

FORTSCHREIBUNG ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE HOHENFELDE



ABSCHLUSSBERICHT

Gefördert im Rahmen der
Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur
und Küstenschutz mit Mitteln des
Bundes und des Landes

SH 
Schleswig-Holstein
Ministerium für Landwirtschaft,
ländliche Räume, Europa
und Verbraucherschutz

 Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Auftraggeber: Gemeinde Hohenfelde
über
Amt Horst-Herzhorn
Elmshorner Straße 27
25358 Horst (Holstein)

Verfasser: **GUNTRAM BLANK** 
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel.: 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

UND

dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation

Schillerstraße 4, 24116 Kiel
Tel.: 0431-55 63 52
E-Mail: dauschmidt@gmx.de

Kiel, den 24.09.2026

INHALTSÜBERSICHT

1. Einführung.....	5
2. Ablauf des Verfahrens und Methode der OEK-Fortschreibung	6
3. Lage der Gemeinde im Raum.....	7
4. Geschichte	8
5. Planerische Rahmenbedingungen / Übergeordnete Planungen	13
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)	13
5.2. Regionalplan	14
5.3. Flächennutzungsplan	15
5.4. Landschaftsplan	16
5.5. Bebauungspläne	17
6. Situations- und Standortanalyse	18
6.1. Bevölkerungsentwicklung	18
6.2. Wohnungsbauentwicklung	19
6.3. Entwicklungsbedarfe im Kontext des demographischen Wandels.....	20
6.4. Siedlungsentwicklung, Bebauung und Ortsbild	21
6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung.....	24
6.6. Verkehrssituation	26
7. Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung	28
7.1. Betrachtungsbereich.....	28
7.2. Grundlagen der Untersuchung	28
7.3. Analyse der Potenzialflächen	29
8. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	33
8.1. Auftaktveranstaltung	33
8.2. Workshop zu Feuerwehr und Sport.....	35
9. Handlungsfelder, Ziele und Projekte.....	38
9.1. Handlungsfeld A: Dorfsoziale Mitte	40
9.2. Handlungsfeld B: Feuerwehrgebäude als MarktTreff	50
9.3. Handlungsfeld C: Verlegung Feuerwehr / Sport- und Spiel	56
9.4. Handlungsfeld D: Baukultur	58
9.5. Handlungsfeld E: Siedlungsentwicklung / Wohnen	59
9.6. Handlungsfeld F: Siedlungsentwicklung / Gewerbe	85
9.7. Handlungsfeld G: Verkehr	86
9.8. Handlungsfeld H: Grünflächen und Landschaft.....	88
10. Zusammenfassung	89

- Anlagen:**
- Projektplan 1:2500
 - Projektplan 1:5000
 - Potentiale der Innenentwicklung
 - Karte
 - Datenblätter
 - Projektkatalog

1. **EINFÜHRUNG**

Der Strukturwandel im ländlichen Raum betrifft Gemeinden in ganz Deutschland. Die Gemeinden müssen unter anderem mit Globalisierung, Digitalisierung, demografischem Wandel, veränderten Lebensgewohnheiten, dem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und den damit einhergehenden Veränderungen auf funktionaler als auch siedlungsstruktureller Ebene umgehen.

Die Landesregierung unterstützt die Gemeinden in diesem Prozess durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern.

Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes sind unter anderem der Erhalt gewachsener Strukturen und Funktionen sowie der charakteristischen Eigenart und der Lebensqualität einerseits und die nachhaltige, in die Zukunft weisende Entwicklung der ländlichen Gemeinde andererseits. Die Wettbewerbsfähigkeit soll gestärkt und die bestehende Infrastruktur erhalten werden. Endogene Ressourcen und das Leitbild der Nachhaltigkeit sollen dabei Berücksichtigung finden und bürgerschaftliches Engagement gefördert werden. Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sollen bei der Erarbeitung des Konzeptes für die Zukunft der Gemeinde eingebunden werden.

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Hohenfelde wurde 2018 fertiggestellt und beschlossen. Es ist die Vorarbeit und das theoretische Fundament eines mehrjährigen Gesamtprozesses, in welchem die beschriebenen Projekte Schritt für Schritt umgesetzt werden sollen. Dabei ist das Ortsentwicklungskonzept kein rechtlich bindendes Planungsinstrument wie beispielsweise ein Bebauungsplan, sondern ein informeller Masterplan, eine strategische Vorbereitung für zukünftige Planverfahren und planerische Entscheidungen. Des Weiteren wird für die Förderung bestimmter Projekte eine Einbindung in das Ortsentwicklungskonzept vorausgesetzt.

Als erstes Projekt wurde in Hohenfelde der Neubau eines Mehrzwecksaales 2024 fertiggestellt und mit Hilfe von Fördermitteln finanziert. Das heutige Hale Huus wird als Dorfgemeinschaftshaus und Treffpunkt für die Bevölkerung in Hohenfelde rege genutzt.

Nach acht Jahren hat sich die Gemeindevertretung von Hohenfelde entschieden das OEK fortschreiben zu lassen. Aufgabe der Fortschreibung war es zu untersuchen, welche Themen abgeschlossen wurden, welche noch aktuell sind und was neu hinzukommt.

Im Rahmen der Fortschreibungen wurden die Bürgerinnen und Bürger von Hohenfelde beteiligt.

Die vorliegende Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes baut auf dem OEK von 2018 auf. In den Bericht wurden Ergänzungen und Aktualisierungen eingearbeitet, alle weiteren Aussagen haben weiterhin Bestand. Mit dem Beschluss über die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes 2026 gilt der vorliegende Bericht.

2. ABLAUF DES VERFAHRENS UND METHODE DER OEK-FORTSCHREIBUNG

Die Fortschreibung vom OEK war ursprünglich für die Zeit von Juli 2025 bis Februar 2026 vorgesehen. Die Bearbeitungszeit begann dann im Oktober 2025 und wurde bis August 2026 verlängert, da bei der Präsentation der Ergebnisse die Veröffentlichung der Standort-Alternativen-Prüfung für ein Feuerwehrgebäude vorliegen sollte.

In einer Vorabstimmung mit der kommunalen Arbeitsgruppe wurden ein Fahrplan für die Bearbeitung der Fortschreibung vom Ortsentwicklungskonzept besprochen und erste Themenschwerpunkte aus Sicht der Gemeinde ausgemacht. Darüber hinaus brachte das Planungsteam eigene Aspekte und Beispiele in die innerörtliche Diskussion.

Die Gemeinde Hohenfelde lernten die Bearbeiter vor neun Jahren durch die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes kennen, das 2018 vorgestellt wurde. Darauf folgte eine dreijährige Phase der Dorfmoderation, die zur Entwicklung des Dorfgemeinschaftshauses Hale Huus führte. Die vorliegende Fortschreibung des OEK ist somit der dritte Baustein in der Planungsbegleitung. Die gemeinsame Zeit vom Planungsteam mit der Gemeinde hat dazu geführt, dass die Kenntnis von Personen, ihren Themen und Meinungen, den Lösungsvorschlägen zugutekommt.

Die Bausteine der Ortsentwicklung wurden 2018 in einer Dokumentation in Form eines Maßnahmenbündels festgehalten. Einiges davon wurde umgesetzt, anderes blieb liegen, weil Abklärungen bzw. Finanzierungen fehlten, Kapazitäten nicht reichten oder sich die Rahmenbedingungen geändert haben. Die Dorfmoderation zum Hale Huus legte den Fokus auf Dorfkultur, Infrastruktur und soziales Leben. Auch dieses Wissen liegt der Fortschreibung zugrunde.

Für die jetzt vorliegende Fortschreibung wurden auch, die 2018 beschriebenen und noch nicht umgesetzten Projekte in den Bürgerworkshops und in der kommunalen Arbeitsgruppe diskutiert, verworfen, justiert oder durch neue ergänzt.

In der Auftaktveranstaltung wurde die Öffentlichkeit über den ‚Neustart‘ der Ortsentwicklung informiert. Dabei wurden die aktualisierte Standortanalyse vorgestellt, Fragen beantwortet, sowie erste Themen, Anregungen und Ideen aufgenommen. Im Anschluss daran wurde die Veranstaltung zum Workshop auf dem die Themen Dorfmitte, Wohnen und Nahversorgung besprochen wurde. Später folgte ein Workshop zum Thema Feuerwehr und Sport.

Die Gemeindevertretung erhält mit der Fortschreibung des OEK Hohenfelde ein schriftliches Produkt mit einem entsprechendem aktualisierten Projektplan. Die Fortschreibung ist relevant für die lokalen Entscheidungen und die Beantragung von Fördermitteln. Die Gemeinde erhält mit der Fortschreibung eine Grundlage für die politische Entscheidung welche vorgeschlagenen Projekte auch umgesetzt werden sollen. Das Amt Horst-Herzhorn, die AktivRegion Steinburg und das Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein können dadurch in die Bewertung weiterer Projekte einsteigen.

Die Ergebnisse der Fortschreibung vom OEK werden im Rahmen einer öffentlichen Sitzung im Kultur- und Sozialausschuss der Gemeinde am 15.09.2026 den politischen Vertretern der Gemeinde und der Öffentlichkeit vorgestellt und dort diskutiert.

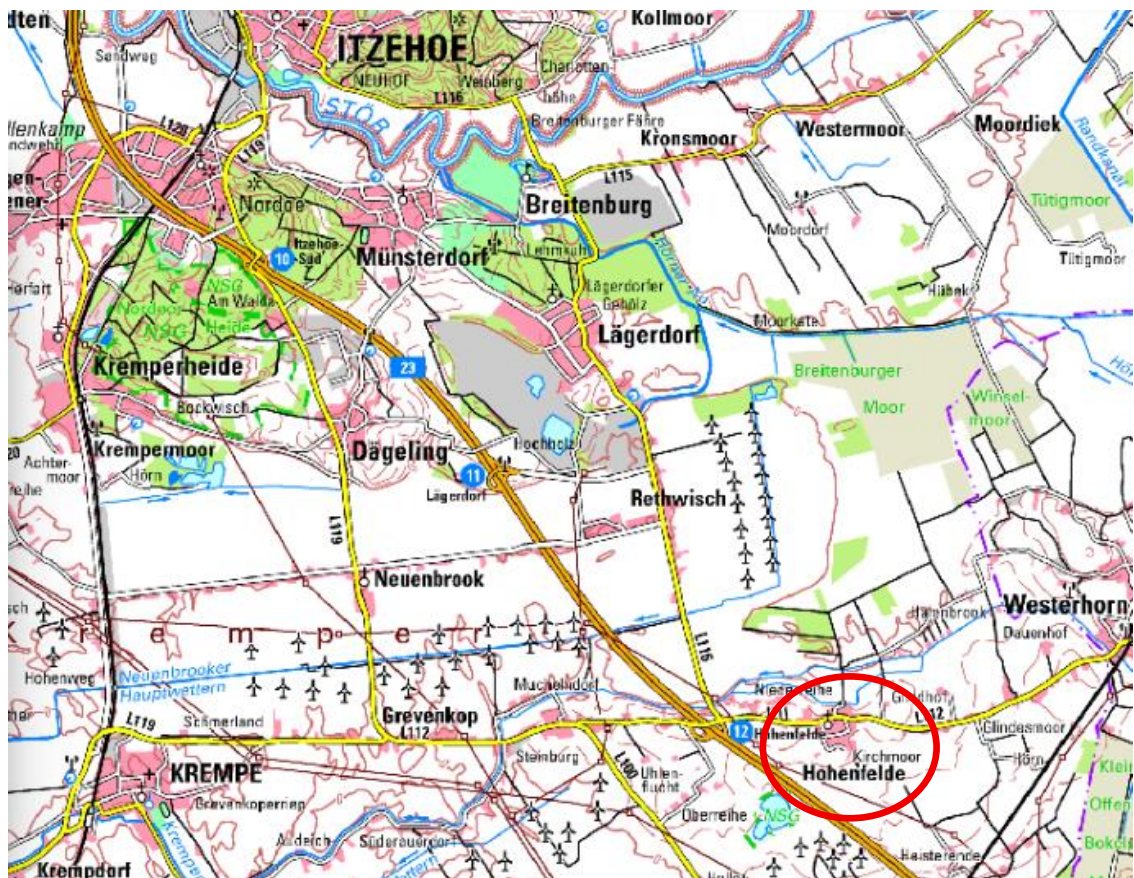
3. LAGE DER GEMEINDE IM RAUM

Hohenfelde ist eine dem Amt Horst-Herzhorn angehörige Gemeinde im Kreis Steinburg. Sie liegt ca. 14 km südöstlich der Stadt Itzehoe und 20 km nördlich von Elmshorn. Die Stadt Hamburg liegt in ca. 45 km Entfernung. Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Landesstraße 112 durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung. Südwestlich der Hauptortslage verläuft die Autobahn 23, die im Verlauf der L 112 eine Anschlussstelle hat.

Durch die attraktive landschaftliche Lage sowie die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die zentralen Orte Itzehoe und Elmshorn sowie das Arbeitsmarktzentrum Hamburg und dessen Umland weist Hohenfelde eine hohe Attraktivität als Wohnstandort auf.

Die Gemeinde liegt auf einem Geestausläufer zwischen Hohenfelder / Breitenburger Moor und dem Glindes-/ Bokelsesser Moor. Die Kremper Au verläuft im nördlichen Bereich und der Horstgraben im südlichen Bereich durch das Gemeindegebiet.

Mit dem Hauptort Hohenfelde sowie den Ansiedlungen im Außenbereich umfasst die Gemeinde eine Fläche von 17,94 km². Von den 889 Einwohnern, die die Gemeinde Ende 2024 hatte, leben ca. 25 % im Außenbereich des Gemeindegebietes.



Lage in der Region (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch Neuenbrook,
- im Norden durch Rethwisch, und Breitenburg,
- im Osten durch Westerhorn und Brande-Hörnerkirchen,
- im Süden durch Horst und
- im Westen durch Sommerland und Süderau.

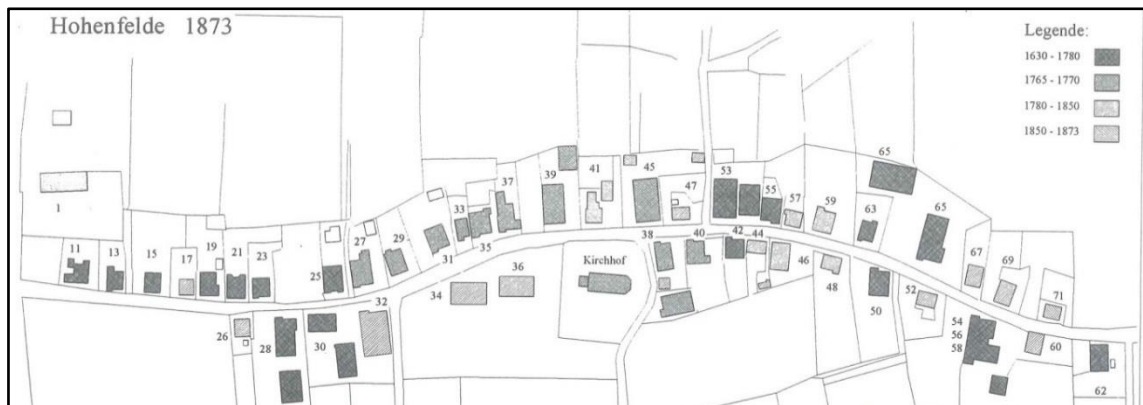
4. GESCHICHTE¹



Varendorfsche Karte, 1790

Hohenfelde - das Hohe Feld - entstand auf einer Geestzunge inmitten einer amphibischen Moorlandschaft, die über Stör und Kremperau direkt mit der Nordsee verbunden war. Die Geest war zwar nicht sehr ertragreich, eignete sich jedoch zum sicheren Wohnen. Von hier aus wurden die ertragreicheren Marschen trocken gelegt und besiedelt. Später begann man mit der nicht so ertragreichen Moor- und Heidekolonisation.

