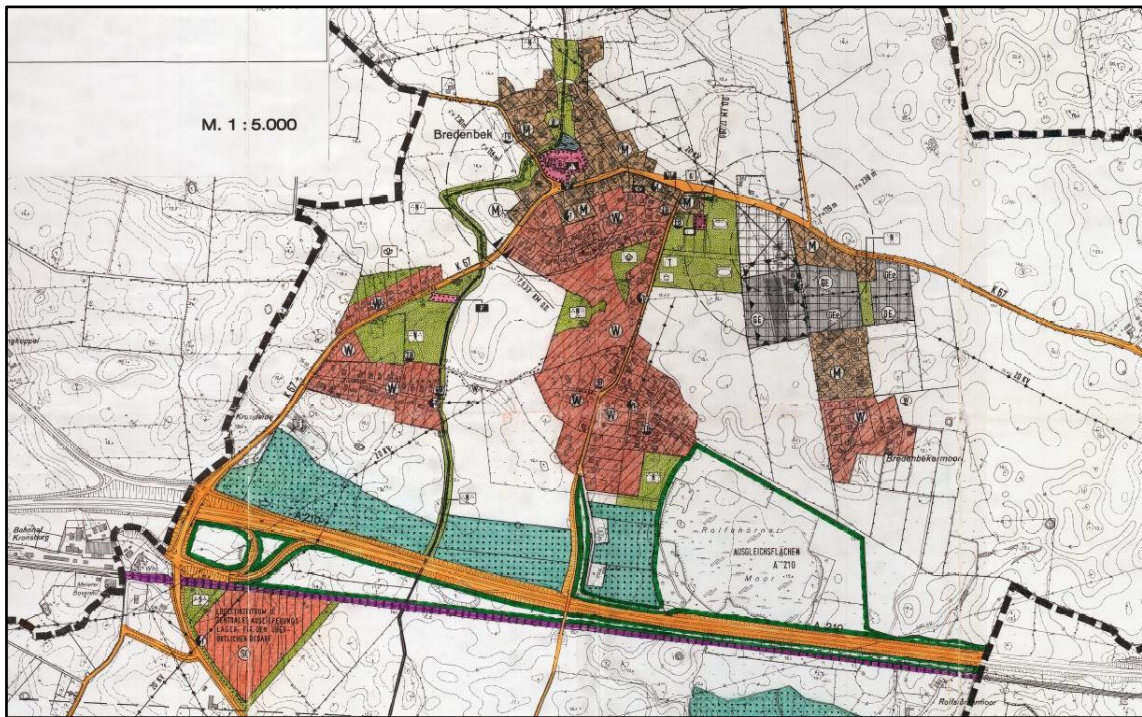
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bredenbek wurde im Jahre 1998 beschlossen und hat seitdem einige Änderungen erfahren. Folgende Darstellungen sind für den besiedelten Bereich und die daran angrenzenden Gebiete getroffen worden:

Die bebauten Bereiche sind überwiegend als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Im Ortsteil Bredenbekermoor sind im nördlichen Bereich zudem Gewerbegebiete dargestellt. Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich innerhalb der Hauptortslage sowie in der Siedlung Kronsfelde.

Südlich der Anschlussstelle an die A 210 sind Flächen als Gewerbe- und Sondergebiet dargestellt.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind einige Grünflächen ausgewiesen: Die Sportfläche zwischen der Hauptortslage und dem Ortsteil Bredenbekermoor sowie die „Naturnahe Grünfläche“ entlang des Gewässers Bredenbek.

Angrenzend an die bebauten Bereiche sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen Siedlungsbereich und der A 210 sind Flächen für Wald sowie großflächige Ausgleichsflächen ausgewiesen.



F-Plan der Gemeinde Bredenbek - Ausschnitt

5.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (L-Plan) sind für den besiedelten Bereich und die daran angrenzenden Gebiete folgende Darstellungen getroffen worden:

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes werden die bebauten Bereiche der Gemeinde als überwiegend vorstädtisch geprägte, überwiegend landwirtschaftlich/dörflich geprägte oder überwiegend gewerblich genutzte Siedlungsstruktur dargestellt. Zudem sind Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Grünflächen gekennzeichnet.

Im direkten Anschluss an den Betrachtungsbereich sind im Landschaftsplan überwiegend Ackerfläche und Wirtschaftsgrünland sowie das Gewässer Bredenbek und einige Knickstrukturen dargestellt. Im südlichen Bereich wird zudem eine Hochmoor-Fläche ausgewiesen.



L-Plan der Gemeinde Bredenbek – Ausschnitt Entwicklungskarte

In der Entwicklungskarte werden zudem Eignungsflächen für Wohnbebauung, Gewerbe/Mischgebiet und Sondergebiet sowie geeignete Bereiche für eine weitere bauliche Entwicklungen dargestellt, welche teilweise bereits umgesetzt wurden.

Auch sind die Grenzen der baulichen Entwicklung abgebildet.

Im südlichen Anschluss an die Hauptortslage werden Eignungsbereiche für Sukzessionsflächen, eine Grünlandextensivierung sowie für eine Neuwaldbildung dargestellt. Die Darstellungen für das Gewässer „Bredenbek“ sehen für den südlichen Bereich eine naturnahe Gewässergestaltung mit ungenutztem Randstreifen und für den nördlichen Bereich die Entrohrung und eine naturnahe Gewässergestaltung vor. Im nördlichen Bereich ist die Herstellung einer örtlichen Biotopverbundachse ein Entwicklungsziel.

5.6. Bebauungspläne

Innerhalb der Gemeinde Bredenbek sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

B-Plan Nr. 3 „Am Ortskern“ und 1. Änderung (1976 und 1978):

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung südlich der Ortsmitte (Raiffeisenstraße)

B-Plan Nr. 4 „Mühlenweg/Walcott Weg“ und 1. Änderung (2003 und 2010):

Ordnung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Ortsteil Kronsfelde

B-Plan Nr. 5a „Westlich des Rolfshörner Wegs, nördlich der Randbebauung Lindenweg“ (1998):

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung südlich der Raiffeisenstraße und westlich des Rolfshörner Weges

B-Plan Nr. 5b „An der Ziegelei (2. Bauabschnitt)“ (2013):

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung südlich der Raiffeisenstraße und westlich des Rolfshörner Weges

B-Plan Nr. 8 „Jasminweg“ (1999):

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung östlich des Rolfshörner Weges (Nachverdichtung)

B-Plan Nr. 9 „Am Kindergarten“ (2000):

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung östlich des Rolfshörner Weges (1. Bauabschnitt)

B-Plan Nr. 10 „An der alten Meierei/Rosenstraße“ (2003):

Bestandsüberplanung und Nachverdichtung, nördliche Ortslage

B-Plan Nr. 11 „Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210“ und 1. Änderung (2002):

Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen vorrangig für Logistikunternehmen

B-Plan Nr. 12 „Am Kindergarten, Lehmkoppel/Lehmkuhle, 2. Bauabschnitt“ (2006):

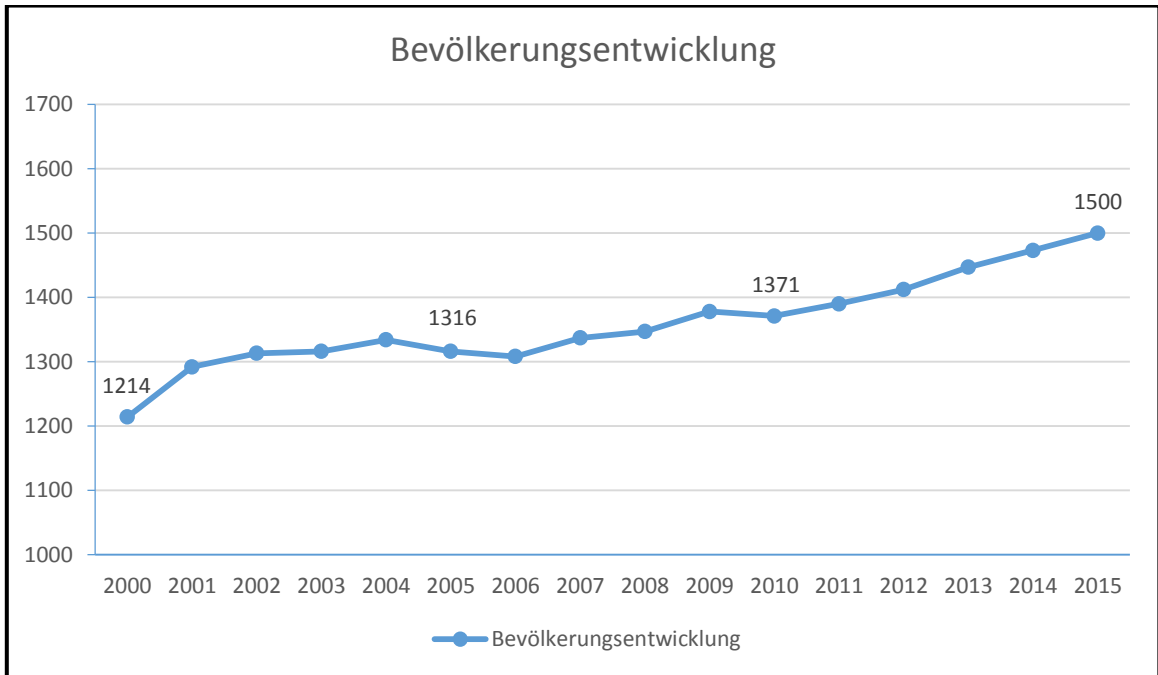
Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung östlich des Rolfshörner Weges (2. Bauabschnitt)

B-Plan Nr. 14 „Bahnhof Bredenbek“ (2014):

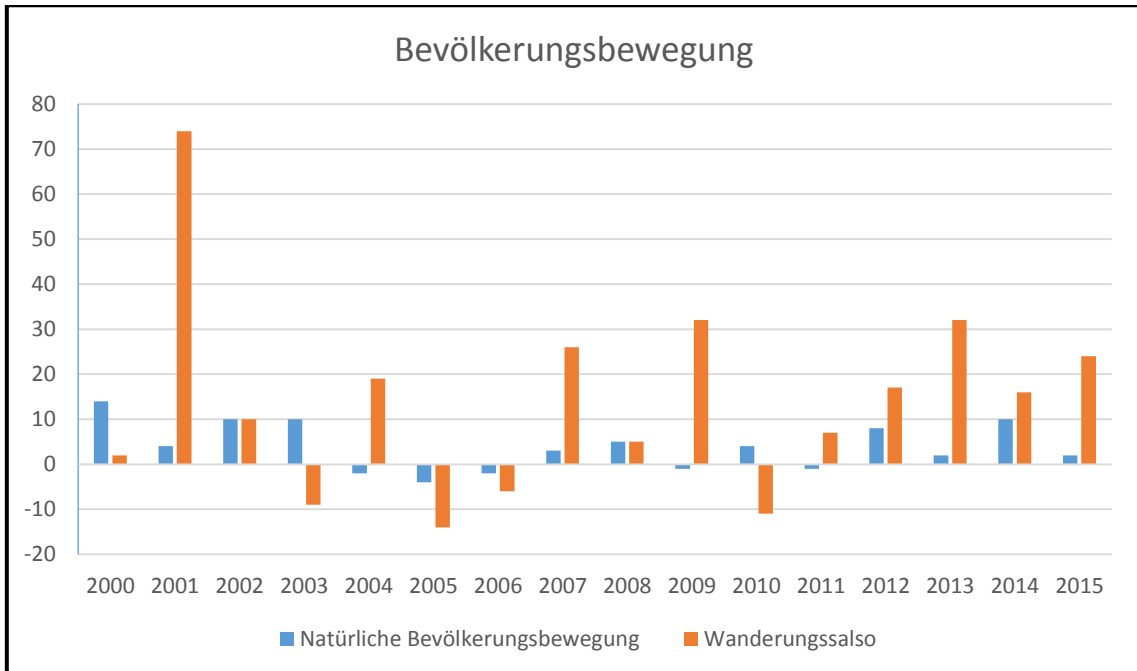
Straßenanbindung zwischen dem Gewerbegebiet an der A 210 und dem Bahnhofstempel südlich der Ortslage

6. **SITUATIONS- UND STANDORTANALYSE**

6.1. **Bevölkerungsentwicklung¹**

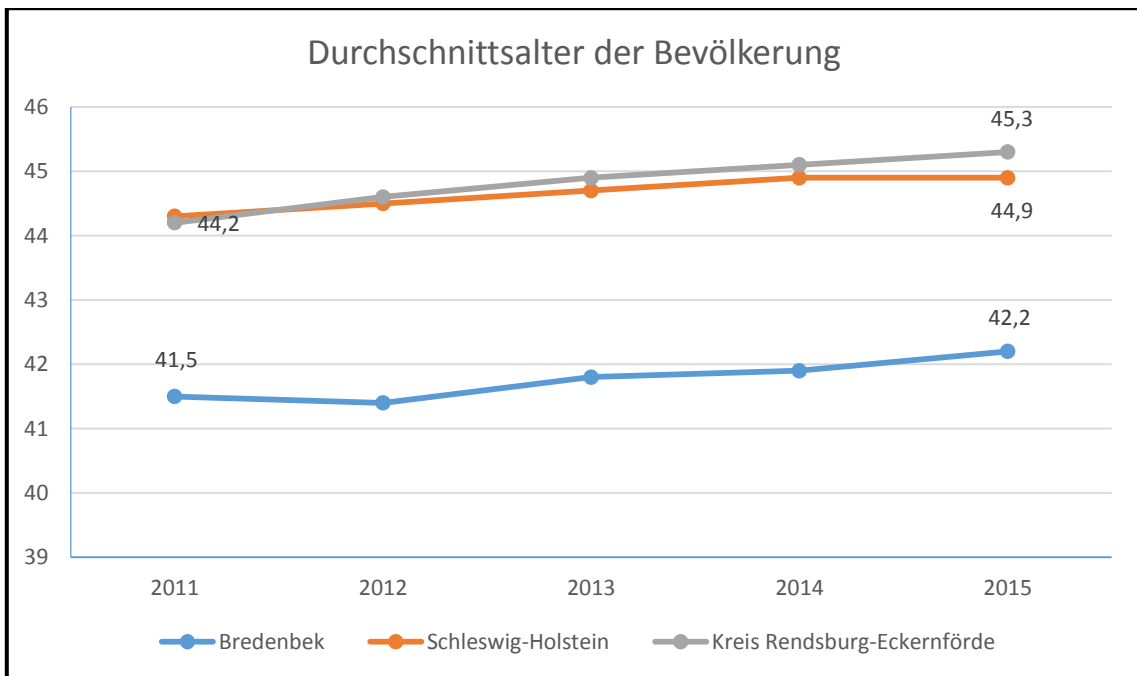


In Bredenbek leben 1500 Einwohner (EW) (Stand 31.12.2015) auf einer Gemeindefläche von 12,43 km². Die Einwohnerzahl nahm in den vergangenen 15 Jahren mit kleineren Ausnahmen kontinuierlich zu. Sie wuchs von 1214 EW im Jahr 2000 auf 1500 EW im Jahr 2015. In diesem Zeitraum ist demnach ein Einwohnerzuwachs von ca. 23,5 % erfolgt.



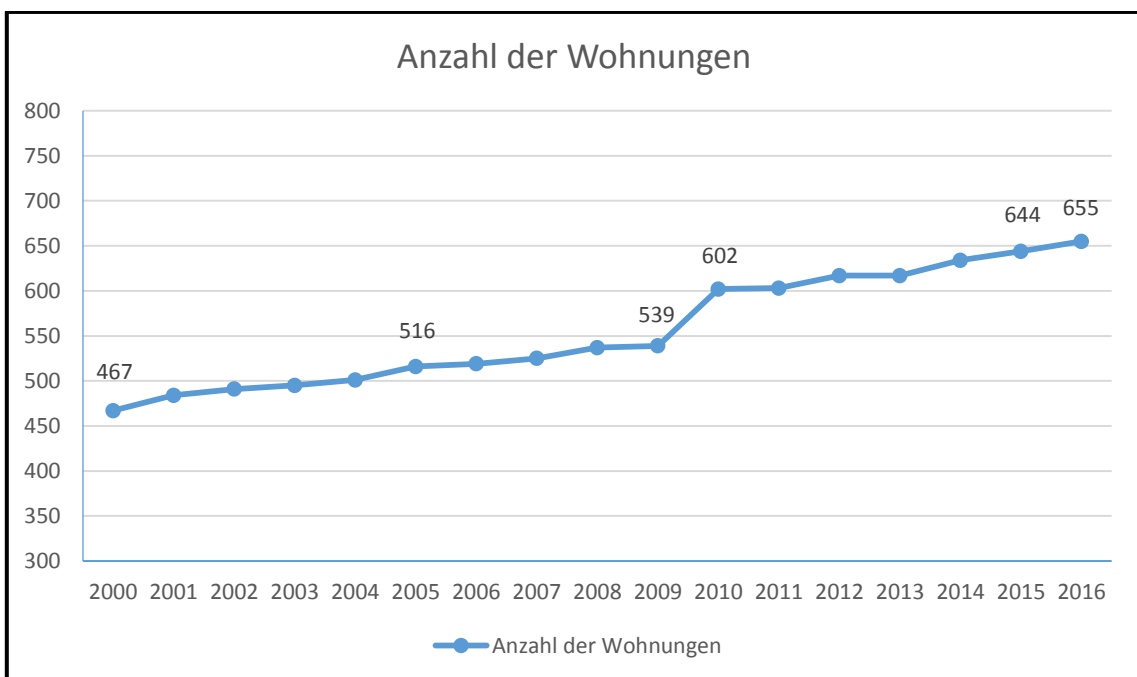
Das Anwachsen der Bevölkerung Bredenbeks ist einerseits auf den überwiegend positive Geburten-Sterbe-Saldo (natürliche Bevölkerungsbewegung) zurückzuführen. Im stärkeren Ausmaß macht sich jedoch der positive Wanderungssaldo also der höhere Zuzug von Personen gegenüber dem Fortzug aus der Gemeinde bemerkbar.

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistikamtes Nord, 2017



Wie in den meisten Gemeinden Deutschlands ist eine Alterung der Bevölkerung auch in Bredenbek zu beobachten. Dabei liegt das Niveau des Durchschnittsalters mit heute 42,2 Jahren jedoch deutlich unter dem des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Insbesondere der überdurchschnittliche Anteil an Kindern bis 17 Jahren sowie der unterdurchschnittliche Anteil der über 65 Jährigen in der Gemeinde begründen das im Verhältnis niedrige Durchschnittsalter.

6.2. Wohnungsbauentwicklung¹



Am Ende des Jahres 2016 gab es in Bredenbek 655 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von 119 m². Die Wohnungen befinden sich fast ausschließlich in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten. Die landesweit überdurchschnittlich großen Wohnungen werden unter anderem durch die überwiegende Bebauung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser begründet.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen (um ca. 27 %). Der Sprung in den Jahren 2009 auf 2010 ist auf die neue Wohnungs- und Gebäudezählung und nicht auf einen realen Anstieg des Wohnungsbestandes in diesem Jahr zurückzuführen. Diese

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistikamtes Nord, 2017

Ergebnisse werden auch durch die Zahlen der Baufertigstellungen dieser Jahre gestützt. Der kontinuierliche Anstieg wurde insbesondere durch behutsame Ausweisung kleinerer Baugebiete (B-Plan Nr. 9, B-Plan Nr.10, B-Plan Nr.12 und B-Plan Nr. 5b) hervorgerufen.

Baufertigstellungen von Wohneinheiten

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen	4	17	7	4	6	15	3	6

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
12	2	10	1	14	0	17	10	11

6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Bredenbek

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Bredenbek Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Ein Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung ist durch die Landesplanung somit nicht vorgegeben. Eine ungefähre Bedarfsabschätzung soll durch die Gemeinde erfolgen, die aktuelle Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bildet dafür die wesentliche Grundlage.

Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein wurde im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig Holstein durch die empirica ag erstellt und im Juni 2017 veröffentlicht. Diese betrachtet die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2030.

Die Studie der empirica ag gliedert das Land in ähnlich strukturierte Teilräume. Für diese Teilräume wurden Prognosen getroffen, welche sich auf die einzelnen Gemeinden übertragen lassen. Die Gemeinde Bredenbek wurde teilräumlich dem Umland Kiel zugeordnet.

