



Inhalt

1. Überblick zum Aufbau und zur Struktur des OEK
2. Die vier Handlungsfelder - Entwicklungsziele und Leitbilder
3. Projekt- und Maßnahmenkonzept – Maßnahmen und Schlüsselprojekte je Handlungsfeld
4. Stand und Termine

**Ortsteilentwicklungskonzept für den Ortsteil
Havighorst der Gemeinde Oststeinbek**

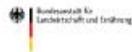


Sitzung des Ortsbeirates, 25. November 2021

BSR
Büro für Stadt- und
Regionalentwicklung



**Ortsteilentwicklungskonzept (OEK)
für den Ortsteil Havighorst
der Gemeinde Oststeinbek**



Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe
Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes
und des Landes Schleswig-Holstein

Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) Havighorst

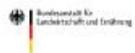
INHALT

I.	EINLEITUNG	4
I.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
I.2	Herangehensweise, Durchführung und Untersuchungsmethodik.....	6
II.	BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE: DER ORTSTEIL HAVIGHORST	13
II.1	Räumliche und strukturelle Einordnung	13
II.2	Ausgangssituation.....	15
II.2.1	Soziodemographische Entwicklung Oststeinbek/Havighorst	15
II.2.2	Bauleitplanung.....	20
II.2.3	Potenzialflächenkataster	26
II.2.4	Orts- und Nutzungsstruktur	29
II.2.5	Verkehrsinfrastruktur	31
II.2.6	Anstehende Aufgaben und Vorhaben	36
II.2.6.1	Feuerwehr Havighorst	36
II.2.6.2	Bauhofverlagerung	37