Nacheinander entstanden in der Marsch die Festungs- und Hafenstädte Krempe und Glückstadt, die auch für den Seehandel große Bedeutung hatten. Der ‚Fernweg‘ von diesen Häfen zur Hansestadt Lübeck verlief durch Hohenfelde, eine Verkehrsachse, die bis heute erlebbar ist. Die Pflege des Fernweges oblag den Hohenfeldern selber, die zusätzlich noch die Verantwortung für einen Teil des Fernweges zwischen Steinburg und Hamburg hatten. An der Dorfstraße befanden sich Gasthäuser mit Ausspann für die Zugtiere, Werkstätten von Handwerkern und Bauernstellen. Waren und Dienstleistungen konnten direkt an der Landstraße angeboten werden. Sechs Gasthöfe zeugten noch in den 1930er Jahren von dieser Geschichte.



Auszug aus Baualtersplan von 1873



Topografische Karte, Landesvermessungsamt, 1995

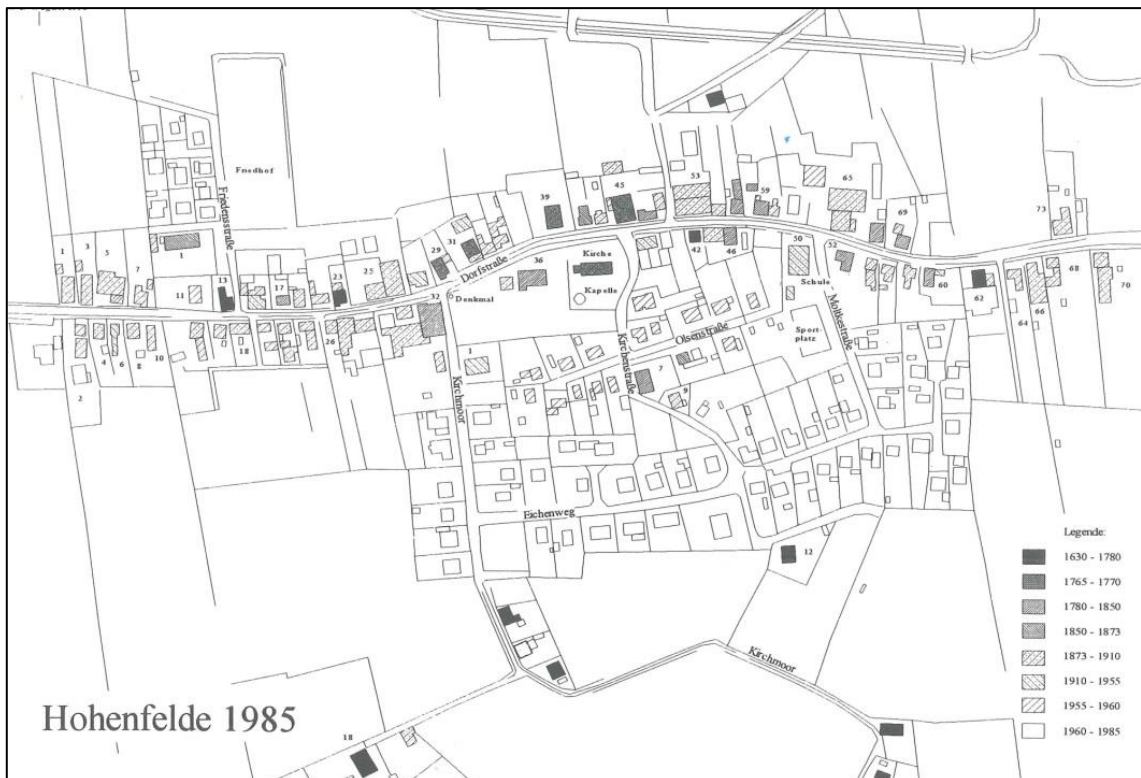
¹ Die Kartenauszüge sowie die Schwarz-Weiß-Fotos in diesem Kapitel stammen aus: Hohenfelde - Geschichte und Geschichten, 1996

Bis 1945 verblieb Hohenfelde ein Straßendorf mit zugehörigen Streusiedlungen. Mit der Olsenstraße entstand in den 1950er Jahren die erste Parallele zur Dorfstraße.

Danach wurde das Dorf in behutsamen Schritten mit Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nach Süden hin entwickelt. Es sind heute durchgrünte Wohngebiete abseits der befahrenen Dorfstraße.



Baugebiet südlich der Dorfstraße



Baualtersplan, 1985

Für Hohenfelde typisch ist die auffallend dichte Bebauung entlang der Dorfstraße. Das Dorf wirkt städtisch und damit größer, als es in Wirklichkeit ist. Ursprünglich gab es nur Gebäude, die ihre Fachwerkgiebel zur Straße präsentierten. Seit ca. 1890 wurde ein neuer grundgemauerter Haustyp modern, der mit der Langseite die Straße begleitete und manchmal mit einem Zwerchgiebel versehen war.

Bauernhäuser und Handwerkerhäuser standen ohne Vorflächen direkt am Straßenrand, bei den um die Jahrhundertwende errichteten Häusern kamen meist schmale Vorgärten hinzu. Seit 1768 prägt die St. Nikolai-Kirche die Ortsmitte, zwei Vorgänger brannten ab. Die Linden auf dem Kirchengelände zeugen noch heute von den Straßenbäumen, die die Dorfstraße beidseitig säumten. Es werden immer weniger.



Dorfstraße „damals und heute“

Die Dorfschule zeigt beindruckend, wie 1913 verstanden wurde, die Bildungsaufgabe in eine bauliche Form zu bringen. Die Schule im Stil des Heimatschutzes brachte die Kinder in einem Gebäude unter, das schon von weitem signalisierte: „Hohenfelde hat eine neue Schule!“. Die Gemeinde Hohenfelde muss sehr stolz auf sich gewesen sein, sich für diesen Entwurf vom Architekten Christin Hachmann aus Elmshorn entschieden zu haben. Fast alle anderen Dorfschulen aus der Zeit waren eindeutig nicht so hoch.

In seinen Proportionen, den Materialien, dem Giebel und dem Schleppwalm orientierte sich der Bau an den Bauernhäusern der Nachbarschaft. Zwei Wohnungen wurden zur Straße gelegt, vier Klassenräume befinden sich im hinteren Bereich. Diese Aufteilung ist direkt am Gebäude ablesbar.

Der Heimatstil kam in einer Zeit des Umbruchs und der Besinnung auf die regionalen Werte.



Dorfschule „damals und heute“

Vorher und auch noch zeitlich überlappend wurde im Sinne des Historismus und des Jugendstils gebaut. Moderne, industrielle Materialien wie Dachpappe wurden eingeführt und ermöglichten besonders im Bau von Stallanlagen große Dimensionen, ohne in die Höhe gehen zu müssen. Auch aus dieser Zeit finden sich gebaute Zeugnisse in Hohenfelde.



Gebäude im Stil des Historismus

Gebäude wurden schon immer auf Grund von Nutzungen, Moden und neuen Materialangeboten verändert. Wenige sind in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten, viele Gebäude sind nur noch in ihrer Kubatur als historische Bauten zu erkennen. Zusammen aber ergeben sie ein Ortsbild, das in seiner Geschlossenheit selten ist und heute das Gesicht von Hohenfelde ausmacht.



**Wandlung eines Hauses
Baujahr 1766**

Versteinerung' 1910

Umbau 1993

Mit der Bebauung der Dorfstraße und den in den vergangenen 60 Jahren entstandenen Wohnvierteln gibt es im Ort zwei grundsätzlich unterschiedliche Bautypologien. Die historische Dorfstraße verbreitet eine Atmosphäre, die einerseits durch den Verkehr, besonders durch viele LKW, und andererseits durch die ‚Weiterentwicklung‘ alter Gebäude in Bedrängnis kommt.

Es wäre schön, wenn sich in der Dorfstraße ein Konsens entwickeln ließe, wie in Zukunft mit der historischen Bausubstanz umgegangen werden soll. Einige Gebäude haben ein hohes Lebensalter erreicht, andere ihre Funktionen verloren. Die Eigentümer entscheiden selber, wie sie mit ihrem Gebäude verfahren. Erneuerungen sind oft notwendig, führen aber oft zu einer gestalterischen Verschlechterung. Die Entscheidung für Sanierung, Abriss oder Neubau, ob zurückgesetzt oder auf alter Grundlinie gebaut wird, hat sehr viel Einfluss darauf, ob das Dorfbild die ‚Geschichte‘ in Zukunft noch repräsentieren kann. Das historische Dorfbild ‚gehört allen‘ und das gibt es nur ein Mal.



5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP), der die gesamträumliche Entwicklung im Land steuert, liegt die Gemeinde Hohenfelde im ländlichen Raum. Folgende Grundsätze werden im LEP (Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2021) für den ländlichen Raum formuliert:

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.

Die Entwicklung der ländlichen Räume erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche sowie integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Menschen in den ländlichen Räumen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel gestalten, die Digitalisierung unterstützen und helfen, die Folgen des demografischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, zur Sicherstellung der Energieversorgung beizutragen, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden.

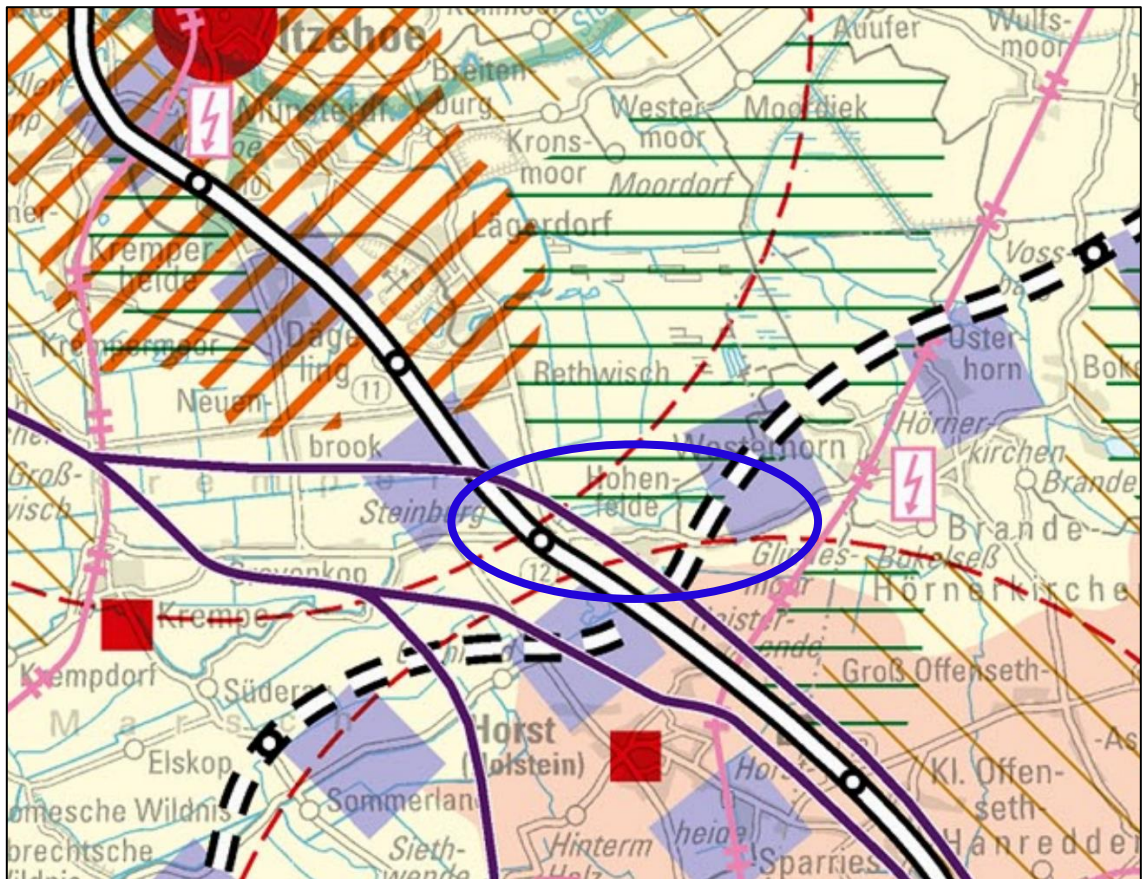
Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert, die digitale Kommunikationsstruktur verbessert, das Netz des ÖPNVs erhalten und die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft erhalten und weiter verbessert werden. Des Weiteren sollen das ökologische Potenzial der ländlichen Räume gesichert und die landschaftlichen Qualitäten gestärkt werden.

Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung gilt grundsätzlich: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum von 2022 bis 2036 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.

Die Gemeinde liegt zwischen dem Mittelzentrum Itzehoe im Nordwesten und dem Mittelzentrum Elmshorn im Südosten.

Ein Teil des nördlichen Gemeindegebietes wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich weiter Richtung Norden. Die Vorbehaltsräume umfassen großräumige naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur erhalten bleiben.

Des Weiteren sind zwei sich im Gemeindegebiet kreuzende Landesentwicklungsachsen gekennzeichnet. Sie verlaufen entlang der Trassen der bestehenden A 23 sowie der geplanten A 20, die südöstlich der Hauptortslage verlaufen soll. Unter anderem sollen die Landesentwicklungsachsen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen und Orientierungspunkte für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung sein. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A23/B5 und A20 aus dem Jahre 2015 im Auftrag des REK A23/B5 wurde die Gemeinde Hohenfelde nicht als Standort überregionaler Gewerbeentwicklung berücksichtigt.

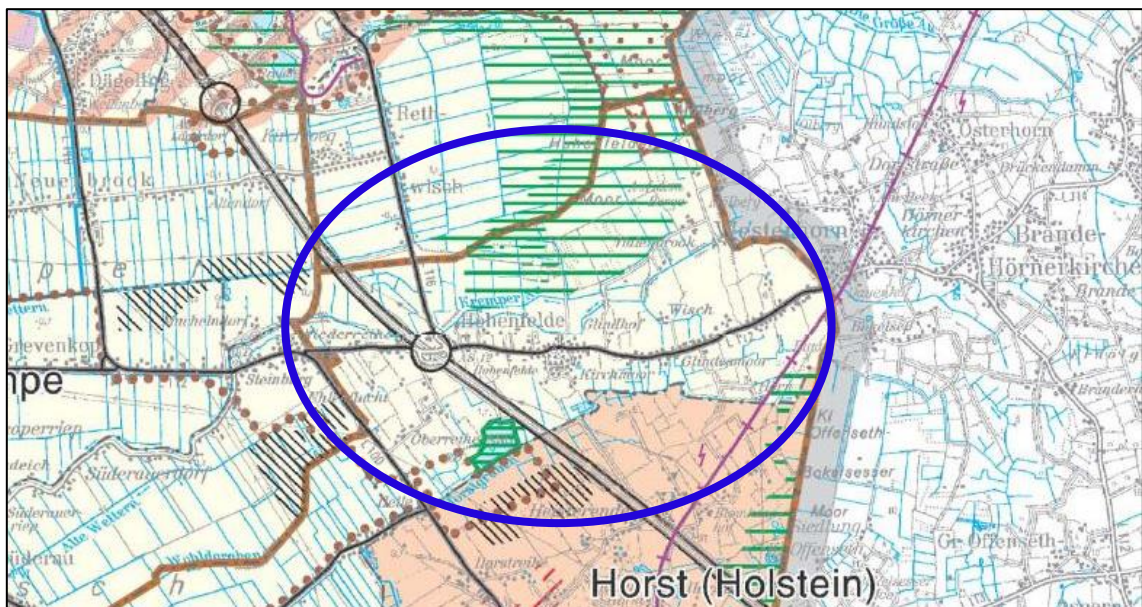


Ausschnitt LEP – Fortschreibung 2021

5.2. Regionalplan

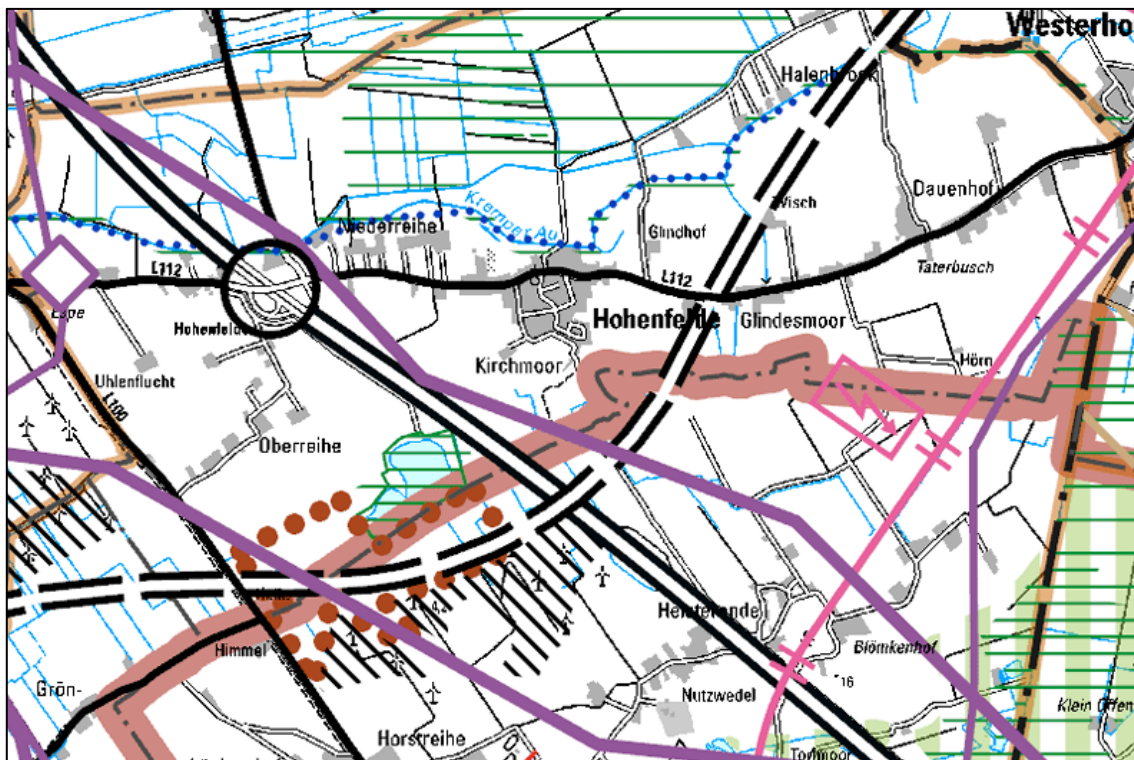
Wie im LEP wird die Gemeindefläche Hohenfeldes auch im Regionalplan für den Planungsraum IV als ländlicher Raum dargestellt. Nördlich der Kremper Au wird ein Teil der Gemeindefläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für den Naturschutz gekennzeichnet. Im Süden der Gemeinde am Horstgraben wird eine Fläche als Naturschutzgebiet nachrichtlich dargestellt.

