

Gemeinde Felde
-Die Bürgermeisterin-



QUARTIERSKONZEPT HAUSKOPPEL

GEMEINDE FELDE

Exposé



1. Gemeindeportrait

Die Gemeinde Felde mit ihren aktuell ca. 2.200 Einwohnerinnen und Einwohnern ist im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein als „Ländlicher Zentralort“ eingestuft. Der Nahbereich umfasst neben Felde selbst die Gemeinden Achterwehr, Bredenebek, Krummwisch und Westensee mit zusammen rund 7.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Felde auch noch die allerdings deutlich kleineren Ortsteile Klein Nordsee, Neu Nordsee, Jägerslust und Ranzel. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist die Landeshauptstadt Kiel mit dem PKW über die BAB A 210 in 10 Minuten zu erreichen. Nach Rendsburg sind es etwa 20 Minuten. Über die Landesstraße L 48 gelangt man in etwa 20 Minuten nach Nortorf. Felde verfügt zudem über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Kiel – Rendsburg –Schleswig-Husum. Die Züge verkehren hier in beide Richtungen im angenäherten Halb-Stundentakt. Zusätzlich verkehren Busse in die Richtungen Kiel, Rendsburg, Nortorf und Itzehoe.

Vor Ort ist die Grundversorgung durch mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Geldinstitute und Dienstleistungsunternehmen gesichert. Eine Tankstelle ist im Ortsteil Klein Nordsee angesiedelt. Die ärztliche Versorgung erfolgt durch mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen, eine Apotheke ist vorhanden.

Die landschaftliche Lage an Westensee und Eider mit der weiteren Anbindung an den Naturpark Westensee sorgt für sehr hohe Naherholungsqualitäten. Nicht zuletzt aufgrund der in dieser Form seltenen Mischung aus Nähe zur Großstadt, guter Infrastruktur und hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten, gehört Felde zu den beliebtesten Wohnstandorten im Kieler Umland. Zwischen der Ortslage Felde und dem Westensee haben sich in Wulfsfelde und auf der Halbinsel Resenis Wochenendhausstrukturen entwickelt, die besonders in Wulfsfelde ein bedeutendes Ausmaß angenommen haben.

Die gemeindlichen Einrichtungen ermöglichen vielseitigen Breitensport, die sozialen Strukturen in der Gemeinde sind dank eines regen Vereinslebens intakt und bilden die Grundlage für eine Vielzahl von Aktivitäten.

Felde gehört zur Kirchengemeinde Westensee. Für die kirchliche Gemeindegarbeit stehen eine Kapelle und Räumlichkeiten in der Sozialstation zur Verfügung.

Die Ortsentwicklung in der Gemeinde Felde erfolgt als stetiger und dynamischer Prozess und soll mit Augenmaß auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden, um die vorhandenen Strukturen zu erhalten, zu erweitern und um die zentralörtlichen Funktionen zu verbessern.

Ein Kernziel hierbei ist die Entwicklung eines generationenübergreifenden, aber den Schwerpunkt auf die „Altersgruppe der Senioren“ setzenden Wohnquartiers auf der sogenannten „Hauskoppel“.

2. Die Grundstücke „Hauskoppel und Hütte“, Lage und Angebote

Die Gemeinde Felde verfügt über die zusammenhängenden Flurstücke 39/8 (Hauskoppel), Gemarkung Klein Nordsee, Flur 4, in einer Größe von 49.334 m² und 15/1 (Hütte), Gemarkung Klein Nordsee, Flur 4, mit 4.575 m², die aufgrund der sehr günstigen Lage im Ort für die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnangebotes sehr geeignet sind.

Beide Flurstücke liegen in fußläufiger Entfernung zum sich gerade in Erweiterung befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum und grenzen im Norden an die landschaftliche reizvolle Brandsbek-Niederung an.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wird nach Beendigung der Neu- und Ausbaumaßnahmen über einen großflächigen EDEKA-Markt, eine Postagentur, eine Bankfiliale, Apotheke, Gastronomieangebote und einige andere Angebote verfügen. Zusätzliche Angebote finden sich in nur geringfügig weiterer Entfernung.

