

---

## **Klimaschutzteilkonzept Klimagerechtes Flächenmanagement für die Region Heide**

## Impressum

### Bearbeitung:



#### **Raum & Energie**

Institut für Planung, Kommunikation und  
Prozessmanagement GmbH

Dipl. Geogr. Lutke Blecken

Hafenstraße 39, 22880 Wedel

Tel: 04103 – 16041

Mail: [institut@raum-energie.de](mailto:institut@raum-energie.de)

Internet: [www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)



#### **Büro für Standortplanung Hamburg**

Dipl.-Ing. Tom Schmidt

Ebertallee 53, 22607 Hamburg

Tel: 040 – 78 10 49 35

Mail: [info@standortplanung-hamburg.de](mailto:info@standortplanung-hamburg.de)

Internet: [www.standortplanung-hamburg.de](http://www.standortplanung-hamburg.de)

### Auftraggeber



#### **Amt Kirchspielslandgemeinde Heider Umland**

Kirchspielsweg 6, 25746 Heide

Tel: 0481 – 605 0

Mail: [info@amt-heider-umland.de](mailto:info@amt-heider-umland.de)

Internet: [www.amt-heider-umland.de](http://www.amt-heider-umland.de)

### Ausführende Stelle



#### **Entwicklungsagentur Region Heide**

Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand -

Hamburger Hof 3, 25746 Heide

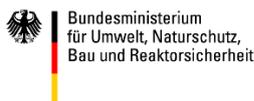
Tel: 0481 – 120 80 132

Mail [info@region-heide.de](mailto:info@region-heide.de)

Internet: [www.region-heide.de](http://www.region-heide.de)

### Förderung

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Fördertitel: „Mehr Klimaschutz durch ein klimagerechtes Flächenmanagement Region Heide“

Gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Förderkennzeichen: 03KS6723)



Datum: 15.03.2016

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zielsetzung und Anlass</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit bei der Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Flächenpotenziale in der Region Heide</b> .....	<b>9</b>
3.1	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale.....	9
3.2	Erhebung der Potenziale im Außenbereich.....	12
3.3	Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien .	13
3.4	Bedarfsberechnung: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaubedarf in der Region Heide.....	15
3.5	Vergleich der Baubedarfe bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen.....	25
3.6	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....	27
<b>4</b>	<b>Flächenmanagementstrategie: Leitlinien für die Flächenentwicklung und Handlungsempfehlungen für die Kommunen in der Region Heide</b> .....	<b>29</b>
4.1	Leitlinien einer klimagerechten und nachhaltigen Flächenentwicklung in der Region Heide.....	29
4.2	Aktivierungsschema für Innenentwicklungspotenziale .....	31
4.3	Handlungsempfehlungen für die Stadt Heide.....	32
4.4	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Hemmingstedt .....	35
4.5	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Lieth .....	37
4.6	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Lohe-Rickelshof.....	38
4.7	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Neuenkirchen .....	41
4.8	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Norderwörden.....	43
4.9	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Nordhastedt.....	43
4.10	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ostrohe .....	45
4.11	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Stelle-Wittenwurth .....	47
4.12	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Weddingstedt .....	49
4.13	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wesseln .....	52
4.14	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wörden.....	54
	Exkurs: Leitlinien für klimagerechte Baugebiete .....	57
<b>5</b>	<b>Maßnahmenkatalog</b> .....	<b>60</b>
5.1	Regionale Aktivierungsstrategie mit Einzelprojekten.....	60
5.2	Qualitäts- und Nachhaltigkeitscheck für Bauleitplanungen: Entwicklung eines Kriterienkatalogs.....	63
5.3	Klimaschutz- und Innenentwicklungsfonds .....	65

---

5.4	Beispielprojekt „Innenentwicklung“ als regionaler Leuchtturm .....	66
5.5	Fortschreibung des SUK 2012 .....	67
<b>6</b>	<b>Controlling-Konzept .....</b>	<b>69</b>
<b>7</b>	<b>Konzept Öffentlichkeitsarbeit .....</b>	<b>72</b>
<b>Literatur</b>	<b>.....</b>	<b>73</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014, jeweils zum 31.12. ....	15
Abbildung 2: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014 und Szenarien der SUK-Prognose.....	18
Abbildung 3: Bevölkerungsprognosen Kreis Dithmarschen und reale Entwicklung.....	19
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Stadt Heide und reale Entwicklung .....	20
Abbildung 5: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide bis 2030.....	21
Abbildung 6: Vergleich der Baubedarf bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen .....	27
Abbildung 7: Aktivierungsschema für Potenziale im Innenbereich.....	31
Abbildung 8: Potenziale im Innenbereich in der Stadt Heide .....	32
Abbildung 9: Potenziale im Außenbereich in der Stadt Heide.....	34
Abbildung 10: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt .....	35
Abbildung 11: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt .....	36
Abbildung 12: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lieth.....	37
Abbildung 13: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof .....	38
Abbildung 14: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.....	39
Abbildung 15: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen.....	41
Abbildung 16: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen .....	42
Abbildung 17: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Nordhastedt .....	43
Abbildung 18: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Nordhastedt.....	44
Abbildung 19: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Ostrohe .....	45
Abbildung 20: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Ostrohe.....	46
Abbildung 21: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth .....	47
Abbildung 22: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth.....	48
Abbildung 23: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Weddingstedt .....	49
Abbildung 24: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Weddingstedt.....	51
Abbildung 25: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wesseln .....	52
Abbildung 26: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wesseln.....	53
Abbildung 27: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wöhrden .....	55
Abbildung 28: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wöhrden.....	56

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Innenentwicklungspotenziale in der Region Heide .....	10
Tabelle 2:	Verhältnis der Potenzialflächen (Anzahl WE) zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Bestand in % .....	11
Tabelle 3:	Entwicklungsflächen im Außenbereich (Anzahl und Wohneinheiten) .....	12
Tabelle 4:	Kriterien und Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien.....	13
Tabelle 5:	Absolute und relative Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014, jeweils zum 31.12. ....	16
Tabelle 6:	Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025.....	17
Tabelle 7:	Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide bis 2030 .....	22
Tabelle 8:	Errechneter demografischer Wohnbaubedarf in der Region Heide bis 2030..	22
Tabelle 9:	Berechnung des Ersatzbedarfes bis 2025 bzw. 2030 mit Basis 2009 .....	23
Tabelle 10:	Berechnung der Mobilitätsreserve (Basis 2009).....	23
Tabelle 11:	Leerstand in der Region Heide .....	23
Tabelle 12:	Berechnung des Wohnbaubedarfes in der Region Heide, Basis 2009.....	24
Tabelle 13:	Vergleich der Baubedarf bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen .....	26
Tabelle 14:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Stadt Heide ...	33
Tabelle 15:	Potenziale im Außenbereich in der Stadt Heide.....	34
Tabelle 16:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt .....	35
Tabelle 17:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt .....	36
Tabelle 18:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lieth .....	38
Tabelle 19:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.....	39
Tabelle 20:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof.....	40
Tabelle 21:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen .....	41
Tabelle 22:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen .....	42
Tabelle 23:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Nordhastedt.....	44
Tabelle 24:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Nordhastedt.....	45
Tabelle 25:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Ostrohe.....	46
Tabelle 26:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Ostrohe .....	47

Tabelle 27:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth .....	48
Tabelle 28:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth .....	49
Tabelle 29:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Weddingstedt .....	50
Tabelle 30:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Weddingstedt .....	51
Tabelle 31:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wesseln.....	52
Tabelle 32:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wesseln .....	53
Tabelle 33:	Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wöhrden.....	55
Tabelle 34:	Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wöhrden.....	56
Tabelle 35:	Maßnahmenblatt „Flächenmanagementkataster und Baulandbörse“ .....	60
Tabelle 36:	Maßnahmenblatt „Werkzeugkasten‘ Eigentümeransprache“ .....	61
Tabelle 37:	Maßnahmenblatt „Förderprojekt ‚Junge Leute sanieren alte Einfamilienhäuser“ .....	62
Tabelle 38:	Maßnahmenblatt „Visualisierung von Planungsmöglichkeiten“ .....	63
Tabelle 38:	Maßnahmenblatt „Qualitäts- und Nachhaltigkeitscheck für Bauleitplanungen“.....	64
Tabelle 39:	Maßnahmenblatt „Klimaschutz- und Innentwicklungsfonds“.....	66
Tabelle 40:	Maßnahmenblatt „Leuchtturmprojekt ‚Innenentwicklung“ .....	67
Tabelle 41:	Maßnahmenblatt „Fortschreibung des SUK 2012“ .....	68
Tabelle 42:	Controlling-Konzept: Zuständigkeiten und Finanzierung .....	69
Tabelle 43:	Controlling-Konzept: Maßnahmen .....	69
Tabelle 44:	Controlling-Konzept: Ziele und Indikatoren .....	70

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Karten der Innenentwicklungspotenziale.....	9
Anlage 2:	Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale .....	9
Anlage 3:	Karten der Entwicklungsflächen im Außenbereich .....	12
Anlage 4:	Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien.....	14

## 1 Zielsetzung und Anlass

In der Region Heide arbeiten die elf Umlandgemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwörden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wörden und die Stadt Heide zusammen. Institutionalisiert ist die Stadt-Umland-Kooperation durch die Entwicklungsagentur Region Heide als Anstalt des öffentlichen Rechts.

Wichtiges Handlungsfeld der Stadt-Umland-Kooperation ist die regionale Abstimmung der Flächenentwicklung. Hierfür wurde im Jahr 2012 eine Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland<sup>1</sup> (im Folgenden: SUK Region Heide) geschlossen. Es enthält eine Aufnahme der Entwicklungsflächen in der Region und regelt deren Inanspruchnahme zwischen den Kommunen bis 2025 entsprechend des errechneten Flächenbedarfs. Das SUK Region Heide beinhaltet allerdings noch keine detaillierte Aufnahme von (auch kleinen) Innenentwicklungspotenzialen. Zudem erwies sich die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung als zu gering. Eine Fortschreibung des SUK Region Heide steht für das Jahr 2016 an. Dabei sollen Innenentwicklungspotenziale sowie die aktuelle Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Ein weiteres wichtiges Themenfeld, dem sich die Region in interkommunaler Zusammenarbeit widmet, ist der Klimaschutz. In diesem Zusammenhang wurden fünf Klimaschutzteilkonzepte erarbeitet, u. a. das Klimaschutzteilkonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement“. Dies ermöglicht, die Aktivitäten im Bereich Klimaschutz und im Bereich Flächenmanagement zusammenzuführen.

Zielsetzung ist es, mit dem Klimaschutzteilkonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement“ eine Grundlage für eine klimagerechte, nachhaltige und zukunftsfähige Flächenpolitik der zwölf Kommunen zu schaffen. Insbesondere soll eine belastbare Basis für die Fortschreibung des SUK Region Heide entstehen, mit der es möglich wird, die Flächenentwicklung unter Berücksichtigung aller Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich, der prognostizierten Baubedarfe, von städtebaulichen Gesichtspunkten und den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung qualitativ und quantitativ zwischen den Kommunen in der Region Heide abzustimmen.

Aufgezeigt wird damit, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Region Heide vorhanden sind. Innenentwicklung kann dabei als zentraler Schlüssel für eine klimagerechte Flächenentwicklung betrachtet werden: Zum einen wird der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert, was zum Erhalt von CO<sub>2</sub>-Senken beiträgt, Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien von anderer Bebauung freihält und zudem die natürlichen Lebensgrundlagen schont. Zum anderen trägt Innenentwicklung zu städtebaulich kompakteren Siedlungen bei, wodurch der von den privaten Haushalten verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert wird, da die Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätten sowie anderen Infrastruktureinrichtungen kurzgehalten und der motorisierte Individualverkehr reduziert werden können.

---

<sup>1</sup> Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwörden, Nordharstedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wörden. Beschlussfassung – 6. Juni 2012 und

Erläuterungsband zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwörden, Nordharstedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wörden. 28. August 2012.

## 2 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit bei der Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts

Die Erarbeitung des Klimaschutzteilkonzeptes „Nachhaltiges Flächenmanagement für die Region Heide“ erfolgte in regelmäßiger Abstimmung mit der Politik und Verwaltung der Kommunen in der Region Heide sowie mit den weiteren Klimaschutzteilkonzepten. Auf einer Regionalkonferenz wurden weitere Akteursgruppen einbezogen.

Eine Abstimmung mit den weiteren Klimaschutzteilkonzepten „Eigene Liegenschaften“, „Wärmenutzungspotentiale“, „Erneuerbare Energien“ und Gewerbepark Westküste und Raffinerie Heide“ fand durch insgesamt sechs Sitzungen einer sog. **Steuerungsrunde Klimaschutzteilkonzepte** statt.

Auf einer **Regionalkonferenz** am 4. Juni 2015 in Heide erfolgte ein breiter Einbezug der Kommunalpolitik aller beteiligten Gemeinden, der Verwaltung sowie weiterer Akteure. Ein Schwerpunkt lag auf der Sensibilisierung für eine sparsame, nachhaltige und klimagerechte Siedlungsflächenentwicklung. Zudem wurden die Zielsetzung und das Vorgehen im Rahmen des Klimaschutzteilkonzepts vorgestellt und mit erörtert.

Eine Einbindung von Politik und Verwaltung erfolgte auf einer Sitzung der **Lenkungsgruppe der Region Heide** am 31. August 2015. Es wurden erste Ergebnisse und das weitere Vorgehen vorgestellt und diskutiert.

Weitere **Abstimmungstermine** fanden statt mit der Verwaltung des Amts Kirchspielslandgemeinde Heider Umland am 21. Mai 2015 und am 30. Juni 2015, mit der Stadt Heide am 9. Oktober 2015 sowie mit dem Kreis Dithmarschen am 24. September 2015. Am 18. Januar 2016 wurde die Innenentwicklungsuntersuchung für die Stadt Heide vor dem dortigen Bauausschuss präsentiert.

Darüber hinaus wurden zwei gemeinsame **Pressemitteilungen** der fünf Klimaschutzteilkonzepte erarbeitet.

Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wurde bereits in der Projektlaufzeit im Sinne eines **Baulandkatasters** öffentlich gemacht. Die Veröffentlichung wurde im Vorwege öffentlich bekannt gemacht, um Grundstückseigentümern die Gelegenheit zu geben, nach §200 BauGB Widerspruch einzulegen.

### 3 Flächenpotenziale in der Region Heide

#### 3.1 Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

Für alle zwölf Kommunen in der Region Heide wurden die Baupotenziale im Innenbereich erhoben. Hierfür fand eine **Abgrenzung des Innenbereiches** für alle Siedlungsbereiche im Untersuchungsraum nach den Kriterien des §34 BauGB statt. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme aller Flächen, die durch Satzungen beplant sind. Auf dieser Grundlage lässt sich bestimmen, welche Entwicklungsflächen zur Innenentwicklung zählen können, und welche Flächen eindeutig dem Außenbereich angehören. Die Abgrenzung des Innenbereiches wurde mit den jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörden abgestimmt.

Anschließend erfolgte die **Erfassung der Innenentwicklungspotenziale** flächendeckend und durch Inaugenscheinnahme vor Ort. Sämtliche Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes wurden aufgrund städtebaulicher Kriterien auf ihre Eignung hin geprüft und auf Grundlage der erkennbaren Hemmnisse und der planungsrechtlichen Situation in drei Kategorien eingeteilt:

Kategorie A: Potenzialflächen (mit Baurecht) ohne erkennbare Hemmnisse

Kategorie B: Potenzialflächen (mit Baurecht) mit erkennbaren Hemmnissen

Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis

Für jede einzelne Potenzialfläche wird anhand von Beispielbaukörpern eine plausible Anzahl an Wohneinheiten ermittelt, um das Wohnungsbaupotenzial im Innenbereich zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Potenzialkarten für jede Kommune dargestellt. Ergänzend dazu erfolgt eine Dokumentation der Kenndaten zur aktuellen und perspektivischen Nutzung der Potenzialflächen.

#### Anlage 1: Karten der Innenentwicklungspotenziale

#### Anlage 2: Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale

Tabelle 1 zeigt die derzeit vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Region Heide, auf denen rund **1.580 Wohneinheiten** entstehen könnten. Der Großteil der Potenziale (1.194 Wohneinheiten) befindet sich in der Stadt Heide. Ein Teil der Potenziale in einer Größenordnung von knapp 300 Wohneinheiten ist theoretisch sofort bzw. ohne bauliche oder Nutzungshemmnisse nutzbar (Kategorie A). Bei einem weiteren Teil der Potenziale in einer Größenordnung von knapp 400 Wohneinheiten bestehen derzeit Hemmnisse (Kategorie B). Für den Großteil der Potenziale in einer Größenordnung von knapp 900 Wohneinheiten sind planerische Optionen zu prüfen, um eine Entwicklung zu ermöglichen (Kategorie C). Von den letztgenannten liegen 824 in der Stadt Heide und 70 in den Umlandgemeinden.

Tabelle 1: Innenentwicklungspotenziale in der Region Heide

Kommune	Kategorie A		Kategorie B		Kategorie C		Gesamt	
	Anzahl Flächen	Anzahl WE						
Hemmingstedt	8	20	35	59	4	25	47	104
Lieth	1	3	2	2	-	-	3	5
Lohe-Rickels- hof	9	10	14	18	-	-	23	28
Neuenkirchen	3	8	6	10	-	-	9	18
Norderwörden	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordhastedt	7	22	26	28	3	30	36	80
Ostrohe	1	1	17	20	-	-	18	21
Stelle-Witten- wurth	-	-	12	13	-	-	12	13
Weddingstedt	3	15	25	26	2	7	30	48
Wesseln	5	26	9	11	3	7	16	44
Wörden	4	6	8	23	-	-	12	29
<b>Amt KLG Hei- der Umland</b>	<b>41</b>	<b>111</b>	<b>154</b>	<b>210</b>	<b>12</b>	<b>69</b>	<b>207</b>	<b>390</b>
Stadt Heide	42	187	74	182	62	824	178	1.194
<b>Region Heide gesamt</b>	<b>83</b>	<b>298</b>	<b>228</b>	<b>392</b>	<b>74</b>	<b>893</b>	<b>385</b>	<b>1.584</b>

Tabelle 2 zeigt das Verhältnis der Potenzialflächen (Anzahl WE) zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Bestand in %. Bezogen auf den Siedlungsbestand bestehen vor allem in der Stadt Heide viele Innenentwicklungspotenziale (10,6 %). Dies liegt vor allem an den vielen Potenzialen mit Planungsoption (Kategorie C). Demgegenüber gibt es in den Umlandgemeinden nur relativ wenige Flächen der Kategorie C. Hier bestehen die Innenentwicklungspotenziale vor allem aus klassischen Baulücken.

**Tabelle 2: Verhältnis der Potenzialflächen (Anzahl WE) zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Bestand in %**

Kommune	Anzahl WE im Bestand (2013)	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Gesamt
Hemmingstedt	1.374	1,5	4,3	1,8	7,6
Lieth	171	1,8	1,2	-	2,9
Lohe-Rickels-hof	1.017	1,0	1,8	-	2,8
Neuenkirchen	458	1,7	2,2	-	3,9
Norderwörden	122	-	-	-	-
Nordhastedt	1.244	1,8	2,3	2,4	6,4
Ostrohe	430	0,2	4,7	-	4,9
Stelle-Witten-wurth	193	-	6,7	-	6,7
Weddingstedt	1.067	1,4	2,4	0,7	4,5
Wesseln	617	4,2	1,8	1,1	7,1
Wörden	629	1,0	3,7	-	4,6
<b>Amt KLG Hei-der Umland</b>	<b>7.322</b>	<b>1,5</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>	<b>5,3</b>
Stadt Heide	11.218	1,7	1,6	7,3	10,6
<b>Region Heide gesamt</b>	<b>18.540</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>4,8</b>	<b>8,5</b>

### 3.2 Erhebung der Potenziale im Außenbereich

Für alle zwölf Kommunen in der Region Heide wurden die potenziellen Bauflächen im Außenbereich erhoben. Hierbei handelt es sich um

- Entwicklungspotenziale im Rahmen der SUK für die Region Heide und
- Flächen, die von den Bürgermeistern der Kommunen zusätzlich als Baupotenziale benannt wurden.

Tabelle 3 zeigt die potenziellen Entwicklungsflächen im Außenbereich. In jeder der Umlandgemeinden (Ausnahme: Lieth und Norderwörden) sind potenzielle Entwicklungsflächen im Außenbereich vorhanden. Dabei handelt es sich in der Mehrzahl (13 von 16) um Flächen, auf denen bis zu 25 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Auf zwei Flächen in den Gemeinden Lohe-Rickelshof und Weddingstedt könnten 50 oder mehr Wohneinheiten realisiert werden.