Im Norden und Süden der Gemeinde werden zudem kleinere Flächen als Vorranggebiet bzw. Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.



Ausschnitt REP IV

Im 3. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III werden für die Gemeinde Hohenfelde ergänzende Aussagen getroffen. Die Kremper Au wird als Vorranggebiet für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz ausgewiesen. Außerdem wird der Verlauf einer Freileitung (Höchstspannung ≥ 220 kV) südöstlich des Gemeindegebietes dargestellt.



Ausschnitt REP Planungsraum III, Neuaufstellung 202X, 3. Entwurf 2026

5.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Hohenfelde wurde im Jahre 2002 gemäß § 6 (6) BauGB einschließlich der Änderungen 1 bis 3 neu bekanntgemacht und hat seitdem zwei weitere Änderung erfahren.

Die bebauten Flächen der Ortslage sind nördlich der Dorfstraße überwiegend als Misch- oder Dorfgebiet, im Bereich des Friedhofs als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen südlich der Dorfstraße werden mit Ausnahme der Bebauung an der westlichen Dorfeinfahrt als Wohnbauflächen bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt.

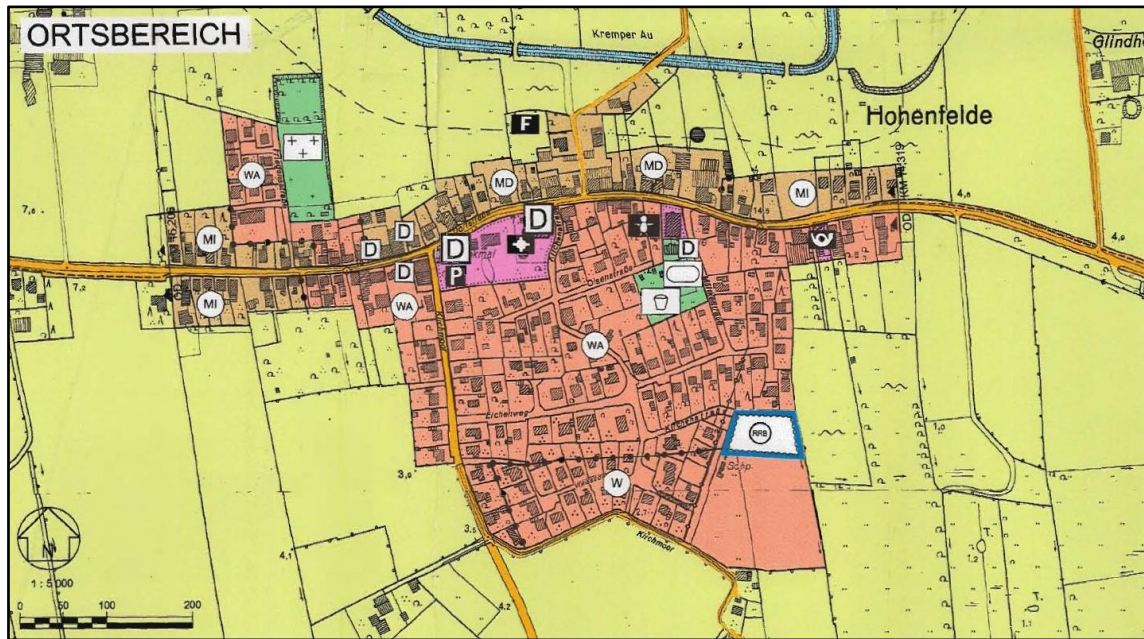
Das Gelände der Kirche sowie die alte Schule sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Friedhof im nordwestlichen Bereich der Gemeinde als auch die Sport- und Spielfläche und die Fläche für die Feuerwehr sind als Grünflächen dargestellt.

An der westlichen Grenze zur Gemeinde Süderau ist eine Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt (4. Änderung des F-Planes). Die 5. Änderung des F-Planes stellt eine weitere Fläche als gewerbliche Baufläche an der westlichen Grenze zur Gemeinde Süderau dar.

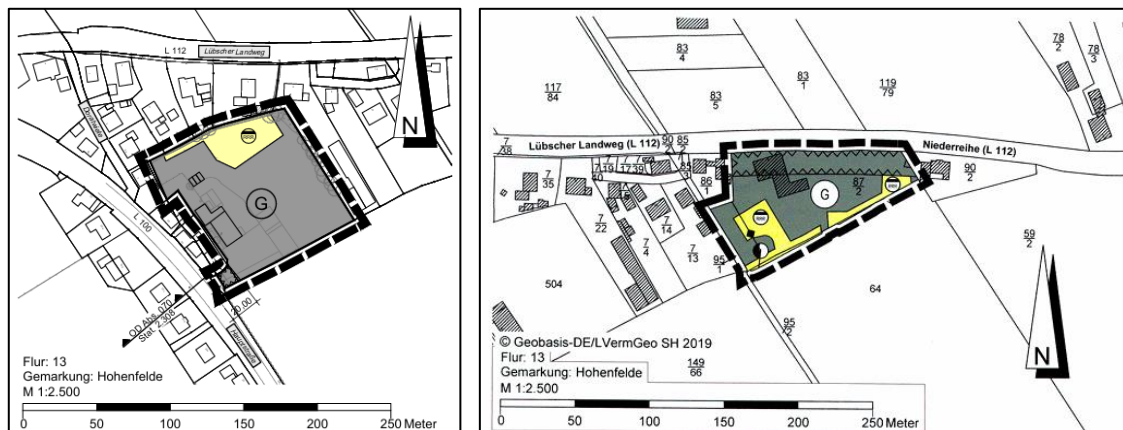
Als Wasserflächen sind die Kremper Au nördlich des Siedlungsgebietes, das Regenrückhaltebecken im westlichen Bebauungszusammenhang und der Baggersee Hohenfelde südlich der Autobahn dargestellt.

Nördlich der Kremper Au ist ein Landschaftsschutzgebiet und südlich der Autobahn ein Naturschutzgebiet nachrichtlich dargestellt.

Die übrige Gemeindefläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, unterbrochen durch Biotopflächen insbesondere im nördlichen Bereich der Gemeinde.



F-Plan der Gemeinde Hohenfelde – Ausschnitt



4. (links) und 5. (rechts) F-Planänderung der Gemeinde Hohenfelde

5.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt im Bestand insbesondere die Grün- und Freiflächen, Schutzgebiete, Verkehrs- und Bauflächen sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen dar.

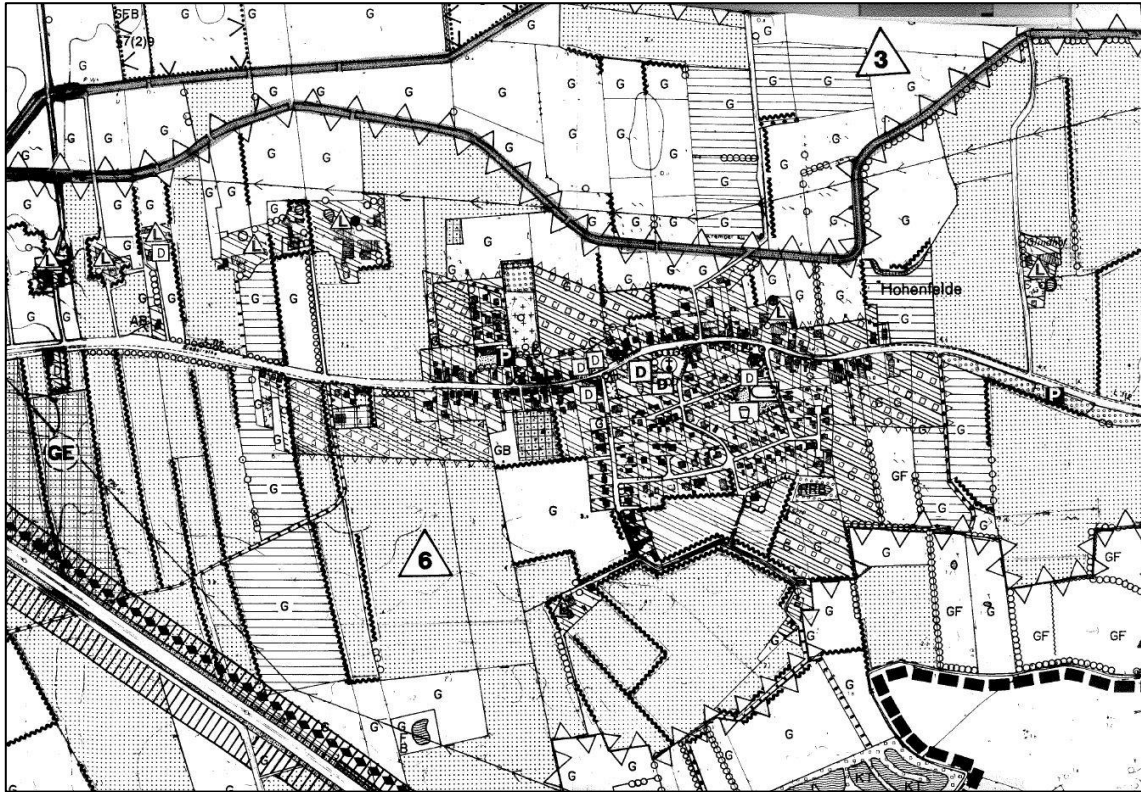
Er gliedert das Gemeindegebiet in 8 Landschaftsräume, welchen im Textteil Ziele und Maßnahmen zugeordnet werden. Als Landschaftsräume sind aufgeführt:

- 1) Gehölzfreier Moorgürtel
- 2) Bruchwald-Grünland
- 3) Niedermoorwiesen
- 4) Kleinräumige Wiesenlandschaft
- 5) Landwirtschaft auf der Geest (wenig gegliedert)
- 6) Landwirtschaft auf der Geest (gut gegliedert)
- 7) Landwirtschaft auf der Marsch
- 8) Umgebungsbereich „Kl. Offenseth / Bokelseßer Moor“

Insbesondere die durch Moor geprägten Landschaftsräume (1,2 und 8) werden als besonders wertvoll eingestuft und sollen durch verschiedene Maßnahmen gesichert und verbessert werden.

Des Weiteren zeigt der Landschaftsplan Flächen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde auf. Flächen für die wohnbauliche Entwicklung werden zum einen am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand und zum anderen am südlichen/südwestlichen Ortsrand dargestellt. Für Mischgebiet

wird eine Eignungsfläche am westlichen Ortsausgang ausgewiesen. Teile der Eignungsflächen wurden bis heute bereits bebaut. Im Bereich der Autobahnezufahrt, südlich der L 112 wird eine Eignungsfläche für Gewerbe dargestellt.



L-Plan der Gemeinde Hohenfelde – Ausschnitt

5.5. Bebauungspläne

Innerhalb der Gemeinde Hohenfelde sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

B-Plan Nr. 4 „Im Kirchmoor“ mit 1. und 2. Änderung (1978, 1882 und 1994)

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung zwischen Kirchmoor und Kirchenstraße

B-Plan Nr. 5 (1994)

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung zwischen der Randbebauung Eichenweg / Kirchstraße im Norden und Kirchmoor im Süden

B-Plan Nr. 6 (2002)

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung östlich des Rotdornweges

B-Plan Nr. 7 (2016)

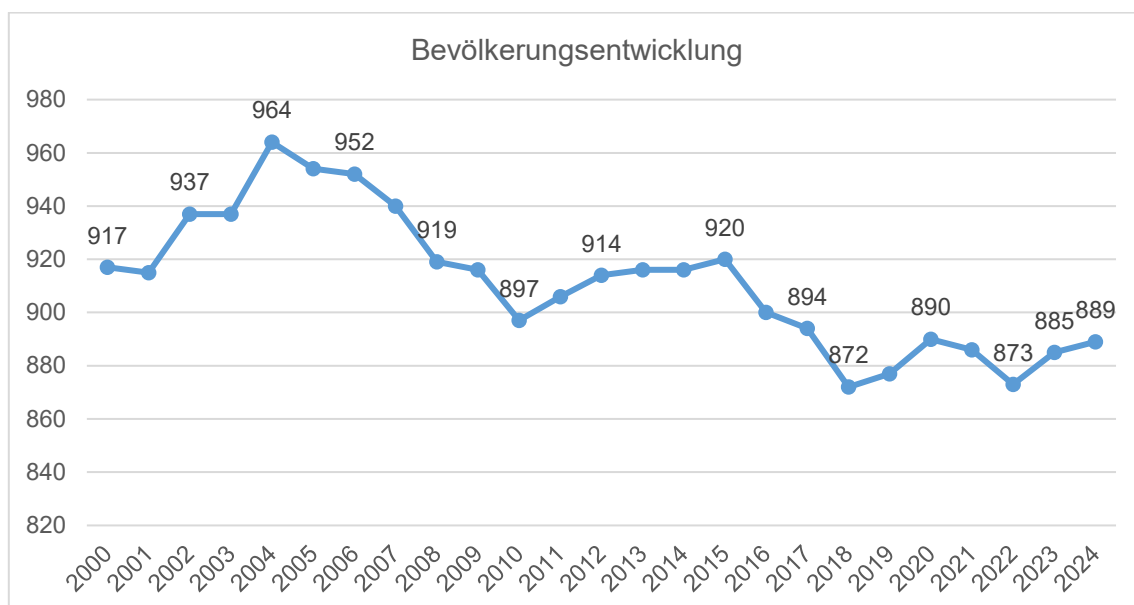
Vorbereitung einer gewerblichen Nutzung an der westlichen Gemeindegrenze, angrenzend an die Bebauung des Ortsteils Steinburg der Gemeinde Süderau.