In unmittelbarer Nähe zum Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum bestehen ernsthafte Überlegungen und Vorplanungen, um dort eventuell den Neubau der Amtsverwaltung Achterwehr zu errichten, so dass künftig viele Behördengänge erledigt werden könnten, ohne den PKW oder den ÖPNV nutzen zu müssen.

Sofern doch der ÖPNV genutzt werden soll, liegt direkt am Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum die zentrale Bushaltestelle des Ortes, die in den kommenden Jahren barrierefrei hergerichtet werden soll.

Zum Bahnhof beträgt die Entfernung rund 800 m.

In Bahnhofsnähe liegt auch das Ärztehaus Klein Nordsee, in dem mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen niedergelassen sind sowie eine Praxis für Physiotherapie.

Am Wulfsfelder Weg befindet sich zudem eine zahnärztliche Praxis.

Von der Hauskoppel aus ist man nach wenigen Gehminuten nicht nur im Zentrum, sondern auch in den Naherholungsbereichen „Brandsbek-Niederung“ und Wippen-Niederung“, die jeweils durch Wanderwege erschlossen sind.

Im Ergebnis bleibt die gute Eignung der beiden Grundstücke für ein generationenübergreifendes Wohnangebot festzustellen.

3. Wünsche und Vorstellungen der Gemeinde

Durch das Büro EMM, Westensee, hat die Gemeinde eine Bedarfsermittlung zu den Themen „Wohnen/Betreuung/Pflege/ Service für Senioren“ erstellen lassen.

Die vollständige Bedarfsermittlung ist unter der Adresse http://www.felde.de/uploads/media/Bedarfsanalyse-Senioren-Felde_20200311.pdf einsehbar.

Aus dieser Bedarfsermittlung abgeleitet sind folgende Vorstellungen der Gemeinde:

Planerische Grundlagen und Erschließung:

- Das Quartier soll sich sowohl auf das Grundstück „Hauskoppel“, als auch auf das Grundstück „Hütte“ erstrecken.
- Die Gemeinde hat bereits den Flächennutzungsplan geändert und stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 24 „Hauskoppel“ auf (siehe auch nachstehende Vorentwurfsskizze). Das benachbarte Grundstück „Hütte“ wird mit dem Bebauungsplan Nr. 30 überplant. In beiden Fällen kann im Detail bei einigen Festsetzungen noch auf besondere Vorstellungen des Investors eingegangen werden. Auch ist -wie in der Zeichnung dargestellt- eine Ausweitung der Bauflächen nach Norden zu beiden Seiten des Regenrückhaltebeckens denkbar. Die Linienführung der Planstraße ist jedoch durch eine dort verlaufende Wärmeleitung bereits festgelegt (siehe Planzeichnung); sie weicht von der Trassierung der z.T. über die Fläche verlaufenden provisorischen Baustraße ab.
- Die Gebäude sind mit max. zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- Ein Stellplatzkonzept ggfs. auch mit Tiefgaragen soll erstellt werden.
- Zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers soll ein Niederschlagswasser-Konzept nach aktuellem Standard erstellt werden.
- Unter Zugrundelegung der Vorgaben zur Geschossigkeit sollen neben den Einrichtungen für ambulante Pflege und der Wohnpflege möglichst viele, dem Bedarf der Gemeinde Felde entsprechende barrierearme/-freie Wohnungen verschiedener Größen für Senioren, Familien und Singles realisiert werden.
- Mindestens 50 Mietwohneinheiten für 1-2 Personenhaushalte, die vorrangig für Senioren zur Verfügung stehen sollen, zwischen 35 und 85 qm, Schwerpunkt 40-65 qm
Barrierefreiheit soweit wie möglich, aber nicht „um jeden Preis“.
- Das gesamte Quartier soll durch einen einheitlichen Investor entwickelt werden.
- Die Erschließung soll mindestens im Bereich der Hauskoppel durch den Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.
- Die Gemeinde stellt sich idealerweise ein in vielfacher Hinsicht funktionierendes seniorengerechtes Mehrgenerationenquartier vor. Um dies zu erreichen, wäre eine hauptamtliche Unterstützung bei der Entwicklung und