Die Stadt Heide verfügt derzeit über eine potenzielle Entwicklungsfläche im Außenbereich, auf der rund 100 Wohneinheiten entstehen könnten.

#### Anlage 3: Karten der Entwicklungsflächen im Außenbereich

**Tabelle 3: Entwicklungsflächen im Außenbereich (Anzahl und Wohneinheiten)**

Kommune	Anzahl Flächen	Wohneinheiten
Hemmingstedt	3	46
Lieth	-	-
Lohe-Rickelshof	2	100
Neuenkirchen	1	23
Norderwörden	-	-
Nordhastedt	1	10
Ostrohe	1	25
Stelle-Wittenwuth	2	11
Weddingstedt	3	75
Wesseln	3	35
Wörden	1	13
<b>Amt KLG Heider Umland</b>	<b>17</b>	<b>338</b>
Stadt Heide	1	100
<b>Region Heide gesamt</b>	<b>18</b>	<b>438</b>

### 3.3 Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien

Die erhobenen Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich wurden nach städtebaulichen Kriterien und nach Klimaschutzkriterien bewertet. Dabei wurden die Flächenpotenziale im Außenbereich sowie alle Flächenpotenziale im Innenbereich, auf denen sich fünf oder mehr Wohneinheiten realisieren lassen, individuell anhand der in Tabelle 4: Kriterien und Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien Tabelle 4 dargestellten Kriterien bewertet. Potenziale im Innenbereich, auf denen sich weniger als fünf Wohneinheiten realisieren lassen, wurden nicht gesondert, sondern pauschal für jede Kommune bewertet. Letztlich spielt hier vor allem die Verfügbarkeit der Fläche für eine Bebauung eine Rolle.

Die Ergebnisse sind tabellarisch hinterlegt und flossen in die Handlungsempfehlungen für die Kommunen in der Region Heide zur Entwicklung ihrer Flächenpotenziale ein (siehe Kapitel 4).

**Tabelle 4: Kriterien und Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien**

Kriterium	Beurteilungsgrundlage
<b>Räumliche Lage der Potenzialfläche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Lage in der Region Heide</li> </ul>	Entfernung zum Marktplatz Heide in Straßenkilometern: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bis 2 km: ++</li> <li>• 2-5 km: +</li> <li>• über 5 km: 0</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale Integration in den Siedlungsraum</li> </ul>	Überprüfung anhand der Potenzialkarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrierte Lage: Das Plangebiet ist komplett oder nahezu komplett vom Innenbereich umgeben: ++</li> <li>• Arrundierte Lage: Die Umgrenzung des Plangebiets hat überwiegend Kontakt zum Innenbereich: +</li> <li>• Separierte Lage: Die Umgrenzung des Plangebiets hat überwiegend keinen Kontakt zum Innenbereich: 0</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kindergarten</li> <li>○ Grundschule</li> <li>○ Weiterführende Schule</li> <li>○ Lebensmittelversorger (Tagesbedarf)</li> <li>○ Einzelhandel (mittel- bis langfristiger Bedarf)</li> </ul> </li> </ul>	jeweils Messung der Straßenentfernung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fußläufig erreichbar: &lt;= 500m: ++</li> <li>• mit Fahrrad erreichbar: 500 m – 1.500m: +</li> <li>• Auto notwendig: &gt; 1.500m: 0</li> </ul>

Kriterium	Beurteilungsgrundlage
<b>Verfügbarkeit:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Besitzverhältnisse</li> </ul>	Abfrage der Verwaltung und Politik: <ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentum Kommune: ++</li> <li>ein Eigentümer: +</li> <li>mehrere Eigentümer: 0</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Hemmnisse, z.B. Altlasten, Explosionsschutz</li> </ul>	Abfrage Verwaltung / Kreis: <ul style="list-style-type: none"> <li>bei vorliegendem Hemmnis: -</li> </ul>
<b>Nutzungsmöglichkeiten für Erzeugung erneuerbarer Energien</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geplante / potenzielle Nutzung durch               <ul style="list-style-type: none"> <li>Windenergie,</li> <li>Biomasse,</li> <li>Photovoltaik</li> </ul> </li> </ul>	Rückkopplung mit den Ergebnissen des Klimaschutzteilkonzepts „Erneuerbare Energien“: <ul style="list-style-type: none"> <li>bei vorliegendem Konflikt: -</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungsmöglichkeit durch Fernwärme</li> </ul>	Rückkopplung mit Klimaschutzteilkonzept „Wärmenutzungspotenziale“: <ul style="list-style-type: none"> <li>bei Versorgungsmöglichkeit: ++</li> </ul>
<b>Ausbau klimagerechter Mobilität</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anschluss ÖPNV</li> </ul>	Messung der Straßenentfernung zum nächsten Haltepunkt: <ul style="list-style-type: none"> <li>fußläufig erreichbar ≤ 500m / Fahrten pro Tag ≥ 6: ++</li> <li>fußläufig erreichbar ≤ 500m / Fahrten pro Tag &lt; 6: +</li> <li>Entfernung &gt; 600m: 0</li> </ul>
<b>Vornutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung der Vornutzung</li> </ul>	Prüfung anhand von Luftbildern, Abfrage der Verwaltung: <ul style="list-style-type: none"> <li>SuV (Brache): ++</li> <li>SuV (Sport/Park/Garten etc.): +</li> <li>Ackerfläche: 0</li> <li>Grünland: 0</li> </ul>

Anlage 4: Bewertung der Flächenpotenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien

### 3.4 Bedarfsberechnung: Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaubedarf in der Region Heide

#### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung 2000-2014

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide verlief zwischen 2000 und 2014 leicht positiv. Die Bevölkerung wuchs um 1,85 % von 36.385 auf 37.058. Dabei verlief die Entwicklung innerhalb der Region sehr unterschiedlich. Während die Umlandgemeinden insgesamt Einwohner verloren (-0,63 %), konnte die Stadt Heide Einwohner gewinnen (+3,77 %) und den Verlust in den Umlandkommunen kompensieren.

In den Umlandgemeinden verläuft die Entwicklung differenziert: Die Gemeinden Lieth, Lohe-Rickelshof, Neunkirchen, Nordhastedt und Wesseln verzeichnen Einwohnergewinne, die übrigen Kommunen verlieren Einwohner, Stelle-Wittenwuth (-17 %) und Wöhrden (- 8,9 %) deutlich.

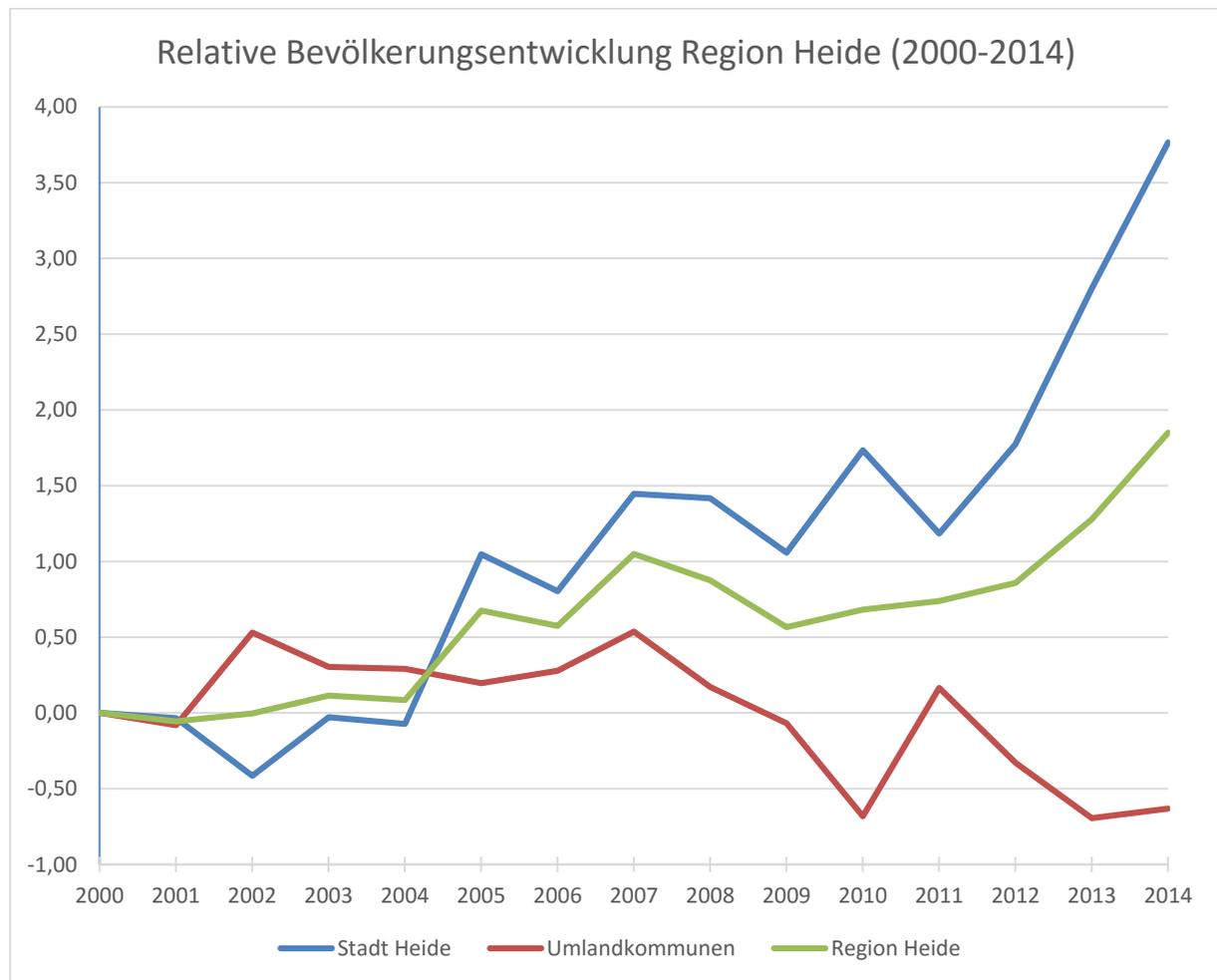


Abbildung 1: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014, jeweils zum 31.12., Daten: destatis, eigene Darstellung

**Tabelle 5: Absolute und relative Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014, jeweils zum 31.12., Daten: destatis**

Kommune	Einwohnerzahl		Einwohnerentwicklung 2000-2014	
	2000	2014	absolut	relativ
Heide	20.530	21.303	773	3,77
Hemmingstedt	3.029	2.876	-153	-5,05
Lieth	375	390	15	4,00
Lohe Rickelshof	1.944	2.098	154	7,92
Neuenkirchen	983	1.000	17	1,73
Norderwörden	297	287	-10	-3,37
Nordhastedt	2.693	2.784	91	3,38
Ostrohe	940	934	-6	-0,64
Stelle-Wittenwurth	516	428	-88	-17,05
Weddingstedt	2.357	2.279	-78	-3,31
Wesseln	1.336	1.417	81	6,06
Wörden	1.385	1.262	-123	-8,88
<b>Region Heide</b>	<b>36.385</b>	<b>37.058</b>	<b>673</b>	<b>1,85</b>
<b>Umlandkommunen</b>	<b>15.855</b>	<b>15.755</b>	<b>-100</b>	<b>-0,63</b>

### 3.4.2 Prognosen der Bevölkerungsentwicklung

#### 3.4.2.1 Vergleich der Prognose der Einwohnerentwicklung im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zum SUK von 2012 mit der realen Entwicklung

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zum SUK von 2012 wurde eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025 durchgeführt, deren Ausgangspunkt die Prognose des Statistisches Nord vom März 2011 für den Kreis Dithmarschen ist. Sie beruht auf folgenden drei Szenarien:

- Negativszenario: Die Region Heide kann sich nicht vom prognostizierten Negativtrend der Einwohnerentwicklung des Kreises absetzen.
- Positivszenario: Es wird von einem geringen Einwohnerrückgang ausgegangen.
- Mittelszenario: Es gelingt, die Region attraktiver zu machen und eine stabile Zuwanderung in die Region zu erreichen. Dieses Szenario wird als am wahrscheinlichsten ausgemacht und für die weiteren Planungen im Rahmen des SUK zu Grunde gelegt.

Ausgangsbasis für die Szenarien ist die Bevölkerungszahl des Jahres 2009.

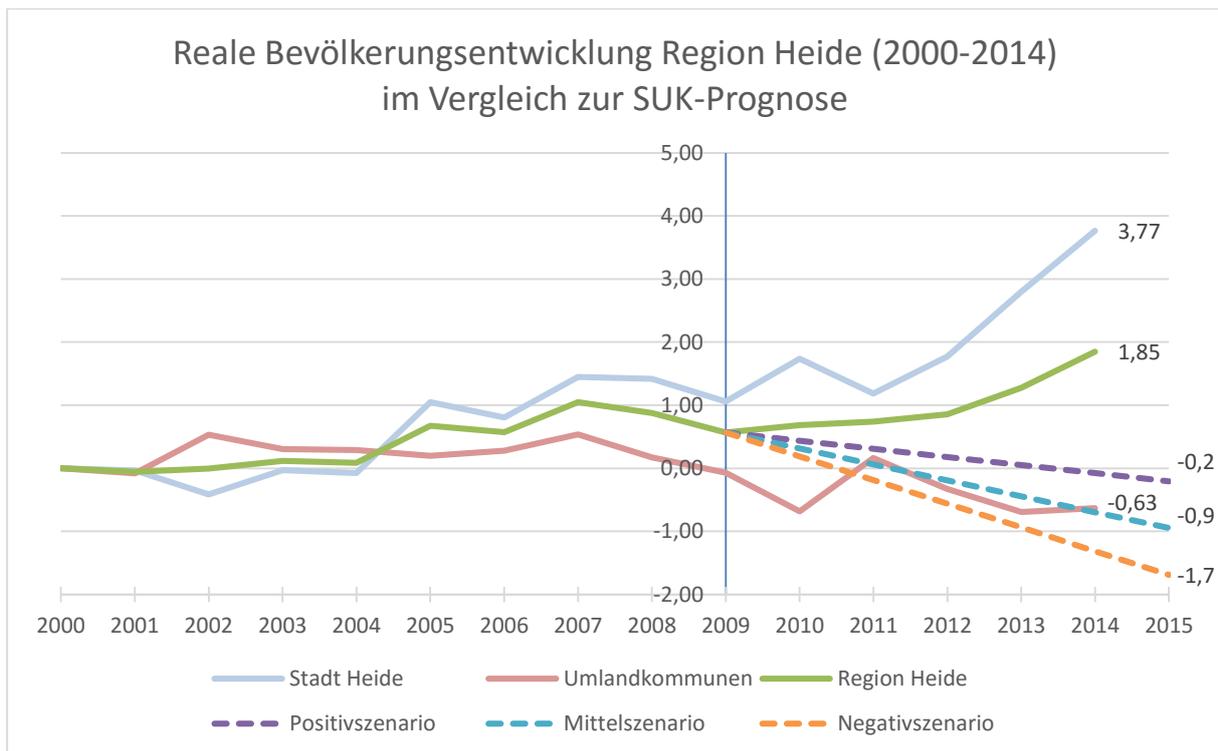
**Tabelle 6: Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2025, Quelle: Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland von 2012, S. 16**

<b>Einwohner im SUK-Gebiet</b>	<b>2009</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
Positivszenario	<b>36.591</b>	36.310	36.150	36.200
<b>Mittelszenario</b>		<b>36.040</b>	<b>35.585</b>	<b>35.130</b>
Negativszenario		35.770	35.020	34.060

Bei einem Vergleich der prognostizierten mit der tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide bis einschließlich 2014 wird deutlich, dass sich die Region insgesamt positiver entwickelt hat, als die Prognose es vorsah.

Es ist gelungen, die Entwicklung von der negativen Tendenz des Kreises abzukoppeln. Anstelle des prognostizierten Bevölkerungsverlustes konnte ein Bevölkerungsgewinn erzielt werden. Damit stellt sich die Annahmen der Prognose, „dass (...) im SUK-Gebiet der Scheitelpunkt der demografischen Entwicklung 2008 erreicht wurde“ (Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland von 2012, S. 11) als falsch heraus.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Bevölkerungswachstum vor allem auf die Stadt Heide und die beiden direkt an Heide angrenzenden Gemeinden Lohe-Rickelshof und Wesseln sowie auf Nordhastedt entfällt. Andere Umlandkommunen konnten vom Zuwachs nicht oder nur wenig profitieren. Damit bewahrheitet sich bereits die angenommene zunehmende „Streuung hinsichtlich der Einwohnerentwicklung zwischen den zwölf Kommunen“ (Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland von 2012, S. 16).



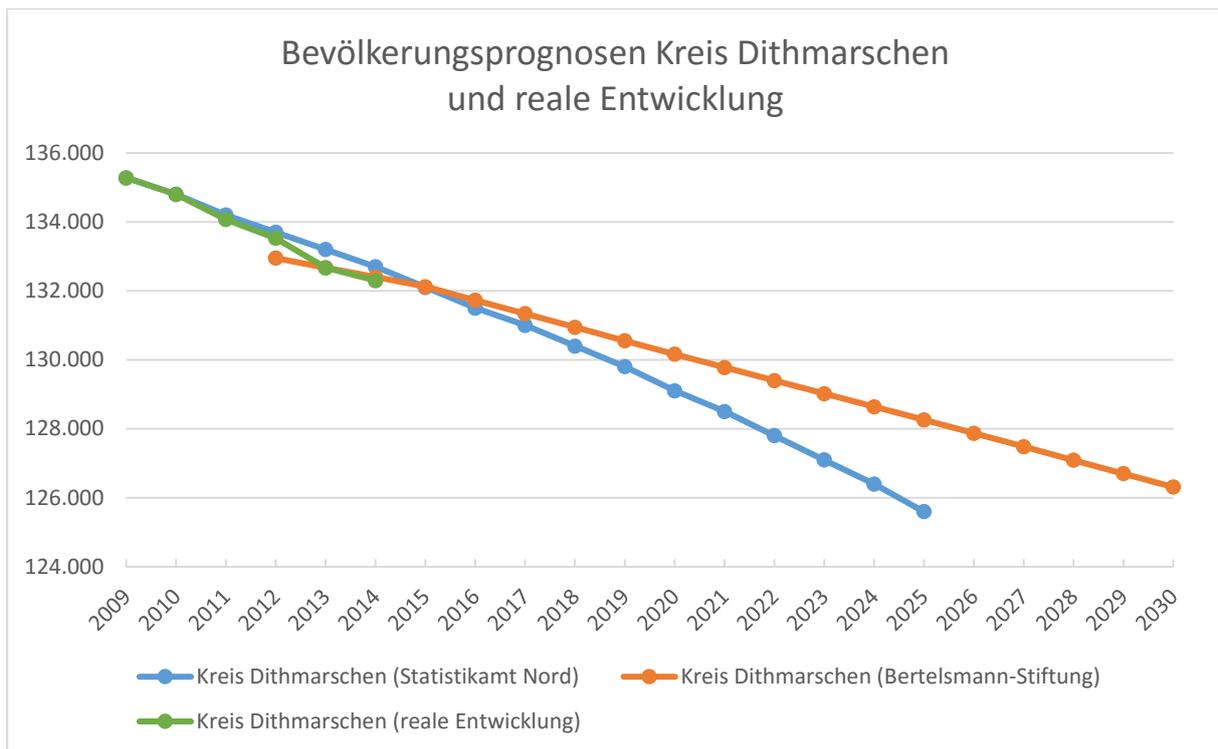
**Abbildung 2: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide von 2000 bis 2014 und Szenarien der SUK-Prognose, Daten: destatis, Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland von 2012, eigene Darstellung**

Die aufgezeigten Differenzen zwischen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2014 und der bisherigen Prognose erfordern ihre Überarbeitung und Anpassung an die neusten Entwicklungen sowie darauf aufbauend eine Fortschreibung der Herleitung des Wohnbedarfs.

