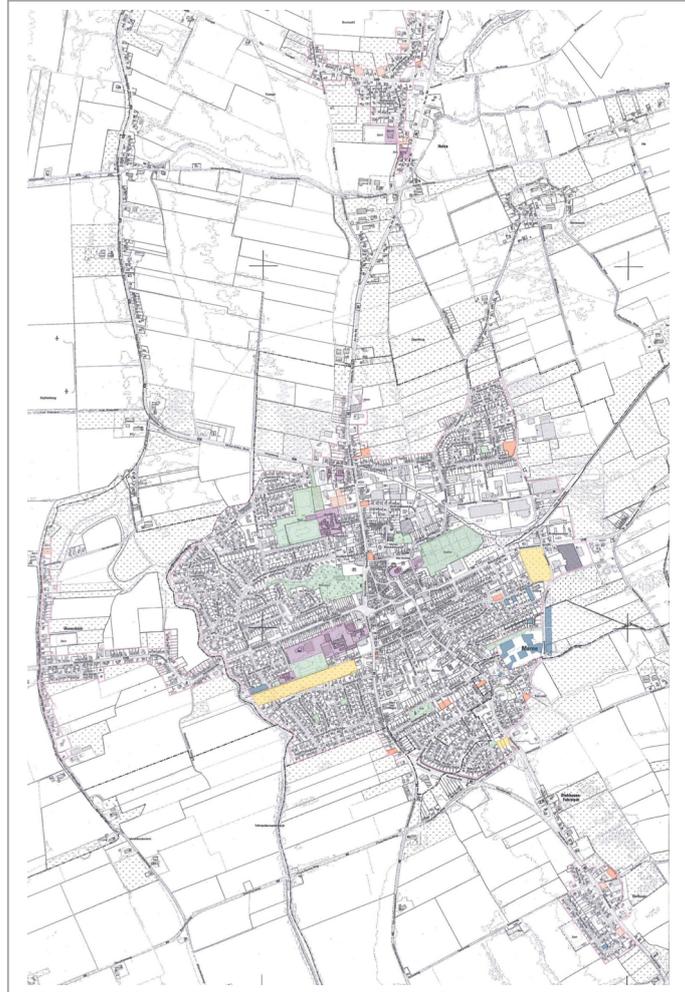


MIKROREGION MARNE WOHNBAU- INNENTWICKLUNGSKONZEPT



Juni 2018

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung, Planungsanlass	1
2	Methodik / Vorgehensweise	1
3	Rahmenbedingungen / Ausgangslage der Gemeinden	2
3.1	Regionalplanerische Rahmenbedingungen.....	2
4	Festlegung des Innenbereichs	8
5	Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotentiale	9
5.1	Marne	9
5.2	Marnerdeich.....	10
5.3	Diekhusen-Fahrstedt	10
5.4	Helse	10
6	Potentiale im Bestand	11
7	Planerisch fachliche Bewertung	16
7.1	Marne	17
7.2	Diekhusen-Fahrstedt	19
7.3	Helse	21
7.4	Marnerdeich.....	21
8	Planerische Einordnung und Gesamtbewertung	21
9	Innenwicklungsstrategie	23

1 Einleitung, Planungsanlass

Die Gemeinde Helse betreibt seit 2014 ein Verfahren zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans. Im März 2015 fand dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt. Auch die Stadt Marne begann in 2015 mit der Neuaufstellung ihres aus dem Jahr 1983 stammenden Flächennutzungsplans und führte bereits das Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch.

In beiden Verfahren äußerten sich sowohl die Landesplanungsbehörde als auch der Kreis Dithmarschen mit Verweis auf den demographischen Wandel kritisch hinsichtlich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in beiden Kommunen. Die geplanten neuen Wohngebietsausweisungen der Gemeinde Helse wurden insbesondere in Bezug auf die Erkenntnisse aus der bereits vorliegenden Innenentwicklungspotentialanalyse kritisch gesehen. Diese stellt u.a. fest, dass insgesamt 56 Immobilien von Personen über 75 Jahren bewohnt werden. Diese Immobilien stellen aus Sicht der Landesplanung und des Kreises ein künftiges Wohnungspotential dar, das bei der Ermittlung der Wohnungsbedarfe planerisch zu berücksichtigen ist.

Insgesamt sieht die Landesplanung für beide Flächenplanungen das Erfordernis, die Zusammenarbeit im Nahbereich Marne in eine enge interkommunale Abstimmung zu stellen und dazu weitere Gemeinden in unmittelbarer Nähe im Sinne einer Stadt-Umland-Kooperation einzubeziehen. Daher haben die Stadt Marne, die Gemeinde Helse und die unmittelbar an das Siedlungsgebiet der Stadt Marne angrenzenden Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Marnerdeich beschlossen, hinsichtlich der künftigen wohnbaulichen Entwicklung in einer Mikroregion zusammen zu arbeiten und ein Wohnbau-Innenentwicklungskonzept zu erstellen.

2 Methodik / Vorgehensweise

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale orientiert sich weitestgehend an der Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung“, herausgegeben vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Insbesondere die Bewertung und Klassifizierung der Potentialflächen folgt der hier vorgeschlagenen Untergliederung in drei Kategorien (A, B und C).

Die Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und ihre Bewertung vor dem Hintergrund der bisherigen gemeindlichen Entwicklung und der aktuellen gemeindlichen Situation erfolgte in gemeinsamen Gesprächsrunden, bestehend aus den Bürgermeistern der beteiligten Kommunen, Bauamtsvertretern des Amtes Marne-Nordsee und dem beauftragten Planungsbüro. Aus den Ortskenntnissen der Bürgermeister, insbesondere hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer ergaben sich wichtige Hinweise für die Einstufung der Flächen.

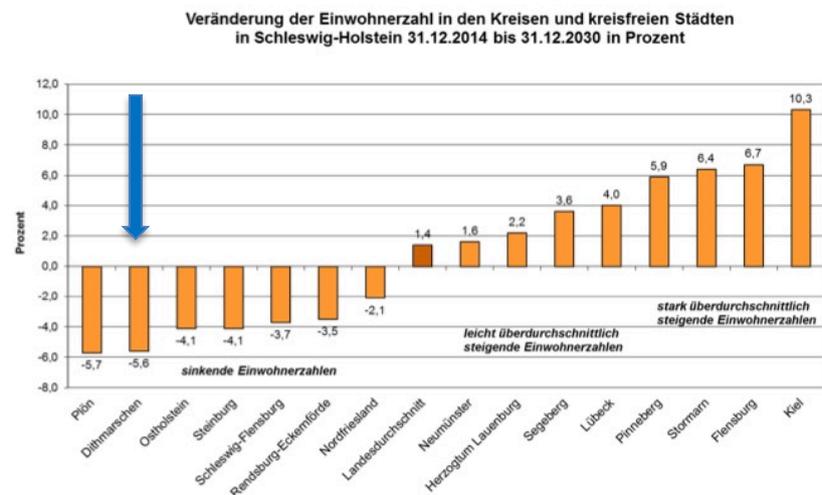
3 Rahmenbedingungen / Ausgangslage der Gemeinden

3.1 Regionalplanerische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsvorausberechnung 2015 - 2030

Auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte trifft die Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 des Statistikamtes Nord vergleichende Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Entwicklung der Haushalte, die erste grobe Rückschlüsse auf die demographischen Rahmenbedingungen für die hier betrachtete „Mikroregion“ zulassen. Da die Entwicklung in den einzelnen Regionen jedoch zunehmend sehr unterschiedlich verläuft, kann erst eine kleinräumlich angelegte Prognose auf Amtsbereichsebene genauere Anhaltspunkte dafür liefern, wie die Entwicklung im Untersuchungsraum einzuschätzen ist.