Für das Umland Kiel wird bis 2020 ein Wachstum und anschließend bis 2030 eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl prognostiziert. Entsprechend werden sich die Haushaltszahlen bis 2020 erhöhen, dann bis 2030 langsam schrumpfen und sich auf dem Stand von 2015 stabilisieren.

Die Studie geht davon aus, dass der Neubaubedarf sich insbesondere auf die Jahre bis 2020 konzentrieren wird. In den Folgejahren soll sich der Bedarf stark abschwächen. Umgerechnet auf die Gemeinde besteht somit bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 6,7 Wohneinheiten (WE), im Zeitraum von 2020 bis 2024 ein Bedarf von jährlich ca. 2,6 WE und im Zeitraum 2025 bis 2030 nur noch ein Bedarf an ca. 1,3 WE jährlich. Insgesamt besteht somit im Zeitraum von 2017 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 40 WE in der Gemeinde Bredenbek, wobei annähernd die Hälfte des Bedarfs kurzfristig in den Jahre bis 2020 anfällt. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wird mit ca. 43% prognostiziert.

Die Studie stellt anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studie liefert insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Bredenbek über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt.

6.4. **Bebauungsstruktur und Ortsbild**



Rosenstraße



Rendsburger Straße



Mühlenkamp



Katzheide



Lehmkoppel



Gartenkoppel



Mühlenweg



Kieler Straße

Die Bebauungsstruktur Bredenbeks ist vergleichsweise homogen. In den Hauptsiedlungsbereichen ist die Struktur durch eine aufgelockerte, eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Der Dorfkern weist einen dörflich-ländlichen Charakter auf. Abweichungen von der dominierenden Einfamilienhausstruktur finden sich im Dorfzentrum u.a.

durch die Schule, den Einzelhändler und die Seniorenwohnanlage im Ortszentrum sowie durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Im Ortsteil Bredenbekermoor besteht ein gewerblich strukturierter Bereich mit größeren Gebäudekomplexen wie zum Beispiel die große Lagerhalle der Hauptgenossenschaft Nord am Mühlenweg. Eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. verdichtete Bebauung mit einem zusammenhängenden Angebot an kleinen Wohnungen ist in der Gemeinde – mit einer Ausnahme in Bredenbekermoor – nicht vorhanden.

Die Siedlungskerne Bredenbek, Bredenbekermoor, Kronsfelde und Rolfshörn sind aufgrund ihrer jeweiligen Gestaltung noch heute gut erkennbar. Auch die unterschiedlichen Entstehungszeiten der Wohnquartiere sind ablesbar. Insbesondere die ersten geplanten Baugebiete weisen überwiegend eine homogene Gestaltung auf. Je jünger die Baugebiete sind, desto „bunter“ sind sie in ihrer Gestaltung. Trotz diverser Abweichungen (die bestehenden B-Pläne treffen kaum gestalterische Vorgaben) prägt der rote Ziegel das Ortsbild der Gemeinde.

Prägende Gebäude in der Gemeinde sind der Gasthof am östlichen Dorfeingang, die Schule im Dorfzentrum sowie erhaltene ehemalige Hofstellen.

Der Dorfkern im Bereich Hühnerhof Krey, Grundschule, Lebensmitteleinzelhändler und ehemalige Volksbank weist räumlich-funktionale und gestalterische Mängel auf. Eine räumlich eindeutig abgrenzbare Ortsmitte (Dorfplatz, Grünfläche, zentraler Treffpunkt) ist nicht vorhanden. Neben dem Dorfkern bildet der Bereich Festwiese/Sportplatz räumlich und funktional ein Zentrum des Ortes.

Das fällt auf:

- **Der Ort weist ein insgesamt weitgehend homogenes Ortsbild auf.**
- **Die Bebauungsstruktur für eine ländliche Gemeinde typisch.**
- **Der Ortsmitte fehlt es an Struktur und zentralem Charakter.**
- **Die städtebaulichen Situationen im Bereich der alten Meierei am Wakendorfer Weg sowie entlang des Mühlenweges im Ortsteil Bredenbekermoor sind städtebaulich unbefriedigend.**
- **Das unterschiedliche Baualter der Quartiere ist auf Grund ihrer jeweiligen Gestaltung erkennbar.**
- **Die „älteren“ Quartiere weisen eine überwiegend homogene Gestaltung auf.**
- **Je „neuer“ die Quartiere werden, desto „bunter“ werden sie.**

6.5. Siedlungsentwicklung

Historisch entwickelte sich Bredenbek nördlich und südlich der Kieler Straße entlang der Rosenstraße und dem Wakendorfer Weg sowie mit einzelnen Hofstellen im Außenbereich. Bis Anfang der 60er Jahre entwickelte sich Bredenbek wohnbaulich noch weitgehend ungeplant entlang des Rolfshörner Weges und Katzheide sowie in Kronsfelde.

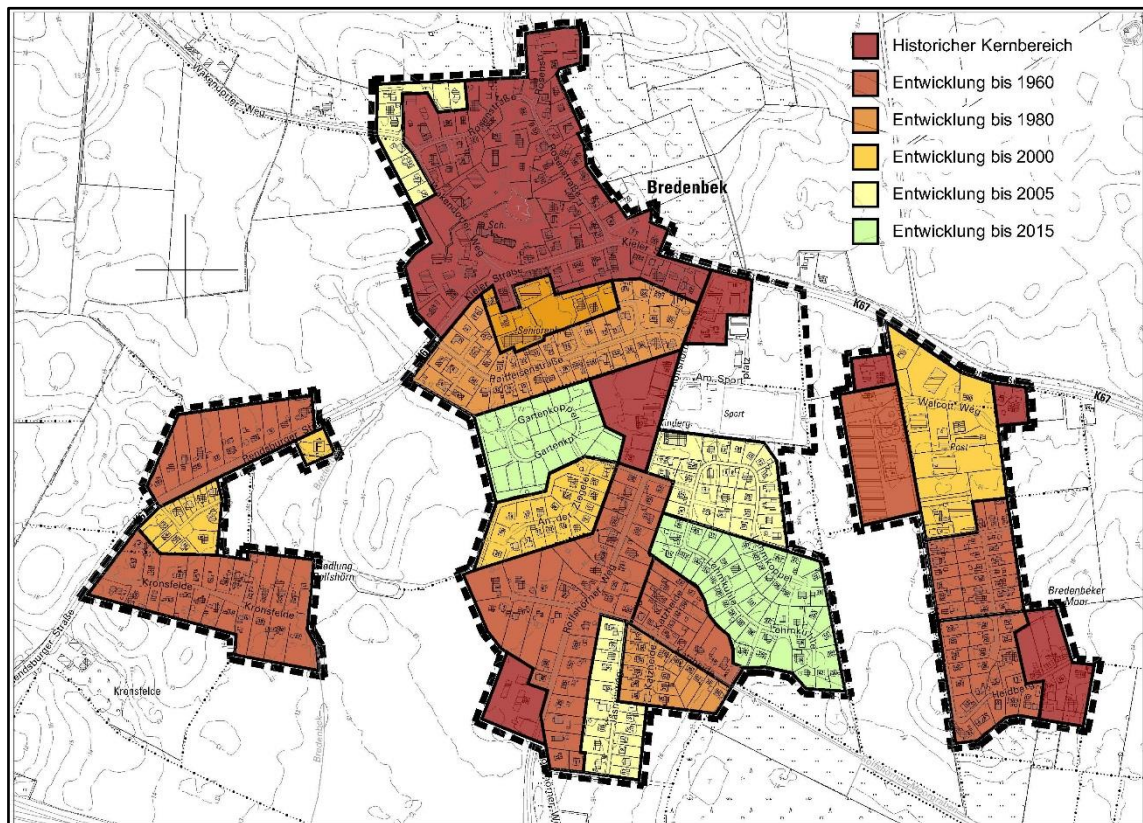
Von 1960 bis 1980 wurde mit dem B-Plan Nr. 1 am Mühlenkamp im Ortsteil Bredenbekermoor, dem B-Plan Nr. 2 im Bereich südliche Katzheide und dem B-Plan Nr. 3 am Rolfshörner Weg eine planvolle Weiterentwicklung Bredenbeks vorangetrieben. Insbesondere mit der Bebauung entlang der heutigen Raiffeisenstraße wurde ein erheblicher Entwicklungsschritt vollzogen.

Bis ins Jahr 2013 folgten Planungen zur Bestandsverdichtung nördlich der Kieler Straße sowie für Neubaugebiete in der Hauptortslage und im Ortsteil Kronsfelde. Dies sind insbesondere die Bereiche Lehmkoppel, Lehmkuhle sowie Jasminweg östlich des Rolfshörner Weges und Gartenkoppel westlich des Rolfshörner Weges.

Die gewerbliche Entwicklung wurde mit der Planung des Gewerbegebietes in Bredenbekermoor sowie dem Gewerbestandort an der Zufahrt zur A 210, der auch überörtliche Bedeutung hat, vorangetrieben.

Das fällt auf:

- Die Bebauung hat überwiegend südlich der K67 stattgefunden.
- Die Siedlungskerne (Bredenbek, Bredenbekermoor, Kronsfelde, Rolfshörn) sind noch weitgehend ablesbar.
- Der Ortsteil Bredenbekermoor und die Siedlung Kronsfelde sind baulich nicht mit der Hauptortslage verbunden.
- Der ehemals fragmentierte Siedlungsbereich der Hauptortslage wurde in den vergangenen Jahren durch neue Baugebiete zu einem kompakten Siedlungszusammenhang entwickelt.
- Entwicklungsflächen sind sowohl im Innen- als auch im Außenbereich darstellbar.
- Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage sowohl nach Einfamilienhausgrundstücken als auch nach kleineren Wohnungen.



6.6. Nutzungsstruktur



Ehemaliger Gasthof



Grundschule



Lebensmitteleinzelhändler



Gewerbegebiet am Mühlenweg

Die Nutzungsstruktur in der Gemeinde ist überwiegend geprägt durch die Wohnnutzungen in Einzel- und Doppelhäusern. Versorgungs- und Infrastrukturschwerpunkt ist das Ortszentrum mit der Grundschule, dem Nahversorger (Edeka) mit Poststelle, dem Hühnerhof Krey, der Seniorenwohnanlage, einem Friseur, einer Physiotherapiepraxis sowie einem Pflegedienst und einer Arztpraxis.

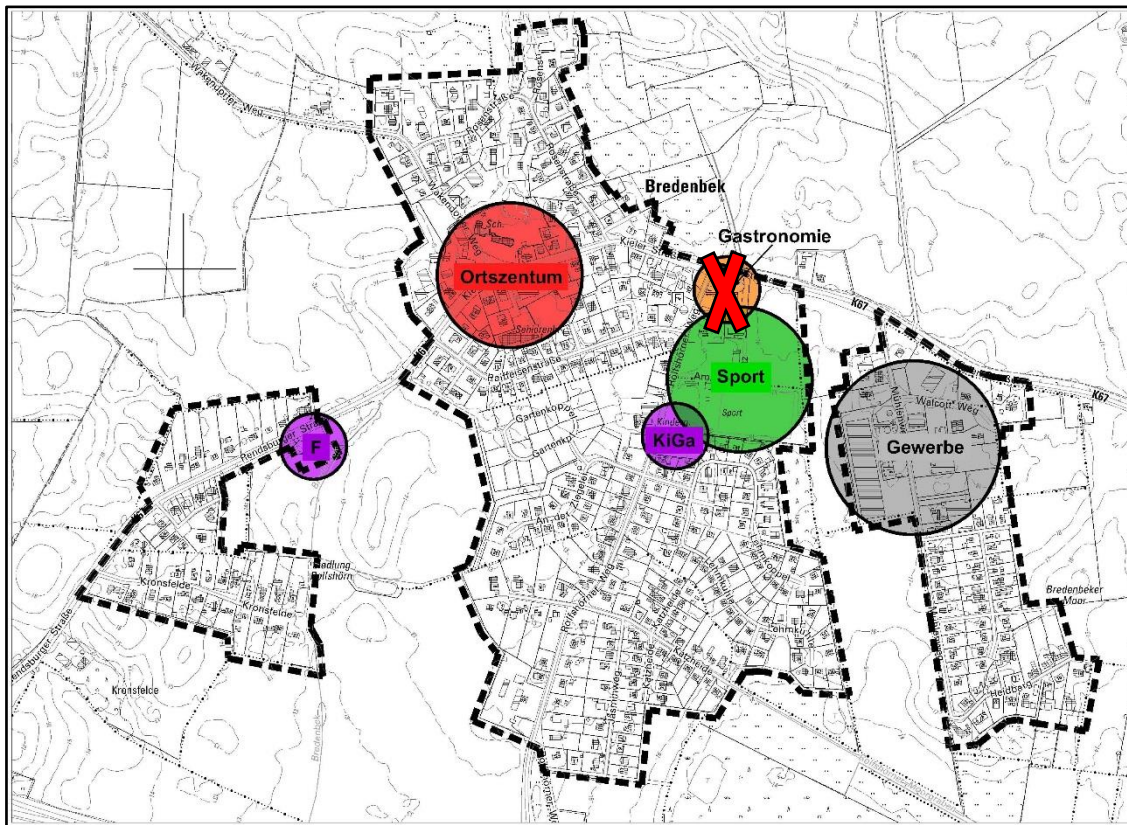
Im unmittelbaren westlichen Anschluss hat die Gemeinde das als „Breedehus“ bezeichnete Gebäude der ehemaligen Sparkasse erworben, um dort ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. die betreute Grundschule unterzubringen.

Der Gasthof Krey an der Kieler Straße, Ecke Rolfshörner Weg wurde Mitte 2017, während des laufenden Prozesses der Ortsentwicklungsplanung geschlossen. Südlich angrenzend liegen eine Sporthalle und Sportplätze des örtlichen Sportvereins mit angeschlossenem Vereinsheim sowie eine Festwiese mit dem Walcott Huus. Direkt südlich davon befindet sich der gemeindliche Kindergarten. Die Feuerwehr befindet sich an der Rendsburger Straße zwischen dem Ortsteil Kronsfelde und der Hauptortslage.

Neben wenigen gewerblichen Nutzungen in der Hauptortslage finden sich Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Ortsteils Bredenbekermoor sowie im interkommunalen Gewerbegebiet südlich der Anschlussstelle an die A 210.

Das fällt auf:

- **Grundlegende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Ort vorhanden (KITA, Grundschule und Seniorenheim). Eine ausreichende Belegung ist gegeben.**
- **Es besteht ein gutes Angebot an Sport- und Spielflächen.**
- **Ein Nahversorger im Ort ist vorhanden.**
- **Nach Schließung des Gasthofes fehlt der Gemeinde ein entsprechendes Angebot insbesondere auch für gemeindliche Veranstaltungen.**
- **Freie Gewerbeflächen sind im Gewerbegebiet Bredenbekermoor sowie im interkommunalen Gewerbegebiet noch vorhanden.**
- **Es fehlt an einem zusammenhängenden Angebot an kleineren altersgerechten Wohnungen z.B. in einer Mehrfamilienhausbebauung.**



6.7. Innerörtliche Grünflächen



Festwiese Bredenbek mit Walcott Huus



Fußballplatz



Koppel der Künste

Die zentralen innerörtlichen Grünflächen Bredenbeks sind die Festwiese am Rolfshörner Weg sowie die westlich angrenzenden Sportplätze. Eine weitere öffentliche Parkfläche, die „Koppel der Künste“ mit Skulpturen des Künstlers Jörg Plickat, befindet sich am südöstlichen Rand der Gemeinde und ist auf private Initiative hin entstanden.

Weitere öffentliche Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für Entwicklungen innerhalb der Gemeinde angelegt worden. Sie prägen insbesondere die südlichen und westlichen Randbereiche der Hauptortslage und sind von den vorbeiführenden Wegebeziehungen gut erlebbar.

Weitere innerörtliche Grünflächen finden sich in Form von privaten Grünflächen zwischen Rosenstraße, Wakendorfer Weg und Kieler Straße mit einer zentralen, aber nicht zugänglichen Teichfläche und zwischen Raiffeisenstraße und Rolfshörner Weg als Grünlandfläche einer ehemaligen Hofstelle.

Die umgebende Natur und Landschaft ist durch eine gute Wegevernetzung zur Naherholung nutzbar.

Das fällt auf:

- **Mit dem Veranstaltungsplatz am Rolfshörner Weg besteht ein großzügiges Angebot an öffentlich nutzbaren Grünflächen.**
- **Die Sportflächen bilden einen zentralen Anlaufpunkt innerhalb der Gemeinde.**
- **Die „Koppel der Künste“ ist ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde, liegt jedoch etwas abseits in einer wenig integrierten Lage.**



6.8. Verkehrssituation



Autobahn 210



Kieler Straße / K 67



Lehmkoppel



Fußweg entlang Lehmkoppel



Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die K 67, die in West-Ost-Richtung durch den Hauptort verläuft. Bis zum Neubau der A 210 war dies die Hauptverbindung zwischen Kiel und Rendsburg.

Das übrige Straßennetz im Siedlungsbereich, abgehend von der K 67, ist für die innere Erschließung der Wohngebiete vorgesehen und entsprechend ausgelegt. Ausnahmen bilden der Wakendorfer Weg, der die Gemeinde mit Wakendorf, einem Ortsteil von Bovenau verbindet, sowie der Rolfshörner Weg, über den nach Süden der Bahnhofpunkt sowie die Siedlung Rolfshörn erreicht werden können.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt überwiegend durch Stichstraßen, so dass die Wohnquartiere für den Fahrzeugverkehr voneinander getrennt sind. An den Straßenquerschnitten lässt sich das Entstehungsdatum der Quartiere ablesen. So haben beispielsweise die Raiffeisenstraße und die Katzheide einen für heutige Verhältnisse unverhältnismäßig breiten Straßenquerschnitt mit abgesetztem Bürgersteig. Jüngere Wohnquartiere dagegen haben relativ schmale Straßenquerschnitte, die im Mischprinzip (Fußgänger, Radfahrer und Autos teilen sich die Verkehrsfläche) ausgebildet sind.

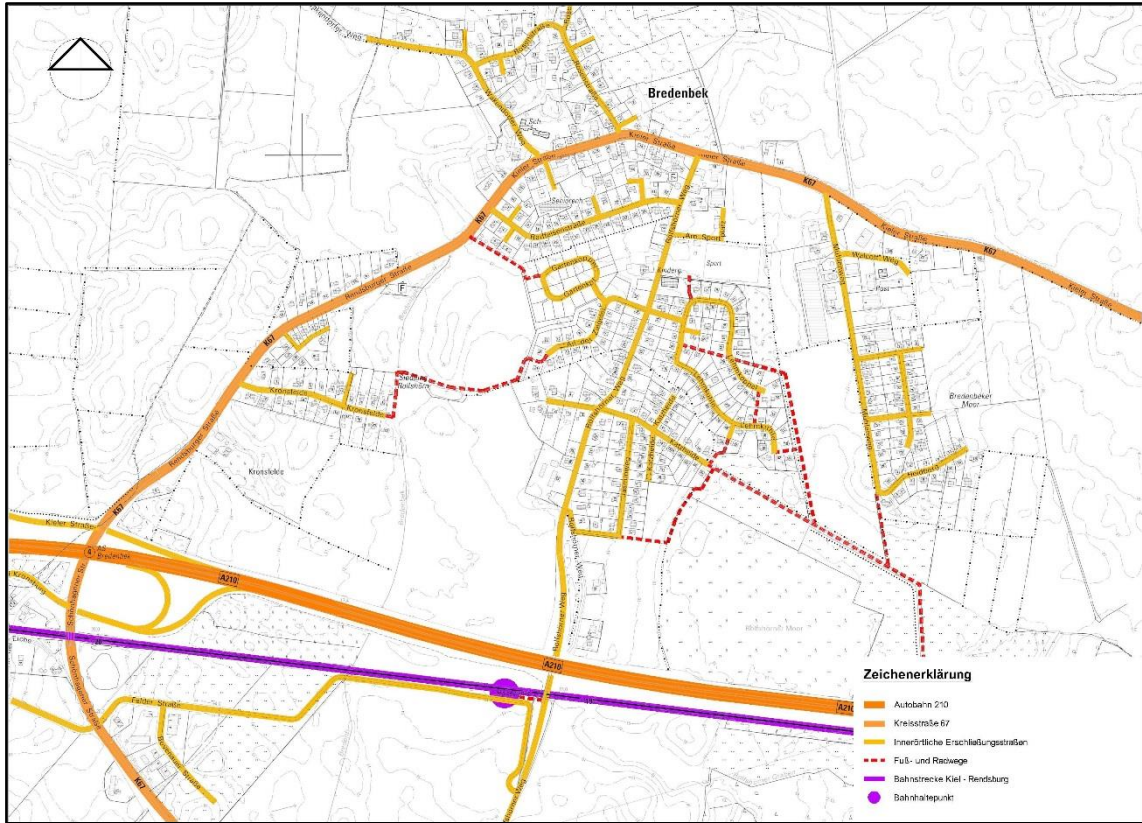
Das Fußwegenetz ist mit den neuen Baugebieten gewachsen und relativ gut ausgebaut. Über entsprechende Wege kann man die umgebende Landschaft gut zur Naherholung nutzen.