### 3.4.2.2 Bevölkerungsprognosen für den Kreis Dithmarschen und die Stadt Heide

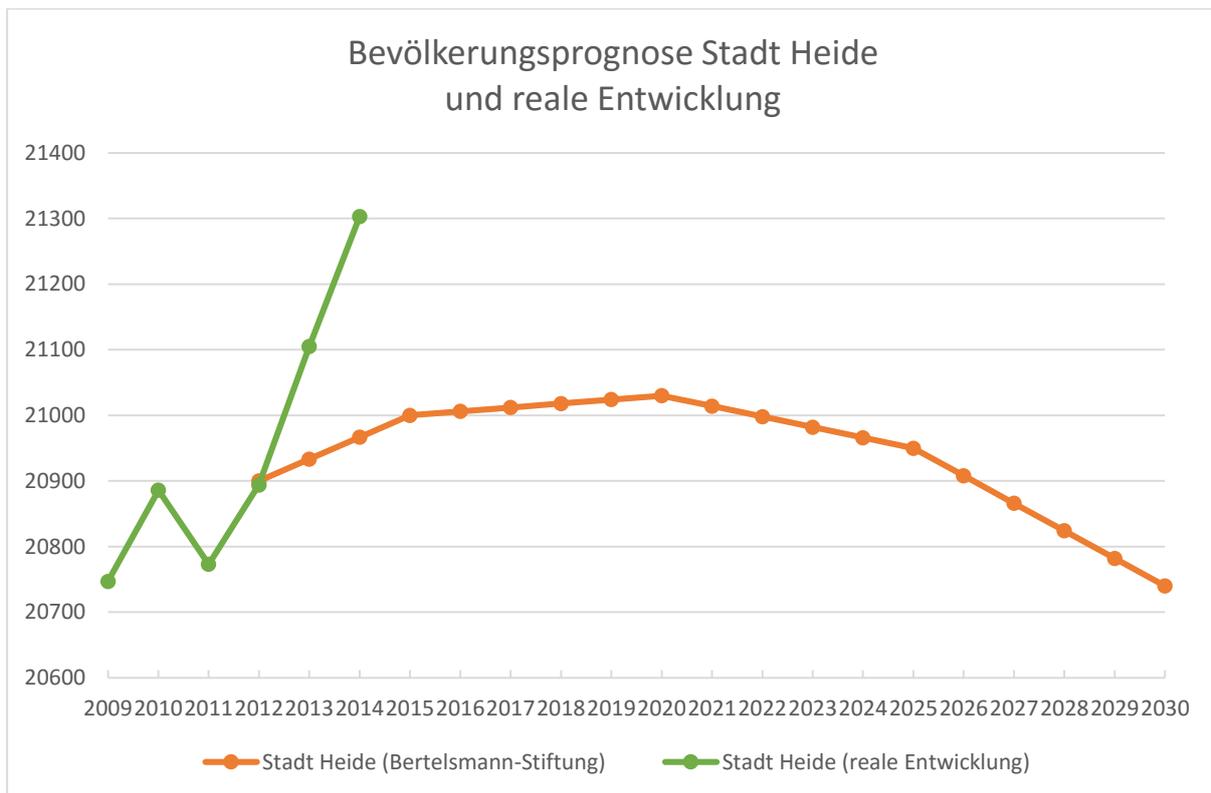
Zur Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung werden zunächst die vorliegenden Prognosen für den Kreis Dithmarschen des Statistikamtes Nord und der Bertelsmann-Stiftung sowie für die Stadt Heide der Bertelsmann-Stiftung betrachtet.

Für den Kreis Dithmarschen prognostizieren sowohl das Statistikamt Nord als auch die Bertelsmann-Stiftung eine stetige Bevölkerungsabnahme bis 2025 bzw. 2030. Gegenüber 2012 prognostiziert das Statistikamt Nord bis 2025 eine Abnahme der Bevölkerung im Kreis um 6 %, die Bertelsmann-Stiftung um 3,5 % und bis 2030 um 5 %. Die reale Entwicklung bis 2014 folgt bisher weitestgehend dem prognostizierten Entwicklungspfad.



**Abbildung 3: Bevölkerungsprognosen Kreis Dithmarschen und reale Entwicklung, Daten: Statistikamt Nord, Bertelsmann-Stiftung, eigene Darstellung**

Für die Stadt Heide prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung bis 2020 eine zunehmende Bevölkerung (+0,6 % gegenüber 2012), wobei die Zunahme ab 2015 nur sehr gering ist (+ 30 Personen). Im Jahr 2020 wird ein Maximum der Bevölkerungszahl von 21.030 Einwohnern erreicht. Anschließend sinkt die Einwohnerzahl zunächst leicht bis 2025 (+ 0,2 % gegenüber 2012), danach ist eine deutlich stärkere Abnahme zu verzeichnen. Die tatsächliche Entwicklung hat das prognostizierte Bevölkerungsmaximum mit über 21.100 Einwohnern bereits im Jahr 2013 überschritten. Damit kann von einer positiveren weiteren Entwicklung ausgegangen werden, als es die Bertelsmann-Stiftung tut.



**Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Stadt Heide und reale Entwicklung, Daten: Statistikamt Nord, Bertelsmann-Stiftung, eigene Darstellung**

### 3.4.2.3 Anpassung der Prognose für die Region Heide

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide ist deutlich positiver verlaufen als erwartet. Daher ist eine Anpassung erforderlich.

Folgende Annahmen liegen der Anpassung zu Grunde:

- Die Stadt Heide kann in den nächsten Jahren weiterhin von der relativ guten infrastrukturellen Ausstattung, weiteren Reurbanisierungsprozessen und der Zunahme von studentischem Wohnen profitieren. Sie hebt sich damit deutlich von der Entwicklungstendenz des Kreises Dithmarschen ab. Daher wird die Einwohnerzahl hier – wenn auch verlangsamt – zunächst weiter ansteigen. Aufgrund der allgemeinen demografischen Situation wird diese Dynamik allerdings nicht langfristig aufrechtzuerhalten sein. Daher ist ab 2020 mit einer Stagnation und langfristig mit einer Abnahme der Bevölkerung zu rechnen.

Der Anteil der Bevölkerung in der Stadt Heide umfasst mit rund 21.300 Personen im Jahr 2014 57 % der Gesamtbevölkerung der Region Heide. Der Anteil wird langfristig zunehmen

- Die Entwicklung der Umlandgemeinden mit einer tendenziell weniger guten Infrastrukturausstattung und schlechterer Erreichbarkeit folgt insgesamt bereits weitestgehend der Entwicklungstendenz des Kreises Dithmarschen. Auch künftig ist von einer weiteren Abnahme der Bevölkerung auszugehen.

Diese Umlandgemeinden umfassen mit rund 15.700 Einwohnern 43 % der Gesamtbevölkerung der Region Heide. Der Anteil wird langfristig abnehmen.

- Für die gesamte Region Heide bedeutet dies, dass die Bevölkerungsentwicklung positiver verlaufen wird, als bisher im Rahmen der SUK prognostiziert. Ebenso wird die Entwicklung positiver verlaufen, als im gesamten Kreis Dithmarschen. Trotzdem ist mit einem Bevölkerungsverlust zu rechnen, da der Bevölkerungsverlust in den Umlandgemeinden nicht von der Stadt Heide ausgeglichen werden kann.

Es werden folgende drei Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung für die weitere Betrachtung entwickelt:

1. **Positivszenario:** In der Stadt Heide erfolgt bis etwa 2020 eine weiterhin dynamische, wenn auch gegenüber der bisherigen Entwicklung abgebremste Bevölkerungsentwicklung. Sie kompensiert zunächst noch nahezu die negative Entwicklung in den übrigen Umlandgemeinden. Ab 2020 ist mit stärkeren Bevölkerungsverlusten zu rechnen.
2. **Mittelszenario:** In der Stadt Heide erfolgt bis 2020 eine deutlich abgebremste, aber noch positive Bevölkerungsentwicklung, die allerdings die Verluste im Umland nicht mehr ausgleichen kann, so dass in der gesamten Region mit einem Einwohnerrückgang gerechnet werden muss.
3. **Negativszenario:** Die dynamische Entwicklung in Heide kann nicht fortgesetzt werden, zudem fällt die Einwohnerentwicklung in den Umlandgemeinden deutlich negativ aus. Insgesamt ist mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

Das Mittelszenario wird für die weitere Arbeit als am wahrscheinlichsten angenommen, ist aber kein Selbstläufer. Es gilt weiterhin, die Region im Rahmen der interkommunalen Kooperation als Ganzes attraktiver zu machen und Infrastrukturen zu stärken.

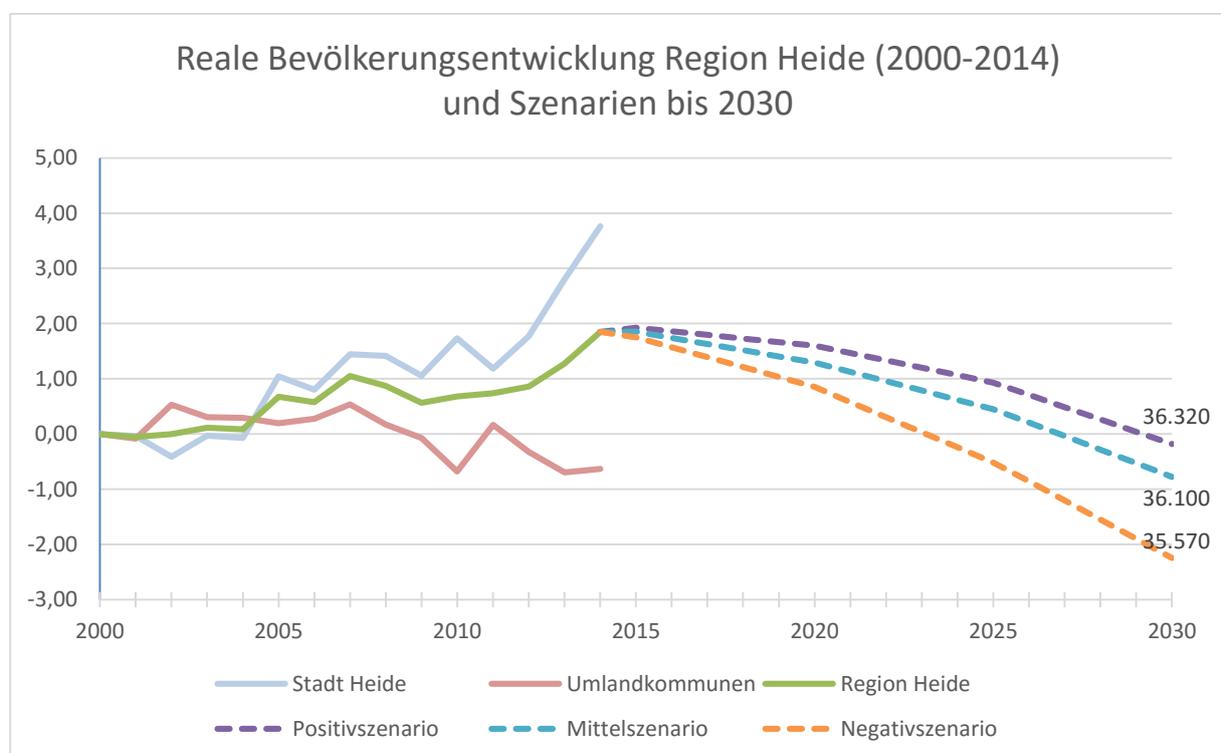


Abbildung 5: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide bis 2030

Tabelle 7: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Region Heide bis 2030

Einwohner	2009	2014	2020	2025	2030
Positivszenario			36.970	36.720	36.320
Mittelszenario	36.591	37.058	36.860	36.550	36.100
Negativszenario			36.700	36.200	35.570

Im Rahmen der Fortschreibung der SUK sind die Szenarien zu überprüfen und mit der dann voraussichtlich vorliegenden Fortschreibung der Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Schleswig-Holstein abzugleichen.

### 3.4.3 Herleitung des Wohnbedarfs

Ausgehend von der oben dargelegten angepassten Bevölkerungsprognose wird der Wohnbedarf für die Region Heide hergeleitet, wobei die im Rahmen der Erarbeitung der SUK genutzte Methodik beibehalten wird. Dementsprechend werden auch die im Rahmen der SUK angenommenen Haushaltsgrößen übernommen, da aktuelle Zahlen nicht vorliegen<sup>2</sup>. Die Berechnung erfolgt auf Basis des Jahres 2009 bis 2025, um eine Vergleichbarkeit zu den Berechnungen im Rahmen der SUK herzustellen. Zusätzlich wird die Berechnung bis 2030 fortgeführt.

### Demografischer Wohnbaubedarf

Tabelle 8: Errechneter demografischer Wohnbaubedarf in der Region Heide bis 2030

Szenario	Jahr	Einwohner	Haushaltsgröße	Haushalte	Veränderung Zahl der Haushalte zu 2009	
					absolut	relativ
	2009	36.591	2,12	17.260	/	/
	2014	37.058	2,09	17.731	471	2,7
Positivszenario	2020	36.970	2,04	18.123	863	5,0
Mittelszenario		<b>36.860</b>		<b>18.069</b>	<b>809</b>	<b>4,7</b>
Negativszenario		36.700		17.990	730	4,2
Positivszenario	2025	36.720	2,00	18.360	1.100	6,4
Mittelszenario		<b>36.550</b>		<b>18.275</b>	<b>1.015</b>	<b>5,9</b>
Negativszenario		36.200		18.100	840	4,9
Positivszenario	2030	36.320	1,96	18.531	1.271	7,4
Mittelszenario		<b>36.100</b>		<b>18.418</b>	<b>1.158</b>	<b>6,7</b>
Negativszenario		35.570		18.148	888	5,1

Im Mittelszenario ergibt sich trotz abnehmender Bevölkerungszahlen aufgrund der Verkleinerung der Haushalte aus demografischen Gründen (Single-Haushalte, Senioren-Haushalte

<sup>2</sup> Siehe Erläuterungsband zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland, S. 92 und Fußnote 8.

etc.) **bis 2025** ein Bedarf von 1.015 zusätzlichen Wohneinheiten (+5,9 %) in der Region Heide **gegenüber 2009** (Ausgangsbasis SUK). Das entspricht einem jährlichen Neubau von 63 Wohneinheiten. Zu berücksichtigen ist, dass dieser Bedarf vor allem in der Stadt Heide entsteht.

### Ersatzbedarf

**Tabelle 9: Berechnung des Ersatzbedarfes bis 2025 bzw. 2030 mit Basis 2009**

Wohnungsbestand 2009	jährlicher Bedarf in %	Ersatzbedarf bis 2025 (16 Jahre)	Ersatzbedarf bis 2030 (21 Jahre)	
<b>MFH</b>	5.802	0,3	278	366
<b>EFH</b>	12.217	0,1	195	257
<b>Summe:</b>			<b>474</b>	<b>622</b>

Ausgehend vom Wohnungsbestand im Jahr 2009 besteht ein Ersatzbedarf von 474 Wohneinheiten bis 2025, von 622 Wohneinheiten bis 2030.

### Mobilitätsreserve

**Tabelle 10: Berechnung der Mobilitätsreserve (Basis 2009)**

Jahr	Wohnungsbestand	Reserve in %	Mobilitätsreserve
<b>2009</b>	18.019	1	<b>180</b>

Rechnerisch ist eine Mobilitätsreserve von 180 Wohneinheiten aufzubauen.

### Leerstand

Laut Zensus 2011 ist in der Region Heide ein Leerstand von 510 Wohneinheiten vorhanden. Im Rahmen der SUK wurde von einem Leerstand von 133 Wohneinheiten ausgegangen.

**Tabelle 11: Leerstand in der Region Heide**

Jahr	Quelle	Leerstand
<b>2012</b>	SUK 2012	133
<b>2011</b>	Zensus 2011	510

Unter der Annahme, dass der Leerstand bis 2015 nicht wesentlich abgebaut wurde, ist er bei der Berechnung des Neubaubedarfes zu berücksichtigen. Beispielsweise liegt somit bereits eine ausreichende Mobilitätsreserve vor, ebenfalls bestünde bei einem Abriss von leerstehendem Wohnraum je nach Lage nicht unbedingt ein Ersatzbedarf.

## Wohnbaubedarf

Tabelle 12: Berechnung des Wohnbaubedarfes in der Region Heide, Basis 2009

	Wohnbaubedarf bis 2025			Wohnbaubedarf bis 2030		
	Negativ-szenario	Mittel-szenario	Positiv-szenario	Negativ-szenario	Mittel-szenario	Positiv-szenario
<b>Demografischer Neubaubedarf</b>	840	<b>1.015</b>	1.100	888	<b>1.158</b>	1.271
<b>Ersatzbedarf</b>	<b>474</b>			<b>622</b>		
<b>Mobilitätsreserve</b>	<b>180</b>			<b>180</b>		
<b>Zwischensumme</b>	1.494	<b>1.669</b>	1.754	1.690	<b>1.962</b>	2.073
<b>abzgl. Leerstand</b>	<b>510</b>			<b>510</b>		
<b>Summe</b>	984	<b>1.159</b>	1.244	1.180	<b>1.450</b>	1.563

**Insgesamt ergibt sich damit ein rechnerischer Neubaubedarf von 2009 bis zum Jahr 2025 zwischen 984 und 1.244 Wohneinheiten.**

Gegenüber dem Mittelszenario der Berechnung im Rahmen der SUK ergibt sich damit ein zusätzlicher Bedarf von 349 Wohneinheiten zwischen 2009 und 2025 im Mittelszenario (174 im Negativszenario, 434 im Positivszenario).

### Vergleich mit Baufertigstellungen

Bei einem Neubaubedarf von 1.159 Wohneinheiten zwischen 2009 und 2025 müssten in der Region Heide jährlich 72 Wohneinheiten gebaut werden (Negativszenario: 62, Positivszenario: 78). In den Jahren 2010 bis inklusive 2014 gab es in der Region Heide 365 Baufertigstellungen (inklusive Umbau 407). Dies entspricht jährlich 73 Baufertigstellungen (inklusive Umbau 81). Damit liegen die Baufertigstellungen der letzten Jahre im Soll der Prognose.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Wohnungsneubaubedarf vor allem auf die Stadt Heide entfällt, sowie zum Teil auf die im direkten Siedlungszusammenhang liegenden Gemeinden. Zwischen 2010 und 2014 entfielen allerdings 48 % der Baufertigstellungen in der Region Heide auf die Umlandgemeinden.

#### 3.4.4 Einbezug der Wohnbedarfe von Asylbewerbern

Derzeit gibt es eine relativ hohe Zahl an Asylbewerbern in der Region Heide. Diese werden einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt in der Region Heide haben, der aber noch nicht in die durchgeführte Berechnung eingeflossen ist.

Grund dafür ist, dass derzeit noch nicht absehbar ist, wie viele Asylbewerber in die Region Heide kommen werden, wie viele davon längerfristig in der Region Heide bleiben werden und wie die soziale Struktur der länger bleibenden Personen (ggf. inkl. einem Familiennachzug) sein wird. Daher lassen sich noch keine verlässlichen Aussagen über die längerfristig entstehenden konkreten Wohnbedarfe aufstellen.

Kurzfristig lassen sich jedoch folgende Aussagen zu Wohnbedarfen treffen:

- Durch Asylbewerber entstehen in der Region vorerst vor allem Bedarfe nach kleineren Wohnungen in zentralen, gut angebundenen Lagen.
- Von einer zunehmenden Nachfrage nach einem Wohnungsbau in Neubaugebieten mit der Zielgruppe Familien wird nicht ausgegangen. Der Zuzug von Asylbewerbern ist also derzeit kein Argument für die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.
- Angesichts der vielfältigen Innenentwicklungspotenziale in der Region kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der entstehenden Wohnbedarfe im Innenbereich gedeckt werden kann. Es bietet sich durch eine aktive Suche nach geeigneten Standorten im Innenbereich sogar die Möglichkeit einer Aktivierung des Bestandes und einer Verminderung von Leerständen.
- In Ausnahmefällen kann für größere Einrichtungen in der Stadt Heide oder den Umlandkommunen im direkten Siedlungszusammenhang die Nutzung von Flächen im Außenbereich in Betracht gezogen werden. Hierbei ist eine gute infrastrukturelle Anbindung der Flächen wichtig.
- Bei der Schaffung von Wohnraum für Asylbewerber sollten Möglichkeiten einer Nachnutzung bereits mitgedacht werden.

Diese Aussagen müssen (u.a. im Rahmen der Fortschreibung der SUK) geprüft werden, sobald verlässlichere Datengrundlagen vorliegen.

### 3.4.5 Ausblick

Im Rahmen der Fortschreibung der SUK sollte die vorliegende Berechnung des Wohnbaubedarfs geprüft und an neue Entwicklungen angepasst werden. Unter anderem sind dabei folgende Aspekte genauer zu betrachten bzw. zu untersuchen:

- weitere Entwicklung der Bevölkerungszahlen,
- Überprüfung der Entwicklung der Haushaltsgrößen (ggf. differenziert für die unterschiedlichen Gemeindetypen und die Stadt Heide),
- Umfang vorhandener Leerstände,
- langfristige Entwicklung der Asylbewerberzahlen inkl. Sozialstrukturen und deren Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt.

Anschließend ist eine Anpassung der Wohnungsbaukontingente erforderlich.