B-Plan Nr. 8 (2026)

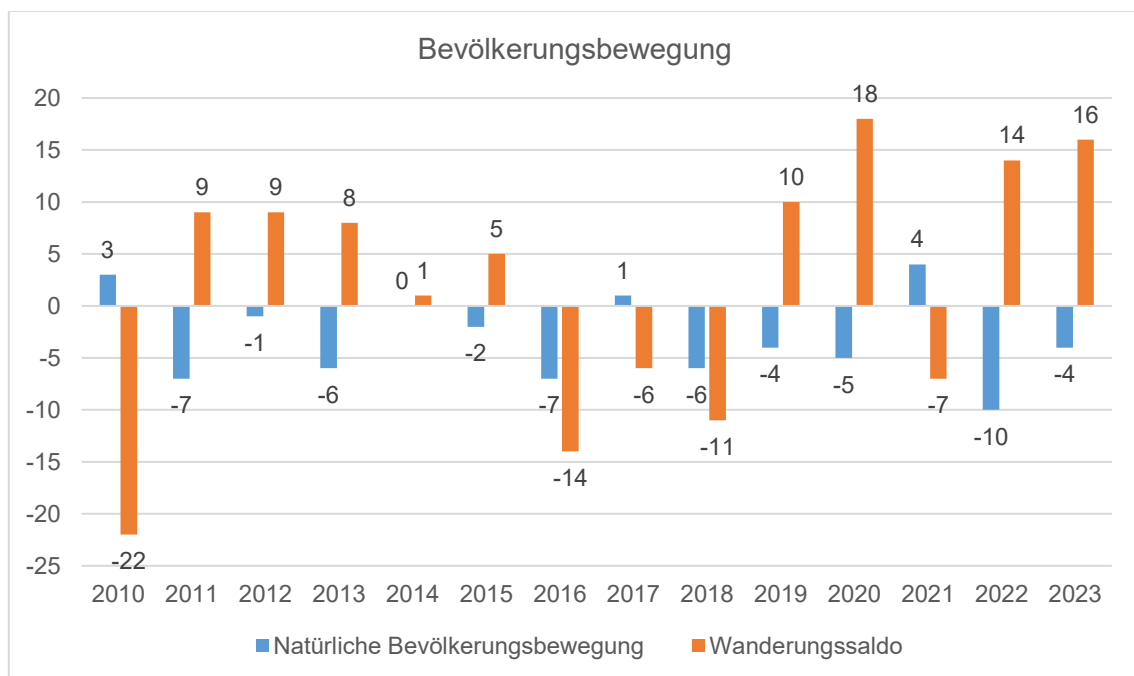
Vorbereitung einer gewerblichen Nutzung an der westlichen Gemeindegrenze, angrenzend an die Bebauung des Ortsteils Steinburg der Gemeinde Süderau.

6. SITUATIONS- UND STANDORTANALYSE

6.1. Bevölkerungsentwicklung¹

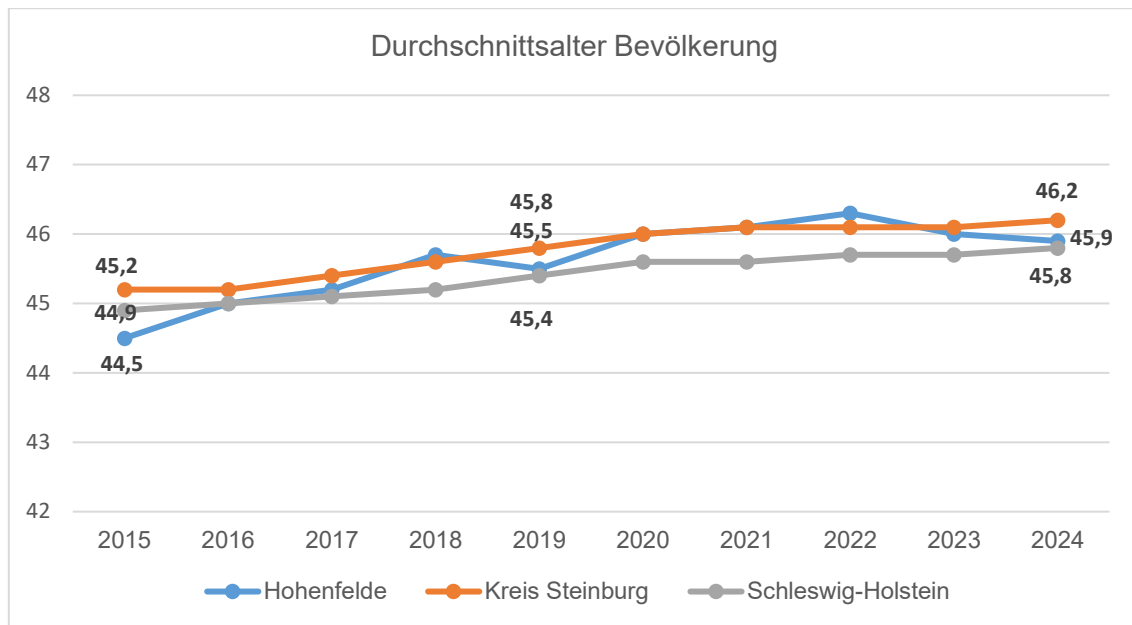


In Hohenfelde leben 889 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) (Stand 31.12.2024) auf einer Gemeindefläche von 17,95 km². Die Einwohnerzahl ist im Zeitraum 2000 bis 2004 von 917 EW auf 964 EW gestiegen, von 2005 bis 2010 auf 897 EW abgesunken und anschließend bis 2015 wieder leicht angestiegen. Bis 2017 sank die Zahl der EW auf 872. Seitdem stieg und sank die Zahl erneut und liegt derzeit bei 889 EW. Es zeichnet sich ein leichter Bevölkerungsrückgang ab.



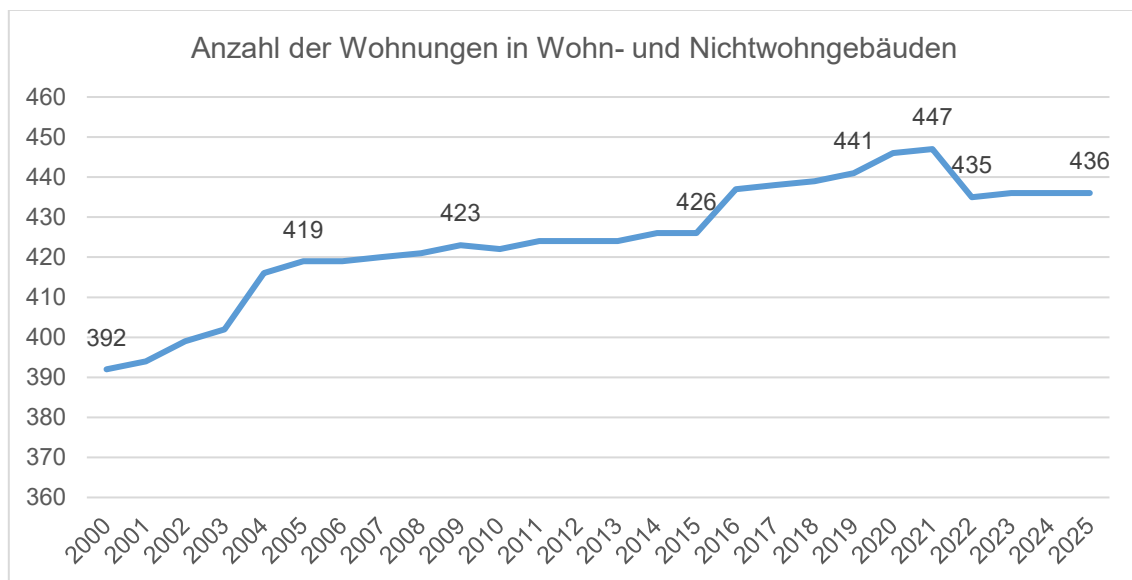
Das Anwachsen und Abnehmen der Bevölkerung Hohenfeldes ist einerseits auf den schwankenden Geburten-Sterbe-Saldo (Natürliche Bevölkerungsentwicklung) zurückzuführen. Im stärkeren Maße macht sich jedoch der schwankende Wanderungssaldo, also das Verhältnis von Zuzug und Fortzug von Personen in und aus der Gemeinde bemerkbar.

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2026



Wie in den meisten Gemeinden Deutschlands ist auch in Hohenfelde eine Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Dabei liegt das Niveau des Durchschnittsalters 2024 bei 45,9 Jahren zwischen dem des Landes Schleswig-Holstein und dem Kreis Steinburg.

6.2. Wohnungsbauentwicklung¹



Am Ende des Jahres 2025 gab es in Hohenfelde 436 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 120,7 m². Die Größe der Wohneinheiten ist unter anderem durch die überwiegende Bebauung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser begründet. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in beträgt derzeit 59,2,3 m² (Stand 31.12.2024). Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt in Deutschland (47,7 m²) und zeigt, dass z.T. wenige Menschen auf großer Wohnfläche leben.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen bzw. stagnierte in Teilzeiträumen. Der Knick in den Jahren 2009 auf 2010 ist auf die neue Wohnungs- und Gebäudezählung und nicht auf eine reale Abnahme an Wohneinheiten zurückzuführen. Der im betrachteten Zeitraum stärkste Anstieg von 2002 bis 2004 wurde insbesondere durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes (B-Plan Nr. 6) hervorgerufen. Ein weiterer starker Anstieg erfolgte im Jahr 2015 auf 2016. Bis zum Jahr 2021 stieg die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 447. Der Knick vom Jahr 2021 auf 2022 ist auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 zurückzuführen und nicht auf eine reale Abnahme an Wohneinheiten. Seit 2022 stagniert die Anzahl der Wohneinheiten.

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2026

Baufertigstellungen von Wohneinheiten

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen	12	2	4	3	13	3	-	1

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	4	2	-	-	2	-	9	1

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	5	1	-	1	-	-

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein hat die Gemeinde eine wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von bis zu 10 %, ausgehend vom Gebäudebestand am 31.12.2020. Seitdem wurden 2 Wohneinheiten in der Gemeinde fertiggestellt. Bis zur Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens bis 2036 verbleiben somit noch bis zu 43 Wohneinheiten.

6.3. Entwicklungsbedarfe im Kontext des demographischen Wandels

Die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung spiegeln allgemeine Trends wie der demographische Wandel oder die Individualisierung der Gesellschaft in ländlichen Räumen wider.

Es wird deutlich, dass Hohenfelde zwar eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung aufweist, allerdings Schrumpfung kein Problem darstellt. Vielmehr zeigen die Daten eine fortlaufende Alterung der Bevölkerung und eine Individualisierung bzw. Vereinsamung z.B. in der Belegung von Wohneinheiten in Hohenfelde.

Daraus entstehen Entwicklungsbedarfe für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. Zum einen bezieht sich das auf angepasste Anforderungen an das Wohnen (siehe folgender Abschnitt) und zum anderen an Bedarfe an Dienstleistungen, Mobilitätsangebote und sozialer Infrastruktur. Denn ältere Einwohnerinnen und Einwohner sind zunehmender auf ortsnahe Versorgung und Unterstützung angewiesen. Außerdem erfordert die Individualisierung in jeder Altersgruppe Orte der Begegnung und der Gemeinschaft, um dem Risiko sozialer Isolation und Vereinsamung entgegenzuwirken. Durch Gemeinschaftsflächen in der Gemeinde können Menschen unterschiedlichen Alters und Hintergrund zusammenkommen, sich austauschen, voneinander lernen und sich unterstützen.

Wohnungsneubaubedarf in Hohenfelde

Im Auftrag des Kreises Steinburg wurde die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg bis zum Jahr 2040“ durch Gertz Gutsche Rumenapp erarbeitet, die im Mai 2026 veröffentlicht wurde. Die Prognose soll dem Kreis und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden als Orientierung für die Ortsentwicklung dienen.

Für Hohenfelde wird ein moderates Wachstum +5 bis +10 % in der Zeitspanne von 20 bis 2040 prognostiziert. Trotz negativer natürlicher Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten), wächst die Bevölkerung durch Wanderungsgewinne. Das Wachstum der Bevölkerung beschränkt sich laut Prognose auf die Jahre bis 2030. Danach geht die Bevölkerungsentwicklung wieder leicht zurück.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird im Amt Horst-Herzhorn bis 2040 mit +1,8 % bis +3,8 % leicht positiv prognostiziert. Diese positivere Entwicklung ist auf die Verkleinerung von Haushalten (Anstieg kleiner Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung größerer Haushalte) zurückzuführen. Außerdem wird ein geringer Anstieg der Drei- und Mehrpersonenhaushalte für den Kreis prognostiziert.

Im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein wurde durch die empirica ag die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein erstellt und im Juni 2017 veröffentlicht. Diese betrachtet die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2030.

Die Studie der empirica ag gliedert das Land in ähnlich strukturierte Teilräume. Für diese Teilräume wurden Prognosen getroffen, welche sich auf die einzelnen Gemeinden übertragen lassen. Die Gemeinde Hohenfelde wurde teilräumlich dem übrigen Kreis Steinburg zugeordnet.

Die Studie geht davon aus, dass der Neubaubedarf sich insbesondere auf die Jahre bis 2020 konzentrieren wird. In den Folgejahren soll sich der Bedarf stark abschwächen. Umgerechnet auf die Gemeinde besteht somit im Zeitraum von 2015 bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 4,0 Wohneinheiten (WE), im und im Zeitraum von 2015 bis 2030 nur noch ein Bedarf von ca. 2,0 WE jährlich. Insgesamt besteht somit im Zeitraum von 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 30 WE in der Gemeinde Hohenfelde, wobei der überwiegende Anteil des Bedarfs kurzfristig in den Jahren bis 2020 anfällt. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wird mit ca. 39% prognostiziert.

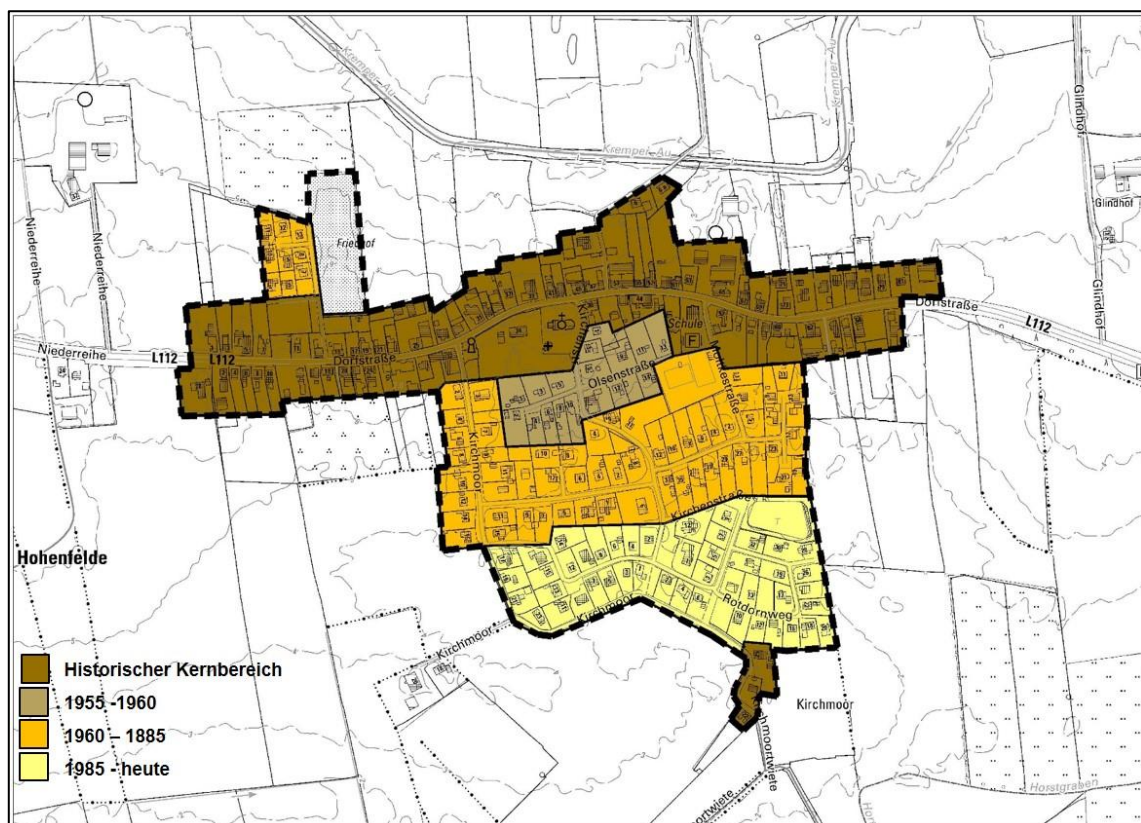
Die Studien stellen anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studien liefern insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Hohenfelde über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegen kann. Hierfür spricht insbesondere, dass sich die Gemeinde in der vorgenannten Untersuchung im unmittelbaren Anschluss an den Wachstumsbereich um Hamburg befindet. Sollten die Bedarfe im unmittelbaren Umfeld um Hamburg bzw. in den angrenzenden zentralen Orten nicht abgedeckt werden können, ist eine Verlagerung in angrenzende Orte wie z.B. Hohenfelde durchaus anzunehmen, wenn ein entsprechendes Angebot bereitgestellt wird.