Bevölkerungsentwicklung:



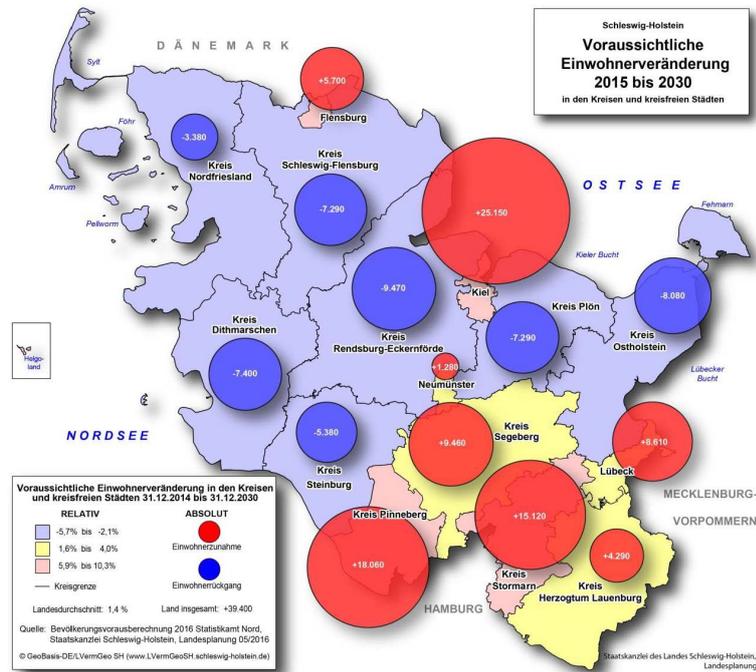
Für den Kreis Dithmarschen werden zusammen mit dem Kreis Plön der mit Abstand größte Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2030 prognostiziert.

Der Rückgang der Bevölkerung in Marne liegt gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung der BertelsmannStiftung (wegweiser-kommune.de) sogar noch unter derjenigen des Kreises.

Tabelle 1: Relative Bevölkerungsentwicklung in %

	2020	2025	2030
Marne	-3,5%	-5,0%	-6,5%
Dithmarschen	-2,1%	-3,5%	-5,0%

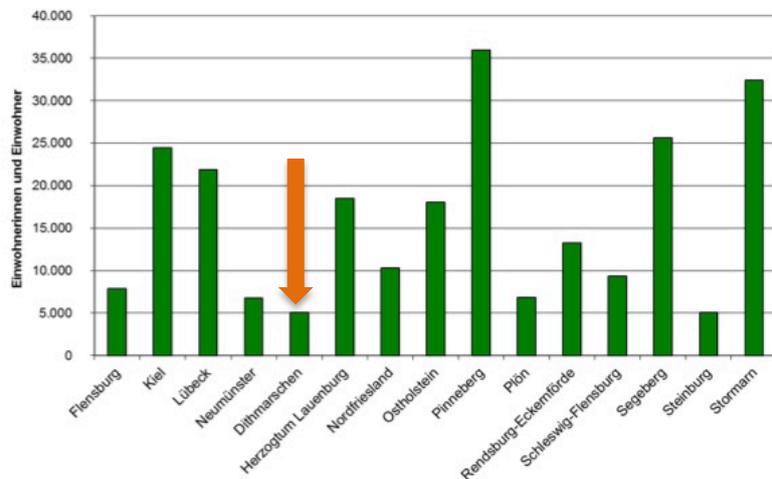
Einwohnerentwicklung in absoluten Zahlen



Für den Kreis Dithmarschen wird durch das Statistikamt Nord ein Rückgang von 7.400 Einwohnern im Zeitraum 2015 bis 2030 prognostiziert. Die Bevölkerungsvoraberechnung der BertelsmannStiftung sieht für Marne von 2012 bis 2030 einen Rückgang um 360 Einwohner.

Wanderungssaldo

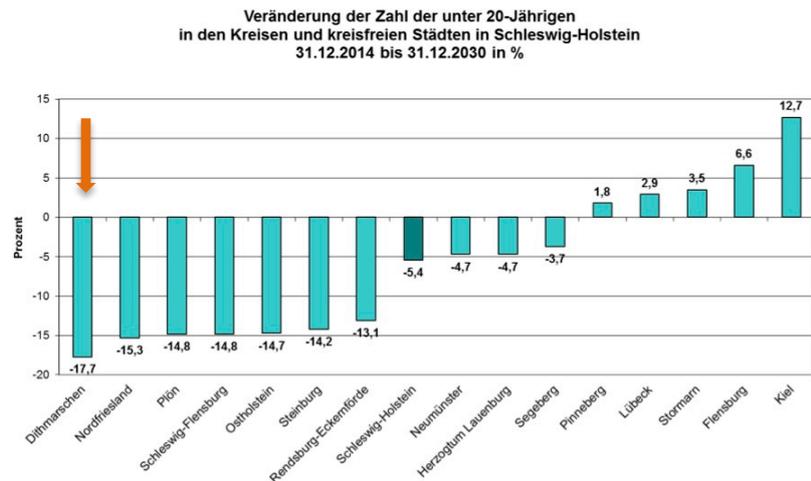
Wanderungssaldo 2015 bis 2030
in den Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein



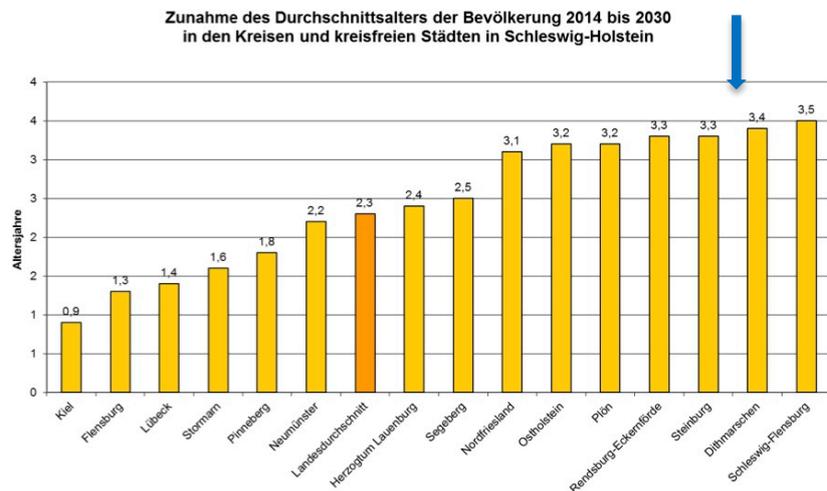
Auch das Wanderungssaldo liegt in Dithmarschen gemäß der Prognose im Vergleich der Schleswig-Holsteinischen Kreise im unteren Bereich. Nur für den Kreis Steinburg wird ebenso niedriges Wanderungssaldo von 5000 Einwohnern im Zeitraum bis 2030 erwartet.

Altersentwicklung

Entwicklung unter 20 Jahre



Entwicklung Durchschnittsalter



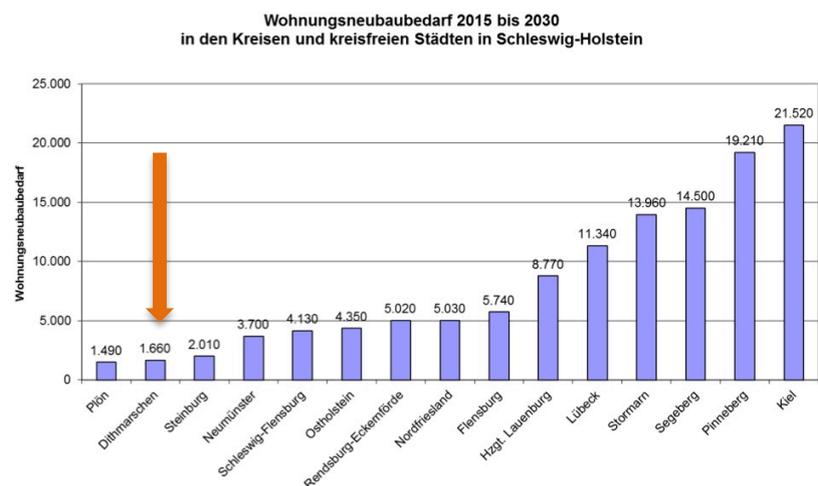
Bei der Altersentwicklung nimmt der Anteil jüngerer in Dithmarschen deutlich mehr ab als in anderen Kreisen. Der Grund hierfür liegt in dem bislang hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen in den eher ländlichen Gebieten infolge der Wohneigentumsbildung der geburtenstarken Jahrgänge 1963 bis 1968 vornehmlich „auf dem Land“. Viele der jetzt über 20-Jährige verlassen zudem für eine weiterführende Ausbildung den Kreis und kommen nur

selten zurück. Entsprechend hoch ist die Zunahme des künftigen Durchschnittsalters.