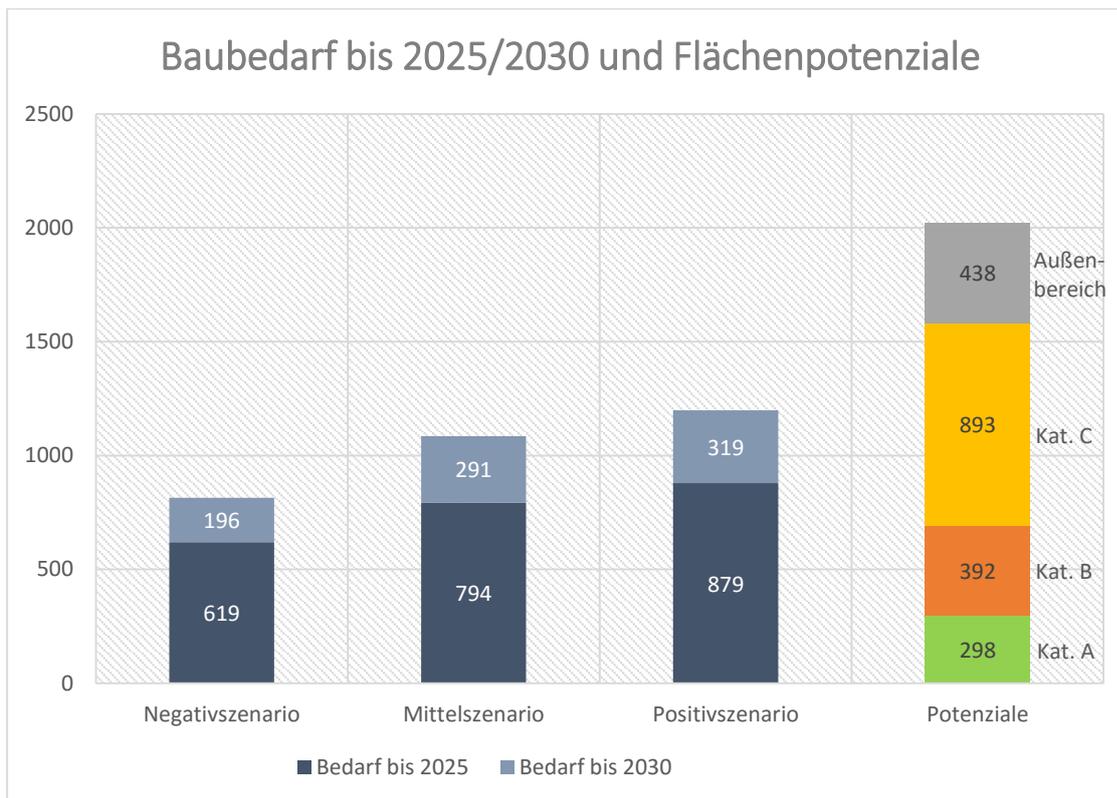
## 3.5 Vergleich der Baubedarfe bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen

Tabelle 13 zeigt den Baubedarf in der Region Heide zwischen 2015 und 2025 bzw. 2030. Er beläuft sich im Mittelszenario auf 794 (bis 2025) bzw. 1.085 (bis 2030) Wohneinheiten. Dem steht ein Flächenpotenzial gegenüber, dass sich insgesamt auf 2.022 Wohneinheiten beläuft,

davon 1.584 im Innenbereich und 438 im Außenbereich. Abbildung 6 zeigt den Baubedarf in der Region Heide bis 2025 bzw. 2030 im Vergleich mit den vorhandenen Potenzialen.

**Tabelle 13: Vergleich der Baubedarf bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen**

Bedarf	Negativszenario	Mittelszenario	Positivszenario
<b>Wohnungsbedarf 2009 bis 2025</b>	984	<b>1.159</b>	1.244
<b>Wohnungsbedarf 2009 bis 2030</b>	1.180	<b>1.450</b>	1.563
<b>Baufertigstellungen 2009 bis inkl. 2014</b>	<b>365</b>		
<b>Baubedarf 2015 bis 2025</b>	619	<b>794</b>	879
<b>Baubedarf 2015 bis 2030</b>	815	<b>1.085</b>	1.198
<b>Flächenpotenziale</b>			
<b>Potenziale im Innenbereich</b>			
<b>Kategorie A</b>	298		
<b>Kategorie B</b>	392		
<b>Kategorie C</b>	893		
<b>Gesamt</b>	<b>1.584</b>		
<b>Potenziale im Außenbereich</b>	<b>438</b>		
<b>Gesamtpotenziale Region Heide</b>	<b>2.022</b>		



**Abbildung 6: Vergleich der Baubedarf bis 2025 und 2030 mit den vorhandene Flächenpotenzialen**

### 3.6 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- Der größte Baubedarf besteht angesichts der demografischen Entwicklung in der Stadt Heide (und in den unmittelbar im Siedlungszusammenhang liegenden Gemeinden). Ebenso liegt der größte Teil der Potenziale – knapp 1.300 von rund 2.000 – in der Stadt Heide, davon knapp 1.200 im Innenbereich und 100 im Außenbereich.
- Von den knapp 1.600 Potenzialen im Innenbereich sind nur knapp 300 der Kategorie A zuzuordnen und damit direkt verfügbar. Die übrigen gut 1.200 Potenziale weisen Hemmnisse (Kategorie B, knapp 400 Potenziale) oder ein Planungserfordernis zur Realisierung (Kategorie C, knapp 900 Potenziale) auf.
- Welcher Anteil der Innenentwicklungspotenziale genutzt werden kann, ist stark davon abhängig, welche Aktivitäten die Region Heide und die Kommunen in der Region zu ihrer Aktivierung anstoßen. Dies gilt insbesondere für die Aktivierung der Potenziale der Kategorien B und C.
- Mittelfristig ist eine Deckung der Baubedarfe ohne eine Ausweisung neuer Baugebiete durch eine Fokussierung auf Innenentwicklung möglich. Hierfür sind Maßnahmen der Kommunen und der Region zur Aktivierung der Potenziale erforderlich.
- Insbesondere in der Stadt Heide sollte angesichts relativ großer Baubedarfe, großer Innenentwicklungspotenziale und begrenzter Flächenpotenziale im Außenbereich die

Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale aktiv betrieben und als Chance für die Zukunftsfähigkeit der Stadt (und der Region) verstanden werden.

- In den Umlandkommunen sollte angesichts geringer Baubedarfe auf eine Ausweisung neuer Baugebiete weitestgehend verzichtet werden und stattdessen eine Stärkung des Bestandes durch behutsame Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale angestrebt werden.
- Die weitere Flächenentwicklung im Innen- und Außenbereich in der Region Heide sollte in interkommunaler Abstimmung erfolgen.
- Dieses Vorgehen würde einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Flächenpolitik in der Region darstellen. Es könnte den Verbrauch von Freiflächen vermeiden, Kosten für neue Infrastrukturen senken, Bestandsqualitäten, vorhandene Infrastrukturen und die Lebensqualität insgesamt stärken und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in der Region leisten.

## 4 Flächenmanagementstrategie: Leitlinien für die Flächenentwicklung und Handlungsempfehlungen für die Kommunen in der Region Heide

Im Folgenden werden übergreifende Leitlinien für die Flächenentwicklung in der Region Heide entwickelt (Kap. unten 4.1). Hierauf folgen für jede Kommune in der Region Heide Handlungsempfehlungen zur Entwicklung ihrer Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich (Kap. 4.3 bis 4.14). Basis für die Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Flächenpotenziale im Innenbereich ist ein Aktivierungsschema für Innenentwicklungspotenziale (Kap. 4.2).

Den Handlungsempfehlungen für die einzelnen Kommunen werden die Karten der Potenziale im Innen- und Außenbereich vorangestellt.

### Anlage 1: Karten der Innenentwicklungspotenziale

### Anlage 2: Dokumentation der Innenentwicklungspotenziale

### 4.1 Leitlinien einer klimagerechten und nachhaltigen Flächenentwicklung in der Region Heide

Kapitel 4 gibt Empfehlungen zur Entwicklung der Außen- und Innenbereichsflächen für jede Kommune in der Region Heide. Übergreifend sollte die Flächenentwicklung der Region an einer bedarfsorientierten Flächenmanagementstrategie ausgerichtet sein, die Ziele der Klimaanpassung und des Klimaschutzes beachtet. Hierfür bietet das SUK bereits entsprechende Ansätze.

Jegliche Flächenentwicklung in der Region Heide sollte künftig an den folgenden Leitlinien einer klimagerechten und nachhaltigen Flächenmanagementstrategie ausgerichtet werden:

#### 1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Bei der künftigen Flächenentwicklung sollte ein Vorrang von Innenentwicklung gegenüber Außenentwicklung gelten. Angesichts der großen Baupotenziale im Innenbereich sind Wachstum und Entwicklung auch bei einem Verzicht auf Außenentwicklung möglich. Daher sollten vor jeder Ausweisung von Flächen im Außenbereich Optionen im Innenbereich geprüft werden.

Durch den Vorrang der Innenentwicklung soll die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich minimiert und eine kompaktere Siedlungsstruktur erreicht werden. Dadurch können Kosten für neue Erschließungen und Infrastrukturen vermieden, vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet, Ortskerne gestärkt, zusätzlicher Verkehr vermieden und nicht zuletzt Freiflächen mit ihren verschiedenen Funktionen erhalten werden.

#### 2. Qualitative Innenentwicklung

Es gilt zwar der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, allerdings kann eine unkontrollierte Nachverdichtung im Bestand genauso zu negativen Konsequenzen führen wie ein ausufernder Flächenverbrauch im Außenbereich. Deshalb ist es bei der Innenent-

wicklung wichtig, die örtlichen Bedingungen zu berücksichtigen, genügend innerörtliche Freiflächen zu erhalten (bzw. zu schaffen) und eine qualitativ angepasste Bauweise vorzuschreiben.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, sollten die Kommunen in der Region Heide eine aktive Innenentwicklung anstreben: Anhand der vorliegenden Erhebung sollte eine Prioritätenbildung der Potenziale nach städtebaulichen und Klimaschutzkriterien vorgenommen und geeignete Flächen gezielt aktiviert werden.

### **3. Ausrichtung der Flächenentwicklung am quantitativen Bedarf**

Die künftige Flächenentwicklung ist konsequent am Bedarf auszurichten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der größte Teil des Wohnbaubedarfs in der Stadt Heide und in den im direkten Siedlungszusammenhang liegenden Gemeinden Lohe-Rickelshof und Wesseln entsteht. In den weiteren Gemeinden ist eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.

### **4. Ausrichtung der Flächenentwicklung am qualitativen Bedarf**

Bei der Flächenentwicklung sind qualitative Bedarfe verstärkt zu berücksichtigen. Angesichts einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen werden künftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt. Zudem werden (u.a. aufgrund der zunehmenden Alterung) verstärkt zentrale, gut angebundene Lagen nachgefragt. Daher sollten Qualitätsstandards für die Region entwickelt werden. An ihnen sollten künftige Planungen ausgerichtet werden.

### **5. Klimaschutz bei der Flächenentwicklung berücksichtigen**

Bei der Flächenentwicklung müssen Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Jede neue Entwicklung sollte künftig hierauf überprüft werden.

Dies gilt für eine klimaschonende Versorgung mit Wärme und Energie. So sollten die Ergebnisse der Klimaschutzteilkonzepte Wärme und Erneuerbare Energien auch bei der Flächenentwicklung berücksichtigt werden. Flächen sollten bevorzugt dort entwickelt werden, wo bestehende Nah- bzw. Fernwärmenetze genutzt oder erweitert werden können, um ihre Auslastung zu verbessern. Durch gezielte Innenentwicklung können kompaktere Siedlungsstrukturen geschaffen werden, so dass die Investitionskosten für Nahwärmenetze je Haushalt sinken.

Ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Verkehrsentlastung kann durch gezielte Innenentwicklung geleistet werden, da eine kompakte Siedlungsstruktur die Effizienz der verkehrlichen Infrastruktur steigert. Insgesamt sollten vermehrt zentrale und gut verkehrlich angebundene Flächen genutzt werden. Neben den Klimawirkungen führt dies auch zu Kosteneinsparungen.

Nicht zuletzt sollten neue Baugebiete sich an klimagerechten Bauweisen und Kriterien orientieren.

### **6. Regionale Abstimmung**

Die Flächenentwicklung in der Region Heide sollte (wie auch bisher über das SUK) in interkommunaler Abstimmung erfolgen, um Konkurrenzen zwischen den Gemeinden und dadurch entstehende Überangebote zu vermeiden. Stattdessen sollte im interkommunalen Verbund ein bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Flächenangebot in der Region sichergestellt werden. Zum einen ist dabei eine Teilhabe aller Kommunen

an der Entwicklung zu gewährleisten (ggf. über einen Interessenausgleich bzw. Strukturfonds, s.u.), zum anderen muss die Eigenentwicklung jeder Kommune ermöglicht werden.

## 4.2 Aktivierungsschema für Innenentwicklungspotenziale

Den Handlungsempfehlungen für jede Kommune der Region Heide zum Umgang mit ihren Flächenpotenzialen im Innenbereich liegt folgendes Aktivierungsschema zu Grunde.

Stadt/Gemeinde	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	1			
B – Hemmnisse	5		2/3	
C – Planungsoption	4		2/3	
Gesamt				

Folgende Fragestellungen sind bei der Aktivierung in den einzelnen Phasen zu beachten:

- (1)
  - Ist eine Entwicklung der Flächen bereits absehbar?
  - Falls nein: Wie kann die Politik/Verwaltung unterstützend tätig werden?
  - ToDo: Ggfs. Kontaktaufnahme mit den Eigentümern
  - Ggfs. Unterstützung durch Baulandkataster
- (2/5)
  - Worin liegen die Hemmnisse für eine Entwicklung der Flächen?
  - Ist eine Bauabsicht erkennbar?
  - Falls ja: Wie kann die Politik/Verwaltung unterstützend tätig werden?
  - ToDo: Ggfs. Kontaktaufnahme mit den Eigentümern
  - Ggfs. Unterstützung durch Information/Baulandkataster
- (3/4)
  - Ist die Entwicklung der Potenzialfläche aus Sicht von Verwaltung und Politik erwünscht?
  - Stößt die Entwicklung in der Nachbarschaft auf Zustimmung?
  - Ggfs. Anstoß eines Planungsverfahrens

### Abbildung 7: Aktivierungsschema für Potenziale im Innenbereich

Das Aktivierungsschema zeigt in welcher Reihenfolge die Aktivierung der Potenzialflächen im Innenbereich erfolgen sollte. Naheliegend ist zunächst die Überprüfung aller Potenzialflächen der Kategorie A (1) („keine Hemmnisse“), da diese zumeist bereits bekannt und von daher am besten einzuschätzen sind. Anschließend sollten die Potenzialflächen der Kategorien B und C mit der größten Anzahl an möglichen Wohneinheiten (2/3) überprüft werden, um quantitativ die besten Ergebnisse erzielen zu können. In kleineren Gemeinden können dies auch Flächen

mit einer geringeren Anzahl an potenziellen WE sein, als hier in der Tabelle angezeigt. Danach sollten die kleineren Flächen der Kategorie C (4) geprüft werden, weil die Gemeinden hier eigenständig entscheiden können, ob sie durch die Vergabe von Planungsrecht aktiv werden möchten. Die kleineren Flächen der Kategorie B (5) bilden sozusagen die „stille Reserve“ an Potenzialen. Planungsrechtlich kann die Kommune hier keine neuen Impulse setzen. Sie kann aber bspw. die Eigentümer über ihre Möglichkeiten informieren, und damit ihre Bauabsicht befördern.

### 4.3 Handlungsempfehlungen für die Stadt Heide

#### 4.3.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Heide verfügt über die mit Abstand größte Anzahl an Potenzialflächen in der Region. Dies gilt für alle Potenzialkategorien sowohl für die Anzahl der Fälle, als auch für die Anzahl der potenziellen Wohneinheiten. Während die Anzahl der WE in den Potenzialkategorien A und B ähnlich hoch ist (A: 187 WE, B: 183 WE), sticht die Kategorie C mit 824 WE stark hervor. Hier liegt auch die größte Herausforderung im Themenbereich Innenentwicklung für die Stadt Heide.

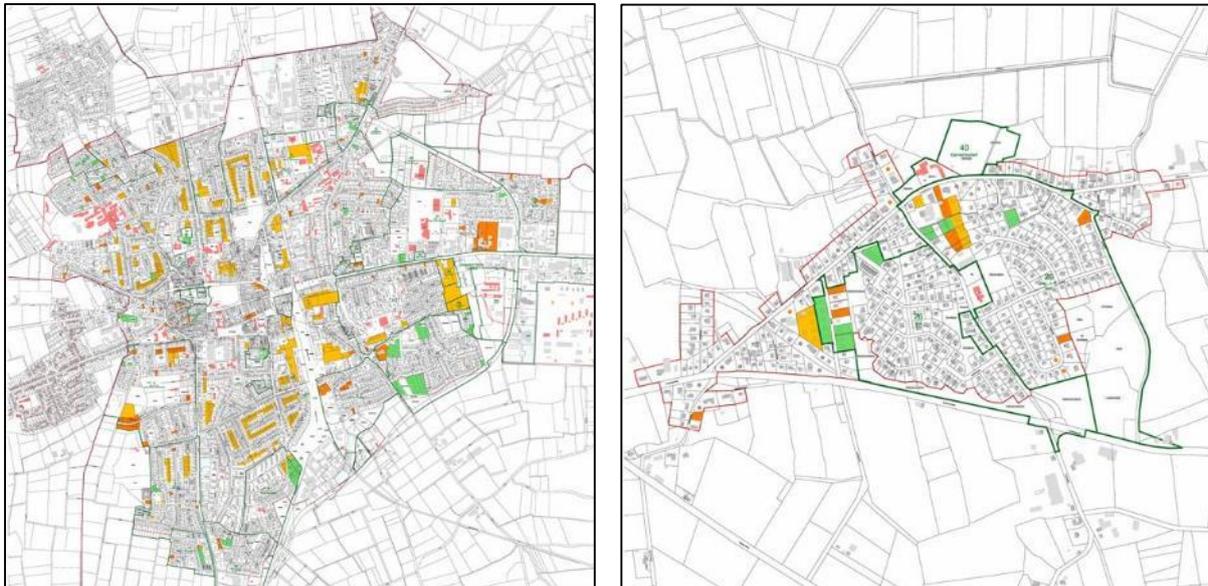


Abbildung 8: Potenziale im Innenbereich in der Stadt Heide

**Tabelle 14: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Stadt Heide**

Stadt Heide	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
Potenzialkategorien / Größenklassen				
A – keine Hemmnisse	29/51	10/71	3/65	42/187
B – Hemmnisse	67/81	6/57	2/45	75/183
C – Planungsoption	20/47	27/238	14/539	61/824
Gesamt	116/179	43/366	19/649	178/1194

Grundsätzlich sollten alle Potenzialflächen der Kategorie A hinsichtlich der Verfügbarkeit überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die größeren zusammenhängenden Flächen in den Bebauungsplänen Nr. 5 und 48 sowie den Bebauungsplänen Nr. 25 und 26 im Ortsteil Süderholm.

Einer Prüfung unterzogen werden sollte weiterhin der Bebauungsplan Nr. 9. Die Gemengelage an Potenzialflächen, die sich aus diesem Bebauungsplan ergeben, macht hier deutlich, dass ein Überarbeitungsbedarf besteht.

In unmittelbarer Nähe zum Marktplatz sind verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten erkennbar. Dies betrifft zwei Blockrandschließungen (Neue Anlage, ID 68 und Kleine Freiheit, ID 67), die sich städtebaulich gut in das innerstädtische Ensemble einfügen würden. Weiterhin zu nennen ist der Bereich am Bahnhof in Richtung Innenstadt (ID 141). Nördlich des Markplatzes erscheint der Blockinnenbereich Markt/Rosenstraße (ID 136) nicht standortadäquat genutzt. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Neuordnung der Gemengelage aus Stellplätzen und Nebengebäuden, verbunden mit einer hochwertigen Neubebauung wünschenswert. Weitere kleinere innenstadtnahe Potenzialflächen befinden sich im westlichen Bereich (Große Weststraße, Dohnstraße etc.). Für dieses Quartier wäre insgesamt eine dem Standort angemessene Aufwertung wünschenswert.

Bei den Potenzialflächen der Kategorie C („Planungsoption“) ist grob zu unterscheiden zwischen den Flächen, die von ihrer aktuellen Nutzung her im Grunde zur Verfügung stehen, deren Zukunft aber noch nicht genau bestimmt ist, und den sogenannten „Hinterlandbebauungen“ auf privat genutzten Gartenflächen in den Blockinnenbereichen.