6.4. Siedlungsentwicklung, Bebauung und Ortsbild

Ausgehend vom historischen Zentrum entwickelte sich Hohenfelde bis Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Dorfstraße sowie mit Hofstellen im Außenbereich.

Ab 1955 fand mit der Bebauung um die Ohlsenstraße die erste planvolle Entwicklung Richtung Süden statt. Ab 1960 folgten die Wohngebiete an Moltkestraße, Eichenweg und Kirchmoor sowie im nordwestlichen Teil der Gemeinde an der Friedenstraße. Ab den 1990 Jahren entwickelte sich der Siedlungskörper auf Grundlage der B-Pläne Nr. 5 und 6 mit den Quartieren um den Weißdorn- und Rottornweg bis zur heutigen Ausdehnung.



Die Bebauungsstruktur Hohenfeldes lässt sich in einen landwirtschaftlich-dörflichen und einen vorstädtisch geprägten Bereich differenzieren.



Bebauung an der Dorfstraße

Die landwirtschaftlich-dörfliche Struktur findet sich um den historischen Ortskern entlang der Dorfstraße. Der Bereich ist geprägt durch ehemals von Landwirtschaft genutzte Bauernhäuser und angeschlossene Wirtschaftsgebäude. Die Baumassen sind durch die Wirtschaftsgebäude sowie andere Anbauten vergleichsweise groß. Durch die Lage an der Durchgangsstraße prägt diese Struktur mit der historischen Bausubstanz das Ortsbild von Hohenfelde.



Bebauung an der Dorfstraße

Die vorstädtisch geprägte Struktur findet sich südlich der Dorfstraße sowie im Bereich des Friedhofs in den Baugebieten, welche ab den 1950er Jahren erschlossen wurden. Die Struktur ist geprägt durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der jeweils für die Entstehungszeit typischen Gestaltung. Die Baugebiete weisen überwiegend eine homogene Gestaltung auf, was zum einen auf Festsetzungen in den B-Plänen, zum anderen auf den roten Ziegel als verbreitetes Fassadenmaterial zurückzuführen ist.



Bebauung im Rotdornweg



Bebauung in der Moltkestraße und im Kirchmoor

Prägende Gebäude sind insbesondere die Kirche und das alte Pastorat, die alte Schule sowie weitere historische Gebäude an der Dorfstraße. Die Kirche und das alte Pastorat mit den angeschlossenen Grünflächen bilden strukturell und gestalterisch das Ortszentrum Hohenfeldes. Ein weiteres funktionales Zentrum bildet die ehemalige Schule an der Dorfstraße sowie das südlich davon gelegene Feuerwehrhaus mit angrenzenden Sport- und Spielflächen.



Kirche und Altes Pastorat



Alte Schule

Das fällt auf:

- Die Siedlungsentwicklung hat überwiegend in Richtung Süden stattgefunden
- Es gibt nur einen Siedlungsschwerpunkt
- Es bestehen viele Siedlungssplitter und Einzelhöfe im Außenbereich insbesondere entlang der L 112
- Es sind viele historische Gebäude mit ortsbildprägender Wirkung erhalten
- Hohenfelde hat eine landwirtschaftlich geprägte, dörfliche Außenwirkung
- Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Mehrfamilienhausbebauung ist vorhanden

- Das unterschiedliche Baualter der Quartiere ist auf Grund ihrer jeweiligen Gestaltung erkennbar
- Eine siedlungsstrukturelle Ortsmitte ist auszumachen, es fehlt jedoch an Nutzungsmöglichkeiten

6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung

Die Nutzungsstruktur in der Gemeinde ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung in Einzel- und Doppelhäusern sowie im Außenbereich durch landwirtschaftliche Nutzung. Der einzige verbliebene Einzelhändler (ehemals ein Bäcker mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten) befindet sich gegenüber dem Hale Huus und dem alten Pastorat. Diese Nutzung mit im Laufe der letzten Jahre verschiedenen Betreibern und unterschiedlichen Angeboten konnte sich jedoch nicht verstetigen und ist aktuell -wie auch häufiger in den letzten Jahren- als aufgegeben anzusehen. Im Gebäude der alten Schule sind ein Kindergarten, ein Sportraum, ein Sitzungsraum, ein Büro sowie zwei Sozialwohnungen untergebracht. Im südlichen Anschluss befindet sich das Feuerwehrgerätehaus mit Versammlungssaal, der nicht barrierefrei ist, und angrenzenden Spiel- und Sportflächen. Das Gebäude des alten Pastorats wurde durch die Gemeinde erworben, eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung ist hier geplant.

Die Maßnahme „Neubau eines Mehrzwecksaals“ des OEKs aus 2018 wurde 2024 abgeschlossen: Das Hale Huus, der Gemeindesaal von Hohenfelde, wurde gebaut. Es ist der größte Veranstaltungsort in Hohenfelde und der näheren Umgebung. Das Hale Huus ist sehr gut ausgelastet und wird für Vereine, Sportangebote, Feste, Theater und gemeindliche Veranstaltung genutzt.



Feuerwehrgerätehaus



Sport- und Spielfläche



Bäckerei



Hale Huus

Ein Alten- und Pflegeheim oder ein Angebot an altengerechten, barrierefreien Wohnungen in der Gemeinde besteht nicht.

Mit der Zielsetzung die Gemeinde Hohenfelde demographiefest zu gestalten und Bürgerinnen und Bürgern mit Hilfebedarf zu ermöglichen in der Gemeinde wohnen zu bleiben, wurden 2010 Fördermittel für den Umbau der alten Schule in ein „Haus der Generationen“ beantragt. Im Konzept wurde eine Wohnpflegegemeinschaft für 8 – 10 Personen sowie wenige Kleinwohnungen für jüngere Menschen mit Pflegebedarf angedacht. Die Umsetzung des Konzeptes wurde durch die Gemeindevertretung jedoch nicht beschlossen.

Gewerbliche Nutzungen finden sich eingestreut insbesondere entlang der Dorfstraße. Ein Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben für den örtlichen Bedarf besteht nicht.

Zentrale innerörtliche Grünfläche ist die Freifläche um die Kirche und das Pastorat. Weitere Grünflächen sind der Friedhof sowie die Grün- und Spielflächen am Feuerwehrgerätehaus.

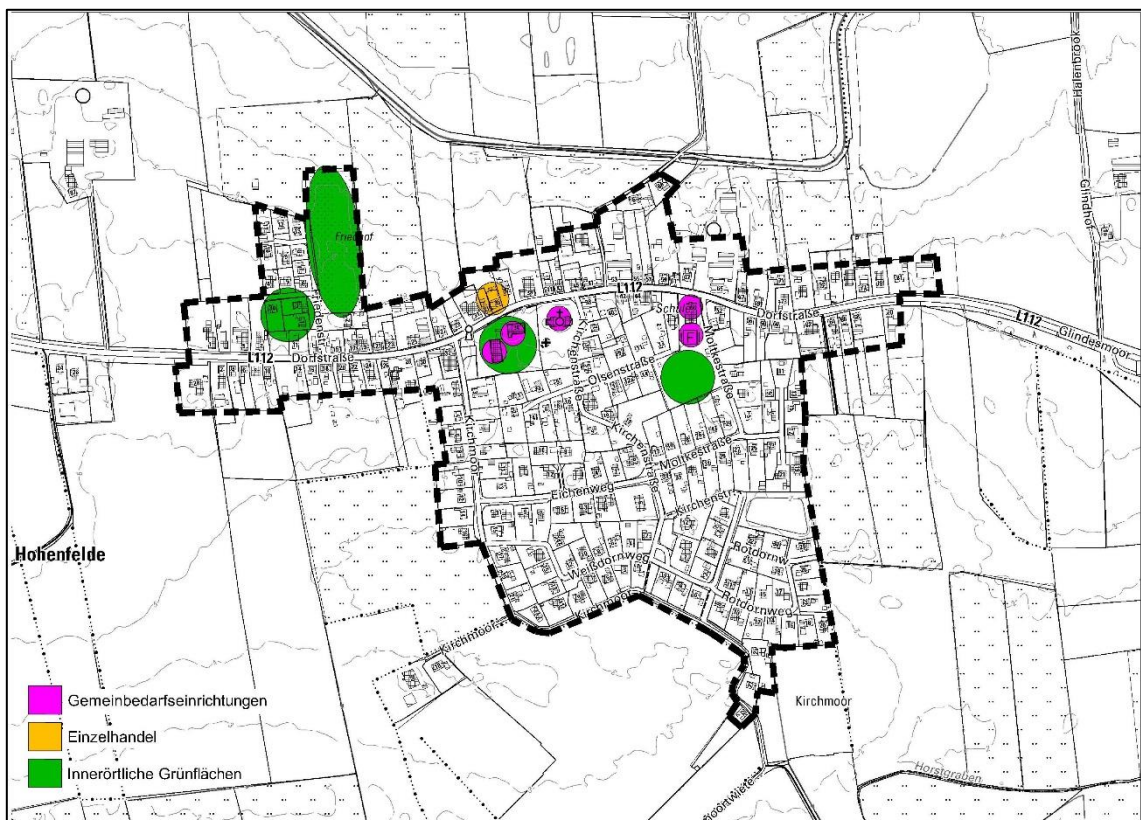


Park an der Friedenstraße



Weg in das Landschaftsschutzgebiet

Die umgebende Natur und Landschaft ist durch eine gute Wegevernetzung zur Naherholung nutzbar.



Das fällt auf:

- Überwiegend Wohnnutzung
- Teilweise gemischte Nutzung an der Dorfstraße
- Keine gewerblichen Bauflächen (mit Ausnahme an der westlichen Grenze zu Süderau)
- Grundlegende Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr, Spielplatz), Dorfgemeinschaftshaus „Hale Huus“ als neuer Treffpunkt
- Einzelhändler mit eingeschränktem Angebot mit unklarer Zukunft
- Keine Gastronomie mehr

6.6. Verkehrssituation

Die Haupteerschließung und Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 112, welche in Ost-West-Richtung durch die Gemeinde verläuft. Sie verbindet Hohenfelde mit den Nachbargemeinden Westerhorn, Hörnerkirchen, Süderau und Grevenkop sowie mit dem Bahnhofpunkt Dauenhof und der Autobahnanschlussstelle Hohenfelde.



Dorfstraße L 112

Des Weiteren verbindet die L 116 in nördlicher Richtung und die L 100 in südlicher Richtung Hohenfelde mit weiteren Nachbargemeinden.

Die Gemeinde ist über die Anschlussstelle Hohenfelde an die A 23 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Richtung Norden verbindet die A 23 die Gemeinde mit Itzehoe (ca. 17 km), in Richtung Süden mit Elmshorn (ca. 20 km) und im weiteren Verlauf mit Hamburg (ca. 47 km).

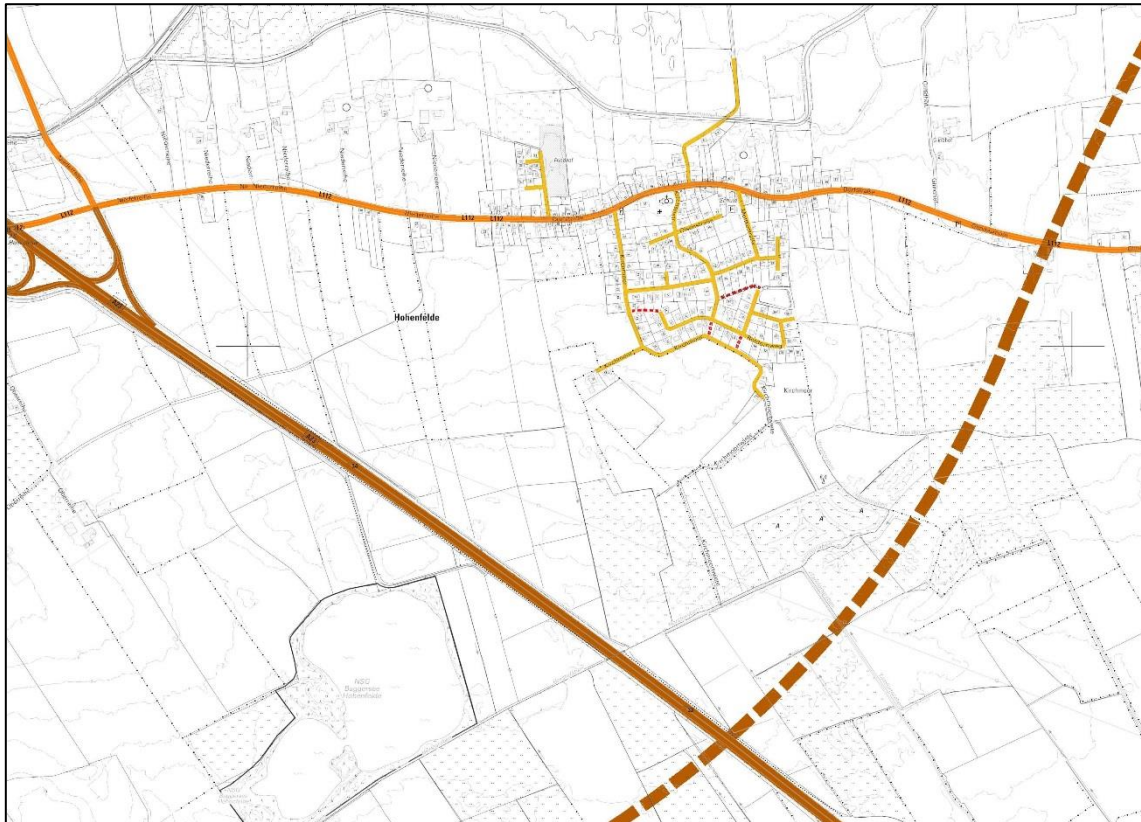
Das übrige Straßennetz auf Gemeindegebiet, abgehend von der L 112, ist für die innere Erschließung der Wohngebiete, Einzelhöfe und Siedlungssplitter vorgesehen. An den Straßenquerschnitten der Erschließungsstraßen in der Hauptortslage lässt sich die Entstehungszeit der Quartiere ablesen. So haben beispielsweise Eichenweg und Kirchmoor verhältnismäßig breite Straßenquerschnitte mit Hochbord, typisch für die Baugebiete der 1960er Jahre. Der Weiß- und Rotdornweg weisen dagegen relativ schmale Straßenquerschnitte auf, die im Mischprinzip (Fußgänger, Radfahrer und Autos teilen sich eine Verkehrsfläche) ausgebildet sind.



Kirchmoor



Rotdornweg



Straßen- und Wegenetz in Hohenfelde sowie geplanter Trassenverlauf der A 20

Das Fußwegenetz ist mit den neuen Baugebieten gewachsen und relativ gut ausgebaut. Durch ein großes Netz an Wirtschaftswegen ist die Landschaft rund um Hohenfelde erlebbar und zur Naherholung nutzbar. Teilweise sind die Wege jedoch in schlechtem Zustand, so dass das Befahren mit Fahrrädern nur noch eingeschränkt möglich ist.

Der Bahnhaltepunkt Dauenhof auf der Strecke Wrist – Hamburg-Altona ist ca. 4 km vom Ortszentrum Hohenfelde entfernt. Es verkehren Bahnen im Stundentakt. Des Weiteren bestehen in der Gemeinde mehrere Bushaltepunkte. Eine direkte regelmäßige Busverbindung zwischen Ortszentrum und Bahnhof Dauenhof besteht jedoch nicht.

Die Gemeinde Hohenfelde ist von der Weiterführung der Autobahn 20 direkt betroffen. Der Planung nach soll die Autobahntrasse über das östliche Gemeindegebiet verlaufen. Südlich der Gemeindegrenze ist ein Autobahnkreuz mit der A 23 vorgesehen. Auswirkungen auf die Gemeinde können unter anderem eine erhöhte Lärmbelastung, eine trennende Wirkung aber auch eine Entlastung der Dorfstraße von LKW-Verkehr sein. Des Weiteren werden die ohnehin durch die A 23 und die Kremper Au eingeschränkten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung weiter begrenzt.