BSR
Büro für Stadt- und
Regionalentwicklung

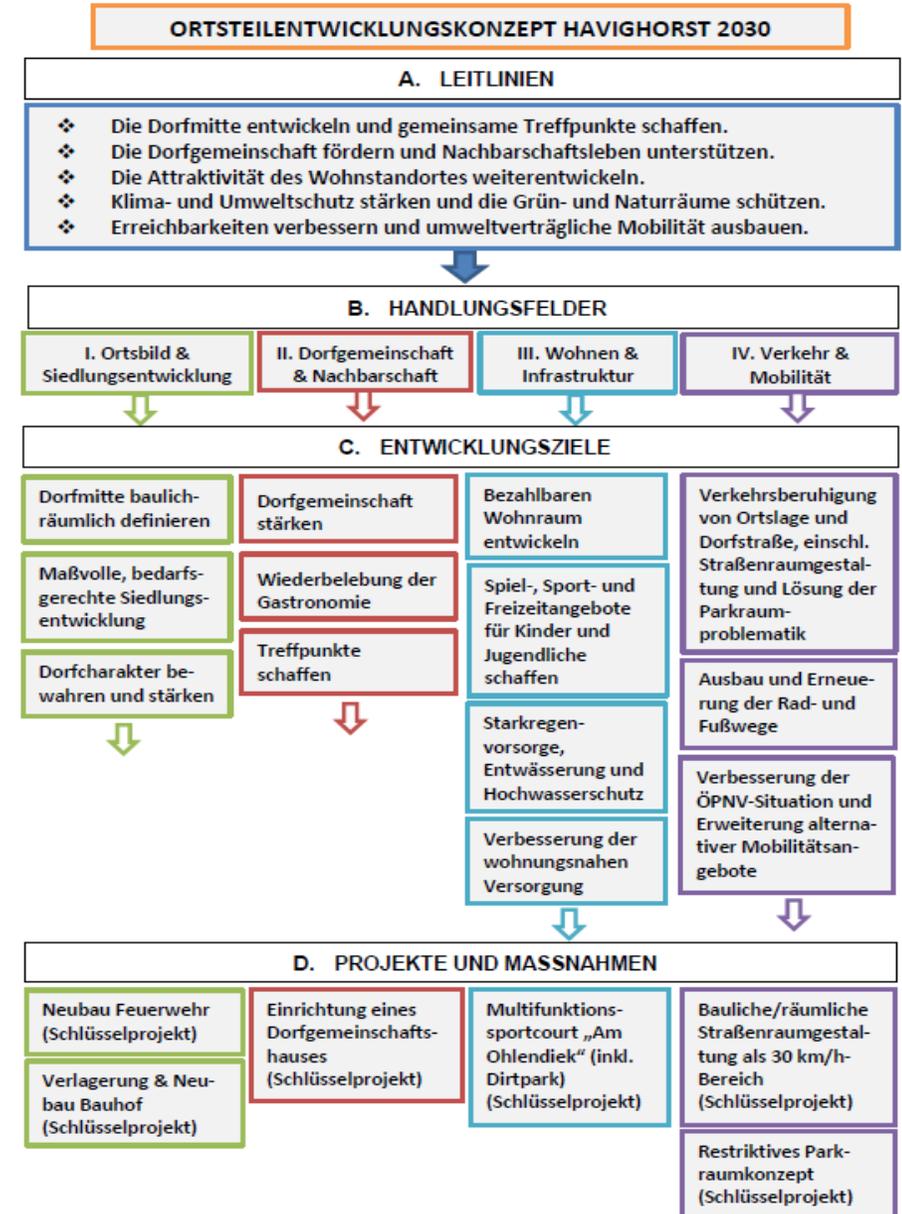


**Ortsteilentwicklungskonzept (OEK)
für den Ortsteil Havighorst
der Gemeinde Oststeinbek**



Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe
Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes
und des Landes Schleswig-Holstein

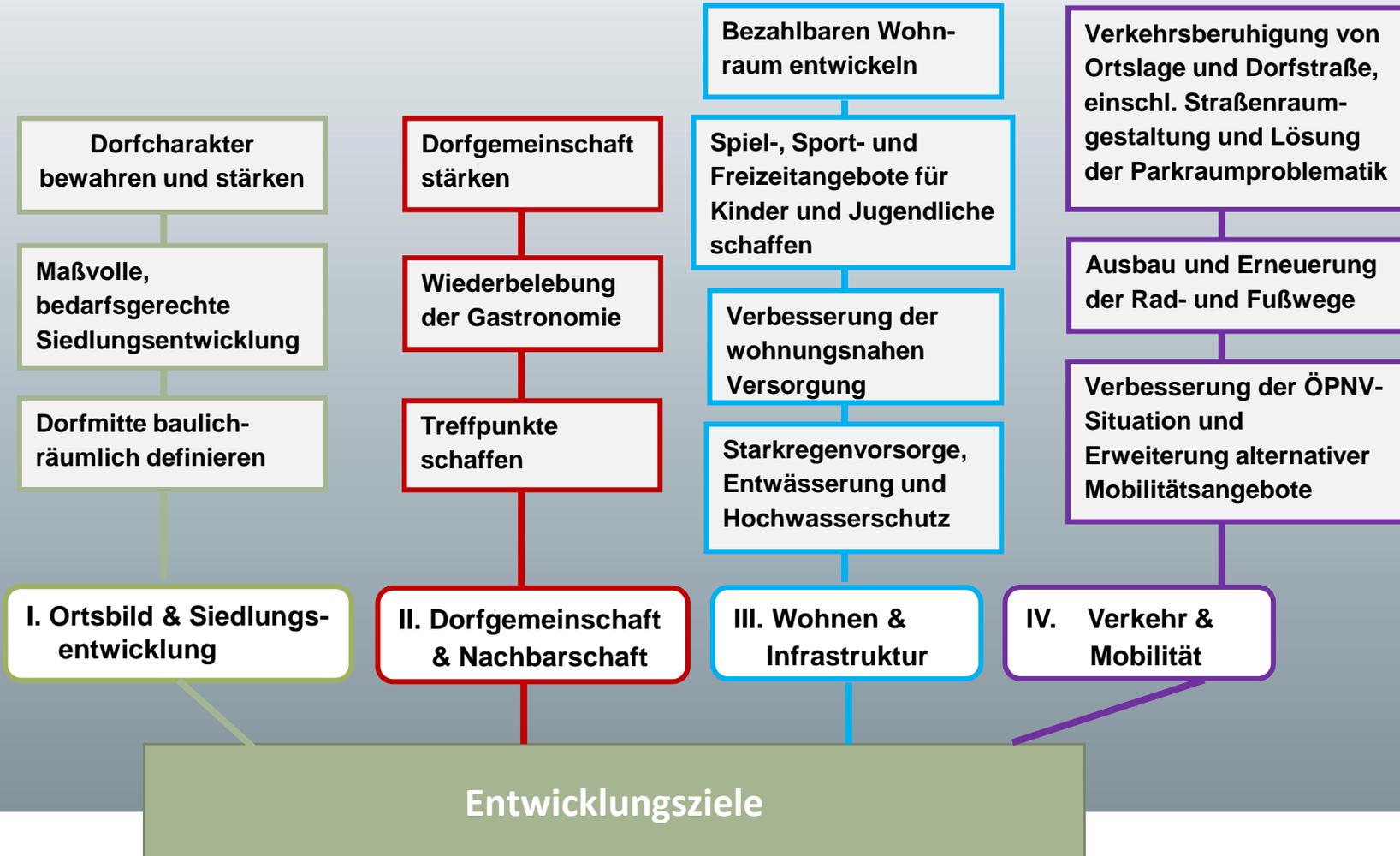
II.3	Stärken, Schwächen, Potenziale	37
II.3.1	Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung	38
II.3.2	Handlungsfeld Dorfleben und Nachbarschaft.....	39
II.3.3	Handlungsfeld Wohnen und Infrastruktur	41
II.3.4	Handlungsfeld Verkehr und Mobilität	42
III.	BETEILIGUNGSVERFAHREN UND SEINE BESTANDTEILE.....	44
IV.	ENTWICKLUNGSZIELE	50
IV.1	Handlungsfeldbezogene Entwicklungsziele.....	53
V.	PROJEKTE UND MASSNAHMEN	65
V.1	Projekt- und Maßnahmenkonzept.....	65
V.2	Schlüsselprojekte.....	66
V.3	Projektsteckbriefe	66
	Abbildungsverzeichnis	67
	Quellenverzeichnis	121
	Anlagen.....	123