Die Nachverdichtungspotenziale in den Blockinnenbereichen sind sensibel zu handhaben, da sie in die konkreten Lebenswelten der Anwohner eingreifen und die von den Anwohnern gewohnte Wohnsituation teilweise erheblich verändern. Hier gilt es intensiv abzuwägen zwischen den Anwohnerinteressen, die durchaus gespalten sein können, und dem objektiven städtebaulichen Nutzen, der aus einer Nachverdichtungs-Planung erwachsen kann. Die in der Potenzialkarte hervorgehobenen Flächen sind bereits „vorgeprüft“, d.h. aus fachlicher Sicht erscheint eine Entwicklung dieser Flächen, auch unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes, als städtebaulich wünschenswert bzw. zumindest städtebaulich vertretbar. Als geeignete Beispielflächen zu diesem Thema kommen bspw. ID 162 (Kreuzstraße), ID 148 (Bebauungsplan 7) oder ID 120 (Holstenstraße/Husumer Straße) in Frage.

Weiterhin verfügt die Stadt Heide über einige größere zusammenhängende Flächen, die für den verdichteten Einfamilienhausbau (Reihenhäuser) oder sogar Mehrfamilienhausbau geeignet sind. Dies betrifft insbesondere die Flächen ID 131 (Rungholtstraße), ID 139 (Hans-Böckler-Straße), ID 165 (Rüsdorfer Straße) sowie mehrere Flächen im Bereich „Campus“ südlich und nördlich der Hamburger Straße (ID 99, ID 168, ID 169, ID 170).

### 4.3.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

In der Stadt Heide befindet sich im Westen des Stadtgebietes eine 4,6 ha große potenzielle Entwicklungsfläche im Außenbereich. Auf ihr könnten rund 100 Wohneinheiten errichtet werden.

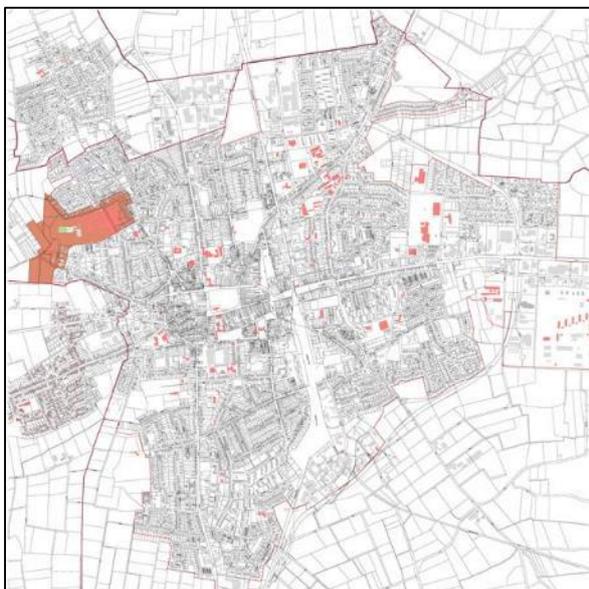


Abbildung 9: Potenziale im Außenbereich in der Stadt Heide

Tabelle 15: Potenziale im Außenbereich in der Stadt Heide

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Bebauungsplan Nr. 63 (Angaben beziehen sich auf den Neubaubereich)	4,60	Wohnen, Mischgebiet	100	Landwirtschaft	gut: - zentrale Lage - ÖPNV-Anbindung - Infrastrukturausstattung

Die Entwicklung der Fläche soll kurzfristig realisiert werden. Es soll eine überwiegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen. Bei der Entwicklung sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung Berücksichtigung finden.

## 4.4 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Hemmingstedt

### 4.4.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Hemmingstedt verfügt über insgesamt 47 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 104 Wohneinheiten realisieren lassen würden.

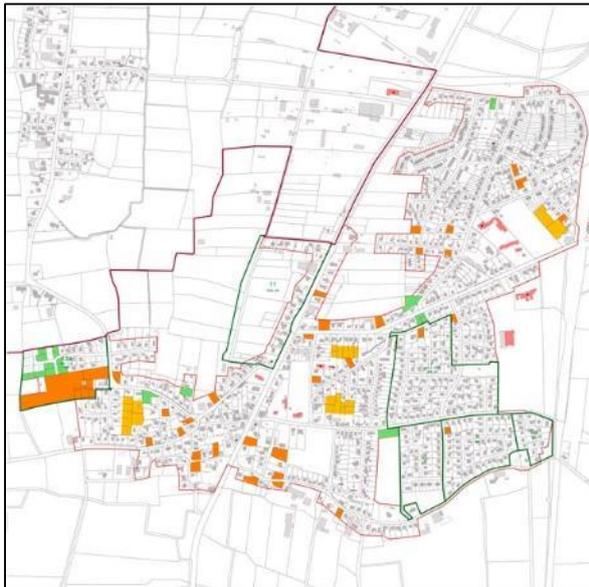


Abbildung 10: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt

Tabelle 16: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt

Hemmingstedt	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
Potenzialkategorien / Größenklassen				
A – keine Hemmnisse	7/11	1/9	-/-	8/20
B – Hemmnisse	34/35	-/-	1/24	35/59
C – Planungsoption	-/-	4/25	-/-	4/25
Gesamt	41/46	5/34	1/24	47/104

Die Gemeinde Hemmingstedt verfügt über 9 baubereite Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 13. Weitere 11 Bauplätze sind bereits für eine Bebauung avisiert bzw. sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Mit dem bislang unerschlossenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 13 (ca. 24 WE) ist ein größeres Kontingent an Bauplätzen vorhanden, das die Gemeinde selbstständig durch Erschließung bereitstellen kann.

Weiterhin sind in der Gemeinde Hemmingstedt vier Blockinnenbereiche zu erkennen, die für eine Hinterlandbebauung geeignet erscheinen. Hier wäre die Zustimmung vor Ort zu prüfen und ggfs. ein Planungsverfahren einzuleiten. In dreien der angesprochenen Baublöcke sind zusätzlich weitere Potenziale der Kategorien A und B vorhanden, die in eine Planung mit einbezogen werden könnten.

Mit ca. 35 Wohneinheiten liegt ein weiterer Schwerpunkt der Potenzialflächen in Hemmingstedt auf den Einzelpotenzialen der Kategorie B (i.d.R. Privatgärten). Diese Potenziale können bei Bedarf durch Eigentümeransprache und -information aktiviert werden.

#### 4.4.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Hemmingstedt verfügt über drei Entwicklungsflächen im Außenbereich. Die beiden Flächen an der Bahnhofstraße und westlich des Bebauungsplanes 10 sind für Wohnbebauung vorgesehen.



Abbildung 11: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt

Tabelle 17: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Hemmingstedt

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Meldorfer Straße	3,57	Gewerbe	-	Landwirtschaft	ausgewogen/gut: - Möglichkeiten Fernwärme prüfen - Infrastrukturausstattung - ÖPNV-Anbindung negativ

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Bahnhofstraße	1,95	Wohnen	22	Landwirtschaft	ausgewogen - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung
Westlich Bebauungsplan 10	2,03	Wohnen	24	Landwirtschaft	ausgewogen/gut - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung - integrierte Lage

Angesichts der verfügbaren Innenentwicklungspotenziale und der künftigen Wohnbaubedarfe sowie der vorhandenen Potenziale im Bereich des Bebauungsplanes 13a sollte eine Entwicklung der Außenbereichsflächen für Wohnbau vorerst zurückgestellt werden. Die Flächen können als langfristige Entwicklungsreserven für die Gemeinde betrachtet werden.

Sofern eine weitere Entwicklung notwendig wird, sollte unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK vorrangig die Entwicklung der Fläche westlich des Bebauungsplanes 10 erfolgen. Bei der Entwicklung sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.5 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Lieth

### 4.5.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Lieth verfügt über insgesamt 3 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 5 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Es handelt sich um Baulücken und ein bereits erschlossenes Bebauungsplangebiet.

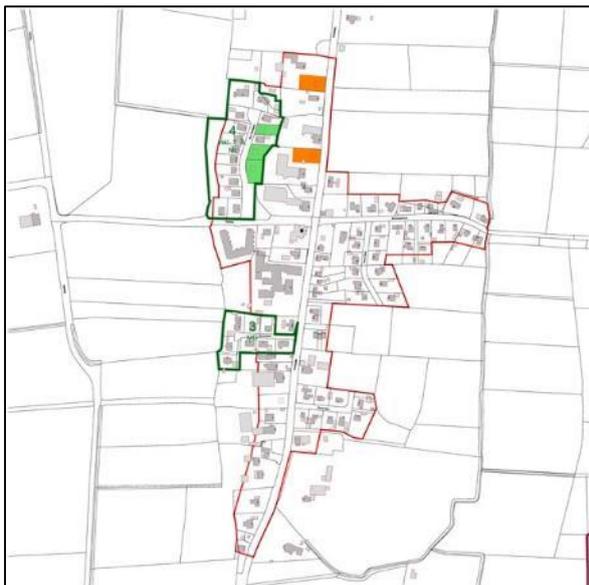


Abbildung 12: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lieth

**Tabelle 18: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lieth**

Lieth	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	1/3	-/-	-/-	1/3
B – Hemmnisse	2/2	-/-	-/-	2/2
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	3/5	-/-	-/-	3/5

Die Gemeinde Lieth verfügt über 3 baubereite Grundstücke im bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 4. Weitere 2 Bauplätze gehören der Kategorie B an. Hier kann bei Bedarf eine Eigentümeransprache und -information stattfinden.

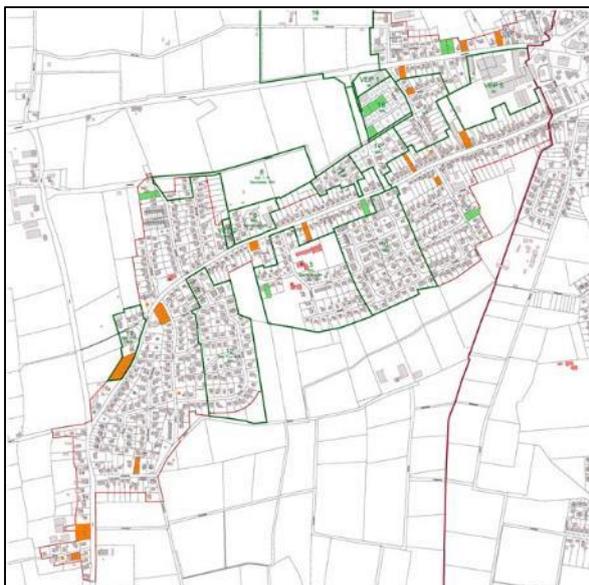
#### 4.5.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

keine

### 4.6 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Lohe-Rickelshof

#### 4.6.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof verfügt über insgesamt 23 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 28 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Alle Potenziale sind kleinere Flächen in klassischen Baulücken oder in bereits erschlossenen Bebauungsplangebietern.



**Abbildung 13: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof**

**Tabelle 19: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof**

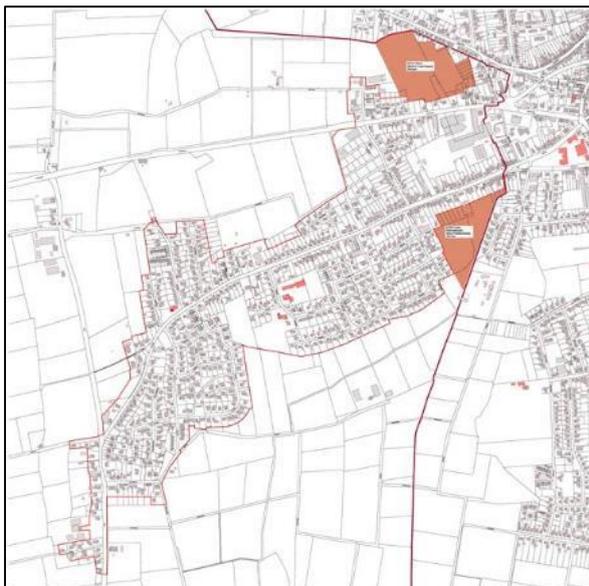
Lohe-Rickelshof Potenzialkategorien / Größenklassen	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	9/10	-/-	-/-	9/10
B – Hemmnisse	14/18	-/-	-/-	14/18
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	23/28	-/-	-/-	23/28

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof verfügt über 4 baubereite Grundstücke im bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 15. Weitere 6 Bauplätze sind bereits für eine Bebauung avisiert bzw. sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Der Großteil der potenziellen Wohneinheiten in Lohe-Rickelshof entfällt auf die Kategorie B. Deshalb sollte hier über eine gezielte Aktivierungsstrategie durch Eigentümeransprache und -information nachgedacht werden, auch wenn diese Aufgabe etwas kleinteilig erscheint.

#### 4.6.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof verfügt über zwei Entwicklungsflächen im Außenbereich, auf denen insgesamt rund 100 Wohneinheiten realisiert werden könnten.



**Abbildung 14: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof**

**Tabelle 20: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Lohe-Rickelshof**

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Nördlich Friedrichswerk	5,28	Wohnen	60	Landwirtschaft	gut - zentrale Lage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung - integriert
Norhueskopel, östl. Fasänenstraße	3,5	Wohnen	40	Landwirtschaft	gut - zentrale Lage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung - integriert

Aufgrund der zentralen Lage beider Entwicklungsflächen in der Region Heide und dem Siedlungszusammenhang von Lohe-Rickelshof und der Stadt Heide sind beide Flächen grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet. Ggf. können entstehende Wohnbaubedarfe der Stadt Heide aufgefangen werden. Vor einer Entwicklung sollten allerdings die Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde ausgeschöpft werden. In diesem Sinne sollten die Flächen als langfristige Entwicklungsreserven für die Gemeinde (und für die Region) betrachtet werden.

Bei einer Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.7 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Neuenkirchen

### 4.7.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt über insgesamt 9 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 18 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Der größte Teil entfällt auf Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie einzelne Baulücken.

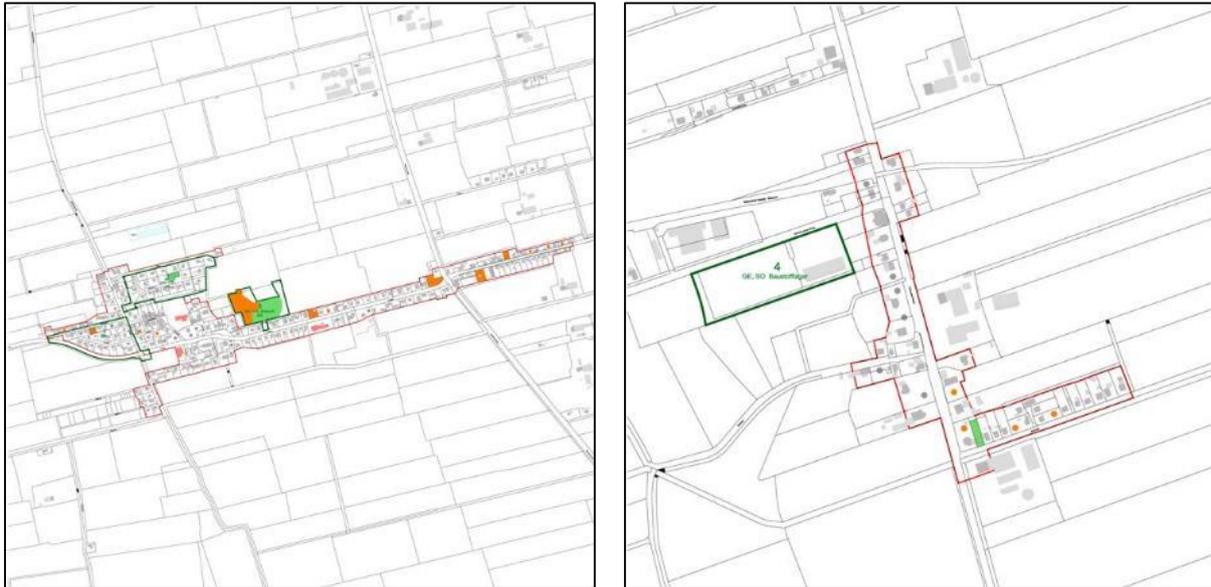


Abbildung 15: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen

Tabelle 21: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen

Neuenkirchen	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
Potenzialkategorien / Größenklassen				
A – keine Hemmnisse	2/2	1/6	-/-	3/8
B – Hemmnisse	5/5	1/5	-/-	6/10
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	7/7	2/11	-/-	9/18

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt über 6 baubereite Grundstücke im bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 3. Weitere 5 WE im derzeit noch nicht erschlossenen Teilbereich kann die Gemeinde selbständig durch Erschließung bereitstellen. Weiterhin befindet sich ein ungenutztes Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 2 und eines im Ortsteil Tiebensee. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Die Einzelpotenziale der Kategorie B können bei Bedarf durch Eigentümeransprache und -information aktiviert werden.

#### 4.7.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt über eine Entwicklungsfläche im Außenbereich, auf der 23 Wohneinheiten realisiert werden könnten.



Abbildung 16: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen

Tabelle 22: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Neuenkirchen

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Erweiterungsgebiet Bebauungsplan Nr. 3	3,11	Wohnen	23	Landwirtschaft	negativ: - regionale Randlage - ÖPNV Anbindung - ausgewogene Infrastrukturausstattung

Aufgrund der Randlage der Gemeinde in der Region Heide sollte eine Konzentration der Entwicklung auf den Eigenbedarf erfolgen. Daher sollten zuerst die noch verfügbaren baubereiten Grundstücke im Bebauungsplan 3 bebaut und eine Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotenziale geprüft werden. Auf eine kurz- oder mittelfristige Entwicklung des Erweiterungsgebietes sollte verzichtet werden. Die Fläche kann als langfristige Entwicklungsreserven für die Gemeinde betrachtet werden.

Bei einer Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.8 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Norderwöhrden

### 4.8.1 Innenentwicklungspotenziale

keine

### 4.8.2 Entwicklungsflächen

keine

## 4.9 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Nordhastedt

### 4.9.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Nordhastedt verfügt über insgesamt 36 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 80 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Ein Schwerpunkt liegt in vorhandenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebieten. Hinzu kommen klassische Baulücken.



Abbildung 17: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Nordhastedt

**Tabelle 23: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Nordhastedt**

Nordhastedt	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	6/10	-/-	1/12	7/22
B – Hemmnisse	26/28	-/-	-/-	26/28
C – Planungsoption	2/6	-/-	1/24	3/30
Gesamt	34/44	-/-	2/36	36/80

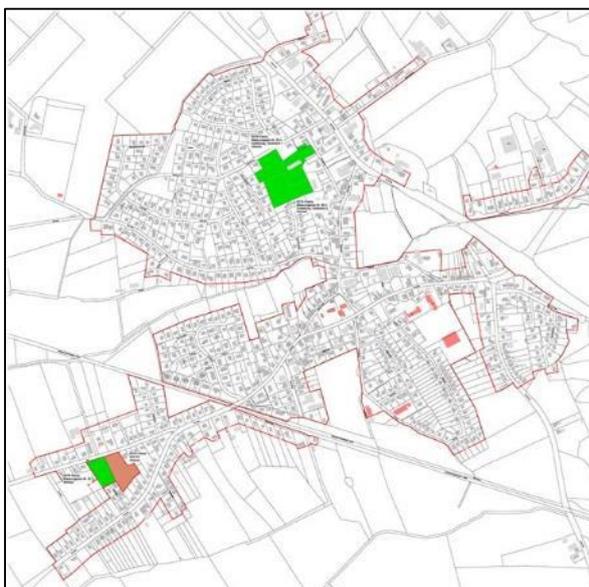
Die Gemeinde Nordhastedt verfügt mit dem Bebauungsplan Nr. 30 über ein unmittelbar bereitstehendes Potenzial für 12 Wohneinheiten. Weitere 10 Bauplätze befinden sich in Bebauungsplangebietem bzw. sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29 kommen in absehbarer Zeit 24 Wohneinheiten hinzu. Als weitere Planungsoption ist der Bereich rückwärtig der Heider Straße/Oken hervorzuheben (ID 34). Hier wären ca. 4 WE umsetzbar.

Mit ca. 28 Wohneinheiten liegt ein weiterer Schwerpunkt der Potenzialflächen in Nordhastedt auf den Einzelpotenzialen der Kategorie B (i.d.R. Privatgärten). Diese Potenziale können bei Bedarf durch Eigentümeransprache und -information aktiviert werden.

#### 4.9.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Nordhastedt verfügt über eine Entwicklungsfläche im Außenbereich, auf der 10 Wohneinheiten realisiert werden könnten.