Das fällt auf:

- **Gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch die A 23**
- **Die Dorfstraße hat eine trennende Wirkung**
- **Erhebliche Lärmbelastung durch LKW-Verkehr auf der Dorfstraße und durch die Nähe zur Autobahn**
- **Die Busanbindung der Gemeinde an den Bahnhof Dauenhof ist unbefriedigend**
- **Gute Wegevernetzung mit der umgebenden Landschaft**
- **Auswirkungen des Trassenverlaufes der geplanten A 20 auf die Gemeinde**

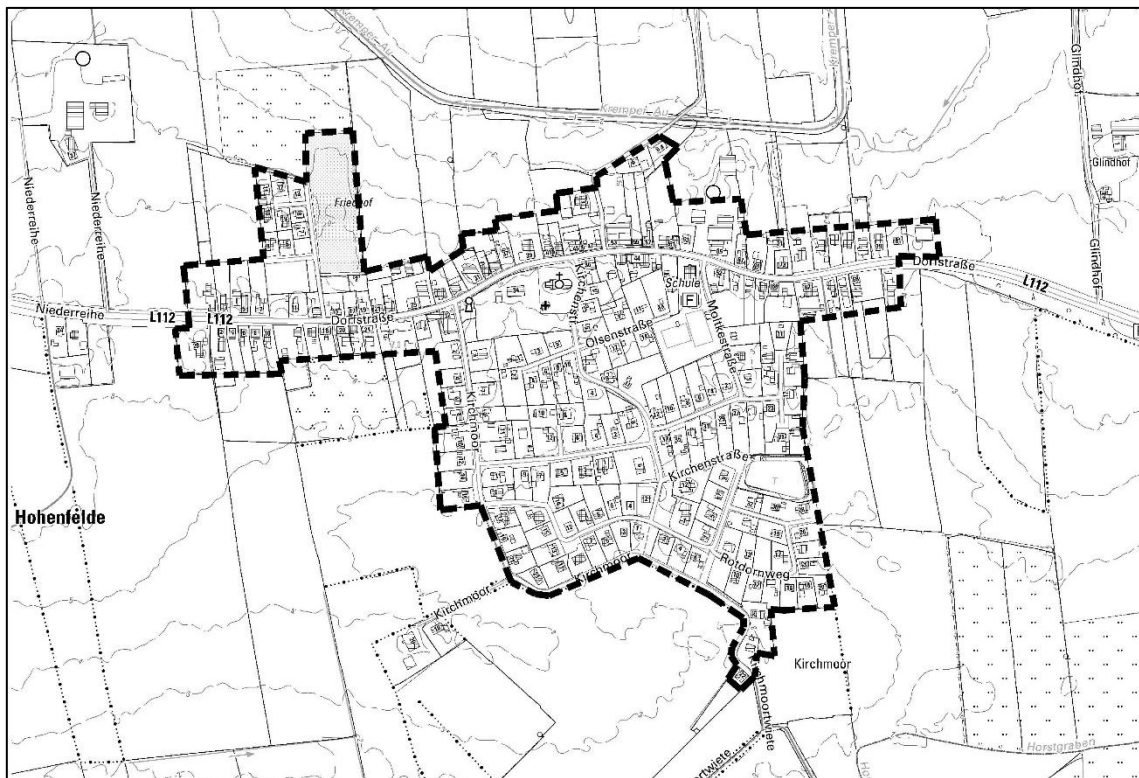
7. POTENZIALUNTERSUCHUNG ZUR INNENENTWICKLUNG

Die Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes erstellt und soll der Gemeinde Hohenfelde als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Dazu werden zunächst die Potenziale der Innenentwicklung aus dem OEK 2018 überprüft und bewertet. Anschließend erfolgt – vor dem Hintergrund des Rahmens für die Wohnungsbauentwicklung der Landeplanung (siehe Kapitel LEP und Wohnungsbauentwicklung) – eine Bewertung, inwiefern sich diese Potenzialflächen eignen, den prognostizierten Bedarf innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens von ca. 43 WE bis 2036 abzudecken.

7.1. Betrachtungsbereich

Es wird von der Gemeinde angestrebt, die Außenbereiche nicht über die Bestandspflege hinaus baulich zu entwickeln. Das für die Untersuchung zugrunde gelegte Gebiet – der sogenannte Betrachtungsbereich – wird somit auf den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde beschränkt. Die Abgrenzung orientiert sich eng am Siedlungsrand. Aus den Grenzen des Betrachtungsbereiches ergibt sich jedoch nicht, dass alle identifizierten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für jede Fläche ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.



Betrachtungsbereich

7.2. Grundlagen der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Hohenfelde. Die im Zuge des OEK 2018 ermittelten Potenzialflächen (Baulücken, rückwärtige Grundstücksflächen, Potenzialflächen Umnutzung), die grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich infrage kommen könnten, wurden erneut überprüft und aktualisiert.

Es wurden insgesamt 20 Potenzialflächen ermittelt, die planerisch-fachlich bewertet wurden. Die beiliegenden Datenblätter wurden entsprechend aktualisiert und ergänzt.

Planerisch-fachliche Bewertung

Die 20 Flächen, die sich nach der erneuten Überprüfung und Aktualisierung als realistische Potenzialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend eine Kategorisierung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in vereinheitlichten und fortschreibungsfähigen Datenblättern dokumentiert (siehe Anhang).

Städtebauliche Bewertung

Ergänzend zur planungsrechtlichen Bewertung wurden die Potenzialflächen auf folgende Fragestellungen hin betrachtet:

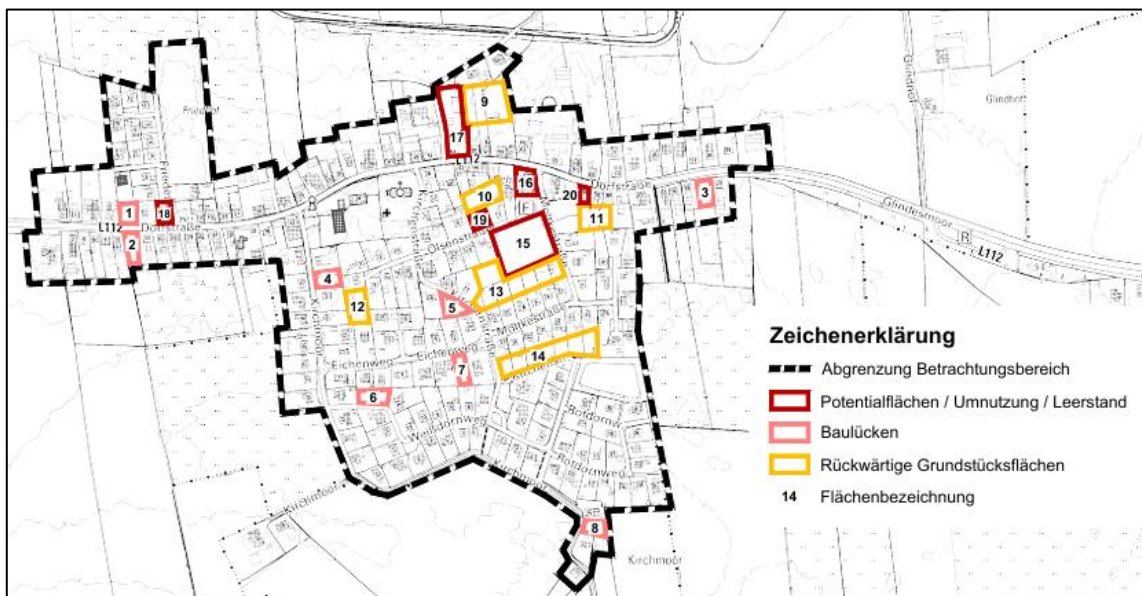
Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?

In welchen Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?

Welche Bedeutung kommt der Potenzialfläche für das Orts- und Landschaftsbild zu bzw. würde eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen? Dabei wurden Aspekte der prägenden Wirkung aus Sicht des Denkmalschutzes, als Grün- und Freifläche für die Erholung oder für den Naturschutz ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung einer durch die nähere Umgebung bestimmten Grundstücksmindestgröße.

Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?

Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potenzialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen? In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksspezifische Eigenschaften wie der Zuschnitt der Fläche, das Relief, der Untergrund, Aufwand für ggf. erforderliche Gebäudeabrisse oder vorhandene bzw. vermutete Altlasten zu berücksichtigen.



7.3. Analyse der Potenzialflächen

Auf dieser Grundlage soll die Bedeutung der Potenzialflächen für die Innenentwicklung der Gemeinde abschließend bewertet werden, um daraus Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den Innenentwicklungspotentialen abzuleiten. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Potenzialflächen den folgenden Kategorien zugeordnet worden:

Kategorie A: „geeignet“

Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse

Kategorie B: „möglich“

Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen

Kategorie C: „planbar“

Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung – vorbehaltlich einer Klärung der Eigentümerinteressen

Kategorie D: „ungeeignet“

Flächen ohne Realisierungsaussicht und ohne Planungsempfehlung bzw. ohne Potenzial für eine zusätzliche Wohnnutzung

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind alle untersuchten Potenzialflächen aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden, wobei eine Fläche auf zwei Kategorien aufgeteilt wurde. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten

Siedlungsbereiches der Gemeinde Hohenfelde 4 Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt bis zu 4 Wohneinheiten zu schaffen.

Des Weiteren wird aus der Tabelle ersichtlich, dass für 6 Flächen baurechtliche Voraussetzungen für ca. 10 Wohneinheiten bestehen. Diese weisen erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B) auf, die jedoch als überwindbar eingeschätzt werden. Detaillierte Angaben hierzu sind den Datenblättern zu entnehmen.

Nach Einschätzung der Verfasser dieser Untersuchung sind 6 Flächen sehr wahrscheinlich nicht auf der Grundlage von § 30 oder § 34 BauGB bebaubar; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre somit Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung.

Bei den meisten dieser Potentiale handelt es sich um rückwärtige Grundstücksflächen verschiedener Eigentümer. Eine Überplanung wäre durchaus denkbar, ist erfahrungsgemäß jedoch schwierig und langwierig, da oft unterschiedliche Interessen der betroffenen Eigentümer und Nachbarn in Einklang gebracht werden müssen und dieses Interesse ggf. auch gar nicht gegeben sein muss. Außerdem ist eine Bebauung gegenüber dem Verlust an innerörtlichen Grünflächen und gewachsenen Strukturen abzuwägen. Sofern die Gemeinde hier eine Bebaubarkeit ermöglichen möchte, empfiehlt es sich, einen einfachen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung auf der Grundlage von § 34 (4) BauGB aufzustellen (Kategorie C).

Darüber hinaus gibt es weitere Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde, welche der Kategorie C zugeordnet wurden. Dazu zählen die Alte Schule, die Sport- und Spielfläche sowie die ehemalige Gaststätte Rinnen, die zusammen ein Potential für **34 bis 54** Wohneinheiten aufzeigen. Die Entwicklung dieser Flächen birgt ein hohes Potential, Wohneinheiten im Innenbereich zu schaffen, statt Flächen neu im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Bei den genannten Innenentwicklungspotentialen würden je Projekt / Gebäude mehr als drei Wohneinheiten geschaffen werden, sodass die neu geschaffenen Wohneinheiten gemäß LEP nur zu 50 % auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind. Dies entspricht dann einer Größenordnung von ca. **17 bis 27** Wohneinheiten.

Für weitere Ermittlungen wird davon ausgegangen, dass sich hiervon 50 % der Wohneinheiten also ca. **9 bis 14** Wohneinheiten im Planungszeitraum umsetzen lassen.

Die Fläche der alten Schule und der Sport- und Spielfläche befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, die die Gemeinde selbst steuern kann.

Nr.	Hohenfelde Lage	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1	Zwischen Dorfstr. 7 und 11	1			
2	Zwischen Dorfstr. 10 und 14	1			
3	Zwischen Dorfstr. 68 und 70	1			
4	Zwischen Kirchmoor 3 und 7		1		
5	Zwischen Kirchenstr. 4 und 8		1		
6	Eichenweg 9 und 7, rückwärtige Grundstücke			1	
7	Zwischen Eichenweg 1 und Kirchenstr. 6			1	
8	Zwischen Kirchmoor 25 und 27	1			
9	Dorfstr. 55 -61, rückwärtige Flächen			5	
10	Dorfstr. 42 und 44, rückwärtige Flächen		2		
11	Dorfstr. 56 - 60, rückwärtige Flächen		2		

Nr.	Hohenfelde Lage	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
12	Kirchmoor 7 und 9, rückwärtige Flächen		2		
13	Moltkestr. 2 – 12, rückwärtige Flächen		2	5	
14	Moltkestr. 23 - 37, rückwärtige Flächen			7	
15	Spiel- und Sportplatz an der Moltkestr.			8-20	
16	Alte Schule, Dorfstr. 50			10-14	
17	Gaststätte Rinnen, Dorfstr. 53			16-20	
18	Dorfstr. 13 / Ecke Friedenstr.			1	
19	Olsenstr. 11			1	
20	Dorfstr. 56			1	
SUMME:		4	10	56-76	
		14			

Insgesamt besteht in der Gemeinde Hohenfelde innerhalb der Kategorien A und B ein theoretisches kurzfristig verfügbares Innenentwicklungspotential für ca. **14** Wohneinheiten, ohne dass hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer der Grundstücke, die als realistische Potentialflächen bewertet wurden, nicht unbedingt beabsichtigen, diese Flächen kurz- bis mittelfristig zu bebauen oder zu verkaufen. Diese Interessenlage kann sich zwar beispielsweise aufgrund veränderter familiärer Situationen oder Eigentumsverhältnisse, kurzfristig verändern, andererseits kann eine aktuell bestehende Investitionsbereitschaft aber auch aus ähnlichen Gründen verzögert oder aufgegeben werden. Um die Interessenlage genauer beurteilen zu können, ist eine Eigentümerbefragung durch die Gemeinde empfehlenswert.

Es kann jedoch erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass bis 2036 tatsächlich nur ca. 1/3 des beschriebenen Potentials tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Flächen theoretisch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotentials davon ausgegangen, dass **5** weitere Wohneinheiten bis 2036 realisiert werden könnten, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen.

Für die drei innerhalb der Kategorie C benannten Flächen erfolgt wie bereits beschrieben der Ansatz, dass sich ca. **9 bis 14** Wohneinheiten im Planungszeitraum umsetzen lassen.

Diese Potentiale sind in die Gesamtentwicklung einzubeziehen und im Hinblick auf mögliche Entwicklungen in den Außenbereich vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abzuziehen.

	Wohneinheiten
Wohnungsneubaukontingent bis 2036 gemäß LEP	ca. 43 WE
Innenentwicklungspotential gesamt (Kategorien A und B)	ca. 14 WE
Realistisches Innenentwicklungspotential (ca. 1/3)	ca. 5 WE
Entwicklung der Flächen Nr. 15-17 (zu 50 % angerechnet)	17-27 WE
Realistisches Entwicklungspotential der Flächen Nr. 15-17 (ca. 50 %)	9-14 WE
Kontingent in den Außenbereich bis 2036	<u>ca. 24-29 WE</u>

Aufgrund dieser Abschätzung könnte die Gemeinde mehr als die Hälfte des angenommen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken. Bei ausschließlicher Aktivierung der gemeindeeigenen Flächen (Alte Schule und Sportflächen) könnten immer noch mehr als ein Drittel der Wohneinheiten, die der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde zugesteht innerhalb von Innenentwicklungsflächen geschaffen werden.

Um genauer zu klären, ob die potenziellen Innenentwicklungsflächen in Privatbesitz kurz- bis mittelfristig für Wohnungsbau aktiviert werden können und Flächen in der Kategorie C „planbar“ eine realistische Realisierungschance haben, sollten die Eigentümer durch die Gemeinde auf die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht sowie ihr Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung abgefragt werden.

8. BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Für die Fortschreibungsphase des OEK wurde zu zwei dreistündigen Beteiligungswerkstätten ins Hale Huus eingeladen. Einladungen wurden an alle Haushalte verteilt. Auf diese Weise haben auch diejenigen, die nicht mitmachten, erfahren, welche Themen in der Dorfentwicklung diskutiert werden. Es gab an Thementischen und im Plenum lebhaft Diskussionen, Beispiele wurden präsentiert sowie Sorgen und Visionen geteilt. Die Protokolle, von denen unten nur Auszüge aufgenommen wurden, geben einen Eindruck von dem wieder, was besprochen wurde.