Leitlinien des OEK

- Die Dorfmitte entwickeln und gemeinsame Treffpunkte schaffen
- Die Dorfgemeinschaft fördern und Nachbarschaftsleben unterstützen
- Die Attraktivität des Wohnstandortes weiterentwickeln
- Klima- und Umweltschutz stärken und Grün- und Naturräume schützen
- Erreichbarkeiten verbessern und umweltverträgliche Mobilität ausbauen



Projekte, Maßnahmen und Schlüsselprojekte

Ziele

A. Dorfmitte baulich-räumlich definieren

Neubau Feuerwehr (Schlüsselprojekt) (I.A.1)

Dorfstraße – gestalterische Kenntlichmachung der Ortsmitte (I.A.3)

Verlagerung & Neubau Bauhof (I.AA.2 + I.AB.2) (Schlüsselprojekt)

B. Dorfcharakter bewahren und stärken

Gestaltungs- und Vorgartensatzung (I.B.1) (inkl. Beratung)

Städtebauliche Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) (I.B.2)

C. Maßvolle, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Prüfung von seniorenrechtlichem und günstigem Wohnungsbau in der Ortsmitte und in den Baufeldern gem. Baulückenkataster (I.C.1)

Unterstützung von Umbauten landwirtschaftl. Gebäude zur Wohnraumerweiterung (I.C.2)

I. Ortsbild & Siedlungsentwicklung

Projekte und Maßnahmen

Ziele

A. Dorfgemeinschaft stärken

Errichtung eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses (Schlüsselprojekt) (II.A.1)

Einrichtung einer „Kümmerefunktion“ bei bzw. durch Vereine (Beteiligung stärken) (II.A.2)

B. Treffpunkte schaffen

Nahversorgungsangebot etablieren Café/ Bäcker/ Kiosk (II.B.1)

Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses (Schlüsselprojekt) (s.II.A.1)

C. Wiederbelebung der Gastronomie

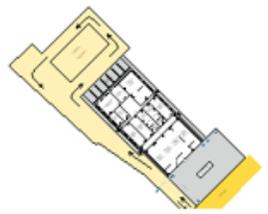
Gaststätte als Nachbarschaftstreff etablieren (II.C.1)

II. Dorfgemeinschaft & Nachbarschaft

Projekte und Maßnahmen

PROJEKTSTECKBRIEF I.A.1

Lage / Standort / Bild / Plan



Projektbezeichnung

Neubau Freiwillige Feuerwehr (FF)

Projekt verfolgt folgende Ziele:

- Definition der Ortsmitte
- Dorfgemeinschaft stärken (HF II Dorfgemeinschaft und Nachbarschaft)

Projektbeschreibung / einschl. möglicher Synergien / Wechselwirkung mit anderen Projekten