**Abbildung 18: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Nordhastedt**

**Tabelle 24: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Nordhastedt**

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
SUK P2	0,61	Wohnen	10	Landwirtschaft	ausgewogen/gut: - gute ÖPNV Anbindung - gute Infrastrukturausstattung - integriert

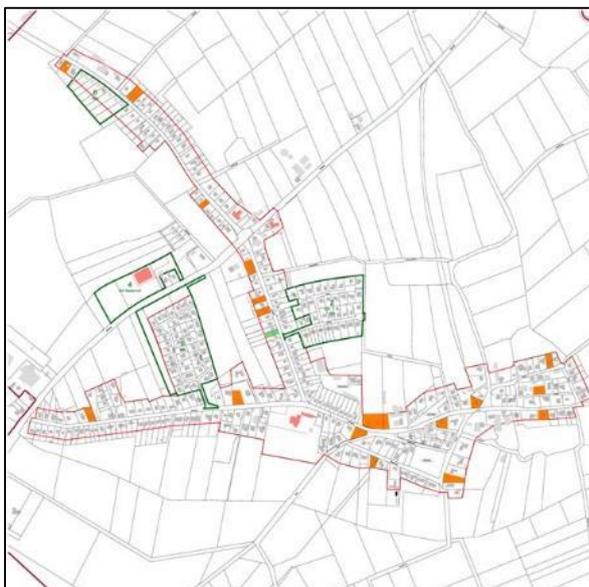
Aufgrund der relativ guten Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung sowie der integrierten Lage der Fläche ist die Fläche grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet. Da viele Potenziale im Innenbereich liegen und Baugrundstücke in den Bebauungsplänen Nr. 30 und Nr. 29 verfügbar sind, sollte eine Entwicklung allerdings kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen. Die Fläche sollte stattdessen als langfristige Entwicklungsreserven für die Gemeinde betrachtet werden.

Bei einer Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.10 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ostrohe

### 4.10.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Ostrohe verfügt über insgesamt 18 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 21 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Es handelt sich überwiegend um kleine Potenziale in Baulücken oder auf anders genutzten Flächen, für die überwiegend Hemmnisse vorhanden sind.



**Abbildung 19: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Ostrohe**

**Tabelle 25: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Ostrohe**

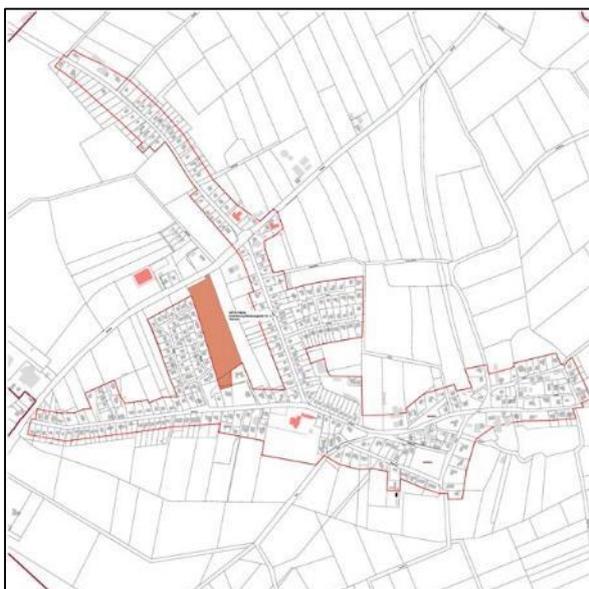
Ostrohe	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
Potenzialkategorien / Größenklassen				
A – keine Hemmnisse	1/1	-/-	-/-	1/1
B – Hemmnisse	17/20	-/-	-/-	17/20
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	18/21	-/-	-/-	18/21

Die Gemeinde Ostrohe verfügt über ein Grundstück ohne erkennbare Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Alle weiteren Potenzialflächen sind der Kategorie B zugeordnet und werden entweder als Privatgarten oder für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Hervorzuheben ist die ID 11 (Spanngrund), da dort ca. 3 Wohneinheiten entstehen können und die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche einer Umwidmung in Wohnbauland kaum entgegensteht. Weiterhin hervorzuheben ist die ID 05 (Neue Straße) mit ca. 2 WE. Als sinnvolle Aktivierungsstrategie erscheint bei allen Potenzialflächen die Ansprache und Information der Eigentümer.

#### 4.10.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Ostrohe verfügt über eine Entwicklungsfläche im Außenbereich, auf der 25 Wohneinheiten realisiert werden könnten.



**Abbildung 20: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Ostrohe**

**Tabelle 26: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Ostrohe**

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3	2,34	Wohnen	25	Landwirtschaft	ausgewogen/gut: - regionale Lage - ÖPNV Anbindung - ausgewogene Infrastrukturausstattung

Es sollte sorgfältig geprüft werden, ob eine Entwicklung der Fläche notwendig ist oder mögliche Bedarfe – trotz relativ geringer Innenentwicklungspotenziale bzw. vorhandener Hemmnisse – nicht auch im Innenbereich gedeckt werden können. Ebenfalls sollte die Größe der Fläche geprüft werden.

Bei einer Entwicklung der Fläche unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.11 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Stelle-Wittenwuth

### 4.11.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Stelle-Wittenwuth verfügt über insgesamt 12 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 13 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Es handelt sich ausschließlich um kleine Potenziale, für die Entwicklungshemmnisse vorhanden sind.



**Abbildung 21: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth**

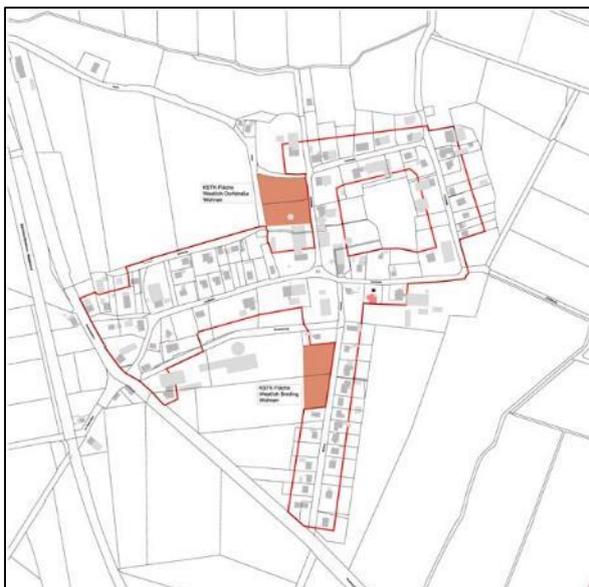
**Tabelle 27: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth**

Stelle-Wittenwuth	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	-/-	-/-	-/-	-/-
B – Hemmnisse	12/13	-/-	-/-	12/13
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	12/13	-/-	-/-	12/13

Die Gemeinde Stelle-Wittenwuth verfügt ausschließlich über Potenzialflächen der Kategorie B. Hervorzuheben ist die ID 01 im Ortsteil Stelle, da dort mindestens 2 Wohneinheiten entstehen können und das Grundstück aufgrund des Leerstands entwicklungsbereit erscheint. Eine sinnvolle Aktivierungsstrategie könnte bei allen Potenzialflächen die Ansprache und Information der Eigentümer sein.

#### 4.11.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Stelle-Wittenwuth verfügt über zwei Entwicklungsflächen im Außenbereich, auf denen insgesamt 11 Wohneinheiten realisiert werden könnten.



**Abbildung 22: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth**

**Tabelle 28: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth**

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Westlich Dorfstraße	0,59	Wohnen	6	Landwirtschaft	negativ: - regionale Randlage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung
Westlich Breding	0,44	Wohnen	5	Landwirtschaft	negativ: - regionale Randlage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung

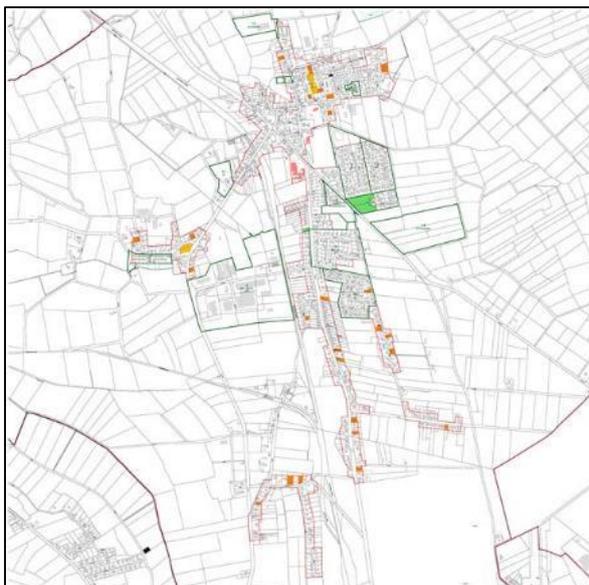
Die Gemeinde sollte angesichts ihrer Randlage in der Region Heide, der schlechten Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung sowie den Einwohnerverlusten in den letzten Jahren den Fokus auf den Bestandserhalt legen. Auf eine Entwicklung der Flächen sollte daher verzichtet werden.

Es ist zu prüfen, ob die Planungsabsichten langfristig fallen gelassen werden können.

## 4.12 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Weddingstedt

### 4.12.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt über insgesamt 30 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 48 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Der größte Teil entfällt auf ein bereits erschlossenes Baugebiet und auf kleine Potenziale mit Entwicklungshemmnissen.



**Abbildung 23: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Weddingstedt**

**Tabelle 29: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Weddingstedt**

Weddingstedt	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	2/2	1/13	-/-	3/15
B – Hemmnisse	25/26	-/-	-/-	25/26
C – Planungsoption	1/2	1/5	-/-	2/7
Gesamt	28/30	2/18	-/-	30/48

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt über 13 baubereite Grundstücke im restlichen bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 13. Weitere zwei Grundstücke sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Der Bereich Kirchenweg/Slippen kommt für eine Hinterlandbebauung in Frage. Hier wäre die Zustimmung vor Ort zu prüfen und ggf. ein Planungsverfahren einzuleiten. In dem genannten Baublock sind zusätzlich weitere Potenziale der Kategorie B vorhanden. Eine weitere Planungsoption betrifft den Ortsteil Borgholz mit mindestens zwei Wohneinheiten (ID 30).

Über die Hälfte der potenziellen Wohneinheiten in Weddingstedt entfallen auf die Kategorie B. Deshalb sollte hier über eine gezielte Aktivierungsstrategie durch Eigentümeransprache und -information nachgedacht werden, auch wenn diese Aufgabe etwas kleinteilig erscheint. Hervorzuheben ist die ID 06 (Feldstraße), da dort mindestens 2 weitere Wohneinheiten entstehen können und die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche einer Umwidmung in Wohnbauland kaum entgegensteht.

#### 4.12.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt über drei Entwicklungsflächen im Außenbereich, auf denen 75 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

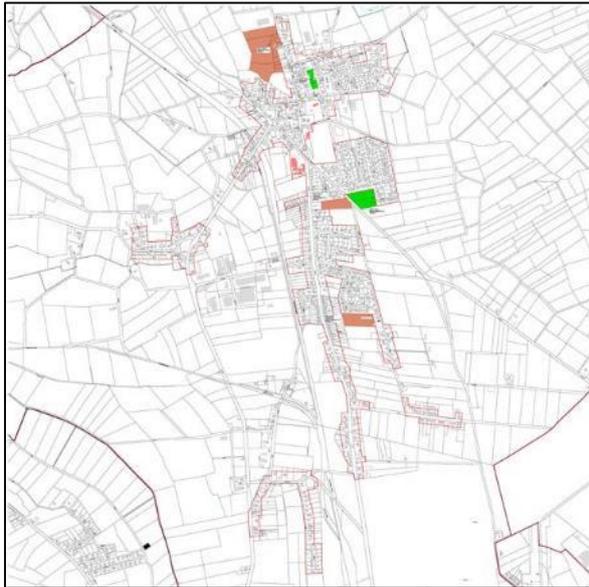


Abbildung 24: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Weddingstedt

Tabelle 30: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Weddingstedt

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Westlich Am Pool	4,65	Wohnen	50	Landwirtschaft	negativ: - regionale Lage - ÖPNV Anbindung - ausgewogene Infrastrukturausstattung
Änderung Bebauungsplan Nr. 2	0,85	Wohnen	10	Landwirtschaft	ausgewogen: - regionale Lage - ÖPNV Anbindung - ausgewogene Infrastrukturausstattung - integriert
Erweiterung Bebauungsplan Nr. 10	1,23	Wohnen	15	Landwirtschaft	ausgewogen: - regionale Lage - weniger gute ÖPNV Anbindung - ausgewogene Infrastrukturausstattung - integriert

Aufgrund der demografischen Situation und der Entfernung zum Zentrum der Region sollte eine weitere Entwicklung im Außenbereich kritisch geprüft werden. Eigenbedarfe sollten zumindest in den nächsten Jahren über Innenentwicklung gedeckt werden können.

Die Flächen im Außenbereich sollten als langfristige Entwicklungsreserve für die Gemeinde betrachtet werden.

Bei einer Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.13 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wesseln

### 4.13.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Wesseln verfügt über insgesamt 16 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 44 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Ein großer Teil entfällt auf ein bereits erschlossenes Baugebiet.



Abbildung 25: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wesseln

Tabelle 31: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wesseln

Wesseln	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	4/5	-/-	1/21	5/26
B – Hemmnisse	9/11	-/-	-/-	9/11
C – Planungsoption	2/7	-/-	-/-	2/7
Gesamt	15/23	-/-	1/21	16/44

Die Gemeinde Wesseln verfügt über 21 baubereite Grundstücke im bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 12. Weitere 5 Bauplätze sind bereits für eine Bebauung avisiert bzw. sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Zwei zusammenhängende Privatgarten-Bereiche (Reiterweg/Holstenstraße sowie Wesselnerbrook) kommen für eine Hinterlandbebauung in Frage. Hier wäre die Zustimmung vor Ort zu prüfen und ggfs. ein Planungsverfahren einzuleiten. In beiden genannten Baublöcken sind zusätzlich weitere Potenziale der Kategorie B vorhanden.

Von den restlichen Potenzialflächen der Kategorie B ist die ID 07 (Wischweg) hervorzuheben, da dort innerhalb eines Bebauungsplans mindestens 2 weitere Wohneinheiten entstehen können. Die verbleibenden Einzelpotenziale der Kategorie B können bei Bedarf durch Eigentümeransprache und -information aktiviert werden.

#### 4.13.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Wesseln verfügt über drei Entwicklungsflächen im Außenbereich, auf denen insgesamt rund 35 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Die Fläche „Richterkoppel“ ist bereits überplant. Für die Grundstücke besteht ein Baugebot.

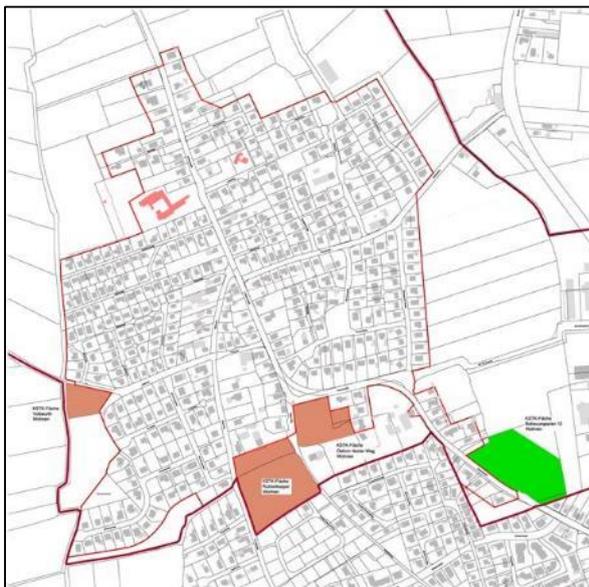


Abbildung 26: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wesseln

Tabelle 32: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wesseln

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Voßwurth	0,41	Wohnen	5	Landwirtschaft	gut: - zentrale regionale Lage - ÖPNV Anbindung

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
					- Infrastrukturausstattung
Östlich Heider Weg	0,79	Wohnen	10	Landwirtschaft	gut: - zentrale regionale Lage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung - integriert
Richterkopfel	1,77	Wohnen	20	Landwirtschaft	gut: - zentrale regionale Lage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung - integriert

Aufgrund der zentralen Lage der Entwicklungsflächen in der Region Heide und dem Siedlungszusammenhang von Wesseln und der Stadt Heide sind die Flächen grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet. Ggf. können entstehende Wohnbaubedarfe der Stadt Heide aufgefangen werden. Vor einer weiteren Entwicklung sollten allerdings die Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde sowie die Baugrundstücke im Gebiet „Richterkopfel“ und im bereits erschlossenen Bebauungsplangebiet Nr. 12 ausgeschöpft werden. In diesem Sinne sollten die Flächen als langfristige Entwicklungsreserven für die Gemeinde (und für die Region) betrachtet werden.

Bei einer weiteren Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

## 4.14 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wöhrden

### 4.14.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Wöhrden verfügt über insgesamt 12 Potenzialflächen im Innenbereich, auf denen sich 29 Wohneinheiten realisieren lassen würden. Ein großer Teil entfällt auf einen noch unerschlossenen Teilbereich eines Bebauungsplangebiets.



Abbildung 27: Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wörden

Tabelle 33: Aktivierungsschema für die Potenziale im Innenbereich in der Gemeinde Wörden

Wörden	Angabe jeweils: Anzahl der Fälle/Wohneinheiten			
	bis 4 WE	5-19 WE	ab 20 WE	Gesamt
A – keine Hemmnisse	4/6	-/-	-/-	4/6
B – Hemmnisse	7/7	1/16	-/-	8/23
C – Planungsoption	-/-	-/-	-/-	-/-
Gesamt	11/13	1/16	-/-	12/29

Die Gemeinde Wörden verfügt über 4 baubereite Grundstücke in Bebauungsplangebieten. 2 weitere Grundstücke sind ohne aktuelle Nutzung. Hier wäre die Verfügbarkeit zu prüfen.

Mit dem bislang unerschlossenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8 (ca. 16 WE) ist ein größeres Kontingent an Bauplätzen vorhanden, das die Gemeinde selbstständig durch Erschließung bereitstellen kann.

Die Einzelpotenziale der Kategorie B können bei Bedarf durch Eigentümeransprache und -information aktiviert werden.

#### 4.14.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Die Gemeinde Wörden verfügt über eine Entwicklungsfläche im Außenbereich, auf der 13 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

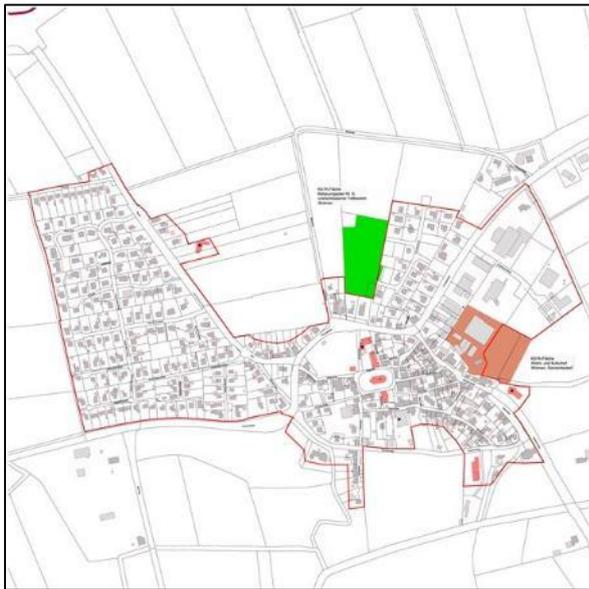


Abbildung 28: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wörden

Tabelle 34: Potenziale im Außenbereich in der Gemeinde Wörden

Fläche	Größe in ha	Angestrebte Hauptnutzung	Angestrebte Anzahl WE	Derzeitige Nutzung	Klimaverträglichkeit
Wohn- und Kulturhof	1,82	Wohnen	13	Landwirtschaft	negativ: - regionale Randlage - ÖPNV Anbindung - Infrastrukturausstattung

Aufgrund der demografischen Situation und der Entfernung zum Zentrum der Region sollte eine weitere Entwicklung im Außenbereich kritisch geprüft werden. Im Vordergrund sollte eine Stärkung des Siedlungsbestands liegen. Vor einer weiteren Entwicklung im Außenbereich sollte in jedem Fall die weitere Umsetzung des bislang unerschlossenen Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 8 geprüft werden. Die Fläche im Außenbereich sollte daher als langfristige Entwicklungsreserve für die Gemeinde betrachtet werden.

Bei einer Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des SUK sollten Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

**Exkurs:****Leitlinien für klimagerechte Baugebiete<sup>3</sup>**

Sowohl bei der Entwicklung größerer Baugebiete (im Innen- und Außenbereich) als auch bei der Entwicklung kleinerer Potenzialflächen im Innenbereich kann durch verschiedene Maßnahmen ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet werden. Eine klimagerechte Siedlungsplanung kann bei der Festsetzung der städtebaulichen Dichte, durch Voraussetzungen für energieeffiziente Gebäude und eine klimagerechte Mobilität, die Stärkung der Lufthygiene und klimatischen Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiräumen sowie durch Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz berücksichtigt werden.