Neubaubedarf

Wichtig für die planerische Einordnung der Innenentwicklungspotentiale ist die Frage nach dem tatsächlichen künftigen Wohnungsbedarf. Dieser hängt, neben der demographischen Entwicklung, hauptsächlich auch von der Entwicklung der Haushalte ab. Es besteht zunächst allgemein die Tendenz, dass die Wohnungsgrößen aufgrund der gestiegenen Ansprüche kontinuierlich zunehmen. Allein daraus resultiert rechnerisch ein Neubaubedarf. Zudem verringert sich die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen, insbesondere in den Städten (Stichpunkt „Singlewohnungen“). Die Folge ist eine Zunahme der Haushalte und ein damit verbundener zusätzlicher Bedarf an Wohnungen.

Im Kreis Dithmarschen zeigen die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 jedoch, dass die Zahl der Haushalte entgegen dem allgemeinen Trend im Zeitraum 2015 bis 2030 insgesamt abnimmt. Im Zeitraum bis 2020 wird noch eine Zunahme von 1.300 Haushalten prognostiziert, im Zeitraum 2021 bis 2030 jedoch ein deutlicher Rückgang von 1.900 Haushalten, sodass sich in der Summe ein Rückgang um 600 Haushalte ergibt. Damit droht zum Ende des Prognosezeitraums 2030 allein aus dem Rückgang der Haushalte ein zunehmender Leerstand.



Die Bedarfsabschätzung für den Wohnungsneubau setzt sich zusammen aus dem Neubaubedarf, d.h. der Entwicklung der Zahl der Haushalte, dem Ersatzbedarf und der sogenannten Mobilitätsreserve. Diese Mobilitätsreserve, d.h. ein prozentualer Anteil an Wohnungsleerständen, wird als Bedingung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angenommen. Sie beträgt in den Kreisen für einen Zeitraum von 16 Jahren 0,1% des Woh-

nungsbestandes vom 31.12.2014. Als Ersatzbedarf wird in den Kreisen 0,3% pro Jahr bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,1% bei Ein- und Zweifamilienhäusern, ebenfalls bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2014, angesetzt.

Der o. g. Rückgang der Haushalte hat zur Folge, dass für den Kreis Dithmarschen nur ein Neubaubedarf bis 2030 von 1.660 Wohnungen prognostiziert wird und damit der zweitniedrigste Wert in Schleswig-Holstein.

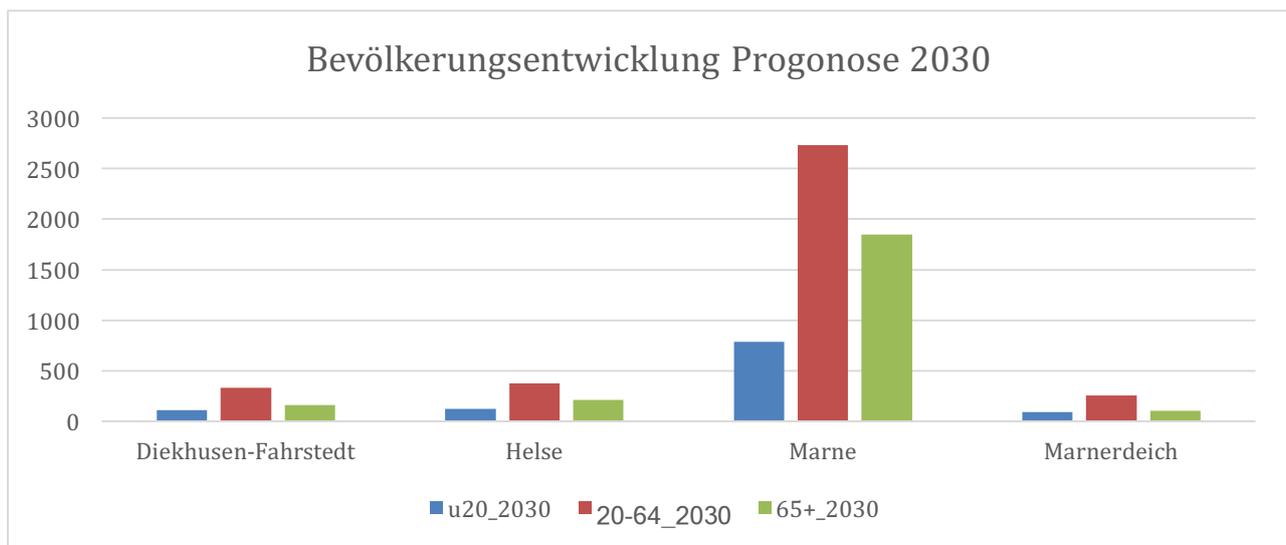
**Kleinräumige
Bevölkerungsprognose**

Für die Gemeinden des Amtes Marne-Nordsee liegen seit März 2018 für den Prognosehorizont 2030 erste Ergebnisse der jeweils kreisweit erarbeiteten kleinräumigen Bevölkerungsprognose vor.

Tabelle 1: Bevölkerungsstand 2014 und Prognose 2030 nach Altersgruppen

Gemeinde	unter 20		21-64		65+		Gesamt	
	2014	2030	2014	2030	2014	2030	2014	2030
Marne	985	788	3.123	2.733	1.527	1.845	5.635	5.366
Diekhusen-Fahrstedt	165	111	447	334	115	158	727	603
Helse	176	124	516	378	161	208	853	710
Marnerdeich	86	88	244	252	56	104	386	455

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR



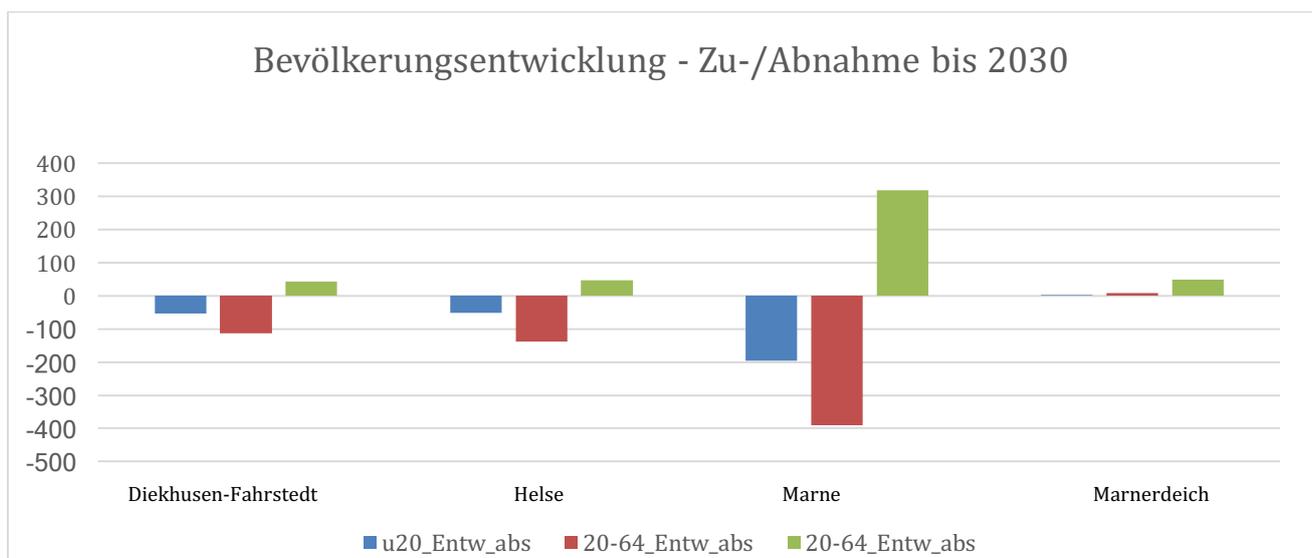
Die für die gemeindlichen Ebene prognostizierte Entwicklung entspricht mit Ausnahme der Gemeinde Marnerdeich zunächst der Tendenz der eingangs dargestellten Bevölkerungsvorausbe-

rechnung 2015-2030 des Statistikamtes Nord. In Marne sowie den Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Helse sinkt die Einwohnerzahl im Zeitraum bis 2030. In Marne liegt der Rückgang mit -5% noch etwas unter dem Kreisdurchschnitt (-5,6%), in den anderen beiden Gemeinden jedoch mit jeweils -17% deutlich darüber. Nur für die Gemeinde Marnerdeich wird ein Zuwachs von 15 %, d.h. von 59 Einwohnern prognostiziert. Diese resultiert aus der Zunahme der über 65-Jährigen bei gleichzeitiger geringer Zunahme der Jüngeren. Worin diese abweichende Entwicklung begründet ist, lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableiten. In der Stadt Marne und den beiden anderen Gemeinden führen die deutlichen Abnahmen bei den unter 65-Jährigen, insbesondere im mittleren Alterssegment der 20 bis 64-Jährigen, zu einem Rückgang der Einwohner insgesamt. Dies hat natürlich auch entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsneubaubedarf.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2030 – Zunahme/Abnahme absolut nach Altersgruppen

Gemeinde	unter 20	21-64	65+	Gesamt	Gesamt in %
Marne	-197	-390	+318	-269	-5%
Diekhusen-Fahrstedt	-54	-113	+43	-124	-17%
Helse	-52	-138	+47	-143	-17%
Marnerdeich	+2	+8	+48	+59	+15%

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR



4 Festlegung des Innenbereichs

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale konzentriert sich auf den im baulich Zusammenhang stehende Siedlungsbereich, im dem bauliche Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB oder aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB zulässig sind. Die Abgrenzung wurde auf der Grundlage des DTK 5 Kartenmaterials (Ausschnitt aus der deutschen topographischen Karte im Maßstab 1:5.000) sowie Überprüfungen vor Ort vorgenommen. Diese hat keinen verbindlichen Charakter. Im Einzelfall entscheidet die Bauaufsicht des Kreises Dithmarschen über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB.