Das heutige Gebäude und die Hallen der Freiwilligen Feuerwehr (FF) in Havighorst in der Dorfmitte, auf der östlichen Seite der Dorfstraße, entsprechen nicht den heutigen baulichen Anforderungen für Feuerwehren. Auch die Ausstattung, die Gebäudeerschließung und die Anforderungen an die Sicherheit entsprechen nicht der einschlägigen DIN-Norm 14092. Außerdem sind die Hallen für die Feuerwehrfahrzeuge und der Lagerung erforderlichen Materials nur bedingt ausreichend dimensioniert. Ferner ist für ein neues, dringend benötigtes Einsatzfahrzeug, das auch bereits bestellt ist, derzeit keine entsprechende Garage vorhanden, so dass der jetzige Komplex auch erweitert werden müsste.

Ein Neubau am jetzigen Standort der Feuerwehr würde große und zentrale Flächen der Ortsmitte in Anspruch nehmen, insbesondere durch die Vorhaltung der erforderlichen Stellplätze für die Feuerwehrleute. Diese Flächen sind ausschließlich für die FF vorzuhalten und nicht von anderen Nutzer*innen nutzbar.

Für die auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße vorhandenen Potentialfläche, die eine ausreichende Größe für die Einordnung einer neuen und entsprechend ausgestatteten FF aufweist, hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht, das sie auch wahrnehmen wird.

Mit der Einordnung einer neuen FF auf dieser Fläche wird die „Institution Freiwillige Feuerwehr“ in der Ortsmitte gehalten, wodurch die Dorfgemeinschaft und Nachbarschaft im Ort gestärkt und gefördert wird. Ein neues Gebäude mit entsprechender, ortsbildprägender Architektur wird das (neue) Ortsbild in der „Mitte des Dorfes“ entscheidend prägen. Mit diesem Projekt wird zudem die Dorfmitte „auf die andere Straßenseite“ erweitert, wodurch städtebaulich die Ortsmitte in westlicher Richtung einen Abschluss findet und somit auch abgerundet wird.

Eine weitere Synergie besteht darin, dass auf der freiwerdenden Fläche in der Ortsmitte gemeindliche Projekte wie z.B. für den Wohnungsbau oder das Dorfgemeinschaftshaus entstehen könnten.

Neben diesen wichtigen Projektsynergien wird mit der Realisierung der FF auf dieser Potentialfläche darüber hinaus durch eine erforderlich werdende Lichtsignalanlage an der Dorfstraße im Zusammenhang mit der neuen Grundstückszufahrt, eine neue Fußgängerquerung in der Dorfmitte sowie eine in diesem zentralen Abschnitt der Dorfmitte zurzeit noch fehlende Fußwegführung neu entstehen (Projekt IV.A.2, IV.B.1 u. IV.B.2)

Darüber hinaus besteht aufgrund der ausreichenden Grundstücktiefe die Option, den aus Betriebsgründen zu verlagernden Bauhof (Projekt I.A.2) auf den rückwärtigen Grundstücksteil einzuordnen. Er würde damit in der erweiterten Dorfmitte verbleiben. Aber auch ohne die Umsetzung dieser optionalen Maßnahme wird siedlungsstrukturell die Dorfmitte durch die Verlagerung der FF in westlicher Richtung eingefasst und kann perspektivisch zusammen mit weiteren Bauvorhaben den Ortsteil in diesem Bereich kompakter werden lassen sowie die Identität der Ortsmitte weiter schärfen.

Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) Havighorst

Verantwortliche Akteure

Gemeindevertretung sowie zuständige Gremien, Gemeindeverwaltung: FB III Bauen, Planen und Umwelt sowie das Sachgebiet Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, Kreis Stormarn, Arbeitsgruppe gemeinsam mit Architekt und Mitgliedern der FF

Weiteres Vorgehen und Umsetzungshorizont: kurzfristig

Verlagerung der FF auf die Potentialfläche: Boden- und Gründungsuntersuchung (läuft), Grunderwerb und Ausschreibung der Planung unmittelbar kurzfristig, Entwurf bis Frühjahr 2022, Baugenehmigung und Ausführungsplanung bis vorauss. Ende 2022, Ausschreibung und Auftrag Bauleistungen mit Baubeginn Frühjahr 2023, geplante Fertigstellung etwa Sommer 2024, parallel: Änderung des vorhandenen B-Planes.

