

## 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**

<b>I. EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
I.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	4
I.2 Herangehensweise, Durchführung und Untersuchungsmethodik.....	6
<b>II. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE: DER ORTSTEIL HAVIGHORST</b> .....	<b>13</b>
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

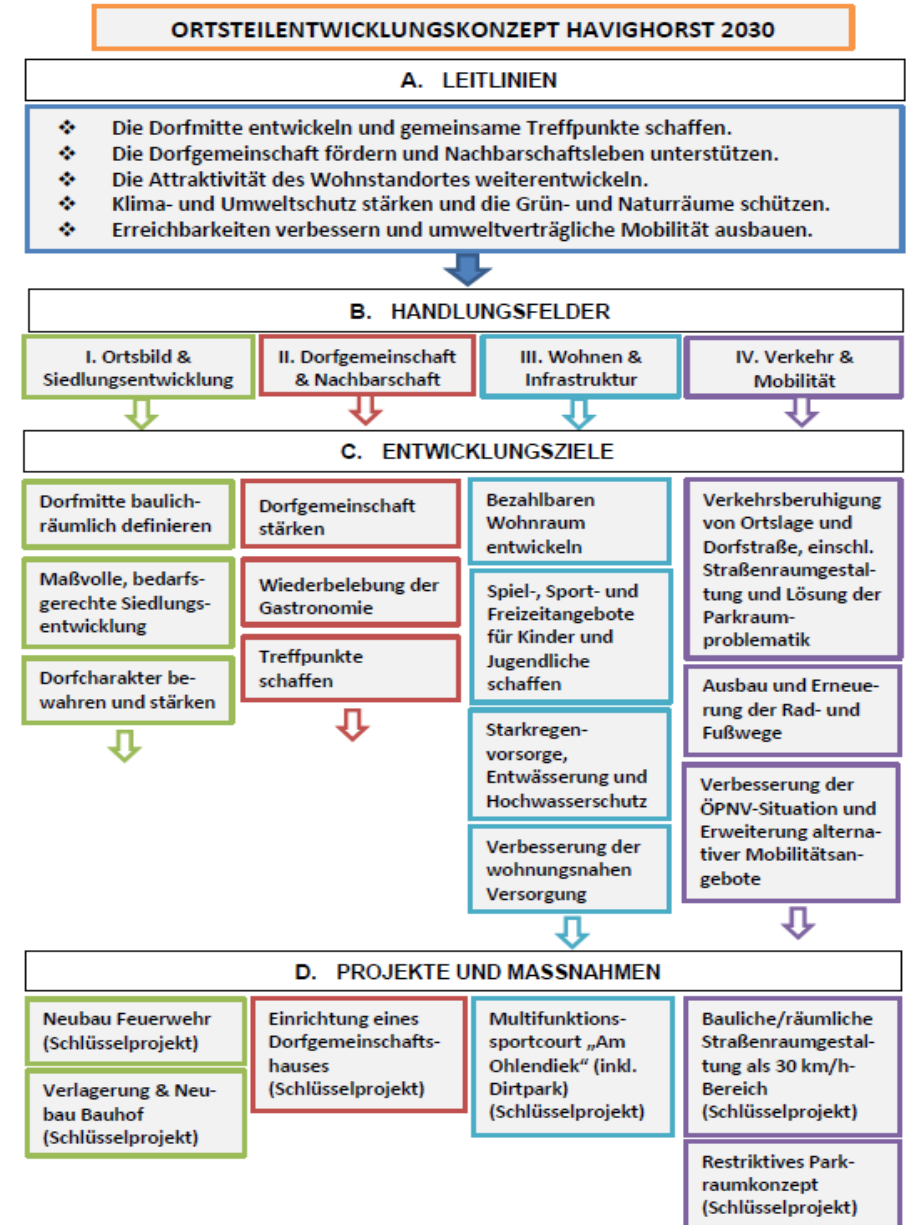


**Ortsteilentwicklungskonzept (OEK)  
für den Ortsteil Havighorst  
der Gemeinde Oststeinbek**



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

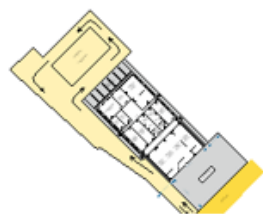
Gaststätte als Nachbarschaftstreff etablieren (II.C.1)

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.