Die Stadt Marne verfügt über ein kompaktes und daher im Wesentlichen klar abgegrenztes Siedlungsgebiet. Im Norden entlang der B 5 endet der bauliche Zusammenhang der beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung auf Höhe des dortigen Sport- und Vereinsheims. Im südwestlichen Stadtgebiet liegt zwischen Röntgenstraße und Jahnweg eine langgestreckte, ca. 65 m breite Grünfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Bislang scheiterte eine bauliche Entwicklung an der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Planungsrechtlich ist die Fläche aufgrund ihrer Größe Außenbereich. Sie wird in der Untersuchung jedoch wegen ihrer städtebaulich integrierten Lage mit erfasst.

Der östliche Siedlungsrand ist geprägt von gewerblichen Nutzungen bis zur städtischen Kläranlage an der L 142. Die freie Fläche zwischen St. Michaelisdonner Straße, Leedeweg und Klaus-Groth-Straße stellt planungsrechtlich eine Außenbereichsinsel im Innenbereich dar. Im Gebiet des derzeit noch in der Vermarktung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 am östlichen Stadtrand, westlich und östlich des Leedeweges zählen planungsrechtlich nur die bereits bebauten Bereiche zum Innenbereich. Entsprechend der Arbeitshilfe des Innenministeriums sind bei der Erhebung der Potentialflächen jedoch auch Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten zu erfassen. Daher erstreckt sich die Potentialermittlung auch auf eine straßenbegleitende Fläche östlich des Leedewegs, die zum Geltungsbereich des BP Nr. 29 gehört.

In der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt schließt sich das Siedlungsgebiet des Ortsteils Fahrstedt unmittelbar an das südliche Stadtgebiet der Stadt Marne an und endet am Claus-Harms-Weg. Im Ortsteil Diekhusen beginnt der bauliche Zusammenhang mit der Bebauung am Grünen Weg. Nordöstlich der Hauptstraße bildet der Schulweg die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich. Der bauliche Zusammenhang endet hier südlich des Gebäudes Hauptstraße 77.

Der Innenbereich in der Gemeinde Marnerdeich umfasst die Bebauung entlang der Nordseestraße sowie an der Straße Alte Weide. Auch die einseitige Bebauung der Norder- und der Süderstraße bildet einen baulichen Zusammenhang. Dieser endet mit der Norderstraße 3 im Norden und an der Süderstraße mit

dem Wohnhaus Süderstraße 10 b im Süden.

Für die Gemeinde Helse wird die Innenbereichsabgrenzung aus der vorhandenen Innenentwicklungspotentialanalyse übernommen. Ausgenommen vom Innenbereich sind demnach die landwirtschaftlichen Höfe und Einzelgebäude an der B 5 sowie auch der Ortsteil Darenwurth.

5 Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotentiale

Obwohl nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich gehörend, wurden zunächst noch vorhandene freie Grundstücke in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst („B-Plan Reserve“). Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale wurden dann anhand der vorhandenen Kartengrundlage die Freiflächen innerhalb des Innenbereichs identifiziert und diese anschließend durch eine systematische Ortsbegehung überprüft. Dabei wurde auch die Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung erfasst und versucht, mögliche Realisierungshemmnisse aufgrund des Zustands des Grundstücks, seiner Lage oder des baulichen Umfeldes zu ermitteln. Die Ergebnisse wurden in einer ersten Planfassung dargestellt und mit den Ortskenntnissen des Bauamtes abgeglichen. Für einige Flächen sind dem Bauamt bereits konkrete anderweitige Nutzungsabsichten (gewerbliche Nutzung, Erweiterungsvorhaben im Bereich Dienstleistung und Infrastruktur) bekannt. Diese Flächen sind in der Plandarstellung durch eine gesonderte Signatur (gewerbliche / anderweitige Nutzung geplant) gekennzeichnet, und stellen keine Potentialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung dar.

Erfasst und zur besseren Übersicht und Orientierung in die Plandarstellung übernommen wurden auch die öffentlichen Grünflächen (Park- und Sportanlagen, Friedhofsflächen, Kinderspielplätze) sowie öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten) die für eine wohnbauliche Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1 Marne

In der Stadt Marne wurden insgesamt fünfzehn potentielle Innenentwicklungsflächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet wären, identifiziert. Die Flächen reichen von einzelnen Baulücken über Brachen, die durch Gebäudeabriss entstanden sind bis zu zwei größeren Entwicklungsflächen, die im Flächennutzungsplan bereits seit längerem als Bauflächen dargestellt sind, jedoch noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant wurden.

Drei dieser Flächen (M 9, M 10, M 11) sind zwar für eine wohnbauliche Entwicklung mit Einschränkungen geeignet, jedoch beabsichtigen die jeweiligen Grundstückseigentümer die Flächen gewerblich zu nutzen. Eine noch freie Grundstücksfläche (M 9) liegt an der Meldorfer Straße nördlich der Nummer 26 im Anschluss an bereits vorhandene Gewerbebetriebe. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der B 5 ist diese Fläche für eine reine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Die zweite gewerbliche Po-

tentialfläche (M 10) liegt ebenfalls an der B 5 im Abschnitt Königstraße. Die Fläche gehört zu einem vorhandenen größeren Gewerbebetrieb. Eine dritte Fläche (M 11) befindet sich nördlich angrenzend am Karl-Hintz-Park. Sie verfügt über keine eigenständige gesicherte Erschließung und dient als potentielle Erweiterungsfläche für den dort ansässigen Gewerbebetrieb.

Auf weiteren zwei Flächen sind bereits anderweitige Nutzungen geplant. Die Fläche M 12 an der Theodor-Storm-Straße würde sich für eine bauliche Ergänzung der dortigen Geschosswohnungsbauten (Theodor-Storm-Straße 6-12) eignen. Auf einem Teil der Fläche plant jedoch der Wasserverband ein unterirdisches Speicherbecken für Regenwasser anzulegen. Die Größe der verbleibenden Fläche reicht für eine zusätzliche bauliche Nutzung nicht aus. Etwas weiter südlich befindet sich eine Freifläche (M 13), die derzeit in Teilen als Stellplatzanlage für das westlich gelegene Senioren- und Pflegeheim genutzt ist. Die Fläche verfügt über eine Anbindung über den Mühlenhoffweg an die Theodor-Storm-Straße. Auf ihr ist die Errichtung eines Ärztezentrums als Ergänzung des Senioren- und Pflegeheims vorgesehen. Beide vorgenannte Flächen sind in der Planzeichnung als bereits für anderweitige Nutzungen verplante Fläche gekennzeichnet.

Der Umfang der Potentialflächen insgesamt entspricht ca. 93 möglichen zusätzlichen Wohneinheiten. Eine genauere Bewertung der einzelnen Potentialflächen erfolgt in Kapitel 7 - Planerisch fachliche Bewertung.

5.2 Marnerdeich

In der Gemeinde Marnerdeich wurde nur eine potentielle Innenentwicklungsfläche ermittelt. Die Bebauungsstruktur entlang des Deiches wechselt zwischen schmalen, eng bebauten Grundstücken und einer aufgelockerten Bebauung im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung auf der Südseite der Nordseestraße weist aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke teils Lücken mit Ausblicken in den Landschaftsraum auf. Eine zu starke Nachverdichtung entspricht hier nicht dem typischen Ortsbild.