Wenn durch ungünstige Baugrundverhältnisse eine Bebauung der Optionsfläche nur mit erheblichen Mehrkosten für die Gründung verbunden ist und die Maßnahme damit unwirtschaftlich und nicht mehr finanzierbar wäre, wäre eine Erweiterung oder ein Neubau am jetzigen Standort eine weitere Option, um den Bedarf zu decken. Jedoch wäre damit ein Verzicht auf die vorgenannten Synergien verbunden.

Handlungsempfehlung

Die neue Freiwillige Feuerwehr sollte auf der Potentialfläche errichtet werden. Um die architektonische Qualität an diesem zentralen Standort sicherzustellen, wird die Durchführung eines einstufigen beschränkten architektonischen Realisierungswettbewerbs empfohlen.

Förderfähig / Schlüsselprojekt / Priorität

Förderfähig	Schlüsselprojekt	Priorität
ja	ja	hoch

Folgende Förderprogramme kommen für eine Förderung infrage:

- GAK-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes): <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/laendlicheraume/projektauswahlverfahrenGAKOrtskernentwicklung.html>
- Ggf. Zuschüsse/ Darlehen für einzelne Gebäudeteile und Technische Ausrüstung:
 - o KfW-Programm 208: www.kfw.de/208
 - o KIF – Kommunalen Investitionsfonds: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/K/kommunales/Foerderung/kif.html>
 - o Kommunal-Darlehen: <https://www.ib-sh.de/produkt/ibsh-kommunaldarlehen/> (Ansprechpartner: Hr. Dirks).
- Abstimmung Förderanträge ggf. über **AktivRegion Sicker**, Land Sachsenwald (zurzeit in der Beantragung für die neue Förderperiode): <https://sieber-land-sachsenwald.de/index.php/themen/die-region.html>
- Richtlinie zur Förderung des Feuerwehrewesens (§ 23 FAG) vom 29.10.2018: Zurzeit nur Zuschüsse für Fahrzeuge, Geräte, Kommunikationsmittel, Schutzkleidung, Aus- und Weiterbildung. Sonstige Maßnahmen nur in begründeten Ausnahmefall, Richtlinie läuft zum 31.12.2021 aus, Prüfung ob neue RL in Bearbeitung.

Ziele

A. Bezahlbaren Wohnraum entwickeln

Unterstützung von Umbauten landwirtschaftl. Gebäude zur Wohnraumerweiterung (s.I.C.2)

Wohnraumkonzept zur Förderung von jungen Familien, für alt und junge Havighorster*-innen mit günstigen Wohnraum (geschl. Umzugsketten) (III.A.1)

B. Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche schaffen

Spielplatzerweiterung in der Dorfmitte (III.B.1)

Multifunktions-Sportcourt Am Ohlendiek (III.B.2)

C. Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung

Nahversorgungsangebot etablieren Café/ Bäcker/ Kiosk (s.II.B.2)

D. Starkregenvorsorge, Entwässerung und Hochwasserschutz

Regenrückhaltebecken anlegen (III.D.1)

Stärkung, Information und Motivation der Eigenvorsorge (III.D.2)

III. Wohnen & Infrastruktur

Projekte und Maßnahmen

Ziele

A. Verkehrsberuhigung von Ortslage und Dorfstraße, einschl. Straßenraumgestaltung und Lösung der Parkraumproblematik

Restriktives Parkraumkonzept / -bewirtschaftung (IV.A.1)

Verkehrskonzept Kreuzung Am Ohlendiek/ Boberger Straße (IV.A.3)

Baulich/ räumliche Straßenraumgestaltung als 30 km/h-Bereich (IV.A.2)

B. Ausbau und Erneuerung der Rad- und Fußwege

barrierefreie Querungshilfen/ Fußgängerüberwege u.a. entlang der Dorfstraße (IV.B.1)

Sanierung u. Verbesserung von Fußwegen u. -verbindungen (IV.B.2)

Anlage und Ausbau von Radwegen und Radwegeverbindungen (IV.B.3)

C. Verbesserung der ÖPNV-Situation und Erweiterung alternativer Mobilitätsangebote

Neue Busverbindungen schaffen, höhere Taktung ÖPNV (IV.C.1)

Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs (IV.C.2)

Systemoptimierung der Mitfahrgelegenheiten/ Mitfahrbänke (IV.C.3)

IV. Verkehr & Mobilität

Stand und Termine