8.1. Auftaktveranstaltung

die Ortsentwicklung Hohenfelde
geht in die **dritte** Runde...

BÜRGERBETEILIGUNG

16. Oktober 2025
18:00 – 21:00 Uhr
im Hale Huus

WOHNEN | FEUERWEHR | ALT | JUNG | VERSORGUNG | SPORT

Die Gemeinde Hohenfelde
lädt Sie herzlich ein

machen Sie mit, mischen Sie sich ein...

Ortsentwicklungsplanung für die nächsten 15 Jahre
neue Wohnangebote - kreative Nahversorgung - soziales Miteinander

wenn
der Kindergarten zum Hale Huus umzieht und die Feuerwehr einen neuen Standort bekommt und auch ein Sportplatz gebaut wird
dann
müssen dafür, für die alte Schule und die kommunalen Flächen mitten im Ort Pläne gemacht werden
wenn
noch mehr Leben ins Hale Huus kommen soll, es wieder eine Lebensmittelversorgung geben soll und sie auch im Alter im Dorf bleiben möchten
dann
müssen kreative Ideen zur Umsetzung kommen

Im Rahmen der Ortsentwicklung werden für die nächsten 20 Jahre die entscheidenden Schritte entwickelt. DAFÜR BENÖTIGEN WIR SIE

Willkommen, sagt das Planungsteam und die Gemeinde Hohenfelde

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung

dau-schmidt | tornow

Verwaltung Amt Horst-Herzhorn, Frau Wulf,
Elmshorner Str. 27, 25358 Horst, Tel. 04126 392870

Einladung an alle Haushalte



Auftaktveranstaltung in Hale Huus



Themen, die zu besprechen sind - aus der Anmoderation

An der Auftaktveranstaltung nahmen 59 Personen teil. Die Einführung machte deutlich, wie die einzelnen Themen der Ortsentwicklung miteinander verzahnt sind. Daher wechselten die Teilnehmer zwischen vier Thementischen und diskutiert miteinander. Die ‚Gastgeber‘ der Tische haben Kurzprotokolle geführt, drei davon werden hier präsentiert.

Bürgerbeteiligung – Auftaktveranstaltung am 16.10.2025 (Auszug)

Thema	Inhalte
Wohnen	Welche Wohnformen braucht Hohenfelde? - Angebote für Jung - o Auch junge Erwachsene benötigen Mietwohnungen, nicht nur Senior:innen - o Bleibe-Perspektive für Junge Menschen - o Junge Hohenfelder:innen kommen zurück, kaufen alte Häuser auf - o Aktuell sind Angebote wirtschaftlich problematisch, zu teuer - Angebote für Alt - o Ältere bleiben so lange in ihren Häusern, bis sie können - o Tagespflege etablieren / betreutes Wohnen - o Nachfrage für 2-Zimmer, da Haus zu groß; fehlendes Angebot - o Altersgerecht - Generationenübergreifende Angebote - o Mehrgenerationenwohnen → Privaträume sind wichtig, teilen von Gemeinschaftsräumen oder Dingen vorstellbar - o Gemeinschaftlich und bezahlbar - o Wohnprojekt - o Mietwohnungen Wohnen und Nachbarschaft - Spielplatz erhalten - Erhalt Dorfcharakter - Offene Freiraumgestaltung wichtig - Netzwerk Nachbarschaft ist in Hohenfelde vorhanden - Es gibt zu wenig Orte, wo man sich treffen kann Orte in Hohenfelde - Niederreihe und Halenbrook → Außenbereich mitdenken - Gebäude, die leer stehen, sollen genutzt werden - Schule (z.B. Wohnprojekt Jung und Alt) - Gasthof - Sportplatz (z.B. Wohnen für Senior:innen) - Feuerwehr (z.B. Junges Wohnen) Weiteres - Ärztliche Versorgung ist sehr wichtig - Es gibt viele leerstehende Einzelhäuser, wie lassen sich Eigentümer:innen aktivieren? - Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Hohenfelde → Erhaltungs- und Gestaltungsatzung? - Es gab schon einmal ein Projekt für Mietwohnungen Beispiele - Heimstraße, Horst → senior:innengerechtes Wohnen, bezuschusst vom Amt - Projekt am Bahnhof Dauenhof mit 4 Wohneinheiten - Dänische Wohnbau Architektur angucken
Grüne Mitte	Bedarfe - Örtlichkeit für kleine Gruppen - Kleinere flexible Räume für alle - Jugend braucht Räume, vielleicht flexibel mit anderen - Jugend berücksichtigen - Jugend wird über Sport angesprochen - Konfirmandenunterricht nur in Hörnerkirchen - Nahversorgung in die Mitte - Dart gerne aber nicht im Hale Huus - Professionelles Programmmanagement - Angebote müssen auch umsonst sein - Mittagstisch, gemeinsames Kochen, Kochgruppe als Gemeinschaft - Kochen mit Foodsharing Jung und Alt Gebäude - Kita ins Pastorat vs. Kita nicht im Pastorat, müsste sonst total umgebaut werden - Kirche und Hale Huus und Pastorat gemeinsam denken - Betriebsform für Hale Huus und Pastorat - Pastorat sinnvoll und respektvoll nutzen / Leerstand aufheben - Kirche: Musik-Gottesdienst 1x im Monat - Kirche sollte sich „öffnen“ für andere Nutzungen Außenraum - Backofen im Garten - Freiraumplanung, Gartenanlage, Außenspielflächen Weiteres - Hohenfelde-App → Informationsaustausch verbessern

Nahversorgung	- Immissionsschutz berücksichtigen
	Standorte - Stallgebäude ist attraktiv für Café davor - Feuerwehr lieber zum Kindergarten umnutzen - Feuerwehr würde sich eignen, wegen Parkplätze und Sicherheit für Kinder - Aufgabe für OEK → Standorte analysieren - War nicht einladend (Altstandort) - Zentrale Lage / gute Erreichbarkeit spricht für Stallgebäude - Alte Bäckerei als Markttreff umnutzen → Möglichkeit den historischen Bestand zu sichern - Keine weiteren Standortalternativen vorhanden Einkaufen in Hohenfelde - Aktuell wird nach der Arbeit eingekauft, dort wo Menschen vorbeikommen (Horst, Lägerdorf, Brande-Hörnerkirchen) - 24/7 ist interessant, muss sein → nach Arbeit mit Karte einkaufen, auch am Samstag - Wenn der Preis stimmt - Muss Backwaren, Obst und Gemüse haben - Mehr als nur Einkaufen → Café und Treffpunkt - Mittagstisch ist eine tolle Idee - Lokale Produzenten Einbinden, wie Landwirtschaft, Imker, ... - Gefahr von Vandalismus begegnen und Betrug - Geschäftsmodell klären - Am besten in Form einer Genossenschaft → Menschen finanziell einbeziehen

8.2. Workshop zu Feuerwehr und Sport

die Ortsentwicklung Hohenfelde
geht in die dritte Runde...

BÜRGERBETEILIGUNG

6. November 2025
18:00 – 20:00 Uhr
im Hale Huus

FEUERWEHR und SPORT

Die Gemeinde Hohenfelde lädt Sie herzlich ein

machen Sie mit, mischen Sie sich ein...

In dieser Runde dreht es sich hauptsächlich um Feuerwehr und Sport

wenn die Feuerwehr einen Neubau benötigt und ein Sportplatz gebaut werden soll dann müssen dafür Anforderungen gestellt, Konzepte besprochen und Standorte geprüft werden

dafür wollen wir am 6.11. Beiträge entwickeln sowie Vorteile und Nachteile besprechen

Im Rahmen der Ortsentwicklung werden für die nächsten 20 Jahre die entscheidenden Schritte entwickelt. **DAFÜR BENÖTIGEN WIR SIE ... insbesondere, wenn Sie sich für die Feuerwehr engagieren und / oder für Sport interessieren**

Willkommen, sagt das Planungsteam und die Gemeinde Hohenfelde

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes

GUNTRAM BLANK
Anwaltskanzlei für Stadtplanung

dau-schmidt | tornow

Kofinanziert von der Europäischen Union

SH
Schweig-Holten
Kommune für Landwirtschaft, grüne Räume, Energie und Tourismus

Einladung an alle Haushalte

An der Werkstatt Feuerwehr und Sport nahmen 35 Personen teil, darunter waren viele Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr. Bevor eine Standortanalyse für ein neues Feuerwehrgebäude an ein Fachbüro in Auftrag gegeben wurde, haben sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer darüber Gedanken gemacht, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um eine befriedigende Lösung zu finden. Fünf Orte wurden bewertet und dabei auch betrachtet, ob eine Kombination mit anderen Nutzungen denkbar sei.

Ortsentwicklungskonzept - Fortschreibung

GRUPPENARBEIT AN THEMENTISCHEN

Sport und Spiel

Standort Feuerwehr

Gemeinde Hohenfelde

dau-schmidt | tornow

GUNTRAM BLANK
Anwaltskanzlei für Stadtplanung

Auftakt der Gruppenarbeit

Standortanalyse erforderlich

Innenbereich hat Vorrang
Leerstände sind zu beachten
Argumente für den Außenbereich notwendig

1 2 3 4 5

Aufgabenstellung an die Teilnehmer



Präsentation der Gruppenergebnisse



Fragestellung aus dem Workshop zum Sport

Die Gewichtungen von alternativen Standorten eines neuen Feuerwehrgebäudes waren ungefähr deckungsgleich mit der später erstellten Analyse. Aus Platzgründen werden die Antworten hier nicht wiedergegeben. Es wird auf das Gutachten verwiesen.

Bürgerbeteiligung – Feuerwehr und Sport (Auszug)

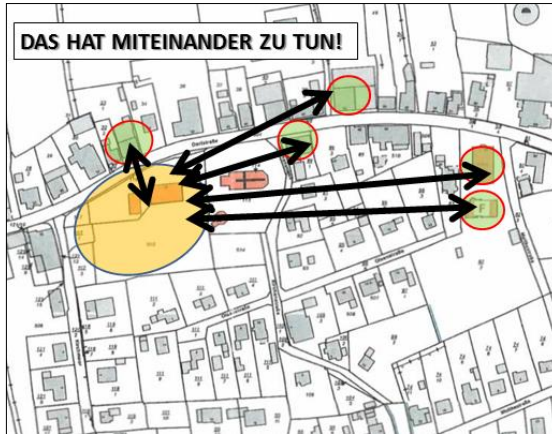
Thema	Inhalte
Sport aktuell	- Sportverein hat aktuell ca. 300 Mitglieder - Neue Angebote sind durch die Räumlichkeiten Hale Huus dazu gekommen (Gymnastik, für Ältere, Fit For Fun, Eltern- Kind-Turnen, Boulebahn (auch indoor), Bauch Beine Po) - Bewegung ist stetig im Hale Huus - Draußen gibt es keine Angebote, vor allem Jugendliche nutzen Sportfeld hinter der Feuerwehr
Feuerwehr aktuell	- Herausforderungen: neue Anforderungen an Feuerwehrgebäude - o z.B. Stellplätze der Fahrzeuge zu eng, Einsatzgarderobe in Fahrzeughalle, keine schwarz/weiß-Trennung, keine Möglichkeiten für Duschen und Umziehen
Bestand Outdoor und Spiel	- Seit 60 Jahren zentraler Platz - Platz für die Kinder und allgemeiner Jugendtreff → Platz wurde früher mehr genutzt, Jugendliche treffen sich viel weniger - Fußball, Basketball, andere Ballspielarten, Spielen, Radfahren, skaten (früher und heute) - Früher war nach der Schule viel los (z.B. Basketball) - Generation ab 40 1x Woche Fußball, Lust zu spielen, aber nicht im Verein - Pavillon ist zu luftig → kein optimaler Treffpunkt - Platz für das Fest „Kindergrün“ - Bei Festen helfen sich Vereine gegenseitig (z.B. Feuerwehr + Kita) - Bei Veranstaltungen werden Sanitäranlagen der Feuerwehr genutzt - Kindergarten nutzt den Platz und Spielplatz - Hartplatz als Übungsplatz für die Feuerwehr - Kleinere Kinder können von allen Teilen des Dorfes gefahrenlos kommen - Keine Konflikte mit den Nachbarn (kennen den Platz, keine Partys) - Platz ist sowohl einsehbar, hat aber auch Versteckmöglichkeiten - Beteiligung der Kinder und Jugendlichen → welche zukünftigen Wünsche haben sie?
Zukunft Sport und Spiel	- Hartplatz für Veranstaltungen, Rasenfläche muss keine Norm erfüllen, soll für verschiedene Ballsportarten nutzbar sein; so wie jetzt - Kombination aus Rasen und Hartplatz ist gut - Aufwertung des Platzes schaffen - Spielplatz ist auch am Hale Huus denkbar → Spielplatz sollte an dieser Stelle öffentlich zugänglich sein, auch wenn er zur Kita gehört - Kindergrün muss bei Wegfall zum Hale Huus - Aspekt Sicherheit bei Standort betrachten: Querung von Dorfstraße → Spielen nicht nördlich der L 112 - Sportplätze auf dem Acker werden eher weniger genutzt - Großer Platz nur mit Nachbargemeinde (Rethwisch) möglich - Kein Käfigplatz (zu gefährlich) - Multifunktionsplatz auf Handballgröße, Belag geeignet für diverse Sportarten - Mischnutzung Tennis und X - Sport in Hohenfelde ist immer auf öffentlich zugänglichen Flächen - Kindergrün benötigt Platz, wo kommt das hin? Hohenfelde braucht Festplatz - Hartplatz ist notwendig für Rollsport, Skaten, ...

Zukunft Sport und Feuerwehr	- Vorteil: gemeinsame Sanitäranlagen - Gemeinsame Duschen sind denkbar, allerdings nicht so wichtig - keine gemeinsamen Umkleiden - Kein richtiger Bedarf für Sportevents / Turniere - Neue Sporthalle ist keine Option, Halle ist in Brände-Hörnerkirchen vorhanden - Beleuchtung der Sportflächen ist mit FW als Nachbar leichter
--	---

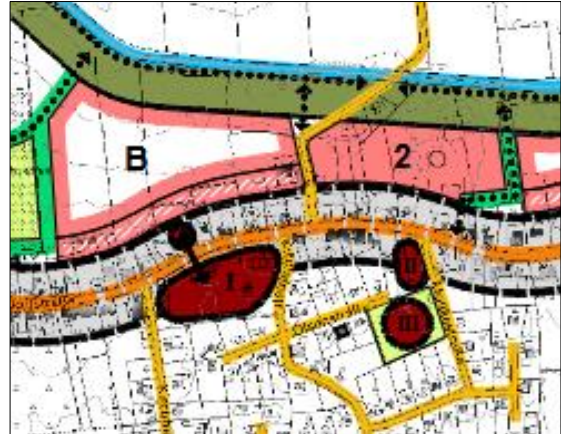
9. HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND PROJEKTE

Ziele und Handlungsfelder sind seit dem OEK überwiegend gleichgeblieben. Manche Projekte wurden verfeinert und teilweise auf andere Orte verlagert.

Das OEK-Verfahren wurde im Jahr 2018 veröffentlicht. Während des Prozesses wurden wichtige Funktionsbeziehungen in einer Skizze zum Beteiligungsverfahren grafisch festgehalten. Die daraus entstanden und weitere Maßnahmen wurden in einem Abschlussbericht beschrieben und in einem Maßnahmenplan dargestellt.