5.3 Diekhusen-Fahrstedt

In der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt gibt es im unmittelbar an Marne angrenzenden Ortsteil Fahrstedt noch einen freien Bauplatz im Bebauungsplan Nr. 4, vier einzelne Baulücken (DF 1 – DF 3 und DF 11), eine große Baulücke (DF 10), die der Kreis dem Innenbereich zuordnet, eine freie Fläche im Bereich der Einmündung des Claus-Harms-Weges in die Hauptstraße – ebenfalls laut Kreis Teil des Innenbereichs - sowie nördlich davon auf drei nebeneinander liegenden Grundstücken eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe. Im Innenbereich Diekhusen liegen sechs geeignete Flächen, davon noch ein freier Bauplatz in einem Bebauungsplan. Die Baulücke mit den Flächen DF 12 und DF 13 sind nach Auffassung des Kreises bauplanungsrechtlich Innenbereich.

5.4 Helse

Für die Gemeinde Helse wurden die ermittelten sechs Potentialflächen der bereits vorliegenden Innenentwicklungspotentialanalyse überprüft. Eine Fläche wurde zwischenzeitlich bebaut. Es verbleiben insgesamt fünf potentielle Flächen.

6 Potentiale im Bestand

Neben der Ermittlung noch vorhandener Baulücken oder untergenutzter Grundstücksflächen ist im Rahmen einer Innenentwicklungspotentialanalyse auch eine Betrachtung der Bestandsimmobilien, insbesondere ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gefordert, da sich aufgrund des demographischen Wandels Nachnutzungspotentiale ergeben können, aber auch – in Regionen mit allgemein geringer Nachfrage – zunehmend Leerstände.

Für alle beteiligten Kommunen wurde daher jeweils der Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner über das Einwohnermeldeamt ermittelt, um einschätzen zu können, ob sich hier besonders beachtenswerte Entwicklungen abzeichnen. Dabei wurden zwei Altersstufen gebildet: Der Anteil der 65 - 79- Jährigen und der Anteil der über 80-Jährigen. Diese Altersstufen basieren auf einer Einteilung, die die Bertelsmann-Stiftung in ihren Untersuchungen zum demographischen Wandel vornimmt. Berücksichtigt sind hier für die kommunale Planung wichtige Rahmenbedingungen. So erhöht sich bei über 80-Jährigen beispielsweise i.d.R. der Pflegeaufwand.

In den Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Helse wurde der Innenbereich noch einmal gesondert betrachtet, um gegebenenfalls ortsstrukturelle Besonderheiten erkennen zu können. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Prozentualer Anteil Einwohner über 65 Jahre im Vergleich

Anteil Einwohner/innen (ermittelt im Januar 2016)	65 – 79 Jahre in %	über 80 Jahre	über 65 gesamt
Stadt Marne	18,5	9,7	28,2
Diekhusen-Fahrstedt	12,9	4,8	17,7
D-F Innenbereich	13,1	3,8	16,9
D-F Innenbereich ohne OT Diekhusen	16,5	4,5	21,0
Helse	16,4	5,2	21,6
Helse Innenbereich	16,8	8,2	25,0
Marnerdeich	14,8	4,2	19,0
Kreis Dithmarschen (2015)	17,9	6,1	24

Quelle: Demographischer Wandel, BertelsmanStiftung

Der Anteil älterer Einwohner/innen liegt erwartungsgemäß in Marne höher als in den umliegenden Gemeinden, da im zentralen Ort i.d.R. für Ältere eine umfassendere Infrastruktur vorhanden ist und mehr altersgemäße Wohnungsangebote zu finden sind. Auffällig in der Ta-

belle ist, dass im Innenbereich der Gemeinde Helse der Anteil der über 80-Jährigen deutlich höher ist als im gesamten Gemeindegebiet. Der Anteil der Älteren in den einzelnen Gemeinden liegt unterhalb des Kreisdurchschnittes.

Für eine näherungsweise Abschätzung der Anzahl von Immobilien, die für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen könnten, wurde anhand der Einwohnerlisten die Anzahl der Personen über 75 Jahren sowie über 80 Jahren ermittelt. Für die Stadt Marne sind diese Zahlen jedoch so nicht verwendbar, da hier ältere Menschen auch in Mietwohnungen und im Seniorenheim leben.

Tabelle 4: Einwohner über 75 / über 80

	Anzahl Einwohner/innen über 75	davon Einwohner/innen über 80
Stadt Marne	963	566
Diekhusen-Fahrstedt	62	35
D-F Innenbereich	46	23
D-F Innenbereich ohne OT Diekhusen	3	17
Helse	89	45
Helse Innenbereich	49	27
Marnerdeich	29	17

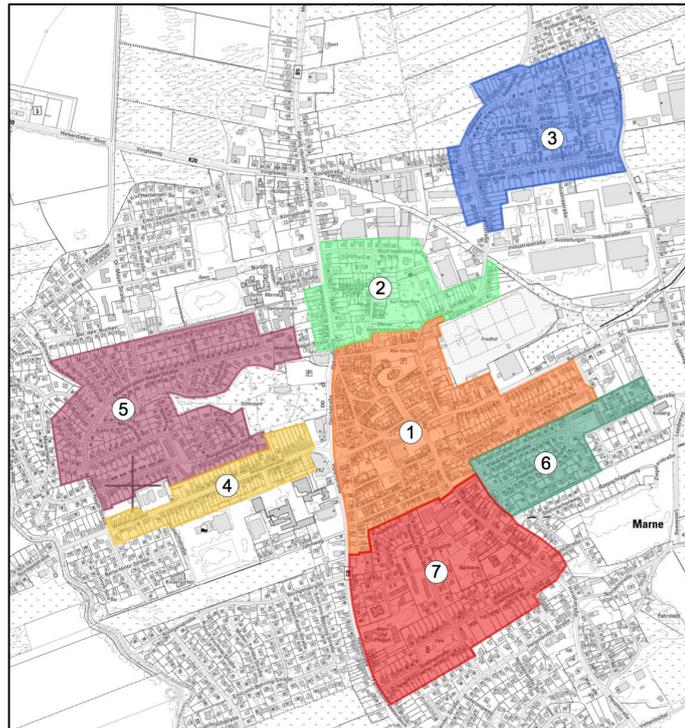
Quelle: Einwohnermeldeamt, Amt Marne-Nordsee

Auch für die Nachbargemeinden lassen die Zahlen keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächliche Anzahl der von älteren Menschen bewohnten Immobilien zu, da erst ein genauer Adressenabgleich zeigt, ob ein Gebäude von einer alleinstehenden Person oder von einem Ehepaar bzw. einem weiteren Familienmitglied bewohnt wird. Ein jüngeres Familienmitglied etwa könnte das Gebäude künftig weiter bewohnen. Eine vorgenommene genauere Prüfung für den Innenbereich der Gemeinde Helse zeigt, dass ca. dreiviertel der Gebäude mit Bewohnern/innen über 75 noch von zwei Personen bewohnt wird. Von 33 Gebäuden im Innenbereich werden nur 8 Gebäude von Alleinstehenden bewohnt, 16 von zwei Personen, beide über 75 Jahre und 9 von einem Bewohner über 75 und einem unter 75, wobei der zweite Bewohner teilweise deutlich jünger ist. Insofern können maximal 24 Immobilien als ein mögliches mittelfristiges Innenentwicklungspotential eingestuft werden.

Mögliche Nachnutzungspotentiale im baulichen Bestand eröffnen sich aufgrund der demographischen Entwicklung auch in ehemaligen Neubaugebieten den 50er, 60er bis 70er Jahre. Diese für ehemals junge Familien ent-

standenen Wohnquartiere wachsen wegen der vielfach homogenen Altersstruktur insgesamt in einen Generationenwechsel hinein. Je nach Art der Gebäude und örtlicher Nachfragesituation findet ein Generationenwechsel bereits statt. Er kann aber auch aufgrund der oft einfachen Bausubstanz insbesondere bei Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren zu Leerständen führen.