Südlich des Hauptsiedlungsgebietes verläuft die A 210 mit der Anschlussstelle Bredenbek durch das Gemeindegebiet. Die A 210 verbindet die Gemeinde in westlicher Richtung mit Rendsburg und in östlicher Richtung mit der Landeshauptstadt Kiel.

Die Gemeinde ist durch den Bahnhofpunkt Bredenbek, südlich der A 210 an die Bahnstrecke Rendsburg – Kiel angebunden. Des Weiteren fährt eine Buslinie verschiedene Haltestellen auf dem Gemeindegebiet an.

Das fällt auf:

- **Durch die Anschlussstelle der A 210 besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.**
- **Die K 67 hat im Ortszentrum trotz des reduzierten Verkehrsaufkommens eine trennende Wirkung.**
- **Neben der K 67 besteht keine Straßenverbindung zwischen der Hauptortslage und den Ortsteilen Bredenbekermoor und Kronsfelde.**
- **Das Fußwegenetz ist mit den neuen Baugebieten gewachsen und gut ausgebaut.**
- **Es fehlt eine direkte Fußwegeverbindung von der Hauptortslage nach Bredenbekermoor.**
- **Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung durch den eigenen Bahnhofpunkt und Bushaltestellen.**
- **Der Bahnhof liegt abseits des Siedlungsgebietes und die Anbindung ist verkehrlich unzureichend ausgebaut.**
- **Der Bahnhof hat einen unbefriedigenden Anschluss an den Busverkehr.**



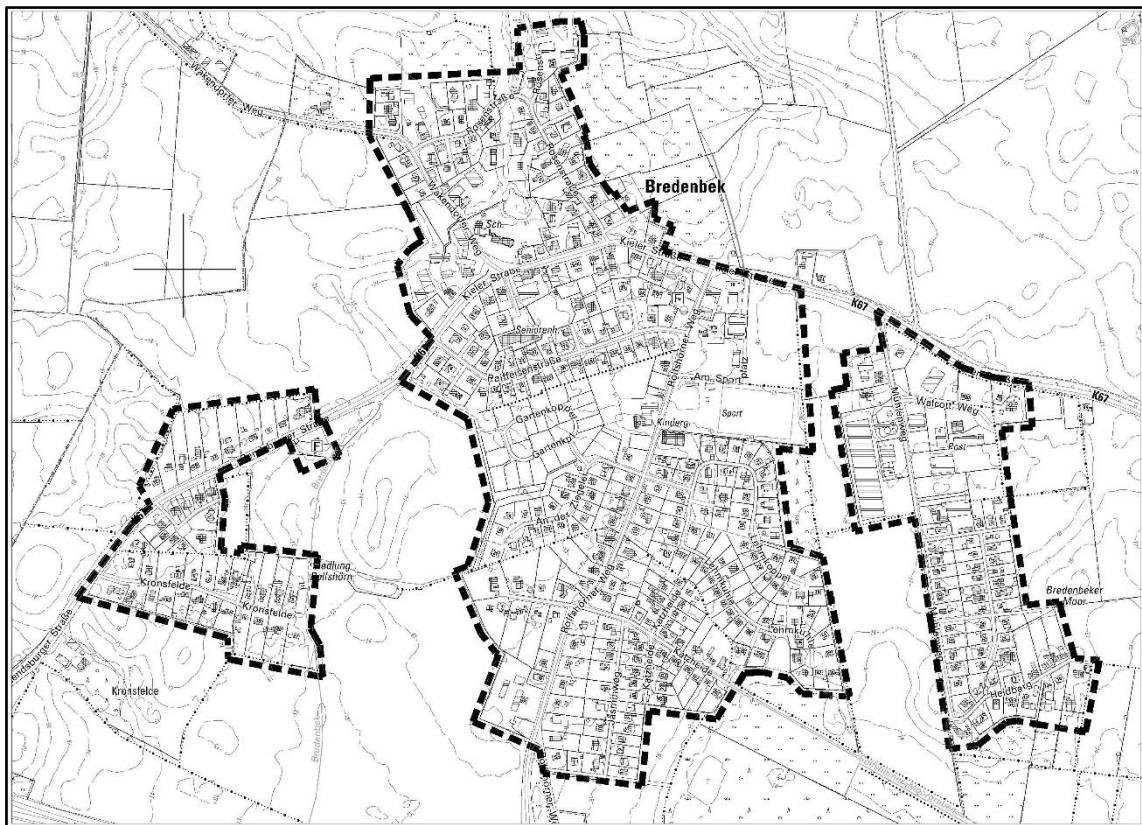
7. POTENZIALUNTERSUCHUNG ZUR INNENENTWICKLUNG

Die Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes erstellt und soll der Gemeinde Bredenbek als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Dazu werden zunächst die Potenziale der Innenentwicklung erfasst und beschrieben. Anschließend erfolgt – vor dem Hintergrund des eingeschätzten Wohnungsneubaubedarfs in der Gemeinde Bredenbek (siehe Kapitel LEP und Prognose) – eine Bewertung, inwiefern sich diese Potenzialflächen eignen, den prognostizierten Bedarf von ca. 40 WE bis 2030 abzudecken.

7.1. Betrachtungsbereich

Es wird von der Gemeinde angestrebt, die Außendörfer nicht über die Bestandspflege hinaus baulich zu entwickeln. Das für die Untersuchung zugrunde gelegte Gebiet – der sogenannte Betrachtungsbereich – wird somit auf den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde beschränkt. Die Abgrenzung orientiert sich eng am Siedlungsrand. Aus den Grenzen des Betrachtungsbereiches ergibt sich jedoch nicht, dass alle identifizierten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für jede Fläche ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.



7.2. Grundlagen der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert in den weiteren Kapiteln die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Bredenbek. Im Einzelnen wurden hierzu folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Siedlungsbereiches wurden die Potenzialflächen (Baulücken, rückwärtige Grundstücksflächen, Potenzialflächen Umnutzung), die grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich infrage kommen könnten, ermittelt und durch freie Gewerbeflächen ergänzt. Hierzu wurden Luftbilder und Flurkarten, die vorliegenden gemeindlichen Planungen und Strukturdaten der Gemeinde sowie weitere mündliche Informationen aus der Gemeinde ausgewertet.

Im März 2017 wurden diese Flächen vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurden die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche nach weiteren Potenzialflächen untersucht. Diese Ergebnisse wurden durch mündliche Informationen aus der Gemeindevertretung und aus der Verwaltung des Amtes Achterwehr ergänzt.

Auf diese Weise wurden insgesamt 23 Potenzialflächen ermittelt, die anschließend einer genauen planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird in den folgenden Abschnitten beschrieben und wurde in den beiliegenden Datenblättern fortschreibungsfähig dokumentiert.

Planerisch-fachliche Bewertung

Die 23 Flächen, die sich nach Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigung als realistische Potenzialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend eine Kategorisierung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in vereinheitlichten und fortschreibungsfähigen Datenblättern dokumentiert (siehe Anhang).

Städtebauliche Bewertung

Ergänzend zur planungsrechtlichen Bewertung wurden die Potenzialflächen auf folgende Fragestellungen hin betrachtet:

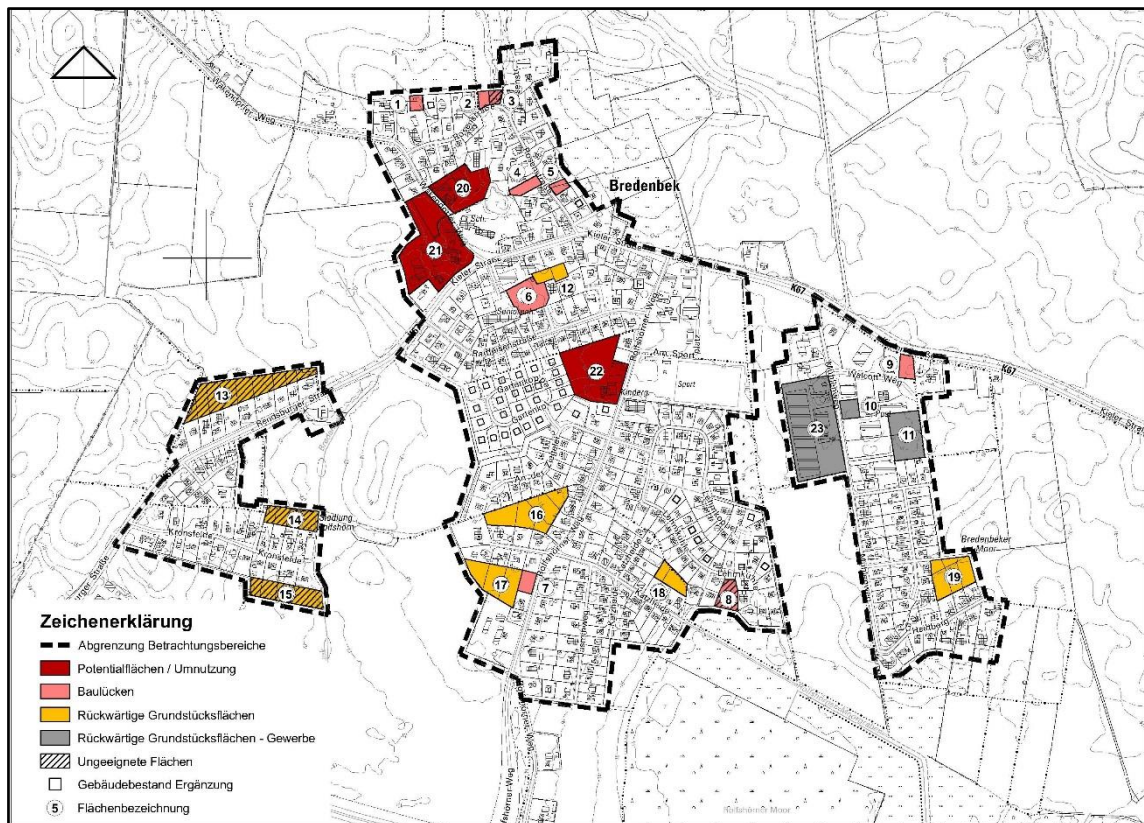
Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise, nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?

In welchem Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?

Welche Bedeutung kommt der Potenzialfläche für das Orts- und Landschaftsbild zu bzw. würde eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen? Dabei wurden Aspekte der prägenden Wirkung aus Sicht des Denkmalschutzes, als Grün- und Freifläche für die Erholung oder für den Naturschutz ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung einer durch die nähere Umgebung bestimmten Grundstücksmindestgröße.

Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?

Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potenzialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen? In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksspezifische Eigenschaften wie der Zuschnitt der Fläche, das Relief, der Untergrund, Aufwand für ggf. erforderliche Gebäudeabriss oder vorhandene bzw. vermutete Altlasten zu berücksichtigen.



7.3. Analyse der Potenzialflächen

Auf dieser Grundlage soll die Bedeutung der Potenzialflächen für die Innenentwicklung der Gemeinde abschließend bewertet werden, um daraus Empfehlungen zum planerischen

Umgang mit den Innenentwicklungspotentialen abzuleiten. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Potentialflächen den folgenden Kategorien zugeordnet worden:

Kategorie A: „geeignet“

Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse

Kategorie B: „möglich“

Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen

Kategorie C: „planbar“

Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung – vorbehaltlich einer Klärung der Eigentümerinteressen

Kategorie D: „ungeeignet“

Flächen ohne Realisierungsaussicht und ohne Planungsempfehlung bzw. ohne Potenzial für eine zusätzliche Wohnnutzung

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind alle untersuchten Potenzialflächen aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Bredenbek 10 Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt bis zu 19 Wohneinheiten zu schaffen.

Des Weiteren wird aus der Tabelle ersichtlich, dass für zwei Flächen baurechtliche Voraussetzungen für ca. 12 bis 22 Wohneinheiten bestehen. Diese weisen erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B) auf, die jedoch als überwindbar eingeschätzt werden. Detaillierte Angaben hierzu sind den Datenblättern zu entnehmen. Die große Spanne kommt durch den Umstand zustande, dass die Fläche 22 auch für eine verdichtete Bebauung geeignet scheint und deshalb die möglichen Wohneinheiten sowohl für eine Bebauung mit Einzelhausbebauung (ca. 10 WE) als auch alternativ für eine Bebauung mit Mehrfamilienhausbebauung (ca. 20 WE) berechnet wurden.

Nach Einschätzung der Verfasser dieser Untersuchung sind 3 Flächen (16, 17 und 19) sehr wahrscheinlich nicht auf der Grundlage von § 30 oder § 34 BauGB bebaubar; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre somit Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung.

Bei den Potentialen handelt es sich um rückwärtige Grundstücksflächen verschiedener Eigentümer. Eine Überplanung wäre durchaus denkbar, ist erfahrungsgemäß jedoch schwierig und langwierig, da oft unterschiedliche Interessen der Betroffenen Eigentümer und Nachbarn in Einklang gebracht werden müssen. Außerdem ist eine Bebauung gegenüber dem Verlust an innerörtlichen Grünflächen und gewachsenen Strukturen abzuwägen. Sofern die Gemeinde hier eine Bebaubarkeit ermöglichen möchte, empfiehlt es sich, einen einfachen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung auf der Grundlage von § 34 (4) BauGB aufzustellen (Kategorie C).

In die Kategorie C wurden ebenfalls die Flächen 20 und 21 eingestuft. Teilflächen dieser Bereiche sind baulich entwickelbar und entsprechend der Kategorie A zugeordnet. Beide Flächen bieten sich jedoch auch für eine Umnutzung bzw. weitergehende bauliche Entwicklung an. Für eine entsprechende Entwicklung ist jedoch die Aufstellung eines B-Planes bzw. die Änderung eines B-Planes erforderlich. Weitergehende Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 8 dieses Berichtes.

Die Flächen 3, 8 sowie 13, 14 und 15 sind nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet (Kategorie D).

Die Potentialflächen 10, 11 und 23 sind für Gewerbe nutzbar. Bei der Fläche 23 ist bei Aufgabe der Nutzung und einer Neustrukturierung auch eine gemischte Nutzung denkbar, so dass hier auch ein Potential für Wohnnutzungen besteht.

Nr.	Bredenbek Lage	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1		1			
2		1			
3					X
4		1			
5		1			
6		3			
7		1			
8					X
9		1			
10		Gewerbe			
11		Gewerbe			
12		2			
13					X
14					X
15					X
16				7	
17				5	
18			2		
19				5	
20		6		(12-14)	
21		2		(16)	
22			10-20		
23		Gewerbe			
SUMME:		19	12 - 22	17 (45-47)	
		31 – 41			

Insgesamt besteht somit in der Gemeinde Bredenbek ein theoretisches kurzfristig verfügbares Innenentwicklungspotential für ca. 31 - 41 Wohneinheiten, ohne dass hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

Für die Fläche 22, die von der Gemeinde erworben wurde, ist bereits eine wohnbauliche Entwicklung angedacht. Wie viele Wohneinheiten auf dieser Fläche realisiert werden, steht jedoch noch nicht fest. Es kann wie bereits beschrieben, eine Anzahl zwischen 10 und 20 Wohneinheiten angenommen werden.

Bei der Umsetzung einer verdichteten Wohnbebauung mit kleineren Wohneinheiten, für die es in der Gemeinde eine entsprechende Nachfrage gibt, könnte der prognostizierte Bedarf für diese Wohnform vollständig innerhalb des Gemeindegebietes abgedeckt werden.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer der Grundstücke, die als realistische Potenzialflächen bewertet wurden, nicht unbedingt beabsichtigen, diese Flächen kurz- bis

mittelfristig zu bebauen oder zu verkaufen. Diese Interessenlage kann sich zwar beispielsweise aufgrund veränderter familiärer Situationen oder Eigentumsverhältnisse, kurzfristig verändern, andererseits kann eine aktuell bestehende Investitionsbereitschaft aber auch aus ähnlichen Gründen verzögert oder aufgegeben werden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass neben den 10 -20 Wohnungen auf Fläche 22 von den weiteren 21 potenziellen Wohneinheiten im Innenbereich bis 2030 tatsächlich nur ca. 1/3 des Potenzials tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Flächen theoretisch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotentials angenommen, dass neben den in Planung befindlichen Wohnungen kurz- bis mittelfristig weitere 7 Wohnungen realisiert werden könnten, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen. Zusammen wären das insgesamt 17-27 Wohneinheiten.

Aufgrund dieser Abschätzung kann die Gemeinde je nach Bebauungskonzept einen mittleren bis großen Teil des angenommen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken.

	Wohneinheiten
Innenentwicklungspotential gesamt	ca. 31 - 41
Realistisches Innenentwicklungspotential bis 2030	<u>ca. 17 - 27</u>
Wohnungsneubaubedarf bis 2030	ca. 40
Neubaubedarf im Außenbereich bis 2030	<u>ca. 13 - 23</u>

Um zu klären, ob die potenziellen Innenentwicklungsflächen in Privatbesitz kurz- bis mittelfristig für Wohnungsbau aktiviert werden können, sollten die Eigentümer durch die Gemeinde auf die jeweiligen Möglichkeiten aufmerksam gemacht sowie ihr Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung abgefragt werden.

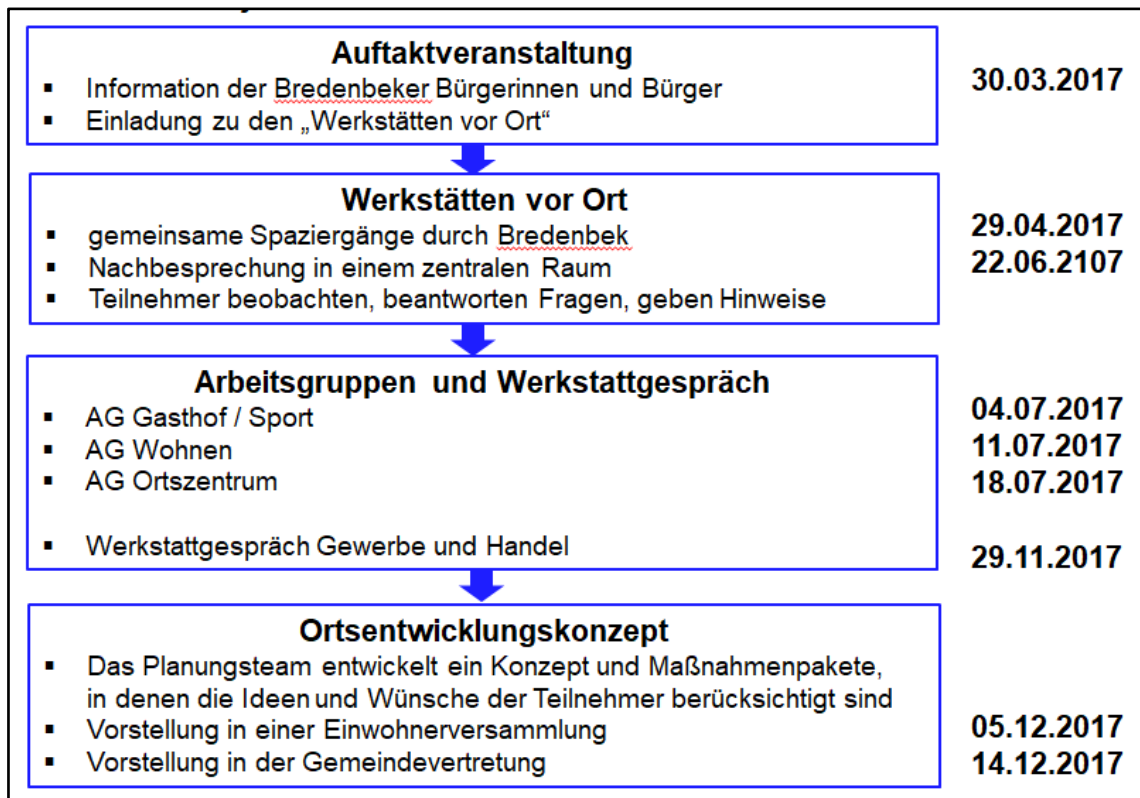
8. BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Das Beteiligungsverfahren dient der Informationsbeschaffung, der Abklärung von Akzeptanz und dem Ausloten von Umsetzungschancen. Für Gemeindevertreter bietet sich so eine Grundlage, um wichtige Entscheidungen für die Zukunft des Ortes treffen zu können. Viele Bredenbeker Gemeindevertreter haben die Chance genutzt und wurden zu Beteiligten im Planungsprozess. Der Austausch zwischen politisch aktiven Bürgern und engagierten Bürgern ohne Parteizugehörigkeit trägt dazu bei, Fragestellungen, Probleme und Chancen des Ortes gemeinsam zu besprechen. Dadurch entsteht Verständnis für komplexe Entscheidungen. Letztendlich besteht die Chance, dass Beteiligung und Engagement der Bürger im Alltag der Gemeinde wachsen. Das wäre ein schöner Nebeneffekt des Ortsentwicklungskonzeptes.