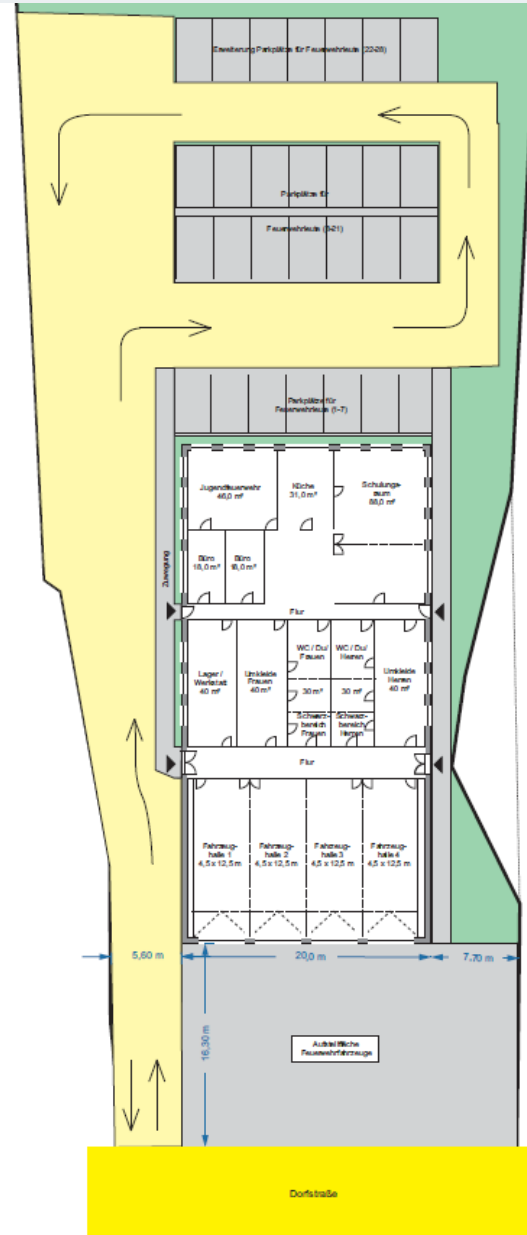
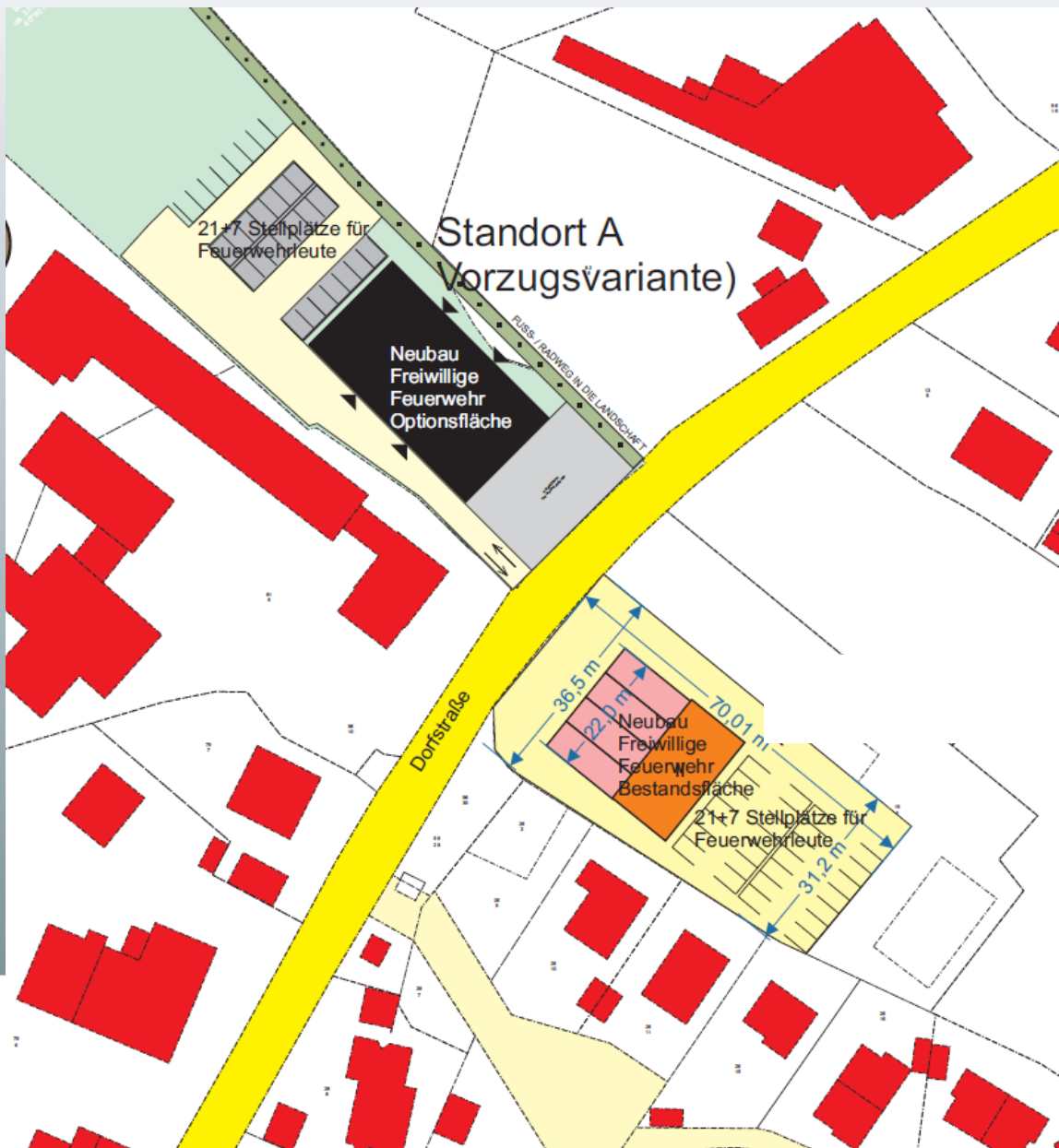
**Förderfähig / Schlüsselprojekt / Priorität**

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](http://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