Nebenstehende Abbildung:
Übersicht der untersuchten Quartiere

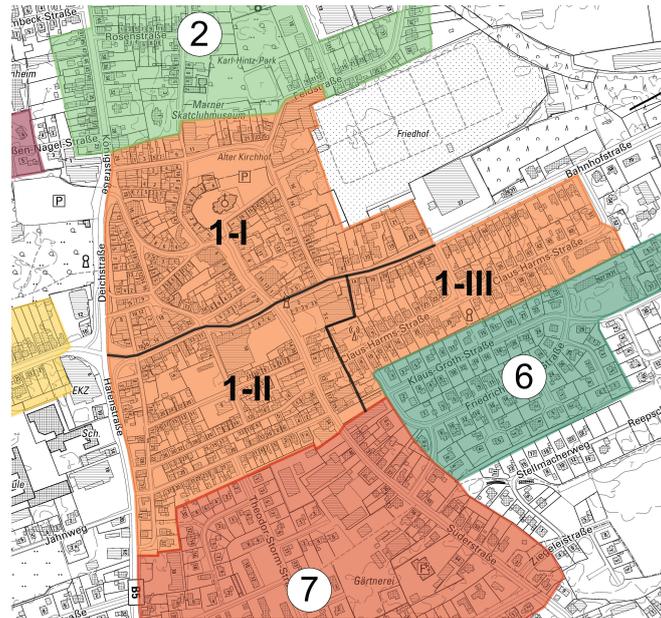


Um hier für die Stadt Marne einen Überblick über die örtliche Situation zu erhalten, wurde die Altersstruktur in diesen Wohnquartieren aus den 50er und 60er Jahren näher untersucht. Da der Focus auf der Fragestellung lag, inwieweit ein Generationenwechsel bereits festzustellen ist, wurden nur die Altersgruppen über 65 Jahre betrachtet.

In die Untersuchung wurde auch der historische Stadtkern einbezogen, da auch in historischen Bereichen oftmals eine alteingesessene Bewohnerstruktur zu finden ist. Der historische Stadtkern lässt sich aufgrund der zeitlichen Entstehung und städtebaulichen Struktur in drei Bereiche unterteilen. Da hier möglicherweise unterschiedliche Altersstrukturen anzutreffen sind, wurde für diese Altstadtquartiere die Alterszusammensetzung getrennt ermittelt.

Der nördliche Bereich (Quartier 1-I) umfasst die Altstadt nördlich der Bahnhofstraße bis zur Norderstraße. Quartier 1-II umfasst den Bereich südlich der Bahnhofstraße bis zur Brauerstraße und der Ostseite der Süderstraße, Quartier 1-III erstreckt sich auf Bebauung der östlichen

Bahnhofstraße und der Claus-Harms-Straße.



Altstadtquartiere 1-I bis 1-III

Für die Stadt Marne ergibt sich ein differenziertes Bild. Es zeigt sich, dass in einigen älteren Quartieren offensichtlich ein Generationenwechsel stattfindet. Dieser hat nur bedingt mit der Entstehungszeit der Gebiete zu tun.

In den Altstadtquartieren ist kein auffallend erhöhter Anteil älterer Bewohner/innen im Vergleich zu den Anteilen in der Gesamtstadt festzustellen. Der Anteil Älterer ist, mit Ausnahme der über 80-jährigen im Quartier 1-II, eher deutlich geringer. Die Gründe hierfür liegen sicher u.a. in den kleinen Grundstücksparzellen in diesem Bereich, weshalb freiwerdende Bestandsimmobilien hier vor allem für junge Familien mit kleineren Einkommen die Möglichkeit bieten, kostengünstig Eigentum zu erwerben.

In drei Quartieren sind zum Teil deutlich höhere Anteile älterer Bewohner/innen festzustellen. Besonders hoch ist jeweils der Anteil der über 80-jährigen (15,3%, 13,2%, 14,1% gegenüber 9,7% bezogen auf die Gesamtstadt). Der Anteil der über 65-jährigen einschließlich derjenigen über 80 Jahre beträgt in diesen Quartieren zwischen 21,6% und 24,3% im Vergleich zu 16,6% in ganz Marne.

Es handelt sich um folgende Quartiere:

Quartier 5: Dr. Beberstr. / Maaßen-Nagel-Str. / Bürgermeister-Stöfen-Str.

Quartier 6: Klaus-Groth-Str. / Friedrich-Hebbel-Str.

Quartier 7: südl. Süderstr. / Goethestr. / Theodor-Storm-Str. (ohne Alten u. Pflegeheim)

Quartier 5

Die Bebauung westlich der Königstraße entlang der Maaßen-Nagel-Straße bis zur Bürgermeister-Stöfen-Straße entstand ab 1957 bis Mitte der 60er Jahre. Das Quartier hat heute rund 650 Bewohner. Der Anteil der 65 – 79 Jährigen entspricht mit 19,1% in etwa dem Marner Durchschnitt. Deutlich erhöht ist jedoch der Anteil der über 80 Jährigen. Er liegt bei 15,3% und umfasste im Januar 2017 100 Personen. Im Gebiet dominieren zeit-typische Einfamilienhäuser. Einige Geschosswohnungsbauten konzentrieren sich am Berliner Platz.

Quartier 6

Die Bebauung Klaus-Groth-Straße / Friedrich-Hebbel-Straße entstand ab 1961. Gebietserweiterungen erfolgten ab 1968. Es dominieren auch hier kleine Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 550 m² mit Ausnahme des Geschosswohnungsgebäudes Klaus-Groth-Straße 25-31. Der Anteil der 65-79 Jährigen liegt bei 20,8%, der über 80 Jährigen bei 13,2% gegenüber 9,1% in der Gesamtstadt. Der große Anteil an Einfamilienhäusern bildet tendenziell ein Nachnutzungspotential zu geringeren Kosten als ein Neubau und eignet sich daher für junge Familien, die Wohneigentum bilden möchten.

Quartier 7

Das Quartier 7 beginnt am südlichen Rand der Altstadt und umfasst die Bebauung Zwischen Hafenstraße und Süderstraße einschließlich deren Ostseite und reicht bis zur Goethestraße. Die Bebauung ist insgesamt weniger homogen ausgebildet als in den anderen genannten Quartieren. Entlang der Goethestraße dominieren Einfamilienhäuser, an der Theodor-Storm-Straße stehen neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten. In den rückwärtigen Innenbereichen gibt es auch gewerbliche Nutzungen. Der nördliche Teil der Süderstraße zählt noch zur historischen Altstadt, die sich anschließende straßenbegleitende Bebauung stellt eine erste Stadterweiterung dar. Bei der Ermittlung der Altersstruktur wurde das im Gebiet liegende Senioren- und Pflegeheim nicht berücksichtigt.

Dennoch liegen auch hier die Anteile der 65-79 Jährigen und der über 80 Jährigen mit 22,5% bzw. 14,1% deutlich über dem Marner Durchschnitt. Ein Nachnutzungspotential stellen aus planerischer Sicht hier vor allem die Einfamilienhäuser auf teils größeren Grundstücken an der Goethestraße und auf eher kleinen Grundstücken an der Theodor-Storm-Straße dar. Attraktiv hinsichtlich der Lage sind insbesondere die an einem kleinen Park liegenden Grundstücke an der westlichen Goethestraße.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt Marne über Quartiere aus den 50er bis 60er Jahren mit ei-

nem überdurchschnittlichen Anteil älterer Bewohner und Bewohnerinnen verfügt. Da es dort noch nicht zu nennenswerten Leerständen gekommen ist, scheint es bislang eine Nachfrage nach preiswerten und gut erhaltenen Einfamilienhäusern aus dieser Zeit zu geben. Wie sich die künftige Nachfrage entwickelt, hängt von vielen Faktoren ab - zunächst vor allem von der eingangs dargestellten prognostizierten demographischen Entwicklung, sicher jedoch auch vom Umfang künftiger Baugebietsausweisungen in Marne. Hinsichtlich des Angebots an Bestandsimmobilien im Betrachtungsraum ergänzen sich die unterschiedlichen Lagen in Marne und den Nahbereichsgemeinden.

7 Planerisch fachliche Bewertung

Die planerisch fachliche Bewertung erfolgt zunächst nach städtebaulichen und planungsrechtlichen Kriterien, orientiert an den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Bei der Bewertung werden zunächst drei Kategorien unterschieden:

Kategorie A: Potentialfläche mit Baurecht

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, eine Erschließungsmöglichkeit ist gegeben, aus planungsrechtlicher Sicht ist die Fläche umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar oder bekannt.

Ausgenommen hiervon sind die noch vorhandenen freien Grundstücke in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in dieser Untersuchung eine gesonderte Kategorie darstellen und denen daher in der Planzeichnung eine eigene Flächensignatur zugewiesen wurde.

Kategorie B: Potentialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, eine Erschließungsmöglichkeit ist gegeben und aus planungsrechtlicher Sicht wäre die Fläche sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar oder bekannt (derzeit kein Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse des Eigentümers).