Für die Erstellung eines Ortsentwicklungsprozesses ist – neben dem Blick von außen – das Wissen über den Ort, seine Geschichte und Geschichten und die Erwartungen seiner Bewohner einzubeziehen. Den Blick von außen nehmen die Planer ein, sie haben einen zeitlich begrenzten Auftrag. Die Bewohner und Akteure von Bredenbek entscheiden durch ihr politisches und privates Handeln, welche Wege in Zukunft beschritten werden. Entwicklungsmöglichkeiten werden durch gesetzliche Rahmenbedingungen strukturiert und sind abhängig vom Engagement der Bürger.

Das Verfahren ist so aufgebaut, dass die Bürger von Beginn an erkennen können, welche Schritte der Beteiligung geplant sind und wie sie sich in den Prozess einbringen können. Anhörungssituationen mit einem frontalen Podium sind nicht gewünscht, stattdessen dreht es sich darum, in offenen Runden vor Ort zu schauen, zu diskutieren und Lösungen zu strukturieren. Bei solchen Beteiligungsverfahren ist die Arbeit außerhalb von Versammlungsräumen von großer Wichtigkeit. Nur dadurch, dass die Beteiligten gemeinsam vor Ort sind, kommen sie auf den gleichen Wissensstand und schaffen eine gemeinsame Grundlage, die für weitere Entscheidungen notwendig ist.

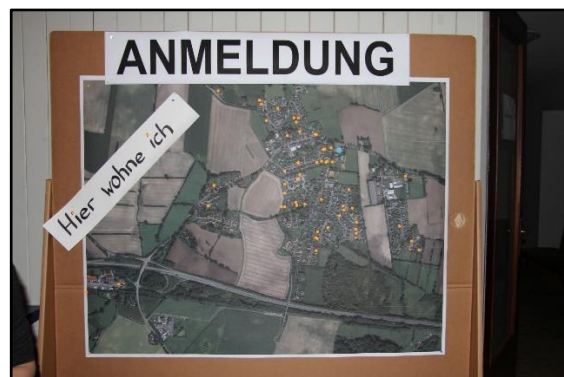
Die Arbeitsgruppen waren thematisch fokussiert (Wohnen, Gasthof- Sport, Ortsmitte, Gewerbe), auch sie fanden vor Ort statt. Neben der Themenüberschrift hatten sie auch weitere Aspekte im Blick, die mit dem Thema korrespondierten.



8.1. Auftaktveranstaltung

Die gut besuchte Auftaktveranstaltung fand im zu diesem Zeitpunkt noch geöffneten Gasthof Krey statt. Es war absehbar, dass er nicht mehr lange zur Verfügung stehen würde, dadurch wurde ganz nebenbei deutlich, welchen Verlust dies für das Dorfleben bedeutet.

Neben der Vermittlung von Hintergrund und Rahmenbedingungen der Ortsentwicklungsplanung, gab es einen kurzen Abriss der Geschichte von Bredenbek, dem der Blick auf die heutige Situation folgte. In einem Dialog zwischen Planern und Bürgern wurden Aspekte ausgetauscht, Wissen ergänzt, Sichtweisen differenziert. Das Interesse für den Ort und der Wunsch nach einer positiven Entwicklung von Bredenbek standen im Zentrum der Redebeiträge. Auf den Planungswänden wurden Meinungen festgehalten und Handlungsorte markiert. Die Auftaktveranstaltung diente auch als Motivation, an weiteren Verfahrensschritten teilzunehmen.



Auftaktveranstaltung

8.2. Werkstatt vor Ort

Eine „Werkstatt vor Ort“ ist eine Begehung mit „Arbeitsaufträgen“. Die Aufträge sind anhand eines „Laufplans“ mit 14 Stationen und 24 Fragen „abzuarbeiten“. Die Gruppe geht gemeinsam und diskutiert an jeder Station, wie sie den Ort wahrnimmt und über die gestellten Fragen denkt. Dadurch, dass immer mindestens zwei Personen gemeinsam einen Fragebogen ausfüllen, gibt es interne Abstimmungen oder auch mal abweichende Meinungen. Für den weiteren Planungsprozess ist die Auswertung der Fragebögen von großer Wichtigkeit und bietet die Grundlage für entsprechende Vertiefungen. Die Fragebögen sind diesem Bericht als Abschriften beigefügt.

Das Engagement unter den Teilnehmern war sehr gut und die Diskussionsbereitschaft so groß, dass nur die Hälfte aller Stationen angelaufen werden konnte und eine zweite Runde nachgeschoben wurde.



Werkstätten vor Ort

8.3. Arbeitsgruppen

Die thematische Gewichtung der Arbeitsgruppen hat sich durch die Rückmeldungen der Auftaktveranstaltung und die Ergebnisse der Werkstatt vor Ort verfeinert. Es gab die AG Wohnen, die AG Gasthof und Sport, die AG Ortsmitte und die Gesprächsrunde Gewerbe. Alle Gruppen haben versucht dort zu tagen, wo die besprochenen Themen im nahen Umfeld auch sichtbar sind.



Arbeitsgruppen

AG Wohnen

Die AG Wohnen traf sich in der „Sporthütte“, in direkter Nähe zum Wohngebiet Lehmkoppel und gegenüber vom Reimerschen Hof (ehem. Dohrschen Hof). Es wurde deutlich, dass es nicht reichte, über vorhandene Wohnformen zu sprechen und diese als Ausgangslage für dörfliche Erweiterungen zu sehen. Gemeinsam machte man sich darüber Gedanken, welche Angebote in Bredenbek fehlen, welche Qualitäten diese haben müssen und wie diese das soziale Dorfleben beeinflussen können. Dabei stand der von der Kommune erworbene Reimersche Hof im Zentrum. Auffallend war der Wunsch nach Wohnangeboten, die nicht aus dem Eigentumssegment kommen und zu älteren Menschen passen, die eine Alternative zu ihrem Eigenheim suchen, sowie zu jungen Erwachsenen in der Phase des selbstständig Werdens.

AG Gasthof und Sport

Mit dem Tagungsort „Sporthütte“ befand man sich ‚mitten im Thema‘. Die AG Gasthof und Sport diskutierte über Flächen und Nutzungen, Ortsidentität und bürgerschaftliches Engagement. Der Gasthof war inzwischen geschlossen. Damit wurde deutlich, dass die ‚Sporthütte‘ als einzige sozialer Treffpunkt mit Ausschank übrig geblieben war. Zu den Teilnehmern dieser Runde gehörten neben Bürgern ohne Sportvereinsmitgliedschaft auch im Verein Aktive. Die Begehung von Sportanlage und Gasthofgelände zeigte, wie eng diese Bereiche aneinanderkoppelt sein müssten, welche Potenziale sich darin verstecken und wie diese vielleicht umgesetzt werden können. Der Wunsch nach einer Erneuerung der nicht mehr zeitgemäßen Sporthalle stand im Raum, genauso wie die Platzierung eines Neubaus. Es wurde festgehalten, dass dieser Bereich der Gemeinde nicht nur zentral gelegen ist, sondern auch eine große Bedeutung für das Freizeitverhalten der Bürger und die Identität des Dorfes hat. Man kam zu der Erkenntnis, dass

für ein ‚Zukunftskonzept Gasthof‘ die konkurrierende Sporthütte entweder geschlossen oder gemeinsam mit dem Gasthof betrieben werden müsste.

AG Ortsmitte

Diese Gruppe traf sich im ehemaligen Bankgebäude, dem heutigen Bredenhuus.

Von hier aus wurde eine Begehung in die nahe Umgebung gemacht. Besonders die Nahversorgung des Ortes stand im Zentrum der Gespräche. Die Sicherung des Einzelhandels, dessen Problemlagen wie Zugänglichkeit für Kunden, Anpassung an heutige Erfordernisse und Belieferung wurden auch mit dem Kaufmann diskutiert. Diese Thematik gilt es in Überlegungen zum nachbarschaftlichen Kontext von Gebäuden und Nutzungen einzupassen. Dazu gehörte die Entwicklung der Poststraße genauso wie die der Grundschule auf der anderen Straßenseite.

Werkstattgespräch Handel und Gewerbe

Zu einer Gesprächsrunde von Gewerbetreibenden und Gemeindevertretern wurde ins Bredenhuus eingeladen. Gewerbetreibende gibt es im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen in der Ortsmitte. Unternehmen für Produktion und Handel befinden sich um den Walcott Weg in Bredenbeker Moor und im interkommunalen Gewerbegebiet in Kronsburg. Der Walcott Weg und die Ortsmitte waren durch Unternehmen vertreten. Die Bedingungen vor Ort und die Möglichkeiten, sich entwickeln zu können, wurden als gut beschrieben. Den Gesprächspartnern war klar, wie wichtig die Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden untereinander sei und dass dazu die Zusammenarbeit im Rahmen einer Ortsentwicklung gehöre. Noch gibt es diese Plattform nicht. Die Themen sind nicht nur gewerblicher Art, sie betreffen den Verlust von Treffpunkt für Geschäftsessen durch die Schließung des Gasthofes genauso wie Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter, Taktzeiten des ÖPNV und Wegebeziehung innerhalb des Dorfes.



Werkstattgespräch Handel und Gewerbe

8.4. Einwohnerversammlung

Zum Abschluss des Verfahrens wurde zu einer Einwohnerversammlung ins Bredenhuus eingeladen. Der große Zuspruch zeigte das Interesse an den Ergebnissen und machte deutlich, dass mit der Benennung von Handlungsfeldern nur ein Anfang gemacht wurde. Die meisten Teilnehmer hatten in Werkstätten oder Arbeitsgruppen mitgewirkt, es kamen aber auch neue hinzu. Die Diskussion machte deutlich, dass man sich verstanden fühlte. Ganz wichtig war die Erkenntnis, dass der vorgestellte Plan mit seinem schriftlichen Bericht nicht juristisch bindend ist, aber wichtige Richtungen für die Entwicklung von Bredenbek aufzeigen soll. Diese Leitlinien gilt es, immer weiter zu diskutieren und zu verfeinern.

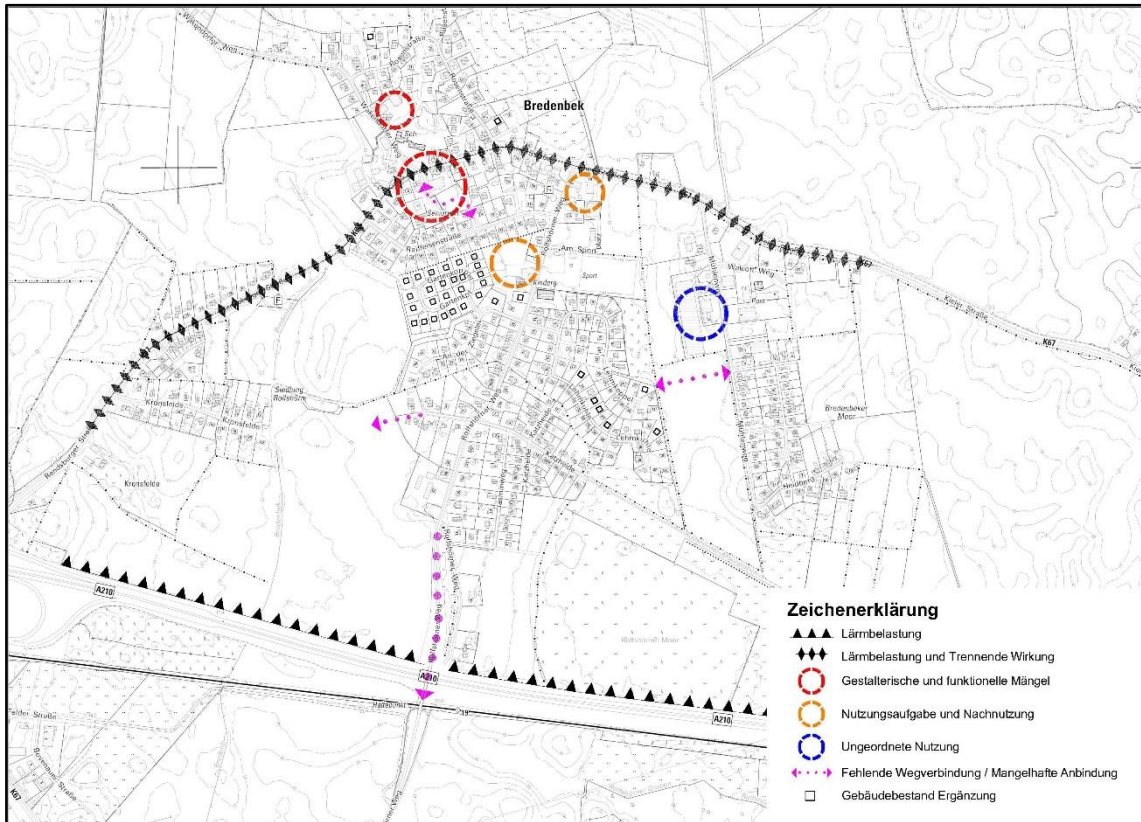


Einwohnerversammlung

9. HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN

Die Bestandsaufnahme und -analyse wurde vorrangig in der Zeit vor der Auftaktveranstaltung durchgeführt, jedoch im Laufe des Prozesses immer wieder ergänzt. In der Analyse wurde deutlich, dass Bredenbek viele Stärken aufweist, auf welche sich in der weiteren Entwicklung aufbauen lässt. Zu nennen sind unter anderem die gute Altersdurchmischung der Bevölkerung, der gute Anschluss an den ÖPNV und das überregionale Verkehrsnetz, die Nähe zu Kiel und Rendsburg, die Angebote der Nahversorgung, die gut ausgebaute soziale Infrastruktur und das Angebot an Sportflächen aber auch das hohe Engagement der Einwohnerinnen und Einwohner.

Weitere Aufgabe der Analyse war es, Konflikte, Defizite und Herausforderungen zu identifizieren um diese im Ortsentwicklungskonzept zu behandeln und entsprechende Maßnahmen zu formulieren.



Konflikte, Defizite, Herausforderungen

Insbesondere wurden die folgenden Punkte identifiziert:

- die Lärmimmission der A 210,
- die Lärmimmission und die trennende Wirkung der durch den Ort führenden Kieler Straße / Rendsburger Straße,
- die mangelnde Anbindung an den Bahnhofsteppunkt,
- zu schließende Lücken im Fußwegenetz,
- städtebauliche und funktionale Mängel in der Dorfmitte,
- ungeordnete Nutzung Reimerscher Hof, Alte Meierei, Hauptgenossenschaft Nord,
- der Leerstand des Gasthofes sowie
- das fehlende Angebot an Mietwohnungen und altersgerechten Wohnungen.

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort. Sie wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsdruck identifiziert wurde.

Folgende Handlungsfelder wurden definiert:

- **Wohnen**
- **Ortszentrum**
- **Gasthof**
- **Sport**
- **Verkehr**
- **Gewerbe**
- **Grünflächen und Landschaft**

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Wohnen

- Umsetzung einer flächensparenden Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Ortszentrum

- Attraktivierung - städtebaulich und funktional
- Stärkung des Einzelhandels

Gasthof

- Wiederaufnahme des Betriebes
- Einbindung von öffentlichen Nutzungen (Gemeinbedarf)

Sport

- Für die Zukunft sichern und stärken

Verkehr

- Weiterentwicklung der Fußwegevernetzung
- Verbesserung der Einbindung des Bahnhalt punktes
- Verbesserung der Gestaltung der Ortsdurchgangsstraße im Bereich der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge

Gewerbe

- Gemeinde als Gewerbestandort stärken
- Nutzung von Flächenpotentialen

Grünflächen und Landschaft

- Grünen Charakter der Gemeinde erhalten
- Die Bredenbek erlebbar machen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Die konkretisierende Beschreibung der einzelnen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

9.1. Wohnen

Ausgangslage

Der historische Ortskern von Bredenbek ist langsam, über Jahrhunderte gewachsen. Erste Dorferweiterungen gab es kurz vor und gleich nach dem Zweiten Weltkrieg, z.B. Bredenbeeker Moor, Rolfshörner Weg. Auf diese Weise ist Bredenbek im Zeitraum 1939 bis 1948 von 495 Einwohnern auf 1.117 Einwohner angewachsen.

Seit den 1960er Jahren wurde etwa alle 8 Jahre ein neues Baugebiet für Einfamilienhäuser erschlossen. Die Umsetzung erfolgte ungefähr in dieser Reihenfolge: Kronsfelde, Raiffeisenstraße, An der Ziegelei, Jasminweg, Lehmkoppel, Lehmkuhle, Gartenkoppel. Es handelt sich um zusammenhängende Baugebiete einer relevanten Größe.

Durch diese Neubaugebiete sind kontinuierlich junge Familien nach Bredenbek gezogen. Ihre Bedarfe an Schulversorgung, Nahversorgung und kulturellem Dorfleben haben die örtlichen Einrichtungen gesichert. Für die Grundschule trug diese Entwicklung zur Sicherung des Schülerbestandes bei.

Durch die schrittweise Dorfentwicklung war stets eine ausgewogene Alterspyramide der örtlichen Bevölkerung gewährleistet. Die zugezogenen Neubürger bleiben überwiegend in Bredenbek wohnen und alternen gleichzeitig. Die Immobilienbestände machten daher auch einen parallelen Nutzungszyklus durch. Häuser, die früher oft an die Kinder vererbt wurden, werden heute, in Zeiten großer Mobilität, zunehmend an Dritte verkauft.

Die Grundstücke, die bis 1985 erschlossen wurden, sind sehr groß. Die letzten Baugebiete wurden dagegen kleiner parzelliert. Große Grundstücke und die älter werdende Bevölkerung lösten nach einigen Jahrzehnten eine Problemlage aus, die in Bredenbek bisher nicht zu beheben war: Obwohl manche Eigentümer verkaufen würden, weil ihnen das Haus ohne Kinder zu groß und der Garten zu mühsam geworden sind, bleiben sie wohnen. Zum einen spielt die gewohnte Sicherheit eine Rolle. Ältere Eigenheimbesitzer zögern aber auch ihr Haus zu verkaufen, weil dies meist zwangsläufig mit einem Fortzug aus der Gemeinde verbunden ist. In Bredenbek gibt es nämlich keine Angebote an kleinen Wohnungen, weder im Eigentums- noch im Mietsegment.