Erhaltung der Strukturen sinnvoll. Die Gemeinde freut sich an dieser Stelle besonders über Vorschläge bzw. Vorstellungen von Investorensseite!

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauskoppel“



Ohne Maßstab!

Hinweis: Das Teilgebiet 1 ist das Grundstück „Hütte“ und liegt nicht mehr im Geltungsbereich des B-24. Die Darstellung erfolgt nur informativ.

Soziale, kulturelle und qualitative Grundlagen:

- Das Quartier soll eine gute soziale Durchmischung erhalten mit 20 bis max. 30 % geförderten Wohneinheiten.
- Eine Differenzierung innerhalb des Angebotsniveaus der Wohnungen bis hin zu in Lage und Ausstattung hochwertigen Wohnungen ist ausdrücklich gewünscht.
- Gemeindlicherseits besteht die Vorstellung, dass die Außenräume inoffizielle Begegnungen ermöglichen und fördern. Günstig wären überdachte Laubengänge mit Sitzgelegenheiten, Innenhöfe und Freizeitflächen mit geschickt platzierten kommunikativen Sitzgelegenheiten und gemeinschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten.
- Die innere Wegeerschließung des Gebietes soll durch gute barrierefreie Wege, die in eine direkte fußläufige Anbindung an das Dorfzentrum übergehen, erfolgen.
- Um die vorrangige Zielgruppe der Senioren besonders zu berücksichtigen, soll eine Betreuung möglich sein, insbesondere stellt sich die Gemeinde vor, dass z.B. Vorrichtungen für Hausnotrufe vorinstalliert werden.

Besonderes Thema „Pflege“

Die Gemeinde sieht das generationenübergreifende Quartierskonzept auch im Zusammenhang mit verschiedenen Pflege Themen, die unterschiedlich berücksichtigt werden sollen:

- Innerhalb des Quartiers soll für **stationäre Pflege** eine Wohn-Pflegegemeinschaft für 10-12 Personen vorgesehen werden. Sofern investorenseitig ein Bedarf für eine weitere Gruppe gesehen wird, ist diese bauliche von Anfang an z.B. durch ein zweites Vollgeschoss vorzusehen, da spätere Erweiterungen in die Fläche nicht mehr möglich sein werden.
- Für die **ambulante Pflege** wünscht sich die Gemeinde einen Büroraum, in dem ambulante Pflegedienste bzw. ein ambulanter Pflegedienst Beratungsleistungen bzw. eine Präsenz anbieten können.
- Eine **Tagespflegeeinrichtung** wird grundsätzlich gewünscht, muss aber nicht notwendigerweise im Quartier realisiert werden. Eventuell könnte die Gemeinde bei der Beschaffung eines Grundstücks behilflich sein.

Sonstige Vorstellungen:

- Der Gemeinde soll ein Mitspracherecht bei der Vergabe der Wohnungen zugestanden werden, z.B. in Form eines Erstvorschlagsrechts. In weiteren Gesprächen mit dem Investor soll hier eine Vorgehensweise vereinbart werden, die sowohl die wirtschaftlichen Interessen des Investors als auch die berechtigten Vorstellungen der Gemeinde berücksichtigt.

Hinweis:

Für die Fläche hat die Gemeinde Felde bereits einen Lage- und Höhenplan erstellen lassen. Dieser kann bei Interesse in den Formaten dxf/dwg/pdf angefordert werden.