Kategorie C: Potentialfläche mit Planungserfordernis

Die Fläche ist städtebaulich geeignet, es besteht jedoch kein Baurecht. Hierzu zählen auch größere Flächen, die planungsrechtlich Außenbereichsinseln im Innenbereich darstellen.

Die Bewertung potentieller Bauflächen führte in einigen Fällen zu der Feststellung, dass entweder aus Gründen des Ortsbildes oder aufgrund privater Belange vorhandene, jedoch bislang nicht ausgewiesene Grünflächen zu erhalten sind und daher für eine Innenentwicklung

nicht zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind in der Plandarstellung durch eine eigene Flächensignatur kenntlich gemacht.

Es handelt sich hier um eine private Weidefläche in Marne im Anschluss an die Reitsportanlage sowie zwei private Grünflächen im Umfeld einer historischen Hofstelle im Ortsteil Fahrstedt. Die Weide wird bei Turnieren als Auslauf benötigt und soll daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die privaten Grünflächen sind Teil der historischen Hofstelle und prägen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild. Seitens des Eigentümers besteht zudem kein Interesse an einer Bebauung der ortsbildprägenden Grünflächen.

7.1 Marne

Die Stadt Marne erschließt derzeit die Erschließungsabschnitte VII und VIII des Bebauungsplans Nr. 29 nördlich und südlich der Ziegeleistraße. Etwa die Hälfte der Grundstücke ist bereits verkauft oder vorgemerkt. Mit Stand März 2017 gab es noch 16 freie Grundstücke. Weitere 11 Grundstücke können in einem weiteren Bauabschnitt östlich des Leedeweges noch erschlossen werden.

Am westlichen Stadtrand gibt es am Ende der Elma-Groß-Straße noch zwei freie Grundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28, sodass Marne derzeit in bestehenden Bebauungsplänen noch über eine B-Plan-Reserve von insgesamt 29 Grundstücken verfügt.

Insgesamt **sechs** Flächen lassen sich der Kategorie A zuordnen. Für sie besteht Baurecht, Realisierungshemmnisse sind derzeit nicht erkennbar.

Auf der Fläche M 2 zwischen Ringstraße und Altem Kirchweg wurden die vorhandenen Schuppen abgerissen, sodass hier neue Wohngrundstücke in attraktiver Stadtrandlage entwickelt werden können. Die Fläche wurde bereits baulich genutzt. Ein baulicher Zusammenhang mit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung ist gegeben. Die Flächengröße ist ausreichend für fünf Einfamilienhausgrundstücke.

Die Brachflächen M 3 und M 4 an der Königstraße entstanden durch Abriss vorhandener Gebäude. Auf dem Grundstück M 4 brannte das Eckgebäude ab und auch das Nachbargebäude in der Norderstraße wurde abgerissen. Die zentrale Lage an der Königstraße und das städtebauliche Umfeld erlauben eine zwei- bis dreigeschossige Neubebauung, sodass von fünf möglichen Wohneinheiten ausgegangen wird. Im baulichen Umfeld der Fläche M 3 an der Einmündung der Wulf-Isebrandt-Straße überwiegt eine eingeschossige Bebauung, weshalb hier zwei zusätzliche Wohneinheiten angesetzt

werden.

Im Kreuzungsbereich der Klaus-Groth-Straße mit der Friedrich-Hebbel-Straße befindet sich ein winkelförmiger Geschosswohnungsbau aus den 60er Jahren mit einer vorgelagerten großen Freifläche an der Straße. Auf dieser Fläche (M 5) könnte an der Klaus-Groth-Straße ein zusätzliches zweigeschossiges Wohngebäude errichtet werden, das den Straßenraum fasst und mit dem vorhandenen Winkelgebäude einen neuen Innenraum schafft. Sechs Wohneinheiten könnten so neu geschaffen und sie stadträumliche Situation an dieser Stelle verbessert werden.

Die Fläche M 6 an der Hafenstraße ist eine Baulücke, Sie eignet sich wegen ihre geringen Grundstücksgröße nur für ein kleines Gebäude, das sich in die vorhandene, sehr kleinmaßstäbliche Bebauung einfügt.

Die Grundstücke Goethestraße 17 bis 21 (Fläche M 7) ermöglichen aufgrund ihrer Tiefe und Breite eine Bebauung in zweiter Reihe. Da auf dem Grundstück Goethestraße 23 bereits eine Hinterbebauung vorhanden ist, wird davon ausgegangen, das für die angrenzenden Grundstücke für eine solche Bebauung ebenfalls Bau-recht besteht. Hier bedarf es zunächst jedoch einer Klä-rung mit der Bauaufsicht des Kreises.

Im nördlichen Stadtgebiet, westlich der Königstraße be-findet sich in rückwärtiger Lage ein großer Gutshof mit angrenzenden Freiflächen. Das Wohnhaus (Königstraße 67) liegt inmitten einer großen Gartenfläche etwas zu-rückgesetzt von der Königstraße. Die Flächen hinter dem Wohnhaus (M 8) stellen grundsätzlich ein Innen-entwicklungspotential dar, denn sie sind über eine Stich-straße erschlossen. Es ließen sich bis zu fünf Einfamili-enhausgrundstücke auf diesen Flächen entwickeln. Da bislang keine Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht, wird die Fläche M 8 der Kategorie B zugeordnet.

Die mit M 14 und M 15 bezeichneten Flächen sind be-reits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflä-chen dargestellt. Beide Flächen sind annähernd voll-ständig von baulich genutzten Bereichen umgeben. Ihre Lage wird daher als städtebaulich integriert bewertet. Planungsrechtlich sind beide Flächen Außenbereich.

Die Fläche M 14 liegt westlich des Leedewegs und süd-lich der St. Michaelisdonner Straße. Der geltende Flä-chenutzungsplan zeigt hier bereits seit 1982 eine ge-mischte Baufläche. Aufgrund der Lage und des vorwie-gend gewerblich geprägten Umfeldes eignet sich die Fläche ebenfalls überwiegend für eine gewerblich orien-tierte Nutzung. Eine wohnbauliche Entwicklung bietet sich städtebaulich in Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Klaus-Groth-Straße bis zum

Leedeweg an. Mögliche Immissionen durch vorhandene Gewerbegebiete östlich des Leedeweges sowie das Verkehrsaufkommen sind bei der Planung zu beachten. Das Potential für Wohnbauflächen ist daher mit 12 möglichen Wohneinheiten entsprechend geringer angesetzt.

Die zweite größere potentielle Entwicklungsfläche liegt im südwestlichen Stadtgebiet zwischen Jahnweg und Röntgenstraße. Sie wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt und war als Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 zwischen Hafenstraße und Neufelder Fleet bereits planerisch mitbedacht worden. Inzwischen sind Teile der Flächen für noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen reserviert, sodass nicht die gesamte Fläche für eine künftige Wohnbauflächenentwicklung in Anspruch genommen werden kann. Am Jahnweg befindet sich in direkter Nachbarschaft zudem eine Schulsportanlage. Emissionen aus dieser Nutzung können zu Einschränkungen der angrenzend geplanten Wohnnutzung führen. Abzüglich der notwendigen Erschließung wird daher ein Potential von 24 Wohneinheiten angesetzt.

Für beide Entwicklungsflächen besteht bei einer geplanten baulichen Entwicklung ein Planungserfordernis durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Fläche M 1 an der nördlichen Stadtgrenze an der Meldorfer Straße eignet sich für eine Bebauung in zweiter Reihe, da nördlich angrenzend eine solche Bebauung bereits vorhanden ist. Bis zu zwei Grundstücke könnten hier gebildet werden. Die Erschließung ist über eine bestehende Zufahrt gesichert. Zu beachten ist, dass die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin sichergestellt ist. Da der Kreis die Fläche dem Außenbereich zuordnet, wird die Fläche der Kategorie C zugeordnet.

7.2 Diekhusen-Fahrstedt

In Diekhusen-Fahrstedt wurden insgesamt **fünfzehn** Potentialflächen identifiziert. **Neun** Flächen liegen im Ortsteil Fahrstedt, der unmittelbar an das südwestliche Stadtgebiet Marne angrenzt.

Die Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt hat mit dem Bebauungsplan Nr. 4 ein Baugebiet entwickelt, das sich direkt an des Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Marne anschließt. In diesem Bebauungsplan gibt es derzeit noch ein freies Grundstück als B-Plan-Reserve.