Für einen Ort mit der Bevölkerungsstruktur von Bredenbek kann es von großem Interesse sein, dass sich die Fluktuationsrate im Eigenheimsegment erhöht. Ein Eigentümerwechsel ermöglicht die „Verjüngung“ einer Nachbarschaft, erleichtert die bauliche Anpassung einer Immobilie an die heutigen Anforderungen (z.B. Energieeinsparung) und vermindert den Druck auf die Gemeinde, neue Baugebiete erschließen zu müssen. Im Rahmen der Beteiligungsrunden hat es immer wieder Gespräche mit Eigentümern gegeben, die bereit wären, in ein kleineres Haus oder eine kleinere Wohnung zu ziehen. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass für ältere Menschen andere, besser passende Wohnangebote zur Verfügung stehen.

Viele Bredenbeker Schüler besuchen weiterführende Schulen in Nachbardörfern oder -städten. Die Fahrzeiten dorthin sind manchmal kaum länger als in Ballungsräumen. Manche bleiben weiterhin im Haus der Eltern wohnen, auch wenn eine Berufsausbildung oder ein Studium anstehen. Doch die meisten ziehen mit Ausbildungsbeginn fort. Andererseits ziehen keine jungen Menschen von auswärts zu, die zum Beispiel in Kiel eine Ausbildung machen. Die Altersgruppe ab 17 Jahre ist also kaum vor Ort wohnhaft, was auch darin begründet ist, dass es für junge Leute ohne Familie keine geeigneten Wohnangebote in der Gemeinde gibt, da das Segment der kleinen Mietwohnungen fehlt.

Es gibt jedoch auch eine Nachfrage nach Häusern und Grundstücken von Bredenbekern, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und hierhin zurückziehen möchten, sobald sie eine Familie gegründet und ein geregelteres Einkommen haben.

Bredenbek ist von der Innenstadt Kiels mit dem PKW in ca. 15 Minuten und mit dem Zug in ca. 25 Minuten zu erreichen. Nach Rendsburg sind es mit dem PKW oder mit dem Zug ca. 20 Minuten. Die Nähe zu diesen zentralen Orten macht Bredenbek als Wohnstandort zusammen mit seiner Infrastruktur interessant für Menschen, die in diesen Städten arbeiten. Wohninteressenten sind meist junge Familien mit Kindern.

In Bredenbek gibt es wie bereits ausgeführt kaum Mietobjekte, fast keine Mietwohnungen (außer einigen kommunalen Schlichtwohnungen) und nur sehr wenige vermietete Einfamilienhäuser. Es besteht in Bredenbek aber eine Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen. Und es besteht ein großes Interesse an Eigenheimen und Baugrundstücken.

Insofern liegt die tatsächliche Nachfrage wie bereits ausgeführt über dem Bedarf, den jüngere Prognosen für den betrachteten Gesamttraum, innerhalb dessen Bredenbek liegt,

prognostizieren. Bredenbek hat hier hinsichtlich seiner Lagegunst und seiner Infrastrukturausstattung durchaus das Potential in angemessenem Umfang weiter zu wachsen.

Dies kann sowohl durch die Nutzung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung als auch durch eine plan- und maßvolle Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgen.

Siedlungsentwicklung im Innenbereich

Sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) als auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) geben vor, dass städtebauliche Vorhaben vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind. Die Aktivierung freier Bauplätze und Baulücken sowie die Aktivierung weiterer Potenzialflächen ist ein wichtiger Betrag zur flächensparenden Baulandentwicklung.

Um die Potentiale im Innenbereich der Gemeinde Bredenbek zu ermitteln, wurde eine Potenzialanalyse zur Innenentwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes durchgeführt (siehe Kapitel 7).

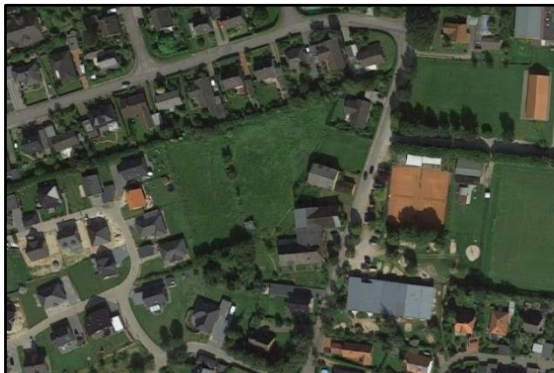
Es wurde ein realistisches Innentwicklungspotential von bis zu 27 Wohneinheiten (WE) bis 2030 identifiziert. Diese Zahl der umsetzbaren Wohneinheiten unterliegt jedoch einer starken Unsicherheit. Je nach Bebauung (Einzel- oder Mehrfamilienhausbebauung) schwankt die Zahl der eingeschätzten WE stark. Des Weiteren ist eine Befragung der Eigentümer der Potenzialflächen im Innenbereich nach ihrem Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung noch nicht erfolgt. Erst nach diesem Schritt ist eine genauere Abschätzung möglich. Eine Abfrage durch die Gemeinde sollte daher zeitnah erfolgen.

Zwei Flächen sind für die Innenentwicklung wegen ihrer Größe und Lage von besonderer Bedeutung für die Gemeinde.

Fläche am Rolfshörner Weg (Reimerscher Hof / Fläche 22 Innenentwicklung / Maßnahmenfläche II im Maßnahmenplan)

Für eine Fläche in zentraler Ortslage ist eine wohnbauliche Entwicklung seitens der Gemeinde bereits vorgesehen. Das in der Potenzialanalyse als Fläche Nr. 22 bezeichnete Areal einer ehemaligen Hofstelle am Rolfshörner Weg ist derzeit noch mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut.

Die Gemeinde Bredenbek hat den Reimerschen Hof am Rolfshörner Weg erworben. Dieser Resthof mit Hofkoppel hat eine Größe von ca. 0,93 ha und liegt in der Nachbarschaft von Einzelhäusern, die zwischen 1970 und 2017 gebaut wurden. Gegenüber befinden sich der Kindergarten und die Sportanlagen.



Reimerscher Hof Luftbild (Quelle: Google Maps)



Gebäudebestand Reimerscher Hof

Das Hofgebäude und die Scheunen sind zwar durchaus als erhaltenswert einzustufen, sind aber mit wirtschaftlichem Aufwand nicht für Wohnzwecke umzunutzen und sollten rückgebaut werden. Die frei werdende Fläche bietet sich in dieser Nachbarschaft für Wohnungsbau an.

Die zentrale Lage macht die Fläche besonders attraktiv. Insbesondere für ältere Personen ist die Nähe zu allen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde sowie zur Bushaltestelle interessant.

An dieser Stelle könnte eine Nachfrage für kleine Mietwohnungen befriedigt werden. Diese Wohnungen sollten dann bevorzugt von älteren BredenbekerInnen bezogen werden, die ein Einfamilienhaus frei machen und dadurch den Nachzug einer jungen Familie ermöglichen. Die Hauptüberschrift würde heißen: „altersgerechte Wohnformen in Bredenbek“.

Hier eine typische Parzellierung ausschließlich mit kleineren Grundstücken vorzunehmen, scheint nicht zielführend zu sein. Das Planungsteam schlägt vor, auf der Reimerschen Hofstelle ein Wohnprojekt mit einem Gemeinschaftsanspruch zu errichten. Es sollte nachbarschaftlich ausgerichtet, barrierefrei und generationsübergreifend sein. Im zentralen Kern sollte die Anlage die Kubatur des jetzigen Hofes übernehmen und auf der Hofkoppel können ca. 10 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise entstehen. Die nachbarschaftlichen Gedanken dieser Siedlung werden unterstrichen durch die gemeinschaftlichen Angebote im zentralen Gebäudeteil und durch die Eigentumsform.

Die Reduzierung privater Nutzflächen bei gleichzeitiger Nutzung gemeinschaftlicher Flächen ermöglicht es, Kosten für den Einzelnen zu senken. Als Nutzungen im Gemeinschaftsbereich bieten sich an: Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Werkstätten und Wäscherei.

Eine solche Siedlung ist nicht mit einer Senioreneinrichtung zu vergleichen. Das Wohnkonzept geht von eigenständigen, im eigenen Haushalt wohnenden Menschen aus, die nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Aspekte in ihrer direkten Wohnumgebung schätzen und sich für sie einsetzen. Bei Bedarf wählen sie Dienstleistungen hinzu, die aber nicht unbedingt im Objekt angeboten werden.

Um für ein solches Projekt Bredenbeker Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen, wird eine Eigentumsform benötigt, die Mitsprache, Finanzierungsmöglichkeiten und Transparenz ermöglicht. Keinesfalls sollte eine Eigentumsanlage entstehen. Im Eigentum lassen sich Zielvorgaben wie zum Beispiel „vorheriger Wohnort“, „Altersgrenzen“, „Bereitschaft zu gemeinschaftlichem Engagement“ usw. kaum regeln. Auch würden bestimmte Einkommensgruppen ausgeschlossen. Genossenschaftliche Trägerformen sind für Gruppen mit unterschiedlichen Einkommenssituationen besser geeignet und gerade für ältere Menschen attraktiver. Außerdem stärken sie die Idee der gemeinschaftlichen Wohnform. Eine Möglichkeit ist, eine Kleingenossenschaft zu gründen, eine andere, das Wohnprojekt bei einer Traditionsgenossenschaft anzusiedeln.

Es sollte auch für Menschen mit niedrigen Einkünften (auch mit dem Anrecht auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft) möglich sein, dort zu wohnen. Wenn ein solches Wohnprojekt entsprechende Kriterien erfüllt, ist es durch die IB-SH förderfähig.

In Schleswig-Holstein existieren inzwischen vielfältige gemeinschaftliche Wohnprojekte dieser Art. Zunehmend sind sie auch im ländlichen Raum zu finden. Das Innenministerium des Landes hat eine eigene Personalstelle für diesen Bereich eingerichtet und veröffentlicht über die Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen entsprechende Fachliteratur und Förderleitfäden. Zudem gibt es private Entwickler für genossenschaftliche Projekte und den Interessenverband für Wohnprojekte in Schleswig-Holstein.

Alte Meierei am Wakendorfer Weg (Fläche 20 Innenentwicklung / Maßnahmenfläche V im Maßnahmenplan)

Eine ähnlich gute Lage für solch ein Vorhaben hat die Fläche Nr. 20 am Wakendorfer Weg. Derzeit wird die Fläche noch teilweise gewerblich genutzt. Der Gebäudebestand weist einen in weiten Teilen nicht mehr guten Erhaltungszustand auf. Eine zukünftige Umnutzung zu Wohnzwecken wäre sinnvoll und ist im B-Plan Nr. 10 schon vorbereitet. Um eine größere Verdichtung bzw. die Schaffung eines Angebotes an kleineren, altersgerechten Wohnungen zu ermöglichen, müsste der B-Plan geändert werden. Derzeit ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorgegeben.

Sowohl für ältere Gemeindemitglieder, welche ihr großes Haus für eine kleinere Wohnung aufgeben möchten, als auch für jüngere Einwohner, mit dem Wunsch in der Gemeinde zu leben ohne eine eigene Immobile zu erwerben, sind kleinere Wohneinheiten, insbesondere Mietwohnungen, ein wichtiges Angebotssegment.

Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotenzial im Innenbereich von 17 bis 27 Wohneinheiten bis 2030 dargestellt. Der Wohnungsneubaubedarf könnte also je nach Bebauung und Wohnform überwiegend im Innenbereich erfolgen.

Der aktuellen Bedarfsprognose folgend verbleiben rechnerisch noch 13 bis 23 Wohneinheiten, für die im Außenbereich Baurecht zu schaffen wäre. Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Bredenbek über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt.

Die wohnbauliche Entwicklung in den letzten Jahren und der damit verbundene Einwohnerzuwachs haben maßgeblich dazu beigetragen, dass Bredenbek den Nahversorger und weitere wichtige Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen vor Ort halten konnte und ein lebendiges Sport- und Vereinsleben hat.

Zielsetzung für die Zukunft sollte daher sein, Bredenbek als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und dabei die Balance zwischen Wachstum und Wahrung des prägenden Charakters als Ort im Grünen zu wahren.

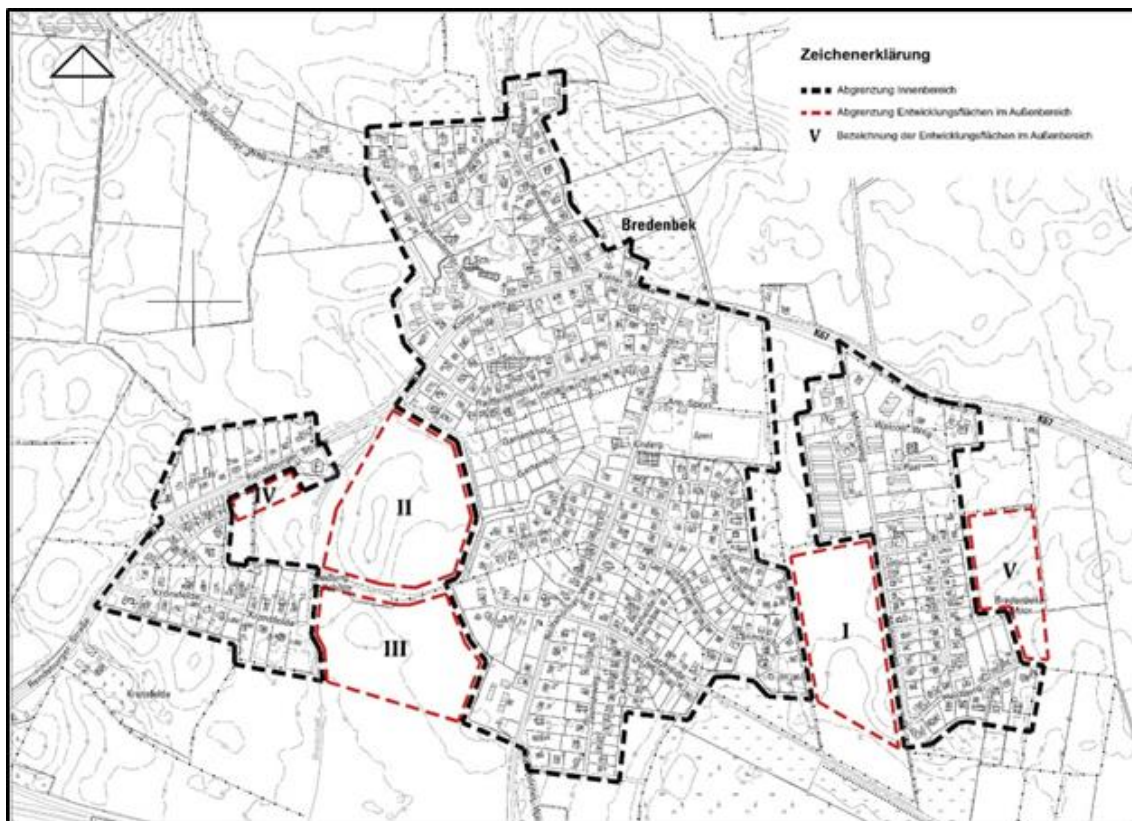
Insofern erfolgt die Darstellung der Flächenpotenziale für eine Siedlungsentwicklung nicht vor dem Hintergrund alle Flächen zu füllen, sondern geeignete Flächen und mit deren Entwicklung einhergehende Maßnahmen aufzuzeigen, um eine zielführende und nachhaltige Siedlungserweiterung zu fördern.

Eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen im Außenbereich kann erforderlich werden, wenn weniger Bebauung im Innenbereich erfolgt als bisher angenommen. Sie kann angestrebt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage gegeben ist und es aus Sicht der Gemeinde geboten ist, eine entsprechende Entwicklung voranzutreiben, um die gemeindliche Infrastruktur zu sichern. Auf der anderen Seite muss sichergestellt werden, dass die gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird und landschaftliche sowie naturräumliche Bezüge erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

In den letzten Jahren wurden Lücken im Siedlungskörper größtenteils durch wohnbauliche Entwicklung geschlossen, so dass die heutige Siedlungsstruktur in der Hauptortslage geschlossen erscheint. Auffällig bleibt jedoch, dass die Siedlungsschwerpunkte Kronsfelde und Bredenbekermoor und die Hauptortslage baulich nicht verbunden sind.

Die Siedlungsentwicklung sollte daher in Zukunft unter anderem eine Annäherung der Ortsteile zum Ziel haben. Weitere Grundsätze sollten der Erhalt von Grünachsen sowie der durch den Landschaftsplan empfohlenen Grenzen der Siedlungsentwicklung aufgrund von wertvollen Naturräumen sein.

Eine Grenze Richtung Norden bildet des Weiteren die Zäsur der K 67, welche abgesehen von kleineren Ergänzungen der bestehenden Bebauung nicht wesentlich überschritten werden sollte.



Darstellung der Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung

Aus diesen Vorgaben und Einschränkungen ergeben sich fünf Potenzialflächen für eine Entwicklung im Außenbereich:

Drei Flächen befinden sich zwischen der Hauptortslage und der Siedlung Kronsfelde (II, III, IV), eine Fläche zwischen der Hauptortslage und dem Ortsteil Bredenbekermoor (I) und eine weitere Fläche östlich des Ortsteils Bredenbekermoor (V).

Auf Grund der an die Flächen angrenzenden Siedlungsstruktur und dem Ziel, Wohnformen mit kleineren Wohnungen vorrangig im bebauten Innenbereich bereitzustellen, sind die Flächen vorrangig für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen. Lediglich die Fläche II bietet sich im nördlichen Bereich auf Grund der Zuordnung zur zentralen Ortslage auch für verdichteten Wohnungsbau an.

Um eine Größenordnung für das Potenzial der Fläche benennen zu können, wird von der jeweiligen Bruttofläche ein Anteil von 70% für das Nettobauland angenommen. Aus einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m², die auch als ortstypisch angesehen wird, ergibt sich die Anzahl der realisierbaren Wohnbaugrundstücke.

Fläche I

Die Fläche I liegt westlich der Straße Mühlenweg, südlich einer gewerblichen Nutzung und östlich der Bebauung Lehmkuhle, zwischen dem Ortsteil Bredenbekermoor und der Hauptortslage. Bei der Fläche handelt es sich um eine von Knicks eingefasste, derzeit als Ackerland genutzte Fläche. Die ca. 3,20 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Landschaftsplan im Süden der Fläche dargestellte Grenze der Siedlungsentwicklung bildet den südlichen Abschluss der Fläche.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über den Mühlenweg möglich. Ein Anschluss an die Hauptortslage wäre nur über eine Fußwegverbindung darstellbar und auch wünschenswert.

Die Fläche bildet eine Lücke zwischen der Hauptortslage und dem Ortsteil Bredenbekermoor. Eine wohnbauliche Entwicklung würde die Ortsteile weiter miteinander verknüpfen, eine ohnehin benötigte direkte fußläufige Verbindung könnte im Zuge einer Entwicklung hergestellt werden. Nördlich und nordöstlich schließt sich gewerbliche Nutzung an und südlich verläuft die A 210. Beeinträchtigende Immissionen müssten geprüft und ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 35 Baugrundstücken.

Fläche II

Die Fläche Nr. II liegt zwischen der Hauptortslage und der Siedlung Kronsfelde. Sie befindet sich westlich der Baugebiete Gartenkoppel und An der Ziegelei und südlich der Rendsburger Straße. Westlich der Fläche verläuft die Bredenbek und südlich ein Fuß- und Radweg, der Kronsfelde mit der Hauptortslage verbindet. Die teilweise durch Knicks gesäumte Fläche wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

Im F-Plan wird Fläche II als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Landschaftsplan dargestellte Grenze der Siedlungsentwicklung bildet den westlichen Abschluss der Fläche.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Rendsburger Straße möglich. Eine Verbindung an die Hauptortslage über den bestehenden Fußweg hinaus ist derzeit nicht darstellbar. Eine verkehrliche Verknüpfung mit der Siedlung Kronsfelde wäre über die Straße Kronsfelde in Verbindung mit der südlich gelegenen Potenzialfläche möglich.

Eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche II würde die Siedlung Kronsfelde weiter an die Hauptortslage annähern. Eine abschnittsweise Entwicklung ist aufgrund der Größe der Fläche in Betracht zu ziehen. Lärmimmissionen durch die nördlich verlaufende Kreisstraße und die südlich verlaufende A 210 wären zu prüfen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im Zuge dieser Maßnahme ist anzustreben, die östlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Bredenbek einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 54 Baugrundstücken.