**Städtebauliche Dichte**

Damit die klimatische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts möglichst wenig beeinträchtigt wird, sollte die Flächeninanspruchnahme durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geringgehalten werden. Hierfür ist eine hohe städtebauliche Dichte anzustreben.

Eine hohe städtebauliche Dichte kann durch Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO) und zur Anordnung der Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO) getroffen werden.

Auch die **Bauweise eines Gebäudes** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO) hat Einfluss auf die städtebauliche Dichte. So ist die Flächeninanspruchnahme bei einer offenen Bauweise (z.B. Einzelhäuser, Doppelhäuser) häufig größer, als bei einer geschlossenen Bauweise, da die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte und der Bauweise müssen natürlich individuelle und lokale Besonderheiten berücksichtigt werden.

**Energieeffiziente Gebäude**

Emissionen durch die Wärme- und Stromversorgung sollten gemindert und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gefördert werden.

Emissionen können reduziert werden, indem ein **Nah- bzw. Fernwärmenetz auf der Basis von erneuerbaren Energien** eingerichtet wird. In der Region Heide bestehen z.T. bereits Netze. Eine Neu- und Weiterentwicklung untersucht das Klimaschutzteilkonzept „Wärme“, dessen Ergebnisse bei der künftigen Flächenentwicklung in der Region Heide unbedingt berücksichtigt und unterstützt werden sollten. So können im Baugebiet Versorgungsflächen für eine (dezentrale) Energieversorgung (z.B. Blockheizkraftwerke für eine Nahwärmeversorgung) vorgesehen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Ebenfalls können Versorgungsleitungen, die zu den einzelnen Wärmeabnehmern führen, im Bebauungsplan festgesetzt werden

<sup>3</sup> Weitestgehend nach: NIKiS – Niedersächsische Initiative für Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung, siehe: [www.nikis-niedersachsen.de](http://www.nikis-niedersachsen.de)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Leitungen über private Grundstücke sind mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) für den Netzbetreiber auszustatten. Die Gebäude sind mit baulichen und technischen Maßnahmen so auszuführen, dass sie an das Wärmenetz angeschlossen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Besonders gute Nah- bzw. Fernwärmeeignung haben Siedlungen mit einer hohen städtebaulichen Dichte (s.o.), mit vielen Haushalten und / oder mit einem Wärmegroßabnehmer (z.B. Schule, Schwimmbad, Gewerbebetrieb). Damit ein Nah- bzw. Fernwärmenetz effizient betrieben werden kann, gibt es die Möglichkeit, einen Anschluss- und Benutzungszwang der Wohnhäuser an das Nah- / Fernwärmenetz zu erwirken (§ 16 EEWärmeG). Umgesetzt werden kann der Anschluss- und Benutzungszwang auch durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Darüber hinaus sollte eine **aktive und passive Solarwärmenutzung** in den Planungsüberlegungen und dem städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden. Beispielsweise sollte die Hauptfassade von Gebäuden nach Süden orientiert sein, um den Energieverbrauch eines Gebäudes zu reduzieren und Sonnenenergie zu gewinnen. Die Südorientierung der Hauptfassade kann durch eine Festsetzung der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke unterstützt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) werden. Durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) wird die Position des Gebäudes auf dem Grundstück und somit die Stellung der baulichen Anlage (z.B. Firstrichtung) bestimmt. Damit an einer Fassade solartechnische Anlagen angebracht werden, können für eine aktive Solarwärmenutzung über den Bebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verpflichtende Festsetzungen über bauliche und technische Maßnahmen hierzu getroffen werden. Bei der Baugebietsplanung ist zur Optimierung der solaren Orientierung eine Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und der solartechnischen Anlagen zu vermeiden.

### **Klimagerechte Mobilität**

Das Ziel einer geringen Flächeninanspruchnahme, damit die klimatische Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, betrifft auch die Verkehrserschließung. Daher sollte bei der Entscheidung über die räumliche Lage und Verteilung neuer Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich auf eine räumliche Anbindung an die bestehenden Ortslagen geachtet werden. Dadurch werden weniger Flächen für den Anschluss des neuen Baugebiets an das vorhandene Straßennetz benötigt. Bei der Festsetzung der Flächen für die unterschiedlichen Verkehrsarten in der verbindlichen Bauleitplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) können eine Begrenzung des Verkehrsflächenanteils für den motorisierten Individualverkehr, eine Reduktion der Straßenbreite auf das für die Versorgungsfahrzeuge notwendige Maß, eine Abwicklung unterschiedlicher Mobilitätsformen auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche und eine Verwendung wasserdurchlässiger Baumaterialien für Verkehrsflächen mit geringem Nutzungsdruck und auf Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden, um den **Verkehrsflächenverbrauch** möglichst gering zu halten.

Der **nicht motorisierte Verkehr** sollte gestärkt werden, um verkehrsbedingte Emissionen zu vermindern. Große Bedeutung zur Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs kommt einer wohnortnahen Versorgung und einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeit, Schule, Versorgung etc. zu, indem unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in räumlicher Nähe zueinander festgesetzt werden. Innerhalb eines Baugebiets kann der Fuß- und Fahrradverkehr durch eine hohe Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen (z.B. Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich § 45 Abs. 1b Satz 2 StVO) und eine Anlage von Abkürzungs- und Verbindungswegen attraktiver werden.

### **Vorbeugender Hochwasserschutz**

Eine Folge des Klimawandels sind häufigere Starkregenereignissen und lokale Überschwemmungen, auch abseits von Gewässern. Niederschlagswasser sollte möglichst am Ort des Niederschlagsereignisses versickert werden. Dadurch wird die Kanalisation entlastet und das Wasser steht weiterhin Pflanzen zur Verfügung, trägt zur Grundwasserneubildung bei oder verdunstet. Es sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14). Sie können auch im Zuge von Verkehrsflächen oder auf privaten Grundstücksflächen im Zuge der Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt werden.

### **Weitere Informationen:**

#### **Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch**

Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2014), Bezugsquelle: [www.nikis-niedersachsen.de](http://www.nikis-niedersachsen.de)

#### **Klimaschutz in der räumlichen Planung. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung. Kurzdokumentation der Fallstudien**

Herausgeber: Umweltbundesamt (2012), Bezugsquelle: [info@umweltbundesamt.de](mailto:info@umweltbundesamt.de)

## 5 Maßnahmenkatalog

### 5.1 Regionale Aktivierungsstrategie mit Einzelprojekten

Um die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Heide als Beitrag zum Klimaschutz, zur Verminderung des Flächenverbrauchs und zur Einsparung von Kosten auf Flächen im Innenbereich zu lenken, ist eine regionale Aktivierungsstrategie notwendig. Sie kann aus unterschiedlichen, miteinander abgestimmten und verknüpften Einzelmaßnahmen bestehen. Dabei kann die Entwicklungsagentur Region Heide eine wichtige Koordinierungsfunktion zwischen den Einzelmaßnahmen und zwischen den Kommunen in der Region übernehmen. So sollte die Entwicklungsagentur die Kommunen (weiterhin) mit Beratungsangeboten und der Vermittlung guter Beispiele bei der Initiierung von Maßnahmen zur Innenentwicklung unterstützen.

Die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sollte durch Aufteilung der Kosten nach Gemeindegemeinschaften erfolgen. Eine weitere Finanzierung ist über das Projekt „Interkommunales Flächenmanagement Region Heide“ der AktivRegion möglich. Eine langfristige Finanzierung kann über einen aufzubauenden Klima- und Innenentwicklungsfonds erfolgen.

#### 5.1.1 Flächenmanagementkataster und Baulandbörse

Ein Flächenmanagementkataster ist eine wichtige Grundlage für alle weiteren Schritte der Aktivierungsstrategie und die kommunalen Entwicklungsplanungen. Es gewährleistet eine für den Bewusstseinsbildungsprozess wichtige Gesamtschau der Potenziale und dient als Entscheidungshilfe für einen vorausschauenden, sparsamen und klimagerechten Umgang mit Flächen in der kommunalen Entwicklung. Das Flächenmanagementkataster bildet bereits einen Grundstock für den Aufbau einer Baulandbörse. Über eine solche Vermarktungsplattform können die Flächen verschiedener Lage- und Größenkategorien Bauinteressenten oder Investoren direkt angeboten werden.

Mit der vorliegenden Erhebung der Flächenentwicklungspotenziale inkl. qualitativer Daten zu ihrer Bewertung und deren Integration in die Klima- und Flächenplattform liegen alle Grundlagen für ein Flächenmanagementkataster vor. Die Stadt Heide beabsichtigt bereits, die Flächen online verfügbar zu machen. Kurzfristig sollte das Kataster auf die gesamte Region erweitert werden, um Transparenz zu den bestehenden Entwicklungspotenzialen zwischen den Kommunen herzustellen. Mittelfristig kann das Kataster zu einer regionsweiten Vermarktungsplattform erweitert werden.

**Tabelle 35: Maßnahmenblatt „Flächenmanagementkataster und Baulandbörse“**

Maßnahme: Flächenmanagementkataster mit regionsweiter Vermarktungsplattform	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Umsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungen der beteiligten Kommunen</li> <li>• ggf. Zusammenarbeit mit dem Flächenmanagementkataster des Landes Schleswig-Holstein (MELUR) prüfen</li> </ul>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung aller potenziellen Entwicklungsflächen, Bündelung der Daten auf Regionesebene (bereits abgeschlossen)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einpflegen der Daten in eine regionsweite Flächenmanagementplattform über ein EDV-gestütztes Kataster über ein GIS-System (bereits in Vorbereitung über Klima- und Flächenplattform)</li> <li>• In Abstimmung mit den Eigentümern Vermarktung über eine regionsweite Plattform</li> <li>• Bekanntmachung der Plattform</li> <li>• Regelmäßige Aktualisierung der Daten und Flächen</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Übersicht des Entwicklungspotenzials</li> <li>• Verbesserung der Datengrundlage für politische Entscheidungen der Kommunen</li> <li>• Regionsweite Suchmöglichkeit nach freien Flächen für Bau-/Kaufinteressenten</li> </ul>

### 5.1.2 „Werkzeugkasten“ Eigentümeransprache

Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale zeigt, dass es in der Region Heide eine Vielzahl von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen gibt. Häufig kann festgestellt werden, dass einer Aktivierung fehlende Informationen über die Absichten der Grundstückseigentümer entgegenstehen. Abhilfe kann eine gezielte Ansprache, Befragung und Beratung von Eigentümern leisten. Die Kommunen erhalten wichtige Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft und es können zielführende Maßnahmen zur Aktivierung der Baulücken entwickelt und umgesetzt werden.

Die Entwicklungsagentur Heide sollte (ggf. unterstützt durch einen externen Dienstleister) einen „Werkzeugkasten“ Eigentümeransprache erarbeiten, auf den die Kommunen in der Region Heide zurückgreifen können.

**Tabelle 36: Maßnahmenblatt „Werkzeugkasten“ Eigentümeransprache“**

Maßnahme: „Werkzeugkasten“ Eigentümeransprache	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide, ggf. mit externen Dienstleister
<b>Umsetzung</b>	Kommunen (Verwaltung, tlw. in kleineren Gemeinden Bürgermeister), unterstützt durch Entwicklungsagentur und ggf. externen Dienstleister
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Unterstützung der Kommunen bei der Eigentümeransprache durch die Entwicklungsagentur Heide, ggf. unterstützt durch einen externen Dienstleister, prototypische Vorgehensweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung und Abstimmung mit Bürgermeistern, politischen Gremien und Verwaltung</li> <li>• Erstellung von Fragebögen und Anschreiben</li> <li>• Erstellung von begleitenden Pressemitteilungen</li> <li>• Durchführung (Versand)</li> <li>• Optional bei Bedarf: begleitende Veranstaltung (z.B. Informationsabend für Eigentümer)</li> <li>• Auswertung der Rückläufe und Diskussion des weiteren Handlungsbedarfs</li> <li>• Beratung der Kommunen zur Einleitung weiterer Aktivitäten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzelgespräche mit Eigentümern, Bereitstellung von Leitfäden für Einzelgespräche mit Eigentümern</li> <li>○ Bauberatung von Eigentümern</li> <li>○ Planungsworkshops etc.</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>• Bewusstseinsbildung bei Politik und Bevölkerung/Eigentümern</li> <li>• Generierung von Informationen über Entwicklungspotenziale</li> <li>• Schaffung von Grundlagen für weitere Planungen und Aktivitäten</li> </ul>

### 5.1.3 Förderprojekt „Junge Leute sanieren alte Einfamilienhäuser“

Im Rahmen des SUK wurde bereits das Projekt „Junge Leute sanieren alte Einfamilienhäuser“ erarbeitet. Junge Familien sollen Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote für die Sanierung veralteter Einfamilienhäuser erhalten.

Das Projekt sollte auf Basis der Flächenerhebung belebt und erweitert werden. Hierfür ist eine Förderrichtlinie zu entwickeln. Neben der Förderung von Gutachten und dem Erwerb von Bestandsimmobilien sollte geprüft werden, ob ebenfalls die Entwicklung von Potenzialen im Innenbereich, die für die Gesamtentwicklung der Ortsmitten oder Quartiere prioritär sind, gefördert werden sollte („Junge Leute wohnen im Ortszentrum“).

Die weitere Finanzierung könnte mittelfristig über einen Klimaschutz- und Innenentwicklungsfonds erfolgen.

**Tabelle 37: Maßnahmenblatt „Förderprojekt „Junge Leute sanieren alte Einfamilienhäuser“**

Maßnahme: Förderprojekt „Junge Leute sanieren alte Einfamilienhäuser“	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Umsetzung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Erarbeitung und Umsetzung eines regionalen Förderprojektes, durch das junge Familien bei der Sanierung von Bestandsimmobilien und der Entwicklung im Innenbereich unterstützt werden:</p> <p>Abstimmung mit den Kommunen und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer Förderrichtlinie und -kulissee <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Definition von Fördergebieten</li> <li>○ Förderung von Altbaugutachten, Erwerb und ggf. Abriss von Altimmobilien, Bau auf Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>○ Antragsformular</li> </ul> </li> <li>• Sicherung der Finanzierung</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Innenentwicklung</li> <li>• Umsetzung konkreter Vorhaben</li> <li>• Bindung junger Familien an die Region</li> </ul>

#### 5.1.4 Städtebauliche Wettbewerbe und Planungswerkstätten für Schlüsselpotenziale

Eine konkrete Veranschaulichung von möglichen Nutzungs- und Gestaltungslösungen können ein maßgeblicher Aktivierungsfaktor sein. Testplanungen und Beispielentwürfe sind deshalb ein geeignetes Mittel, um Eigentümern und Bauinteressenten aber auch der Kommunalpolitik, das Potenzial von Flächen plastisch zu veranschaulichen und das Spektrum der baulichen Möglichkeiten aufzuzeigen. Anhand konkreter Planungsbeispiele könne Lösungen zur Reaktivierung von Ortskernen bzw. Quartieren aufgezeigt und Nutzungsalternativen vorgestellt werden. Die Erstellung von Testentwürfen kann durch städtebauliche Wettbewerbe und/oder Planungswerkstätten erfolgen. Dies trägt dazu bei, eine hohe Qualität und Umsetzungsorientierung der Entwürfe zu erreichen. Planungswerkstätten haben zudem eine große Öffentlichkeitswirksamkeit und beziehen die Bevölkerung mit ein, was die spätere Umsetzung erleichtern kann.

Im Idealfall sollte für jede Kommune ein „Leuchtturmprojekt“ durch einen städtebaulichen Wettbewerb und/oder eine Planungswerkstatt visualisiert werden. Dies ermöglicht eine Teilhabe aller Kommunen an der Entwicklung im Innenbereich.

**Tabelle 38: Maßnahmenblatt „Visualisierung von Planungsmöglichkeiten“**

Maßnahme: Visualisierung von Planungsmöglichkeiten	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide mit externem Dienstleister
<b>Umsetzung</b>	Kommunen (Verwaltung, tlw. in kleineren Gemeinden Bürgermeister), unterstützt durch Entwicklungsagentur und externen Dienstleister
<b>Kurzbeschreibung</b>	Visualisierung von planerischen Gestaltungsmöglichkeiten für konkrete Entwicklungsflächen im Innenbereich, die für die Gesamtentwicklung der jeweiligen Kommune prioritär sind, durch einen städtebaulichen Wettbewerb und/oder eine Planungswerkstatt, um die Möglichkeiten einer angepassten, klimagerechten und qualitativen Innenentwicklung zu untersuchen. Ein Schwerpunkt sollte u.a. die Verbindung der Einzelfläche mit der Gesamtentwicklung des Ortskerns bzw. Quartiers sein.
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visualisierung von Planungsoptionen</li> <li>• Bewusstseinsbildung bei Politik und Bevölkerung/Eigentümern</li> </ul>

#### 5.2 Qualitäts- und Nachhaltigkeitscheck für Bauleitplanungen: Entwicklung eines Kriterienkatalogs

In der Region Heide sollten bei der Flächenentwicklung (im Innen- und im Außenbereich) stärker Qualitäten berücksichtigt werden. Dies betrifft zum einen die Schaffung von qualitätsvollen Wohnangeboten, zum anderen die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und des Städtebaus bzw. der Ortsentwicklung.

Daher sollte für die Region Heide ein Kriterienkatalog zur Berücksichtigung von Qualitäten in der Flächenentwicklung und im Wohnungsbau erarbeitet werden. Mit Hilfe der Qualitätskriterien kann eine Bewertung der räumlichen Lage der Wohnbauflächen erfolgen. Dies trägt dazu bei, dem Anspruch des Flächensparens, der Minimierung von Folgekosten und einer ökologischen Verträglichkeit inkl. Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden. Zusätzlich ist

ein qualitativ hochwertiger Wohnungsbau (aber auch eine Aufwertung des Bestandes) für die Profilierung der Region wünschenswert, z.B. durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots durch einen Mix attraktiver Wohnstandorte bei gleichzeitiger Orientierung auf unterschiedliche Bewohner- bzw. Zielgruppen und deren Standortpräferenzen und Präferenzen des Wohnens. Die Wohnqualität wird wesentlich über die Zukunftsfähigkeit der Stadtregion mitentscheiden. Kommunen können sich zukünftig nur noch durch ihre Qualität als Wohnstandort behaupten. Wohnungspolitik muss ein zentraler Teil der Standortpolitik sein.

Ein Kriterienkatalog sollte u.a. Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, des Städtebaus und der Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung abdecken und dabei jeweils die Lage der Fläche sowie das geplante Entwicklungsprojekt berücksichtigen. Die Anzahl der Kriterien sollte dabei einerseits die erforderlichen Qualitäten zur Bewertung der Flächen sowie der Entwicklungsvorhaben abdecken, andererseits noch handhabbar bleiben, um eine einfache und zügige Bewertung der Flächenentwicklungen zu ermöglichen. Für jedes Kriterium sollten Einzelindikatoren festgelegt werden, sowie Einteilungsstufen zur Bewertung einzelner Flächenentwicklungen.

Die Kriterien können von den Kommunen in der Region Heide

- als Leitlinie für eine qualitative Flächenentwicklung herangezogen werden,
- im Sinne eines Qualitäts- und Nachhaltigkeitschecks für die Bauleitplanung zur Überprüfung von Flächenentwicklungen dienen, ggf. indem Mindestansprüche definiert werden, und so
- insgesamt zu einem qualitativ vollen Wohnungsbau in der Region Heide und damit zu einer Stärkung des Wohnstandorts beitragen.

Der Katalog und seine Indikatoren sind zwischen den Kommunen abzustimmen.

**Tabelle 39: Maßnahmenblatt „Qualitäts- und Nachhaltigkeitscheck für Bauleitplanungen“**

Maßnahme: Qualitäts- und Nachhaltigkeitscheck für Bauleitplanungen: Entwicklung eines Kriterienkatalogs	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Umsetzung</b>	Entwicklungsagentur Heide mit Verwaltung der Kommunen
<b>Kurzbeschreibung</b>	Entwicklung eines Kriterienkataloges mit standortbezogenen (Lage der Fläche) und umsetzungsbezogenen (Entwicklungsvorhaben) Kriterien und Indikatoren. Er kann als Leitlinie für die Kommunen und zur Überprüfung der Qualität von Flächenentwicklungen dienen.
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage zur Bewertung von Flächenentwicklungen</li> <li>• Beitrag zur Steigerung der Qualitäten in der Flächenentwicklung und zur Stärkung des Wohnstandorts</li> </ul>

### Literatur zur qualitativen Flächenbewertung

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung (Hrsg.): Leitfaden Flächenbewertung. Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und der Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen.