Die Flächen DF 1 bis DF 3 **und DF 11** sind vorhandene Baulücken und könnten sofort umgesetzt werden. Die Fläche DF 1 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage an der Hauptstraße, DF 2, DF 3 **und DF 11** jeweils am Ortsrand. **Die Fläche DF 10 ermöglicht die Entwicklung von drei neuen Baugrundstücken.**

Zwei weitere potentielle Wohnbauflächen (DF 7 **und**

DF 8) liegen am Claus-Harms-Weg jeweils am Ortseingang Fahrstedt. Im Einmündungsbereich des Claus-Harms-Weges in die Hauptstraße gibt es vier schmale Einfamilienhausgrundstücke, die aufgrund ihrer großen Grundstückstiefe für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet wären. Die Grundstücksbereiche grenzen an ebenfalls bebaute Grundstücke. Eine Bebauung in zweiter Reihe existiert im Umfeld jedoch nicht. Daher ist für eine Entwicklung der Flächen, vorausgesetzt alle Eigentümer stimmen dem zu, zunächst Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu schaffen. Wegen der geringen Grundstücksbreiten empfiehlt sich eine gemeinsame Stichstraßenerschließung. Von konkreten Bauabsichten ist derzeit nichts bekannt. Die Potentialfläche wird der Kategorie C zugeordnet.

Im Ortsteil Diekhusen liegen insgesamt sechs Potentialflächen. An der Straße „Am Sportplatz“ südlich der B 5 befindet sich noch ein freies Grundstück, das im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt.

Als weitere Potentialfläche wird der rückwärtige Bereich des Grundstücks Hauptstraße 65 gesehen (DF 4). Die Fläche liegt am Siedlungsrand. Im Nordwesten und Osten grenzt jeweils ein bebautes Grundstück an, im Südosten steht eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Aufgrund dieser umgebenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass für die freie Grundstücksfläche gemäß § 34 (1) Baurecht besteht. Die Größe der Fläche ermöglicht eine Aufteilung in zwei Grundstücke.

Insgesamt vier weitere potentielle Bauflächen liegen direkt an der B 5 (DF 5, DF 6, sowie DF 12 und DF 13). Es handelt sich um größere private Grünflächen, die aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur planungsrechtlich als Baulücken eingestuft werden können. Allerdings stellt die Lage an der B 5 auch ein deutliches Realisierungshemmnis dar. Die Bebaubarkeit ist durch die geltende Anbauverbotzone von 20 m stark eingeschränkt. Zudem beeinträchtigen Verkehrslärmimmissionen eine künftige Nutzung. Da an der B 5 keine Grundstückszufahrten zulässig sind, ist zudem für die Fläche DF 6 die geordnete Erschließung im Falle einer baulichen Nutzung noch zu klären. Die Flächen sind daher der Kategorie B zugeordnet. **(dies gilt an sich auch für die neuen Flächen DF 12 und DF 13 aufgrund der Einschränkungen durch die Anbauverbotzone).**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt zusätzlich zu den noch vorhandenen zwei Bauplätzen mit Planungsrecht zwölf Potentialflächen der Kategorien A und B sowie eine Fläche der Kategorie C vorhanden sind, auf denen maximal insgesamt neunzehn neue Wohneinheiten in Form von ortstypischen Einfamilienhäusern geschaffen werden

könnten.

7.3 Helse

Nach Überprüfung der Potentialflächen der vorhandenen Innenentwicklungspotentialanalyse vom September 2014 ergibt sich eine etwas abweichende Bewertung. Das nördliche Grundstück am Krimweg, als Kategorie B aufgrund möglicher Beeinträchtigungen durch Immissionen von der B 5. Das Grundstück ist inzwischen bebaut. Daher wird auch für das südlich gelegene Grundstück eine uneingeschränkte Bebaubarkeit angenommen, das Grundstück also der Kategorie A zugeordnet.

Hinsichtlich der weiteren Potentialflächen hat sich jedoch herausgestellt, dass aus unterschiedlichen Gründen seitens der Eigentümer keine Bereitschaft an einer Entwicklung oder einem Verkauf der Flächen besteht. Daher die Einstufung in Kategorie B. Die Gemeinde Helse verfügt somit im Innenbereich nur über ein entwicklungsfähiges Grundstück.

7.4 Marnerdeich

In der Gemeinde Marnerdeich wurde nur eine Potentialfläche ermittelt. Es handelt sich um eine größere Lücke zwischen zwei Gebäuden mit großen Grundstücken. Derzeit ist jedoch kein Interesse an einer Bebauung seitens des Eigentümers erkennbar. Die Fläche ist daher der Kategorie B zugeordnet.

8 Planerische Einordnung und Gesamtbewertung

In der Gesamtschau ergeben sich für die Stadt Marne und die Nahbereichsgemeinden Diekhusen-Fahrstedt, Helse und Marnerdeich folgende Innenentwicklungspotentiale:

Tabelle 5: Zusammenstellung der Innenentwicklungspotentiale

Gemeinde	mit Baurecht Kategorie A	Baurecht aber Realisierungshemmnis Kategorie B	mit Planungserfordernis Kategorie C	gesamt
Marne	52	5	36	93
Diekhusen-Fahrstedt	15	3	3	21
Helse	1	4		5
Marnerdeich		1		1

Der nachfolgende Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbestände soll der entwicklungsplanerischen Einordnung dieser Potentiale dienen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand 2011 bis 2015

Wohnungsbestand Fortschreibung auf Basis Zensus 2011					
Gemeinde	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Marne	2.902	2.903	2.921	2.945	2.960
Diekhusen-Fahrstedt	316	316	317	317	319
Helse	393	394	394	395	397
Marnerdeich	173	173	174	174	176

Quelle: Statistikamt Nord - Gemeindedatenblatt

In der Stadt Marne wurden im Zeitraum 2000 bis 2009 insgesamt 85 Wohnungen erstellt, im Zeitraum 2010 bis 2015 bereits 61 Wohnungen. Mit der Realisierung des aktuell noch in der Vermarktung befindlichen Bebauungsplangebietes Nr. 27 am südwestlichen Stadtrand wurde bereits in 2000 begonnen. Die gestiegene Vermarktung in den letzten 5 Jahren ist daher sicher vor allem auf die günstigen Finanzierungsbedingungen durch niedrige Bauzinsen zurückzuführen. Von den 52 Potentialflächen mit Baurecht in der Tabelle 4 liegen 27 Grundstücke im Geltungsbereich des BP Nr. 27 einschließlich des Streifens östlich des Leedeweges.

In den angrenzenden Gemeinden liegt die Zahl der Baufertigstellungen zwischen 2010 und 2015 bei insgesamt ca. 1% des Wohnungsbestandes und damit deutlich unterhalb des für Gemeinden geltenden Entwicklungsrahmens von maximal 10% im Zeitraum von 2010 bis 2025.

Zur Abschätzung des Neubaubedarfs geht die Landesplanungsbehörde, bezogen auf den Zielhorizont 2030, von folgenden Zahlen aus:

Ersatzbedarf: in den Kreisen 0,1% p.a., bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2014, bei Ein- und Zweifamilienhäusern, also insgesamt 1,6% bis 2030.

Mobilitätsreserve für 16 Jahre: 1% des Wohnungsbestandes am 31.12.2014.

Für die jeweiligen Kommunen ergeben sich daraus die in der Tabelle 7 auf der nachfolgenden Seite aufgeführten Zahlen:

Tabelle 7: Gegenüberstellung Bedarfe und Innenentwicklungspotentiale

Gemeinde	Ersatzbedarf	Mobilitätsreserve	gesamt	Innenentwicklungspotential
Marne	47	29	76	93
Diekhusen-Fahrstedt	5	3	8	11
Helse	6	4	10	5
Marnerdeich	2,7	1,7	4	1

Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Marne decken somit den grundlegenden Neubaubedarf ab. Auch in Diekhusen-Fahrstedt ist dies rein rechnerisch gesichert. In Helse und Marnerdeich hingegen reichen die ermittelten Potentialflächen nicht aus, um den angenommenen Ersatzbedarf auszugleichen.

Nicht berücksichtigt ist bei dieser Betrachtung die Entwicklung der Haushalte, die - bezogen auf den Kreis Dithmarschen – gemäß der Prognose des Landes zunächst noch positiv ausfällt, ab 2021 aber abnimmt (siehe Ziffer 3.1 - regionalplanerische Rahmenbedingungen)

9 Innenwicklungsstrategie