Fläche III

Fläche III liegt zwischen der Hauptortslage und der Siedlung Kronsfelde, östlich der Straße Kronsfelde und westlich des Rolfshörner Weges. Nördlich grenzen ein Regenrückhaltebecken sowie ein Fußweg an die Fläche. Die teilweise durch Knicks eingefasste Fläche wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die im Privatbesitz befindliche Fläche hat eine Größe

von ca. 3,2 ha. Im F-Plan ist Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Landschaftsplan dargestellte Grenze der Siedlungsentwicklung bildet den westlichen Abschluss der Fläche. Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Straße Kronsfelde im Westen, den Rolfshörner Weg im Osten oder über die Potenzialfläche II im Norden möglich.

Die Fläche ist die perspektivische Fortentwicklung der Fläche II. Eine wohnbauliche Entwicklung würde die Siedlung Kronsfelde weiter an die Hauptortslage annähern. Eine verkehrliche Verknüpfung von Kronsfelde und der Hauptortslage wäre durch eine Entwicklung der Fläche möglich, könnte jedoch auch eine unerwünschte Verkehrsführung verursachen. Südlich verläuft die A 210. Immissionen müssten geprüft und ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Auch hier wäre im Zuge der Maßnahme anzustreben, die östlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Bredenbek einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 35 Baugrundstücken.

Fläche IV

Fläche VI befindet sich östlich des Brandshagener Weges und westlich des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr an der Rendsburger Straße. Die Fläche wird im östlichen Teil als Ackerfläche genutzt, der westliche Teil ist augenscheinlich eine der Sukzession überlassene Fläche. Die ca. 0,5 ha große Fläche befindet sich im Privatbesitz. Eine verkehrliche und technische Erschließung ist über die Rendsburger Straße gegeben. Da die Fläche an der freien Strecke der K 67 liegt, ist eine Erschließung von Süden über eine Verlängerung des von Westen kommenden Stichweges jedoch wahrscheinlicher.

Im F-Plan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der L-Plan bezeichnet den westlichen Teil der Fläche als Eignungsbereich für eine Grünlandextensivierung und den östliche Teil als Eignungsfläche für Wohnbebauung.

Eine wohnbauliche Entwicklung würde die Lücke zwischen Feuerwehr und Kronsfelde schließen und ein Pendant zur auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Bebauung bilden. Das Entwicklungsziel des L-Planes sowie der derzeitige Zustand im westlichen Teil der Fläche widersprechen jedoch einer Bebauung. Für eine Bebauung übrig bleiben würde ein sehr kleiner Bereich, welcher den erwähnten Lückenschluss nicht erreichen könnte. Immissionen durch die K 67 müssten geprüft und ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 4 bis 5 Baugrundstücken.

Fläche V

Fläche V liegt rückwärtig der Bebauung am Mühlenkamp, östlich des Ortsteils Bredenbekermoor. Südwestlich schließt die Bebauung Heidberg an. Die teilweise durch Knicks eingefasste Fläche wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die ca. 2,5 ha große Fläche befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Im F-Plan wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der L-Plan stellt sie als geeigneten Bereich für eine weitere wohnbauliche Entwicklung dar. Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über den Mühlenkamp möglich. Die Fläche schließt südlich an eine Fläche an, welche im B-Plan Nr. 4/ 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Immissionen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen müssten geprüft werden.

Eine wohnbauliche Entwicklung würde dem Ziel eines kompakten Siedlungskörpers sowie nach zentrumsnaher Wohnbebauung entgegenstehen und eine separierte Ortslage stärken. Als einzige Fläche im Besitz der Gemeinde ist sie jedoch eine wichtige Flächenreserve, falls andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 27 Baugrundstücken.

Bewertung

Grundsätzlich sind alle fünf betrachteten Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich geeignet. Jedoch weisen einige Flächen eine besondere Eignung auf.

Für alle untersuchten Flächen sind zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Eine Erschließung ist für jede der Flächen darstellbar, mit Ausnahme der Fläche IV ist die Wertigkeit der Flächen für Natur und Landschaft als relativ gering zu bewerten. Immissionen durch Autobahn, K 67 oder anschließende Gewerbenutzung sind jedoch auf jeder der Flächen möglich und zu prüfen.



Luftbild Fläche I (Quelle: Google Maps)



Blick von Südosten auf Fläche I



Luftbild Fläche II (Quelle: Google Maps)



Blick von Süden auf Fläche II

Siedlungsstrukturell besonders für eine wohnbauliche Nutzung geeignet erscheinen die Flächen I und II. Beide tragen dazu, die Ortsteile weiter zu verbinden und einen kompakten Siedlungskörper zu entwickeln sowie ein „Ausfransen“ an den Rändern zu vermeiden. Eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche III ist siedlungsstrukturell vor allem in Verbindung mit Fläche II in Betracht zu ziehen. Eine singuläre Entwicklung sollte nachrangig betrachtet werden.

Eine sinnvolle bauliche Entwicklung der Fläche IV ist nur unter Einbezug der Sukzessionsfläche möglich. Um die aus naturschutzfachlicher Sicht wertige Fläche zu schützen, ist eine wohnbauliche Entwicklung daher nachrangig zu betrachten.

Die Fläche V ist die am wenigsten integrierte und zentrumsnahe der untersuchten Flächen und läuft dem Ziel des Zusammenwachsens der Ortsteile entgegen. Als einzige an das Siedlungsgebiet grenzende gemeindliche Fläche im Außenbereich hat sie insbesondere strategischen Wert. Sie bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung, falls die anderen untersuchten Flächen nicht zur Verfügung stehen sollten.

Innerhalb der dargestellten Flächenpotenziale ist die Bereitstellung von insgesamt ca. 150 bis 160 Wohnbaugrundstücken möglich. Hiervon entfallen auf die Flächen I und II, die eine vorrangige Eignung aufweisen, ca. 90 Baugrundstücke. Die Entwicklung dieser Flächen entspräche einem Wachstum von ca. 15% bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten in der Gemeinde am Ende des Jahres 2016.

Die dargestellten Flächen für eine Siedlungsentwicklung stellen die Entwicklungsperspektive der Gemeinde für die nächsten 20 bis 30 Jahre dar sofern sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich ändern sollten.

Eine Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht geklärt. Um im Falle eines zukünftigen Neubaubedarfs schnell reagieren zu können, ist zu empfehlen, dass sich die Gemeinde die geeigneten Flächen entsprechend sichert.

9.2. Ortszentrum

Zustand der zentralen Ortslage

Das Dorfzentrum ist in diesem Fall definiert durch die Kieler Straße von der Einmündung Raiffeisenstraße bis Rosenstraße. Der Wakendorfer Weg gehört bis Hausnummer 4 dazu, genauso wie die Poststraße.

In diesem Bereich befinden sich fast alle Versorgungs- und Dienstleistungsangebote von Bredenbek und auch die Grundschule.

Vor dem Bau der Autobahn war die K67 (damals B202) eine sehr stark befahrene Barriere im Dorf, die heute noch so erlebt wird, wenn die BAB wegen Baumaßnahmen oder einem Unfall gesperrt ist.

In diesem Gebiet befinden sich die ältesten Gebäude von Bredenbek, hier ist gebaute Dorfgeschichte noch sichtbar. Teilweise sind die historischen Gebäude zwar in ihrer Position zu erkennen, sie wurden aber durch diverse Umbauten an den Zeitgeist angepasst. Trotzdem ist genau diese Lage die ‚Visitenkarte‘ für Bredenbek. Dieser Bereich prägt das Bild für auswärtige Besucher, die den Supermarkt nutzen oder ihre Kinder in die Schule bringen.

In der zentralen Ortslage stehen viele Wohnhäuser sehr nah an der Straße. Das Wohnen ist dort durch Lärmimmissionen und Vibrationen beeinträchtigt.

Die Teilnehmer äußerten auch viel Kritik: Tristesse, nicht einladend, „Problemeigentümer“, traurig, Stillstand... Es war einhellige Meinung, dass die Umnutzung vom ehemaligen Raiffeisengeländes die zur Poststraße wurde, nicht die zentrale Rolle eingenommen hat, die man sich versprochen hat. Sie wurde 1990 fertig gestellt und hat als Hauptanlieger „Altgerechtes Wohnen“, eine Arztpraxis, eine Physiotherapiepraxis und einen Friseur.

Ehemalige Meierei in der Wakendorfer Straße

Die ehemalige Meierei in der Wakendorfer Straße existierte von 1909 bis 1970 und hatte zum Schluss 20 Mitarbeiter. Seitdem ist das Gebäude vielfach an und umgebaut worden. Heute werden dort Fladenbrote gebacken. Das Grundstück dient als Fläche für allerlei Tätigkeiten, die mit der Bäckerei meist nichts zu tun haben. Der ursprüngliche Stil des Gebäudes ist nur noch im Ansatz zu erkennen. Das Erscheinungsbild beeinflusst die Nachbarschaft negativ.

Poststraße

Die Poststraße verfügt über keinen einheitlichen Straßenbelag. Der Belag wechselt je nach Grundeigentümer und Funktion. Es gibt keine erkennbaren gemeinsamen Gestaltungsmerkmale, dies führt optisch zu einem unruhigen Erscheinungsbild. Die Beläge folgen eher Eigentumsgrenzen als einer Gestaltungsidee.

Der Eindruck der Unruhe wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass an zentraler Stelle eine Absperrung aus Balken und Ästen ins Auge fällt. Sie soll verhindern, dass vor dem jetzt als Wohnhaus genutzten Raiffeisengebäude nicht geparkt wird, denn diese Asphaltfläche liegt gegenüber von Edeka. Die Poststraße ist als Sackgasse ausgebildet und besitzt keine fußläufige Verbindung Richtung Raiffeisenstraße. In diesem Bereich dominiert also der Individualverkehr.

Ehemalige Spar- und Darlehenskasse, Poststelle und Amtsverwaltung

Das Gebäude Poststraße Ecke Kieler Straße wurde für die Spar- und Darlehenskasse im Jahr 1952 errichtet und verfügte noch heute über den für diese Zeit und Funktion typischen Lageranbau mit Rampe. Später beherbergte es für einige Jahre Post und Amtsverwaltung. Nicht nur durch seine heute noch gut ablesbaren ehemaligen Nutzungen hat das Gebäude eine Bedeutung für die Bredenbeker, sondern auch durch seine zeittypische, heimatgeprägte, bescheidene Architektur.

Das Gebäude ist von drei Seiten öffentlich einsehbar. Es wird privat und sehr introvertiert als reines Wohnhaus genutzt. Die Eigentümer haben kein Interesse diesen Zustand zu ändern. Verständlicherweise wird daher nicht geduldet, dass auf den ehemaligen, jetzt privaten, Parkplätzen Einkäufer ihre Autos abstellen. Baumstämme oder Reisig versperren sie. Die Nutzung dieses Hauses hat eine große Bedeutung für die Funktionsfähigkeit vom benachbarten Bredenhuus.

Bredenhuus

Aus der Spar- und Darlehenskasse ist die Raiffeisenbank hervorgegangen, für die 1969 ein moderner Flachdachbau neben dem Altbau errichtet wurde. Inzwischen hat dieser ein niedriges Vollwalmdach erhalten. Nachdem die Bank sich zurückgezogen hatte, erwarb die Gemeinde das Gebäude um es für kommunale Zwecke zu verwenden.

Supermarkt

Bredenbek hat im Gegensatz zu Nachbargemeinden einen Markt, der den täglichen Bedarf seiner Bewohner abdeckt. Der Umsatz stimmt, trotzdem muss dafür gesorgt werden, dass auch in Zukunft die Bürger dort ihre Einkäufe tätigen und er neuen Anforderungen angepasst werden kann.

Der EDEKA Supermarkt geht zurück auf einen Kaufmannsladen von 1909. Die Weiterentwicklung in mindestens drei Schritten (1909, 1959, 1994) kann man am jetzigen Gebäude ablesen. Vor allem der letzte Anbau, die Halle, prägt die Poststraße. Bei jedem Bauabschnitt wurden vorhandene Gebäudeteile weiterverwendet. Die dadurch entstandene bauliche Situation hat zu Einschränkungen in den Abläufen, der Erschließung und der Versorgung des Supermarktes geführt und erschwert die Anpassung an die Erfordernisse eines modernen Marktes.

Dieser Einzelhandelsstandort ist nicht nur für Bredenbek, sondern auch für die Nachbargemeinden von großer Bedeutung. In keiner Weise drückt sich diese Rolle im Gebäude und seinem Freiraum aus.

Die Anzahl der Parkplätze ist sehr gering. Obwohl ein sehr großer Teil der Bevölkerung in den südlichen Ortsteilen wohnt, ist die Zugänglichkeit als Fußgänger und Radfahrer nur entlang der Kieler Straße von Norden her möglich, eine direkte fußläufige Verbindung fehlt.



Kieler Straße / Rendsburger Straße in der Ortsmitte

Kieler Straße im Ortszentrum

In manchen ehemaligen Ladenlokalen oder Handwerksbetrieben der Kieler Straße sind heute Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich, Versicherer, Großhändler und Künstler angesiedelt. Gewerbliche Räume, die nicht für neue Funktionen genutzt wurden, sind überwiegend zu Wohnungen umgebaut worden. Manche stehen auch leer. Die ursprüngliche Verteilung der Dienstleistungsangebote auf viele Adressen eines längeren Straßenverlaufs gibt es nicht mehr.

Den Bereich um den Supermarkt mit Poststraße ist heute der zentrale Versorgungsort von Bredenbek. Der Hühnerhof Krey, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt das Angebot mit seinem Hofladen.

Grundschule Bredenbek

Das Gebäude der Grundschule prägt seit 1929 die Dorfmitte an der Einmündung vom Wakendorfer Weg. Sie im Ort zu haben, ist ein großer Standortvorteil für Bredenbek. Für Neubürger mit Kindern ist sie die Garantie einer Schulversorgung am Wohnort. Für Nachbargemeinden ohne Schule die Möglichkeit in überschaubarer Entfernung eine Schule anbieten zu können. Zurzeit ist die Schülerzahl so hoch, dass eine Schließung überhaupt nicht droht. Sehr viele Kinder werden von ihren Eltern mit dem PKW zur Schule gefahren. Morgens ist der Bereich vor der Schule kaum ausreichend für den Bringverkehr. Vor der Schule kommt es oft zu sicherheitsmäßig kritischen Situationen, die durch vorausschauende Eltern vermieden werden könnten. Zwar ist dieser Vorbereich im Rahmen vom Rückbau der Dorfdurchfahrt gestaltet worden. Er ist aber nicht optimal auf die heutige Verkehrssituation angepasst.

Die Fußgängerbedarfsampel bietet insbesondere zu Schulbeginn und Schulende eine unverzichtbare Sicherheit für den Schulweg. Es muss noch üblicher werden, den Schulweg zu Fuß oder mit dem Rad zu bewältigen. Die Querung zwischen der alten Dorflage im Norden und den Funktionen im Süden finden fast alle vor der Schule statt.

Maßnahmen

Zentrale Ortslage

Aus der Begehung, die im Rahmen der Ortsentwicklung, mit Bürgern gemacht wurde, gab es für die zentrale Ortslage viele Erwartungen: Entwicklungspotenzial ausschöpfen, Stärken des Supermarktes, Bäckerei und Café ansiedeln, Schule unterstützen, ehemalige Meierei abreißen oder aufwerten...

Grundschule Bredenbek

- Die Sicherung des Schulstandorts ist an die Anzahl der Grundschüler gekoppelt, die aus Bredenbek oder den Nachbargemeinden kommen. Soweit es machbar ist, sollte durch entsprechende Wohnungsangebote die Ansiedlung von Neubürgern mit Kindern insoweit im Fokus stehen, dass die Schule auch in zehn bis zwanzig Jahren existiert. Das betrifft Neubaumöglichkeiten, das Freimachen von Bestandsimmobilien und das Angebot von Miet- oder Genossenschaftswohnungen.
- Bring- und Holverkehr bedürfen genauso wie die Zugänglichkeit zu den Eingangsbereichen der Grundschule einer genauen Betrachtung. Es ist genügend Fläche vorhanden hier auch eine ästhetisch ansprechende Lösung herbeizuführen.

Ehemalige Spar- und Darlehenskasse / Post / Amtgebäude

- Dieses vorher öffentlich genutzte Gebäude kann trotz seiner prominenten Lage und vielen Funktionsmöglichkeiten seinen Ort nicht positiv prägen. Mittelfristig sollte dieses Grundstück, bei Beibehaltung des Hauptgebäudes, in die Funktionsplanung der zentralen Ortslage eingebunden werden.
- Mit dem Supermarkt korrespondierende Angebote können hier platziert werden. Die genannten Ideen spannen von modernen Dienstleistungen über ein Café zu handwerklichen Arbeitsplätzen.

Bredenhuus

- Um eine gute Nutzung, z.B. als Standort der Betreuten Grundschule, gewährleisten zu können, sollten Gartenflächen und Erschließungen mit dem Nachbargebäude abgestimmt werden.

Supermarkt

- Mittelfristig wird die EDEKA Gruppe auch diesen Markt baulich überarbeiten. Dann sind Erscheinungsbild, Eingangssituation, Belieferungslogistik, Parkplätze, Erreichbarkeit in den Entwurf einzubinden.
- In diesem Zusammenhang sollte ein funktionaler Bezug zur ehemaligen Post gesucht werden. Das betrifft Nutzungen und Grundstück.

Zugänglichkeit

- Der Straßenbereich mit der Kreuzung Kieler-, Post- und Wakendorfer Straße bedarf einer Gestaltung, die den Durchgangsverkehr sehr stark abbremst. Die Belange von Fußgängern und Radfahrern, sowie die Dorfidentität müssen im Zentrum der Planung stehen.
- Fuß- und Radverkehr können in Bredenbek gestärkt werden. Gleichzeitig kann dadurch der Parkdruck beim Supermarkt reduziert werden.
- Eine Wegeführung zwischen Poststraße und Raiffeisenstraße sollte die südlichen Wohngebiete Bredenbeks mit der zentralen Ortslage verbinden. Das wäre auch ein wichtiger Bestandteil der Schulwegsicherung.

Poststraße

- Dieses Gebiet ist ästhetisch und funktionell aufzuwerten. Dafür müssen Stell- und Parkplätze eigentümerübergreifend neu platziert werden.
- Es muss eine gute Adresse für Dienstleister sein, die gegenseitige Synergien nutzen.

9.3. Gasthof

Der Gasthof Krey wurde 2017 geschlossen. Damit verlor Bredenbek großes Potenzial für vielerlei soziokulturelle Aktivitäten. Alle Gesprächspartner drücken aus, dass sie sich eine Wiedereröffnung wünschen und ihnen klar ist, dass diese nur auf einer neuen wirtschaftlichen Grundlage geschehen kann.

Rolle des Gasthofs seit 1800

Die Entstehung des Gasthofes geht auf das Jahr 1800 zurück und gehört damit zu den „Traditionsorten“ in Bredenbek. Mehr als zweihundert Jahre war er für die Bevölkerung ein wichtiger sozialer Ort. Aber auch Auswärtige nutzten den Gasthof: In den ersten Jahren diente er als Ausspann auf der Strecke Kiel Rendsburg, bis in die heutige Zeit vermietete man Fremdenzimmer. Der Restaurantbetrieb für Einzelgäste spielte früher nur eine unterordnete Rolle. Umso wichtiger war der Gasthof für das Dorfleben. Hier wurde der Bredenbeker Sportverein und die Ortsvereine der Parteien gegründet, die ihre Sitzungen auch regelmäßig in den Gasträumen abhielten. Hier trafen sich die Bredenbeker, um Ideen, Probleme und Anliegen des Dorflebens gemeinsam zu besprechen. Mit seinem großen Saal war der Gasthof prädestiniert sowohl für Dorffeste als auch für private Feiern. Neben Hochzeiten, Taufen und Trauerfeiern fanden hier viele Veranstaltungen statt, die das Dorfleben prägen: Erntefeste, Bälle, Sportler Ehrungen, Kinder- und Vereinsfeste. Auch die Dorfkultur fand hier ihren Platz mit musikalischen Darbietungen und Laienspiel.