Download unter: [edoc.difu.de/edoc.php?id=JQ608NMF](http://edoc.difu.de/edoc.php?id=JQ608NMF)

### 5.3 Klimaschutz- und Innenentwicklungsfonds

Ein regionaler Klimaschutz- und Innenentwicklungsfonds im Sinne eines Strukturfonds kann die Handlungsmöglichkeiten der Region sowie ihre Entwicklung insgesamt befördern und ein starkes Signal für die interkommunale Zusammenarbeit in der Region sein.

Je nach Ausgestaltung des Fonds ermöglicht er einen Interessenausgleich zwischen den Kommunen in der Region Heide. So können Kommunen, die nicht von der Bevölkerungsentwicklung in der Region profitieren, z.B. von größeren regionalen Leitprojekten, die eine Kommune alleine nicht hätte durchführen können, oder von der Finanzierung von Projekten zur Stärkung der Ortsmitten durch den Fonds profitieren.

Wichtige Ziele und Handlungsfelder der Region können je nach inhaltlicher Ausrichtung des Fonds unterstützt werden. So kann er eine langfristige Finanzierung von Projekten und Aktivitäten zum Klimaschutz, zur Innenentwicklung und zur Sicherung und Stärkung der Infrastruktur in der Region ermöglichen und im Sinne einer Innenentwicklungsumlage auch einen monetären Anreiz für Innenentwicklung geben.

Die Aushandlung und Initiierung eines solchen Fonds ist ambitioniert und benötigt einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen den Kommunen der Region Heide, der ggf. mit der Fortschreibung des SUK kombiniert werden kann. Wesentliche zu klärende Fragen sind dabei die Regelungen zur Einzahlung in den Fonds sowie die Kriterien zur Verwendung der Mittel. Voraussetzung ist, dass sich die Kommunen der Region als Schicksalsgemeinschaft verstehen. Beispiele aus anderen interkommunalen Kooperationen zeigen, dass dies gelingen kann.

Folgende Rahmenbedingungen sind in Abstimmung der Kommunen zur Entwicklung eines Fonds zu klären:

- Beitragszahlungen:
  - Die Beitragszahlungen müssen durch eine gewisse finanzielle Ausstattung die Handlungsfähigkeit des Fonds gewährleisten. Zur Grundfinanzierung bietet sich daher eine Einzahlung aller Kommunen nach dem Gemeindeschlüssel bzw. eine Umlage nach FAG an (Beispiel: Entwicklungsagentur Rendsburg: 1% der Umlagegrundlage nach FAG). Je nach weiterer Entwicklung bzw. Mittelabruf des Fonds kann dieser Beitrag angepasst werden.
  - Zusätzlich sollte der Fonds eine Steuerungswirkung im Sinne einer Baulandabgabe bzw. Innenentwicklungsumlage erzielen. Beispielsweise kann ein weiterer Beitrag durch die Kommunen für die Entwicklung von Bauland im Außenbereich erfolgen (Beispiel: Innenentwicklungsumlage Crailsheim: 3,50 pro Quadratmeter). Hierdurch entsteht ein monetärer Anreiz für Innenentwicklung bzw. für eine dichtere Bebauung im Außenbereich. Es sind weitere Differenzierungen denkbar, z.B. keine Zahlung bei einer Versorgung durch bestehende oder neue Wärmenetze, keine Zahlung durch die zentral in der Region liegenden Kommunen etc. Die Regelung sollte allerdings einfach handhabbar bleiben.
- Kriterien zur Verwendung der Mittel, z.B.:
 

Es bietet sich eine Kombination aus einem allgemeinen Strukturfonds (Beispiel: Entwicklungsagentur Rendsburg), einem Innenentwicklungsfonds (Beispiel: Pilotprojekt Landkreis Nienburg, Innenentwicklungsfonds Crailsheim) und einem Klimaschutzfonds (Beispiel: SUK Elmshorn) an. Auch hier gilt, dass die Kriterien nachvollziehbar und handhabbar bleiben.

- Projekttyp: Gefördert werden können kommunale Leuchtturmprojekte, die die Ziele Klimaschutz und Innenentwicklung verfolgen und eine Strahlkraft auf die Region haben, und regionale Leitprojekte für die Gesamtentwicklung der Region, die von einer einzelnen Kommune nicht alleine durchgeführt werden könnten.
- Ziele: Definition von Zielen, denen alle Projekte entsprechen müssen.
- Antragsteller: Klärung der möglichen Antragsteller, z.B. nur Kommunen, oder auch Private
- Verwaltung des Fonds: z.B. durch die Entwicklungsagentur Heide
- Abstimmungsprozedere zur Verwendung der Mittel: z.B. Zustimmung aller beteiligten Kommunen (Konsensprinzip) zu jedem Projekt und einfache Mehrheiten bei kleineren Projekten bis zu einer Bagatellgrenze.

**Tabelle 40: Maßnahmenblatt „Klimaschutz- und Innentwicklungsfonds“**

Maßnahme: Klimaschutz- und Innentwicklungsfonds	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide, gemeinsam mit den Kommunen
<b>Umsetzung</b>	Entwicklungsagentur Heide, gemeinsam mit den Kommunen
<b>Kurzbeschreibung</b>	Mit den Kommunen der Region Heide wird ein Verfahren für einen Klimaschutz- und Innentwicklungsfonds abgestimmt. Hierfür ist eine Klärung und Abstimmung der Beitragszahlungen, der Verwendung der Mittel sowie der Verwaltung und des Abstimmungsprozedere zu klären.
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interessenausgleich zwischen den Kommunen in der Region Heide</li> <li>• Förderung von Projekten zum Klimaschutz, zur Innenentwicklung und zur strukturellen regionalen Entwicklung</li> <li>• Monetärer Anreiz für Entwicklungsziele, z.B. Innen- vor Außenentwicklung</li> </ul>

#### 5.4 Beispielprojekt „Innenentwicklung“ als regionaler Leuchtturm

Die Umsetzung eines regionalen Leuchtturmprojektes kann Politik und Verwaltung, aber auch Bürgerinnen und Bürgern in der Region Heide die Möglichkeiten und die Vorteile von Innenentwicklung aufzeigen.

Hierfür sollte ein Flächenpotenzial in der Region Heide identifiziert werden, für das einerseits ein Handlungsbedarf besteht und dessen Entwicklung andererseits die Ziele der Flächenentwicklung unterstützt, und damit einen Beitrag dazu leistet, Funktionen und Infrastrukturen in einer Ortsmitte zu stützen, an den künftigen Wohnbedarfen ausgerichtet ist und klimagerecht geplant und entwickelt wird (z.B. Anschluss an ein Nahwärmenetz → Abstimmung mit Ergebnissen des Klimaschutzteilkonzepts Wärme).

Anschließend ist das Potenzial zu überplanen (ggf. Verknüpfung mit Maßnahmen der Aktivierungsstrategie: städtebaulicher Wettbewerb, Planungswerkstatt etc.) und die Maßnahme umzusetzen. Hierfür sind Fördermöglichkeiten auszuloten.

Der gesamte Prozess sollte durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit in der Region (und darüber hinaus) begleitet werden.

**Tabelle 41: Maßnahmenblatt „Leuchtturmprojekt ‚Innenentwicklung‘“**

Maßnahme: Leuchtturmprojekt „Innenentwicklung“	
<b>Projektverantwortung</b>	Ausgewählte Kommune, unterstützt durch die Entwicklungsagentur Heide
<b>Umsetzung</b>	Ausgewählte Kommune
<b>Kurzbeschreibung</b>	Umsetzung eines regionalen Leuchtturmprojektes im Innenbereich, das die Ziele der Flächenentwicklung in der Region Heide vorbildhaft umsetzt. Arbeitsschritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikation eines geeigneten Potenzials</li> <li>• Überplanung</li> <li>• Umsetzung</li> <li>• Laufende Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung des Ortskernes einer ausgewählten Kommune</li> <li>• Bewusstseinsbildung für die Möglichkeiten und Vorteile von Innenentwicklung</li> </ul>

## 5.5 Fortschreibung des SUK 2012

Mit dem SUK von 2012 liegt ein interkommunal abgestimmtes Konzept der künftigen Flächenentwicklung in der Region Heide vor. Dieses regelt über Wohnungsbaukontingente, wie viele Wohneinheiten in jeder Kommune im Zeitraum 2009 bis 2025 gebaut werden können. Vor allem die zugrundeliegende zu negative Abschätzung des Wohnbaubedarfs (siehe Kap. 3.4) erfordert eine Fortschreibung und Anpassung an neuere Entwicklungen. Sie soll im Jahr 2016 erfolgen. Im Rahmen des Klimaschutzteilkonzepts „klimagerechtes Flächenmanagement“ wurden wichtige Grundlagen für die Fortschreibung erarbeitet.

Zur Fortschreibung ist ein Abstimmungsprozess im Rahmen der Gremien des Stadt-Umland-Konzepts mit folgenden Arbeitsschritten notwendig:

- Überprüfung und Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnbauprognose
- Abstimmung bedarfsgerechter Kontingente für die Wohnbauentwicklung auf Basis des SUK 2012 und der im Rahmen des Klimaschutzteilkonzepts erhobenen Entwicklungsflächen:
  - Berücksichtigung der Ziele einer bedarfsorientierten und klimagerechten Flächenentwicklung in der Region Heide
  - Gewährleistung einer Teilhabe aller Kommunen an der regionalen Entwicklung sowie der kommunalen Eigenentwicklung
  - Berücksichtigung der Potenziale im Innenbereich
  - Einbezug qualitativer Wohnungsbedarfe
  - Einbezug und Abstimmung mit der Landesplanung Schleswig-Holstein

- Ggf. Kombination mit einem Strukturfonds um einen regionalen Interessenausgleich zu ermöglichen.

**Tabelle 42: Maßnahmenblatt „Fortschreibung des SUK 2012“**

<b>Maßnahme: Fortschreibung des SUK 2012</b>	
<b>Projektverantwortung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Umsetzung</b>	Kommunen
<b>Kurzbeschreibung</b>	Fortschreibung des SUK 2012 unter Berücksichtigung neuer Wohnungsbaubedarfsprognosen und Entwicklungen
<b>Ziele</b>	Bedarfsgerechte Entwicklung

## 6 Controlling-Konzept

Kapitel 4 führt Leitlinien und Ziele für die künftige Flächenentwicklung in der Region Heide und Handlungsempfehlungen für die Kommunen zur Stärkung der Innenentwicklung auf. Kapitel 5 nennt regionale Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung. Eine wesentliche Aufgabe für die Region und die Kommunen ist es nun, die erarbeiteten Maßnahmen in der Region umzusetzen. Um den Erfolg der Aktivitäten zu messen, zu steuern und zu kommunizieren, ist ein Monitoring- und Controllingprozess notwendig.

Im Rahmen des Controllings wird die Situation der Flächen- und Innenentwicklung regelmäßig analysiert. Darauf aufbauend erfolgt eine Überprüfung der Ziele und Maßnahmen. Die Zielerreichung kann anhand von Indikatoren erfolgen. Für jeden Indikator wird eine Zielgröße fixiert. Um die Kosten gering zu halten, sind Zielgrößen zu wählen, die sich ohne größeren Aufwand erheben oder ableiten lassen. Meist können Erhebungen und Statistiken ausgewertet werden, die ohnehin vorliegen. So entstehen lediglich Kosten für ihre Auswertung und Interpretation.

Sowohl für die Umsetzung der Maßnahmen des Klimaschutzteilkonzepts, als auch für die laufende Erfolgskontrolle und ggf. erforderlich werdende Nachsteuerung ist die Region Heide durch die Entwicklungsagentur und die vorhandenen Gremien der Region gut aufgestellt.

Nachfolgend werden Zuständigkeiten, Maßnahmen und Indikatoren aufgeführt, die dem Monitoring und Controlling der künftigen Flächenentwicklung dienen.

**Tabelle 43: Controlling-Konzept: Zuständigkeiten und Finanzierung**

Prozessschritt	Zuständigkeit
<b>Koordinierung</b>	Entwicklungsagentur Heide
<b>Steuerung und politische Kontrolle</b>	Gremien der Region Heide, insbesondere Lenkungsgruppe mit VertreterInnen der Politik aller beteiligter Kommunen
<b>Umsetzung</b>	je nach Maßnahme Entwicklungsagentur Heide und/oder Verwaltungen der Kommunen
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umlage der Kommunen nach dem Umlageschlüssel</li> <li>• Akquise weiterer Fördermittel</li> <li>• Langfristig: Mittel aus dem Klimaschutz- und Innenentwicklungsfonds</li> </ul>

**Tabelle 44: Controlling-Konzept: Maßnahmen**

Maßnahme	Arbeitsschritte und Durchführung
<b>Erfassung der künftigen Flächenentwicklung</b>	<p>Erfassung der Flächenentwicklung in allen Kommunen im Innen- und Außenbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwickelte Flächen im Innen- und Außenbereich</li> <li>• Bau und Abgang von Wohneinheiten</li> </ul> <p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommunale Verwaltungen</li> <li>• Bündelung über die Entwicklungsagentur Heide</li> </ul> <p>Zeitplan: jährlich</p> <p>Anmerkung: Die Erfassung findet bereits statt.</p>

Maßnahme	Arbeitsschritte und Durchführung
<b>Prüfung der Zielerreichung</b>	<p>Prüfung der Passfähigkeit der Flächenentwicklung mit den Zielen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quantitativ: Ausrichtung am Bedarf</li> <li>• Qualitativ</li> </ul> <p>Nachsteuerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktualisierung der Bedarfsprognose</li> <li>• Einbezug neuer Rahmenbedingungen und Entwicklungen</li> <li>• Überprüfung der Ziele der Flächenentwicklung</li> </ul> <p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsagentur Heide und Lenkungsgruppe der Region Heide, ggf. mit externem Dienstleister</li> </ul> <p>Zeitplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kurzfristig im Rahmen der Fortschreibung des SUK</li> <li>• anschließend: mind. alle drei Jahre</li> </ul>
<b>Fortschreibung der Bestandsaufnahmen</b>	<p>Aktualisierung der Potenzialerhebung und des Klima- und Flächenportals / des Flächenmanagementkatasters</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebung der Flächenentwicklung (siehe oben)</li> <li>• Einpflegen der Entwicklungen in den Datenbestand</li> </ul> <p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommunale Verwaltungen, ggf. mittelfristig Bündelung über die Region (Entwicklungsagentur Heide)</li> <li>• jährlicher Bericht an die Gremien der Region</li> </ul> <p>Zeitplan: laufend</p>
<b>Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen</b>	<p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommunale Verwaltungen</li> <li>• Bündelung über die Region (Entwicklungsagentur Heide)</li> <li>• jährlicher Bericht an die Gremien der Region</li> </ul> <p>Zeitplan: jährlich</p>
<b>Abstimmung mit den Klimaschutzteilkonzepten „Wärme“ und „Erneuerbare Energien“</b>	<p>Ermittlung von Synergien zu den Klimaschutzteilkonzepten „Wärme“ und „Erneuerbare Energien“</p> <p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsagentur Heide</li> </ul> <p>Zeitplan: jährlich</p>

Tabelle 45: Controlling-Konzept: Ziele und Indikatoren

Ziele	Indikatoren
<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahl der im Innen- und Außenbereich entwickelten Wohneinheiten je Kommune</li> <li>• Vergleich mit den vorhandenen Potenzialen</li> </ul>
<b>Qualitative Innenentwicklung</b>	<p>Anmerkung: nicht quantitativ über Indikatoren operationalisierbar!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichprobenhafte qualitative Überprüfung einzelner Flächenentwicklungen &gt; 5 Wohneinheiten</li> </ul>

Ziele	Indikatoren
<b>Ausrichtung am quantitativen Bedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgleich von Bedarf in der Region und Bautätigkeit</li> </ul> <p>Anmerkung: regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Bedarfsprognosen erforderlich!</p>
<b>Ausrichtung am qualitativen Bedarf</b>	<p>Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in zentralen Lagen (z.B. Entfernung zum Marktplatz Heide unter 5 Straßenkilometer),</li> <li>• altersgerecht,</li> <li>• Wohnungen für Singles</li> </ul> <p>Anmerkung: regelmäßige Überprüfung der nachgefragten Qualitäten erforderlich!</p>
<b>Klimaschutz in der Flächenentwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahl der im Innen- und Außenbereich entwickelten Wohneinheiten je Kommune</li> <li>• Vergleich mit den vorhandenen Potenzialen</li> </ul> <p>Überprüfung jeder Flächenentwicklung &gt; 5 Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung mit Wärme und Energie, Berücksichtigung Ergebnisse Klimaschutzteilkonzept „Wärme“ und „Erneuerbare Energien“</li> <li>• Schaffung kompakterer Siedlungsstrukturen</li> <li>• Bau in zentralen Lagen (z.B. Entfernung zum Marktplatz Heide unter 5 Straßenkilometer)</li> </ul>
<b>Regionale Abstimmung</b>	Monitoring über die Fortschreibung des SUK

## 7 Konzept Öffentlichkeitsarbeit

Zur Bekanntmachung der Ergebnisse des Klimaschutzteilkonzepts bieten sich verschiedene Vorgehensweisen an, die miteinander zu verknüpfen sind. Sie sollten grundsätzlich die Umsetzung der in Kapitel 5 dargestellten Maßnahmen befördern und daher an ihnen ausgerichtet werden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Maßnahme „Regionale Aktivierungsstrategie“ (Kap. 5.1), hier insbesondere die Eigentümeransprache sowie die Durchführung von Planungswerkstätten mit Bürgerinnen und Bürgern zur (beispielhaften) Planung einzelner Innenentwicklungspotenziale. Diese Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit werden hier nicht noch einmal gesondert aufgeführt.

Daneben sind folgende weitere Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit erforderlich:

### **Pressearbeit**

Alle Schritte der Umsetzung des Teilkonzeptes sollten mit einer intensiven Pressearbeit begleitet werden. Dabei sollte geprüft werden, ob inhaltliche Bezüge zu den anderen Klimaschutzteilkonzepten vorhanden sind.

Durchführung: Entwicklungsagentur Heide in Abstimmung mit den Kommunen

### **Einbindung der Kommunalpolitik**

Zur der Umsetzung der Maßnahmen ist eine Information und Einbindung der Kommunalpolitik notwendig, zumal diese in vielen Fällen für die Umsetzung zuständig ist. Hierfür sollten die Ergebnisse des Konzepts in den Kommunen präsentiert und das spezifische weitere Vorgehen diskutiert werden. Eine entsprechende Präsentation wird im Rahmen der Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Klimaschutzteilkonzepten erarbeitet. Eine weitere regionale Einbindung kann über die Gremien der Region Heide erfolgen.

Durchführung: Entwicklungsagentur Heide und Kommunen

### **Einbezug der Wohnungswirtschaft**

Bei der Mobilisierung der Potenziale im Innenbereich ist ein Einbezug der Wohnungswirtschaft und weiterer Flächenakteure erforderlich. Ziel sollte es sein, gemeinsam mit den Akteuren konkrete Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten und ggf. von kommunaler Seite die Voraussetzungen hierfür zu schaffen bzw. Hemmnisse zu beseitigen.

Durchführung: Verwaltungen der Kommunen, unterstützt durch die Entwicklungsagentur Heide

## Literatur

Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune. Statistische Daten. Heide und Kreis Dithmarschen.

Online unter: [www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+heide+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung+2012-2030+kreis+tabelle](http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+heide+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung+2012-2030+kreis+tabelle)

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung (Hrsg.): Leitfaden Flächenbewertung. Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und der Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen.

Online unter: [edoc.difu.de/edoc.php?id=JQ608NMF](http://edoc.difu.de/edoc.php?id=JQ608NMF)

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordharstedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wöhrden. Beschlussfassung – 6. Juni 2012.

Online unter: [www.amt-heider-umland.de/fileadmin/kundendaten/pdf/Lohe-Rickelshof/Kooperationsvereinbarung-beschlossene\\_Fassung.pdf](http://www.amt-heider-umland.de/fileadmin/kundendaten/pdf/Lohe-Rickelshof/Kooperationsvereinbarung-beschlossene_Fassung.pdf)

Erläuterungsband zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordharstedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wöhrden. 28. August 2012.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Regionaldatenbank Deutschland. Online unter: [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Online unter: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)

DESTATIS, Statistisches Bundesamt

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2014), Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch. Online unter: [www.nikis-niedersachsen.de](http://www.nikis-niedersachsen.de)

Umweltbundesamt (2012): Klimaschutz in der räumlichen Planung. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung. Kurzdokumentation der Fallstudien