Lage und Architektur des Gasthofs

Mit seiner Alleinlage am Eingang des Dorfes ist der Gasthof dorfbildprägend. Die Front ist zur Straße ausgerichtet, die Ställe zum Rolfshörner Weg.



Gasthofgebäude an der Kieler Straße



Stallgebäude am Rolfshörner Weg

Das jetzige Gebäude aus dem Jahr 1950 ist bereits das dritte Gasthofgebäude an dieser Stelle. Es handelt sich um den Wiederaufbau eines im Krieg durch alliierte Bomben zerstörten Gebäudes. Die Fassade des Gasthofes ist im Stil der Schleswig-Holsteinischen Heimatschutzarchitektur gestaltet, der von Anfang des 20. Jahrhunderts bis 1945 wirksam war. So wirkt das Gebäude älter als es ist, der positive Effekt ist eine Wertschätzung als ein historisch wichtiges Gebäude für das Dorf.

Das Kerngebäude hat einen mittigen Eingang, die Schankstube liegt im Osten, der Gesellschaftsraum im Westen. Im ersten 1.OG befindet sich eine Eigentümerwohnung ohne Küche.

In den 1990er Jahren wurde auf der Ostseite ein Anbau errichtet, um den Gastronomiebereich zu erweitern und den Saal zu ergänzen. Dieser ist nicht ins Hauptgebäude integriert, sondern mit einem Zwischentrakt verbunden. Der Saal ist mit einer guten Höhe, offener Dachstuhlkonstruktion sowie Holzfußboden versehen und verfügt über eine Bühne mit separaten Nebenflächen

Die Gastronomieküche ist gut ausgestattet und unter der Voraussetzung geringer Umbauten genehmigungsfähig. Der Keller vom Ursprungsgebäude dient als Lager.

Zu der Gesamtanlage gehören zwei Stallgebäude am Rolfshörner Weg.

Ein Stall ist für Viehhaltung eingerichtet, der andere dient als Lager. Zwischen Ställen, Saal und Gasthof liegt ein großer Garten, der überwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Am Grenzzaun zum Sportplatz befindet sich ein hoher Baumbestand, so dass der Sportplatz kaum einsichtig ist.

Entwicklung der letzten Jahre

In den letzten Jahren hat sich die Nutzung des Gasthofes aus verschiedenen Gründen verändert. Diese liegen teils in allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen, teils in der Situation in Bredenbek. Wie in anderen Dörfern hat sich das Freizeitverhalten in Bredenbek verändert: Die Bevölkerung ist mobiler geworden und orientiert sich zu Nachbarorten und nach Kiel. Das Freizeitverhalten ist individueller, die Freizeitaktivitäten differenzierter und spezialisierter. Die Menschen konzentrieren sich mehr auf ihre Kernfamilie und nahe Freunde oder Gleichgesinnte. Familiäre Feiern nehmen ab bzw. werden in anderen Formen und Rahmen durchgeführt. Manche Dorftraditionen verschwinden. Die wirtschaftliche Grundlage wurde immer kleiner.

Der Gasthof in Bredenbek hat versucht, dieser Entwicklung durch eine Anpassung an neue Restaurationsgewohnheiten gegenzusteuern. Die Gasträume wurden ausgebaut und die Kücheneinrichtung an neue Gastronomieentwicklungen angepasst. Der Saal wurde beibehalten.



Gastraum



Saal



Gasthof / Sport

Aber der Umsatz blieb trotz Zunahme des individuellen Restaurantbetriebes ohne auskömmlichen Umsatz. Der letzte Pächter sah sein Geschäftsfeld vor allem im Restaurantbetrieb und weniger in der Versorgung der Sportler. Er beklagte Interessenkonflikte zwischen Restaurantbesuchern und dem Sportverein. Der Sportverein fühlte sich nicht willkommen. Die Konsequenz war, dass der Sportverein 250 Meter entfernt auf dem Sportplatzgelände eine konkurrierende Gastronomie aufbaute. Die Zugänglichkeit des Gasthofes von den Sportflächen aus wurde durch eine Abzäunung verhindert.

Der letzte Gastronom verstarb im Frühsommer 2017. Der Gasthof steht seitdem zum Verkauf.

Durch die Schließung des Gasthauses Krey gibt es in Bredenbek keinen Ort mehr für lokale Dienstleistungen im Freizeit- und Kulturbereich. Es gibt keine weiteren Gebäude, die für diese Funktionen geeignet sind.

Baukulturelle Identität

Die Bedeutung des Gasthofs ist nicht nur wegen seiner Funktion, sondern auch wegen seiner baulichen Ausstrahlung groß. Das Gasthofgebäude bildet zusammen mit den Stallungen ein dorfbildprägendes Ensemble. Eine Umnutzung vom Gasthof, besonders ein Abriss würde zu einem Verlust von Ortsidentität führen.

Neustart des Gasthofes Krey mit anderer Betriebsform

Mit Unterstützung aus der Bevölkerung und den Vereinen ist eine Reaktivierung des Gasthofes denkbar. Bredenbeker Bürger müssen dafür sorgen, dass Aktivitäten des Dorflebens im Gasthof/Dorfkulturhaus stattfinden. Umgekehrt ermöglicht der Gasthof mit seinen Räumlichkeiten und Freiflächen den Bürgern neue Aktivitäten und Projekte für das Dorfleben zu entwickeln.

Den Gasthof nicht allein lassen, bedeutet ihn in die Mitte zu stellen. Es bietet sich die Chance, aus dem Gasthof ein multifunktionales Dorfkulturhaus zu entwickeln. So könnte der Gasthof – zusammen mit dem Sportplatz – wieder zu einem sozialen und kulturellen Mittelpunkt des Gemeindelebens werden. Es gibt große Spielräume für eine intensivere Nutzung des Gasthofes mit Saal und Garten und eine Ausweitung des gastronomischen Angebots.

Die Voraussetzungen dafür sind:

- Erwerb des Gasthofes durch die Gemeinde Bredenbek
- Verpachtung an geeigneten Gastronomen, der vom Kaufpreis freigehalten wird
- Aufbau einer bürgerschaftlichen Unterstützerstruktur
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Gasthof bzw. eines Dorfkulturhauses in Zusammenarbeit zwischen Kommune / Pächter / Unterstützerkreis
- Öffnung für Dorfkultur
- Kooperation mit Sportverein
- Aufgabe der vereinseigenen Sportgastronomie
- Entfernung der Zäune zwischen Sportflächen und Gasthof
- Schaffung eines attraktiven Außenbereiches
- Umbauten der Küche für eine erneute Genehmigung
- Umbauten für einen – auch innenarchitektonischen– Neustart,
- Umsetzung energetischer Maßnahmen
- Umbau / Neubau der Stallgebäude

Stallgebäude

Die Flächen der Stallungen sollten nicht als Wohnbauflächen genutzt werden. Es kann zu Konflikten zwischen dem Betrieb als Gasthof mit Veranstaltungen und einer Wohnnutzung mit Ruhebedarf führen. Es sollte stattdessen überlegt werden, die Stallungen entweder in ihrer äußeren Form zu halten oder sie in gleicher Kubatur und verwandter Ausstrahlung zu ersetzen.

Stallgebäude 1: Nutzung als Lager für die Ausrüstung Gemeindearbeiter:

Entweder Entkernung oder Abriss und Neubau in alter Kubatur und verwandter Ausstrahlung

Stallgebäude 2: Nutzung für Vereinsaktivitäten:

Lager für Utensilien für Dorffeste, Gerätschaften, Klubraum

oder touristische Variante als Heuherberge oder Hostel für Radfahrer.

Zusammenarbeit mit dem Sportverein SSV Bredenbek

Die Sportanlagen nehmen eine große Fläche ein. Sie werden vom Rolfshörner Weg erschlossen, von der Kieler Straße sind sie nicht zugänglich.

Zur Stärkung des Gasthofs und der Sportanlagen ist es von großer Bedeutung, dass eine neue Zuordnung sowie Öffnung von Sport- und Gasthofbereich erfolgt. Zwischen beiden sollte es zu neuen Kooperationen kommen, die sich gegenseitig unterstützen und zu einer wirtschaftlichen Sicherung des Gasthofbetriebs führen. Das bedeutet eine mittelfristige Schließung der ‚Sporthütte‘ als gastronomisches Angebot des Vereins. Der Verein könnte zudem darauf abzielen, das Walcott Huus in Zusammenarbeit mit dem Gasthof zu betreiben.

Formelle Unterstützungs-Struktur für den Gasthof

Um den Gasthof wieder zu einem stabilen sozio-kulturellen Mittelpunkt Bredenbeks entwickeln zu können, sollte er von einer Struktur gefördert werden, die aus der Mitte der Bevölkerung

kommt. Bredenbeker Bürger und z.B. Mitglieder des Sportvereins, der Freiwilligen Feuerwehr, dem Förderverein der Schule und Gewerbetreibende sind gefragt, sich zu engagieren.

Folgende Aufgaben sind denkbar:

- Aktivierung des Saales durch Engagement aus dem Dorf
- Betrieb des Saals in Kombination mit Pächter
- Entwicklung neuer Nutzungen für den Saal, auch in Kombination/Kooperation mit Vereinen und Schule, zum Beispiel: Yoga, Tanzen, Gymnastik, neuer Mittelpunkt für Familienfeiern
- Stärkung von Musik- und Theaterszene
- Verständigung auf vermehrte Nutzungstage von außen, Werbung zur Stärkung „unseres Gasthofes“
- Entwicklung eines Dorf-Kulturprogramms

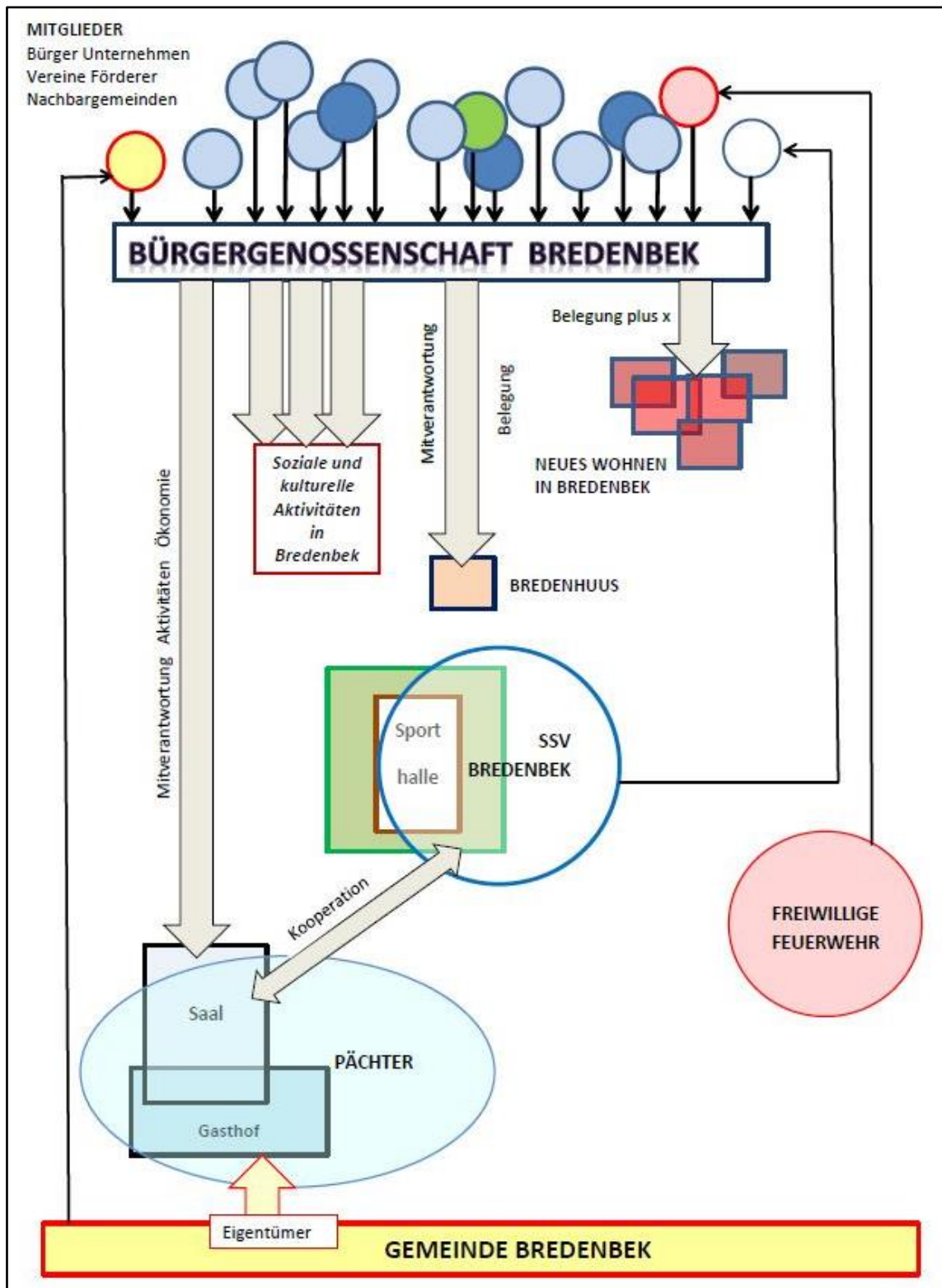
Als juristische Form bieten sich entweder ein Verein oder eine Genossenschaft an. Dadurch soll ermöglicht werden, dass sich der Gasthof für vielfältige Nutzungen öffnet und neben dem Pächter auch andere Menschen Verantwortung für das kulturelle Konzept übernehmen. Das erhöht die Bindung an diesen Ort und bietet die Chance hier viele Veranstaltungen des Dorflebens zu platzieren.

Bürgergenossenschaft als Trägerstruktur

Es wird vorgeschlagen, eine Bürgergenossenschaft als Trägerstruktur für die Förderung der soziokulturellen Aktivitäten rund um den Gasthof aufzubauen. Die Genossenschaftsform ist seit weit über 100 Jahren besonders im ländlichen Raum erfolgreich und hat viele Vorhaben entwickelt, befördert und betrieben. Die Neugründung dieses solidarischen Organisationsmodells erfährt gerade eine große Renaissance. (In Kirchbarkau betreibt die 2016 gegründete Bürgergenossenschaft Barkauer Land einen Markttreff.)

Eine Bürgergenossenschaft kann diejenigen aus Bewohnerschaft, Gewerbe, Vereinen und Verbänden organisieren, die sich für die Ziele der sozio-kulturellen Dorfentwicklung einsetzen wollen. Eine Genossenschaft ist in der Lage wirtschaftlich zu handeln und Fördergelder zu empfangen. Die Gemeinde kann genauso Mitglied sein, wie die Freiwillige Feuerwehr.

Die Bürgergenossenschaft Bredenbek kann auch parallel verlaufende Aktivitäten unter einem Dach bündeln: die Unterstützung der Grundschule, die Trägerschaft für nachbarschaftliches Wohnen auf dem Reimerschen Hof, die Unterstützung für das Bredenhuus oder die Entwicklung eines Dorfkulturprogramms kann über diese Genossenschaft laufen. Die Genossenschaft sollte die Gemeinsamkeit Bredenbeks widerspiegeln.



Bürgergenossenschaft Bredenbek

9.4. Sport

Ausgangslage

Die Gemeinde Bredenbek verfügt über ein reichhaltiges Sportangebot. Der SSV Bredenbek e.V. als örtlicher Verein wurde 1926 gegründet. Er bietet sportliche Betätigungsmöglichkeiten in den Bereichen Fitness, Fußball, Handball, Inlinerfahren, Turnen, Laufen, Tennis, Tischtennis, Wandern, Volleyball, Yoga und Zumba an. Für die unterschiedlichen Sportarten stehen mit zwei Rasenplätzen, einem Trainingsplatz, zwei Tennisplätzen und einer Sporthalle umfangreiche Sportflächen und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Das Walcott-Huus und der westlich vorgelagerte Festplatz stellen weitere multifunktional nutzbare Angebote dar.

Ein Vereinsheim sowie eine kleine Gastronomie für die Versorgung der Sporttreibenden sind in der sogenannten Sporthütte untergebracht, die sich im nördlichen Anschluss an die Tennisplätze befindet. Die Gründe für die Entstehung dieser Einrichtung sind im vorangegangenen Kapitel beschrieben.

Maßnahmen

Im Rahmen des Dorfrundganges wurden die Sportflächen und die Sporthalle in Augenschein genommen und Potentiale und Defizite diskutiert. Die Ausstattung mit Sportflächen und die sich hierdurch ergebenden Möglichkeiten wurden von den Beteiligten als positiv und tragfähig für die Weiterentwicklung des Sportangebotes bewertet.

Defizite wurden insbesondere in der bestehenden Sporthalle gesehen, die keine Wettkampfabmessungen aufweist und hinsichtlich des Baualters und der Ausstattung ebenso wie die zugeordneten Funktionsräume nicht mehr zeitgemäß ist. Es wurde bemängelt, dass auf Grund der geringen Größe der Halle eine Doppelbelegung nicht möglich ist und nicht allen Wünschen für Hallenzeiten nachgekommen werden kann. Zudem wurde es als bedauerlich empfunden, dass die Halle keine weiteren, auf bestimmte Abmessungen einer Halle angewiesenen Sportangebote zulässt.

Es wurde der Wunsch geäußert, den Neubau eine Zweifeldhalle anzustreben, um das Sportangebot erweitern zu können und Defizite in der Hallenbelegung abzubauen. Die Notwendigkeit eines Neubaus wurde kontrovers diskutiert.

Weitere eingebrachte Lösungsansätze zur Behebung des zweifelsohne vorhandenen Defizits waren die grundlegende Sanierung der Halle sowie der Funktionsräume oder ein Anbau an die bestehende Halle.

Bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen sind Kosten und Nutzen der jeweiligen Maßnahme gegeneinander abzuwägen. Hilfestellung bei dieser Entscheidung könnte die Betrachtung des tatsächlichen und realistischen Bedarfs an Hallenangeboten geben. Auf dieser Grundlage kann eine Abschätzung und Entscheidung erfolgen, durch welche Maßnahme eine Verbesserung des Indoor-Angebotes in einem angemessenen Verhältnis zum Kostenaufwand erzielt werden kann.

Vorstellbar und in die Betrachtung mit einzustellen wäre eine mögliche Mitnutzung des Saales des Gasthofes für Sportangebote für die diese Räumlichkeit ausreichend bemessen ist. Hierdurch könnten Hallenzeiten für andere Angebote frei werden.

Die Notwendigkeit, dass der Sportverein und der Gasthof, die in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zueinander liegen, in der Zukunft zusammenarbeiten und sich ergänzen, ist im vorangegangenen Kapitel beschrieben worden. Für die Lebensfähigkeit des Gasthofes ist die Zusammenarbeit von elementarer Bedeutung.

Die Betrachtung könnte durch einen einzurichtenden „Arbeitskreis Sport“ erfolgen, der sich aus Vertretern der Gemeinde, des Sportvereins und Bürgern der Gemeinde zusammensetzt. Ein derartiges Gremium wäre auch dafür geeignet, generelle Leitlinien für eine nachhaltige Sicherung und Verbesserung des Sportangebotes in der Gemeinde zu definieren.

Für den Fall, dass auf Grundlage gemeindlicher Ermittlungen und Entscheidungen der Neubau einer Sporthalle in Frage kommt, sollte ein Standort an der Kieler Straße in direktem Bezug zum Gasthof gewählt werden. Diese Kopplung ermöglicht es Veranstaltungen durchzuführen, die beide Einrichtungen nutzen.

Der im Maßnahmenplan vorgeschlagene Standort ist zudem gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, was ihn auch für über den Sport hinausgehende Veranstaltungen interessant macht. Erforderliche Stellplätze für Kfz können vor der Halle angeordnet werden und bei entsprechenden Veranstaltungen auch dem Gasthof dienen.

Auch bei einer Erweiterung der vorhandenen Halle sollte die Ausrichtung zum Gasthof berücksichtigt werden.

9.5. Verkehr

Ausgangslage

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die K 67, die in West-Ost-Richtung durch den Hauptort verläuft.

Die K 67 heißt Kieler Straße im östlichen Bereich und Rendsburger Straße im westlichen Abschnitt, was innerhalb Bredenbeks schon darauf hin deutet, welche Orte über die Straße

erreicht werden können. Die beiden Straßennamen treffen sich bezeichnenderweise in der Ortsmitte in Höhe der Wakendorfer Straße.

Bis zum Neubau der A 210 war die heutige K 67 die Hauptverbindung zwischen Kiel und Rendsburg. Nach Fertigstellung der Autobahntrasse wurde die Ortsdurchfahrt, den neuen verkehrlichen Anforderungen entsprechend, umgebaut und mit Verschwenkungen in den Ortseingangsbereichen der Hauptortslage sowie einer Bedarfsampel für Fußgänger auf Höhe des Edeka-Marktes versehen.

Trotz der Reduzierung des Verkehrs und des Umbaus der Straße wirkt sich der von der Straße ausgehende Verkehrslärm nach wie vor auf die angrenzende Bebauung aus. Eine weitere Reduzierung des Individualverkehrs auch durch Maßnahmen der Gemeinde ist in diesem Bereich nicht abzusehen, so dass die derzeitige Lärmbelastung hinzunehmen ist.

Die Straße hat trotz der reduzierten Breite auf Grund des Durchgangsverkehrs nach wie vor eine trennende Wirkung, die insbesondere im Bereich der Ortsmitte augenscheinlich wird. Dort bestehen vielfältige Wegebeziehungen zwischen den Wohngebieten, dem Hühnerhof Krey als Einkaufsort und der Grundschule im Norden sowie dem Edeka-Markt und den weiteren, südlich der K 67 angesiedelten Nutzungen.

Durch das Bestreben der Gemeinde im südlich der K 67 gelegenen Bredenhuus eine Betreuung für die Grundschule einzurichten, entsteht eine weitere Wegebeziehung zwischen den nördlich und der südlich der K 67 gelegenen Bereichen.

Maßnahmen

Hier sollte eine gestalterische und funktionale Verbindung der Nord- und Südseite der Ortsmitte angestrebt werden, um die trennende Wirkung der Straße abzumildern. Dies ist auch ein zentrales Thema der Maßnahmen in der Ortsmitte, die in Kapitel 9.2 beschrieben werden und auf die hier verwiesen wird.

Wie bereits dort beschrieben, sollte der Straßenbereich mit der Kreuzung Kieler-, Post- und Wakendorfer Straße eine Gestaltung erhalten, die den Durchgangsverkehr sehr stark abbremst. Die Belange von Fußgängern und Radfahrern müssen hier im Zentrum der Planung stehen.

Bauliche Maßnahmen können hier eine höhengleiche Ausbildung in einem einheitlichen Pflastermaterial sein. Die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten und die Einrichtung einer Tempo-30-Zone wäre anzustreben und ist hinsichtlich der bestehenden Wegebeziehungen insbesondere von der Grundschule zur gegenüberliegenden Betreuung im Bredenhuus auch gut zu begründen.

Das übrige Straßennetz im Siedlungsbereich, abgehend von der K 67, ist für die innere Erschließung der Wohngebiete vorgesehen und entsprechend ausgelegt. Weiterer Maßnahmen bedarf es hier nicht. Lediglich die Raiffeisenstraße, die ihrer Entstehungszeit entsprechend mit einer sehr breiten Fahrbahn für den Kfz-Verkehr ausgebaut ist, könnte verkehrsberuhigende Maßnahmen z.B. durch eine Grüngestaltung erfahren.

Die äußeren Erschließungsmöglichkeiten neuer Wohnbauflächen sind bereits im Kapitel 9.1 beschrieben worden. Die innere Erschließung dieser Flächen obliegt einer nachfolgenden konkreten Planung.

Die bestehenden Ortseingänge zur zentralen Ortslage im Verlauf der K 67 sind bereits ansprechend gestaltet. Hier wird vorgeschlagen in Verbindung mit den dort anknüpfenden, in Kapitel 9.7 weitergehend beschriebenen Grünzügen zu einer weiteren gestalterischen Aufwertung der Ortseingangsbereiche zu kommen.

Die Ortseingangsbereiche befinden sich wie bereits beschrieben östlich und westlich der Hauptortslage. Der Ort beginnt aber schon weiter im Westen auf Höhe des Ortsteiles Kronsfelde. Hier wird die Ausbildung eines weiteren Ortseingangsbereiches mit Verschwenkung der Straße und entsprechender Grüngestaltung vorgeschlagen. Insbesondere in Fahrtrichtung Rendsburg nehmen Verkehrsteilnehmer nicht oder nur verzögert wahr, dass sie sich noch innerhalb der geschlossenen Ortschaft befinden. Insofern würden gestalterische Maßnahmen in diesem Bereich dazu beitragen, zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit zu kommen.

Das Fußwegenetz ist mit den neuen Baugebieten gewachsen und relativ gut ausgebaut. Über entsprechende Wege kann man die umgebende Landschaft gut zur Naherholung nutzen. Zielsetzung weiterer Maßnahmen sollte die Ergänzung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes im Zuge baulicher Weiterentwicklungen innerhalb neu zu schaffender Grünzüge sein.

Es sollten weitere Fuß- und Radwegeverbindungen in die offene Landschaft geschaffen und die Verknüpfung der Ortsteile durch Fuß- und Radwege vorangetrieben werden. Von besonderer Bedeutung ist hier eine Wegeverbindung von Bredenbekermoor nach Westen in Richtung der Hauptortslage mit den Sportflächen und den zentralen Einrichtungen. Diese kann losgelöst von baulichen Entwicklungen geschaffen werden und die Anbindung des Ortsteils erheblich verbessern.

Die Anbindung der bebauten Bereiche entlang der Raiffeisenstraße an die Ortsmitte durch einen Fuß- und Radweg ist Thema der Maßnahmen im Ortszentrum und bereits dort beschrieben.

Im Zuge der Überplanung der Flächen des Reimerschen Hofes kann am westlichen und südlichen Rand eine Wegeverbindung vorgesehen werden, die die Option ermöglicht, einen Durchstich zur Raiffeisenstraße herzustellen. Hier wäre seitens der Gemeinde ein zu mindestens 1,50 m breiter Streifen des Grundstückes Raiffeisenstraße 28 zu erwerben. Mit dieser Maßnahme kann, wie im Maßnahmenplan dargestellt, für die Wohnquartiere östlich des Rolfshörner Weges eine kurze und unmittelbare Wegeverbindung in das Ortszentrum und zum Edeka-Markt geschaffen werden. Diese Maßnahme würde das Konzept kurzer Wege innerhalb der Gemeinde unterstützen.

Mit der Fertigstellung des Bahnhofpunktes Bredenbek an der südlich der A 210 verlaufenden Bahnstrecke Rendsburg – Kiel ist Bredenbek sehr gut an die zentralen Orte Kiel und Rendsburg angebunden. Auf Grund des Verlaufes der Bahnstrecke weist der Bahnhofpunkt jedoch eine gewisse Entfernung zur Ortslage auf. Ein Heranrücken der Bebauung an den Haltepunkt ist auf Grund der von der A 210 ausgehenden Lärmemissionen nicht zielführend.



Bahnhofpunkt Bredenbek



Südlicher Rolfshörner Weg

Der Bahnhofpunkt ist über den Rolfshörner Weg an die Ortslage angebunden. Im Bereich zwischen dem südlichen Siedlungsrand und dem Bahnhofpunkt wird der Fußgängerverkehr auf der Straße bzw. auf dem Randstreifen geführt. Die Querung über die A 210 und die Bahntrasse im weiteren Verlauf ist relativ schmal ausgebaut und auf Grund der Rampenneigung der Brücke nicht optimal einsehbar. Dies kann bei Begegnungsverkehren zu Konflikten führen.

Eine Verbesserung der derzeitigen Situation kann durch die separate Führung zu mindestens eines Fußweges entlang des Rolfshörner Weges bis zur Brücke erreicht werden. Um die Situation auch im Bereich der Querung von Bahntrasse und Autobahn zu verbessern, wäre die Verbreiterung der bestehenden Brücke oder der Neubau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer mit einer verbesserten Anbindung an den Standort des Bahnhofpunktes anzustreben.

Der Busverkehr fährt verschiedenen Haltestellen innerhalb der Ortslage an. Im Bereich des Bahnhofpunktes erfolgt durch eine entsprechende Haltestelle die Verknüpfung des Bahnverkehrs mit dem Busverkehr. Wünschenswert wäre hier eine bessere Verknüpfung, Abstimmung und Taktung der Verkehrsarten.

9.6. Gewerbe

Neben einzelnen, über die Ortsteile der Gemeinde verteilten kleineren gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes zwei ausgewiesene Gewerbegebiete.

Das Thema Einzelhandel als gewerbliche Nutzung wird im Kapitel 9.2, Ortszentrum behandelt, da der bestehende Nahversorger im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der zentralen Ortslage steht.

Das Gewerbegebiet am Mühlenweg und Walcottweg ist im östlichen Anschluss an die westlich des Mühlenweges gelegene Lagerhalle der Raiffeisen AG entstanden und sollte den örtlichen Bedarf für gewerbliche Ansiedlungen befriedigen. Innerhalb der Gewerbegrundstücke besteht noch Flächenpotential für die Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe. Für Neuansiedlungen hingegen steht nur noch die weiter östlich angrenzende Fläche zur Verfügung, die im Maßnahmenplan als Entwicklungsfläche für Gewerbe bezeichnet ist.

Zwar ist diese Fläche bereits durch den B-Plan Nr. 4 und seine 1. Änderung verbindlich überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt, allerdings befindet sich die Fläche in privatem Eigentum. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht seitens des Eigentümers kein Verkaufsinteresse und seitens der Gemeinde kein Interesse daran, die Fläche verkehrlich zu erschließen. Voraussetzung für die Verfügbarkeit wäre demnach die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers und ggf. das konkrete Interesse eines ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes. Hinsichtlich der verfügbaren Fläche, wäre die Ansiedlung von 3 bis 4 kleineren Gewerbebetrieben durchaus denkbar.



Gebäudebestand Potentialfläche 23



Lagerhalle Potentialfläche 23

Das mit einer großen Lagerhalle für die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte bebaute Grundstück westlich des Mühlenweges ist ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen (Potentialfläche 23, Innenentwicklung / Fläche VI im Maßnahmenplan). Dieser Bereich wirkt städtebaulich unbefriedigend und könnte aufgewertet werden, wenn die bestehende Nutzung der Lagerhalle aufgegeben werden würde. Auf Grund des Pflege- und Erhaltungszustandes und der veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft ist mit einer mittelfristigen Aufgabe der Nutzung durchaus zu rechnen.

Nach Abbruch des Gebäudes würde sich die Fläche für eine neue gewerbliche Nutzung anbieten. Im Hinblick auf den Umstand, dass dieser Bereich auch die Eingangssituation für die weiter südlich gelegenen Wohnbauflächen bildet, wäre auch eine Entwicklung gemischter Nutzungen vorstellbar. Derartige Nutzungen lassen sich hinsichtlich der Bebauung gestalterisch befriedigender einfügen und können dazu beitragen den Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme sollte die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich ihren Abschluss innerhalb der im Maßnahmenplan dargestellten Flächen finden.

Im Rahmen des Werkstattgespräches wurde von den teilnehmenden Gewerbetreibenden aus diesem Bereich der Wunsch geäußert, die Nahversorgung bzw. Versorgungsinfrastruktur für die Mitarbeiter der Gewerbebetriebe zu verbessern und eine bessere Anbindung der Gewerbeflächen in der östlichen Ortslage an den ÖPNV (Taktung Bus, fußläufige Anbindung an Bahnhaltepunkt) anzustreben. Die letztgenannte Maßnahme steht in Zusammenhang mit der Anlage eines Fußweges von Bredenbekermoor zur Hauptortslage, die grundsätzlich eine Verbesserung der Verbindung der beiden Ortsteile darstellen würde.

Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich südwestlich der Ortslage in unmittelbarer Nähe der Autobahnzufahrt Bredenbek. Dieses Gebiet wurde in den Jahren 2000 bis 2002 als interkommunales Gewerbegebiet mit den Gemeinden Bovenau und Felde gemeinsam entwickelt.

Hier war zunächst nur im westlichen Bereich entlang der K 67 die Ansiedlung normaler Gewerbebetriebe zulässig. Die Flächen im östlichen Bereich sollten auf Grund der verkehrsgünstigen Lage ausschließlich der Ansiedlung von Logistikbetrieben dienen und wurden daher auch als Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Eine entsprechende Ansiedlung ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

Mit der jüngsten Änderung des B-Planes wird nunmehr auch dieser Bereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art freigegeben. Damit steht innerhalb des Gemeindegebietes ein ausreichendes Flächenangebot für Gewerbe zur Verfügung.

Eine perspektivische Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen nach vollständiger Bebauung der jetzt zur Verfügung stehenden Flächen ist hier in südöstliche Richtung vorstellbar.

9.7. Grünflächen und Landschaft

Die Gemeinde ist geprägt durch ihre landschaftlich reizvolle Lage am Rande des Naturparks Westensee und in relativer Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal. Prägend sind auch die innerörtlichen Grünflächen, die unterschiedliche Funktionen aufweisen.

Neben der Sicherung der bestehenden Grünflächen und deren Funktionen ist bei der Weiterentwicklung baulicher Nutzungen eine wesentliche Zielsetzung, die bestehenden Grünflächen durch neue, qualitativ hochwertige Grünzüge miteinander zu vernetzen. Diese Grünzüge zwischen der Hauptortslage und den Ortsteilen Kronsfelde und Bredenbekermoor sollten neben der Ausgleichsfunktion für Eingriffe in angrenzende Bereiche auch Aufenthaltsqualitäten aufweisen.

Innerhalb des im Maßnahmenplan dargestellten Grünzuges entlang der Bredenbek ist die Aufwertung dieses Gewässers, das Namensgeber der Gemeinde ist, ein vorrangiges Ziel. Das Gewässer sollte soweit möglich durch Entrohrung und Renaturierung wieder erlebbar und für die Naherholung nutzbar gemacht werden.



Bredenbek



Teich

Im südöstlichen Bereich zur A 210 ist durch die dort geschaffenen Ausgleichsflächen im Zuge des Autobahnbaus ein Grüngürtel zur A 210 entstanden, der der Naherholung dient und auch den Ortsrand gut in die umgebende Landschaft einbettet.

Diese Gestaltung sollte, der Zielsetzung des Landschaftsplanes folgend, nach Westen über den Rolfshörner Weg hinaus bis zur K 67 fortgesetzt werden. Hiermit würde ein durchgängiger Grüngürtel zwischen dem Siedlungsbereich und den südlich angrenzenden Verkehrswegen entstehen, die trotz seiner Nähe zur Autobahn eine gute Qualität für die Naherholung entwickeln kann.

Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht für diese Flächen eine Neuwaldbildung vor. Um Konflikte mit einer möglichen Siedlungsentwicklung im nördlich angrenzenden Bereich zu vermeiden, sollte ein als offene Landschaft gestalteter Puffer verbleiben, der zu mindestens den 30,0 m tiefen Waldschutzstreifen berücksichtigt.

Im Gegensatz zum südöstlichen Ortsrand grenzen nördlich der K 67 und auch nördlich des historischen Siedlungsbereiches an Wakendorfer Weg und Rosenstraße sowie östlich von Bredenbekermoor landwirtschaftliche Flächen unmittelbar an die privaten Grundstücksnutzungen an. Hier kann zur positiven Gestaltung des Ortsrandes ein landschaftlich ansprechend gestalteter Pufferstreifen entstehen. Innerhalb dieses Pufferstreifens kann ein begleitender Wanderweg dazu beitragen, das innerörtliche Wegenetz und die Wege in die Landschaft zu ergänzen.

Die bestehenden Ortseingänge zur zentralen Ortslage im Verlauf der K 67 sind bereits ansprechend gestaltet. Im Bereich dieser Ortseingänge knüpfen die im Maßnahmenplan vorgesehenen innerörtlichen Grünzüge an. Hier wird vorgeschlagen in Verbindung mit den Grünzügen zu einer weiteren gestalterischen Aufwertung der Ortseingangsbereiche zu kommen.

Maßnahmen zur Umsetzung wären hier die Intensivierung der Grüngestaltung sowie die Verbesserung der Möglichkeiten, die Straße zu überqueren.

Die Ortseingangsbereiche befinden sich wie bereits beschrieben östlich und westlich der Hauptortslage. Der Ort beginnt aber schon weiter im Westen auf Höhe des Ortsteiles Kronsfelde. Hier wird die Ausbildung eines weiteren Ortseinganges mit Verschwenkung der Straße und entsprechender Grüngestaltung vorgeschlagen. Insbesondere in Fahrtrichtung Rendsburg nehmen Verkehrsteilnehmer nicht oder nur verzögert wahr, dass sie sich noch innerhalb der geschlossenen Ortschaft befinden. Insofern würden gestalterische Maßnahmen in diesem Bereich zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit führen.

10. **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Bredenbek ist eine Gemeinde im ländlichen Raum, die sich wie viele vergleichbare Gemeinden im Land einer Vielzahl neuer Herausforderungen gegenüberstellt. Das Land Schleswig-Holstein hat dies erkannt und unterstützt Gemeinden dabei, diese Herausforderungen zu bewältigen. Die Unterstützung erfolgt durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern. Mit der Zielsetzung, eine Grundlage für die gemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre zu erhalten, hat die Gemeinde die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Standortanalyse der Gemeinde „mit den Augen der Planer“ durchgeführt. Durch Begehungen der Gemeinde, Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten, Chroniken und Gesprächen mit dem Bürgermeister, Gemeindevertretern und dem Amt Achterwehr konnte der Bestand aufgenommen, erste Stärken und Schwächen der Gemeinde ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert werden.

In die Ortsentwicklungsplanung eingebettet ist eine Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung. Diese soll der Gemeinde Bredenbek als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie auch von Vereinen und z.B. in der Gemeinde angesiedelten Gewerbetreibenden und Dienstleistern begleitet und maßgeblich durch diese beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte und eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern vorgestellt und diskutiert sowie letzte Hinweise und Anregungen aufgenommen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden Handlungsfelder bestimmt, Zielsetzungen definiert und Vorschläge für Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele erarbeitet

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort. Sie wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsdruck identifiziert wurde.

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Es wurden die nachfolgenden Handlungsfelder und Zielsetzungen definiert:

Wohnen

- Umsetzung einer flächensparenden Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Ortszentrum

- Attraktivierung - städtebaulich und funktional
- Stärkung des Einzelhandels

Gasthof

- Wiederaufnahme des Betriebes
- Einbindung von öffentlichen Nutzungen (Gemeinbedarf)

Sport

- Für die Zukunft sichern und stärken

Verkehr

- Weiterentwicklung der Fußwegevernetzung
- Verbesserung der Einbindung des Bahnhofepunktes
- Verbesserung der Gestaltung der Ortsdurchgangsstraße im Bereich der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge

Gewerbe

- Gemeinde als Gewerbestandort stärken
- Nutzung von Flächenpotentialen

Grünflächen und Landschaft

- Grünen Charakter der Gemeinde erhalten
- Die Bredenbek erlebbar machen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Das herausragende Projekt, das die Gemeinde kurzfristig in die Weiterentwicklung bzw. Umsetzung geben will, ist die Reaktivierung des Gasthofes unter Einbindung von Gemeinbedarfsnutzungen. Dies soll mit Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde erfolgen. Wesentliches Augenmerk soll dabei auch auf die Einbindung des Sportvereins gelegt werden.

Weitere kurzfristig angestrebte Projekte sind die Umsetzung einer Wohnbebauung für altersgerechtes Wohnen auf der innerörtlich gelegenen Fläche einer ehemaligen Hofstelle (Reimerscher Hof) sowie die Etablierung gemeindlicher Einrichtungen im von der Gemeinde bereits erworbenen Bredenhuus.

Projekte und Maßnahmen, die mittel- bis langfristig zur Umsetzung anstehen, sind die gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte, die Verbesserung der Anbindung des Bahnhofepunkte sowie die weitere wohnbauliche Entwicklung mit den begleitenden Maßnahmen der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

Nach Vorstellung und Beratung des Konzeptes in den gemeindlichen Gremien wurde das Ortsentwicklungskonzept am 14.12.2017 durch die Gemeindevertretung bestätigt.