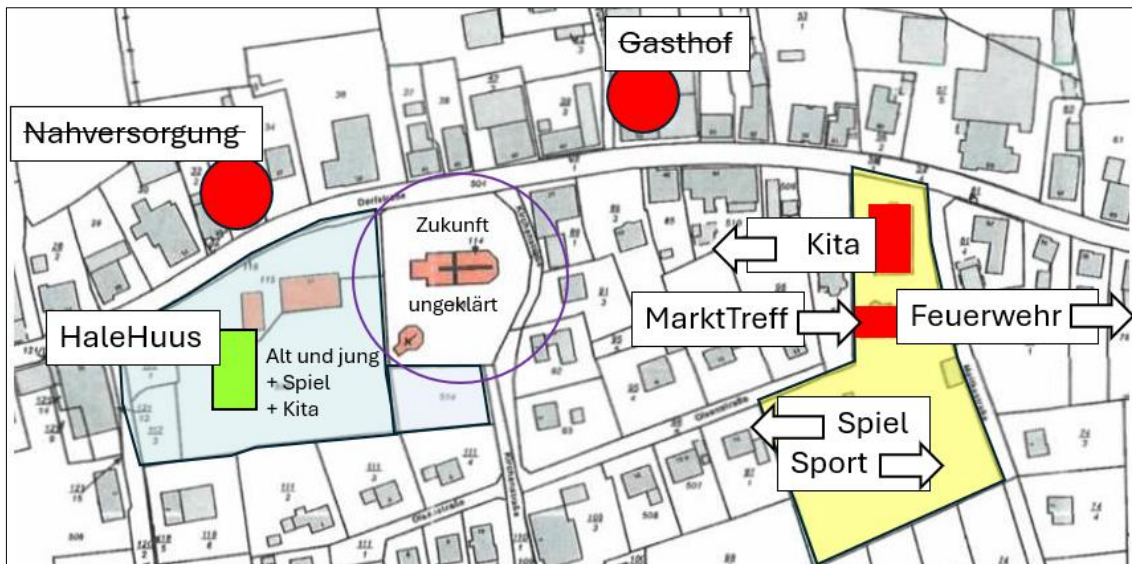
Skizze aus dem Beteiligungsverfahren



Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan

Im OEK von 2018 wird die Nachnutzung der Schule und die wohnbauliche Entwicklung der Spiel- und Sportflächen beschrieben. Die Nachnutzung des Feuerwehrgebäudes war damals nicht aktuell. Schneller als zunächst angenommen, bildet sich am bisherigen Standort von Feuerwehr und Schule neues Potenzial für kreative und ortsfördernde Maßnahmen.

Die Einwohnerzahl zu halten und vielleicht moderat zu erhöhen ist Wunsch der Gemeinde. Dafür hat die wohnbauliche Weiterentwicklung von Hohenfelde eine große Bedeutung für den vorhandenen Gebäudebestand, für den Wohnungsmix und für die Flächenplanung.



Änderungsprozesse in der Ortsmitte

Eigentlich gehört die Kirche St. Nikolai aus dem Jahr 1767 in direkter Nachbarschaft zu Hale Huus zur dorfsocialen Mitte und doch liegt sie planerisch außenvor. Die Kirche steht mit dem Lindenzweig unter Denkmalschutz. Nicht zu unterschätzen ist die ungeklärte Zukunft der barocken Kirche. Bauwerksschäden, insbesondere am Turm erfordern umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die weder die Kirchengemeinde Hohenfelde-Hörnerkirchen noch die politische Gemeinde Hohenfelde allein finanzieren kann. In der Ortsentwicklungsplanung wurde die Zukunft von Kirche, Kapelle und Grundstück zwar angesprochen, doch nicht konkret verfolgt. Die Kirchengemeinde war zu dem damaligen Zeitpunkt nicht der Ansicht handeln zu müssen.

Inzwischen ist die Finanzlage der Nordkirche so angespannt, dass viele Objekte und somit auch diese Kirche zur Diskussion gestellt werden. Mittelfristig sollten Kirchengemeinde und politische

Gemeinde sich auf einen gemeinsamen Fahrplan zur Sicherung und Entwicklung dieses zentralen Objektes verständigen.

Es wurden die Handlungsfelder A bis J festgelegt und damit verbundenen Projekte definiert.

Handlungsfeld A: Dorfsoziale Mitte

- Projekt A 1: Nachnutzung Stall für Mehrgeneration und Mehrfunktion / Erweiterung Hale Huus
- Projekt A 2: Nachnutzung Pastorat zu Kita / Co-Working-Space
- Projekt A 3: Freiraum für die Dorfgemeinschaft – vom Hale Huus zum „MarktTreff“

Handlungsfeld B: Feuerwehrgebäude als MarktTreff

- Projekt B 1: Feuerwehrgebäude wird zum MarktTreff

Handlungsfeld C: Verlegung Feuerwehr / Sport- und Spiel

- Projekt C 1: Neuer Standort Feuerwehr
- Projekt C 2: Bauhof
- Projekt C 3: Sportplatz

Handlungsfeld D: Baukultur

- Projekt D 1: Überplanung Dorfstraße
- Projekt D 2: Gestaltungssatzung Dorfstraße

Handlungsfeld E: Siedlungsentwicklung / Wohnen

- Projekt E 1: Wohnbauliche Nachnutzung „Alte Schule“
- Projekt E 2: Wohnbauentwicklung „Sport- und Spielflächen“
- Projekt E 3: Entwicklungsflächen zwischen Gasthof Rinnen und Hofstelle
- Projekt E 4: Planvolle Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Handlungsfeld F: Siedlungsentwicklung / Gewerbe

- Projekt F 1: Gewerbegebiet vorrangig für den überregionalen Bedarf
- Projekt F 2: Gewerbegebiet für den regionalen Bedarf

Handlungsfeld G: Verkehr

- Projekt G 1: Dorfstraße
- Projekt G 2: Ortseingänge
- Projekt G 3: Fußwegeverbindungen
- Projekt G 4: Öffentlicher Nahverkehr

Handlungsfeld H: Grünflächen und Landschaft

9.1. Handlungsfeld A: Dorfsoziale Mitte

Durch die Einweihung von Hale Huus wurde die Schlüsselmaßnahme vom OEK so erfolgreich umgesetzt, dass sich heute das sozio-kulturelle Leben Hohenfeldes auf das Haus und auf das Umfeld des ehemaligen Pastorats konzentriert. Dadurch, dass der Standort Feuerwehr an der Moltkestraße nicht mehr zu halten ist und die Feuerwehr an den Ortsrand umzieht und auch die Kita „Spatzennest“ perspektivisch in das ehemalige Pastorat zieht, fallen beide Objekte leer. Das führt zu einer weiteren Stärkung der Dorfsozialen Mitte um Hale Huus.

Bei der Planung von Hale Huus ist von Beginn an immer auch an eine Kombination mit einem MarktTreff gedacht worden. Entwicklungsskizzen sahen im zweiten Bauabschnitt einen Dorfladen vor. Weil sich durch die Inbetriebnahme herausgestellt hat, welche zusätzlichen Nutzungen das jetzige Hale Huus sinnvoll ergänzen können, haben sich die Pläne für den zweiten Bauabschnitt der ‚Dorfsozialen Mitte‘ gewandelt. In einer Erweiterung gleichzeitig einen MarktTreff und multifunktionelle Angebote für alle Altersgruppen zu kombinieren, wäre nicht umsetzbar. Allein die verkehrlichen Ansprüche an die Erreichbarkeit eines Ladens widersprechen den anderen Funktionen. Dadurch, dass das Feuerwehrgebäude perspektivisch zur Verfügung steht, ergeben sich jetzt neue Optionen für den MarktTreff.

Projekt Stall mit Zwischenbau – Mehrgeneration und Mehrfunktion

Der neue Gemeindesaal Hale Huus ergänzt das historische Ensemble bestehend aus Kirche (Baujahr 1768), denkmalgeschütztem Pastorat (Bj.1837) und dem dazugehörigen Stallgebäude (Baujahr ca.1900). Bis auf die Barockkirche mit dem ehemaligen Friedhof und seinem Lindenkranz gehört das Gelände der Gemeinde Hohenfelde.



Blick von der Dorfstraße auf das Hale Huus, Stall und Pastorat

Hale Huus soll als Dorfgemeinschaftshaus, das Gemeindeleben und die Identität des Ortes stärken. Der architektonische Ausdruck von Hale Huus ist bewusst so gehalten, dass seine Größe sich dem historischen Ensemble unterordnet. Das gelang u.a. durch die Auswahl von Holz als Baumaterial und durch die Höhenentwicklung. Der Fassadenverlauf vom denkmalgeschützten Pastorat, die versetzt stehende Zwischenmauer und dem Stall blieb erhalten, genauso wie die der Dorfstraße zugewandten Gartenanlage.

Trotz Rücksichtnahme auf diesen geschichtlichen Ort muss die Umnutzung vom Pastorat, Garten und Stall auch wahrgenommen werden können. Über den im Westen des Ensembles sichtbaren, hervorspringenden und verglasten Giebel von Hale Huus wird das neue Angebot in der Dorfmitte deutlich. Auch der nach Westen gerichtete Eingang und insbesondere die verglaste Nordfassade laden ein.

Mit einer Kapazität von maximal 199 (stehenden) Besuchern ist das Dorfgemeinschaftshaus der größte Veranstaltungsort in Hohenfelde und Umgebung.

Vor Hale Huus gab es zwei andere Versammlungsräume. Der schon seit einigen Jahren geschlossene Saal vom Gasthof Rinnen wird nicht mehr geöffnet. Der nicht barrierefreie Gymnastikraum in der alten Schule wird wohl einer Wohnnutzung zugeführt. Hale Huus ersetzt nicht nur diese früheren Angebote, er bietet viele neue Möglichkeiten.

Der Raum ist nachgefragt und wird vielfältig für Vereinsaktivitäten, Bewegungsangebote, Feste, Theater genutzt und dient auch schon mal als Drehort für Filmproduktionen. Immer wieder kann die Einrichtung ‚neutralisiert‘ werden. Das gelingt über die Nutzung von diversen Lagerräumen, in denen nicht nur Stühle und Tische schnell verstaut oder geholt werden können, auch Vereine können dort ihre Utensilien unterbringen oder nach Bedarf im Saal verwenden.

Nach Bedarf wird auch der hinter einer Faltschleuse befindliche Serviertresen der Teeküche in den Saal hineingeschoben. Ein lichter Eingangsbereich dient als Foyer und Garderobe. Die Toilettenanlage wird über das Foyer erschlossen. Die Heizung basiert auf einer Wärmepumpe, die ihre Energie aus Erdwärme über Bohrpfähle erhält.

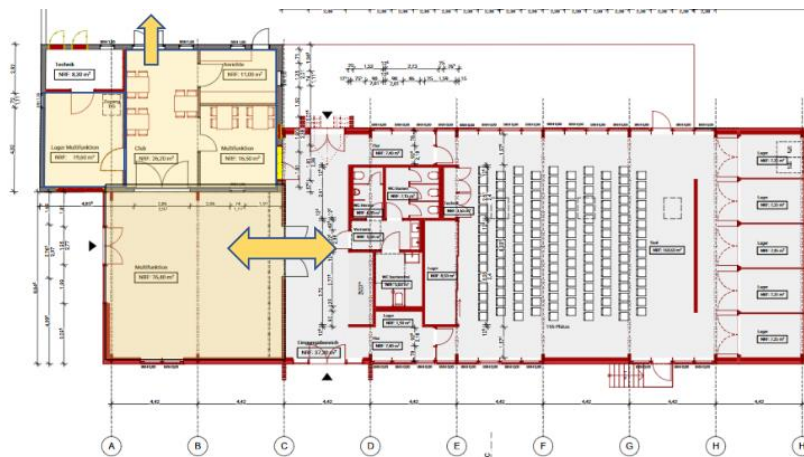


Hale Huus, Fotos: Wulf Dau-Schmidt

Projekt Stall mit Zwischenbau - MarktTreff wäre eine Option

Im Ortsentwicklungsbericht wurde festgehalten, dass eine Nahversorgung über einen Laden nach dem MarktTreff Konzept angestrebt wird. Um den Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und die Dorfgemeinschaft zu stärken, wäre Hohenfelde laut ‚Standortcheck‘ der BBE-Handelsberatung (2018) geeignet für einen MarktTreff.

Für die Etablierung eines ‚MarktTreffs‘ besteht für den zweiten Bauabschnitt von Hale Huus ein Vorentwurf. Dieser sieht eine Erweiterung des Baus Richtung Dorfstraße unter die Einbeziehung vom Stall vor. Dafür wurde die jetzige Hale Huus Fassade zur Dorfstraße so ausgeführt, dass sie versetzt werden kann.



Die gelb markierten Flächen können dem MarktTreff zugeordnet werden. Vielfältige Bezüge zum Gemeindesaal, zum Außenbereich und zum Pastorat bestehen.

Vorentwurf Hale Huus und Stall (graadwies)

Möglichkeiten für einen MarktTreff in Hohenfelde: Drei Säulen Modell (laut Standortcheck, BBE, Stand 2018)

- **Lebensmittelkerngeschäft** - Verkaufsfläche von etwa 120-150 m²,
- **Dienstleistungsangebote** - Verbindung mit z.B. Werkstatt, Hol- und Bringdienst, WLAN, Coworking, Beratung, ...
- **Treffbereich** - persönliche Treffmöglichkeiten, Infobereich, Café

6. Umsatzchancen – Standort				BBE Handelsberatung	
Bewertung des Objektstandortes Hohenfelde					
	Angebotsqualität 10 = sehr gut	Gewichtung	Gesamtwert		
Zentralität im Ort	10	3,5%	3,5		
Nähe zu anderen DL-Angeboten im Ort	10	1,5%	1,5		
Eignung des Gebäudes	10	2,5%	2,5		
Parksituation	10	2,5%	2,5		
Punktwert für Objektstandort		10,0 %	10,0		
Höchste erreichbare Punktzahl			10,0		
- Bei der Modellrechnung für die nachhaltig erzielbare Umsatzprognose am Standort in Hohenfelde werden zunächst die örtlichen Standortqualitäten des geplanten MarktTreffs berücksichtigt. - Es ist davon auszugehen, dass das erworbene Gebäude voraussichtlich marktgerecht umgebaut/angepasst werden kann, ggf. sogar ein Neubau realisiert werden kann. Ein kleiner Laden mit einer Verkaufsfläche zwischen 100 bis max. etwa 200 m² erscheint aus baulicher Sicht realisierbar. - Die Möglichkeiten Parkplätze zu realisieren sind ebenfalls grundsätzlich vorhanden. Zudem ist die Lage innerhalb des gewachsenen Ortskerns hinsichtlich der Zentralität positiv zu bewerten. - Daher wird die Lage des potenziellen MarktTreffs unter Vorbehalt entsprechender Baumaßnahmen mit der höchsten erreichbaren Punktzahl bewertet.					
www.bbe.de				27.09.2018	

6. Umsatzchancen – Gesamtbewertung

Gesamtbewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation in Hohenfelde			
	erreichte Punkte	maximale Punkte	
Chancen für ein Einzelhandelsangebot im MarktTreff	46,4	70,0	
Chancen für ein Dienstleistungs- und Treffangebot im MarktTreff	15,3	20,0	
Objektstandort	10,0	10,0	
Wettbewerbsituation in den Nachbarzentren	10,0	100,0	
Gesamtpunktwert für die Angebots- und Wettbewerbssituation	81,7	200,0	

- In unserer Modellrechnung werden die relevanten Umsatzdeterminanten in ihrer speziellen Bedeutung für Nahversorgungsangebote am untersuchten Standort berücksichtigt.
- Hierbei sind insbesondere die Standortrahmenbedingungen, die Wettbewerbssituation und die Marktchancen der einzelnen Angebotsbereiche zu berücksichtigen.
- Insgesamt kann das geplante Angebot an dem untersuchten Standort in Hohenfelde 81,7 Punkte von 200 möglichen Bewertungspunkten erzielen. Dieser Wert signalisiert, dass am Standort langfristig von eingeschränkter Rahmenbedingungen für ein Nahversorgungsangebot ausgegangen werden muss. Der starke Einfluss der Wettbewerbssituation auf die Marktchancen macht deutlich, wie wichtig es ist, einen möglichen MarktTreff attraktiv zu positionieren und eine breite Akzeptanz in der lokalen Bevölkerung zu schaffen.

www.bbe.de 27.09.2018 24

Auszug aus der Standortanalyse S. 20 und 24, Quelle: BBE

Nutzungskonflikte – Alternative Anforderungen

Die Errichtung eines MarktTreff wäre an dieser Stelle eine sinnvolle Ergänzung zum Dorfgemeinschaftshaus.

Ein Laden passt zum Drei-Säulen-Konzept der MarktTreff-Strategie: Kerngeschäft, Dienstleistung, Treffpunkt. Ein kleines Café wäre zudem eine gute Erweiterung vom Angebot im Hale Huus.



Vorentwurf Dorfsoziale Mitte (dau-schmidt.tornow, Guntram Blank, graadwies)

Der ursprüngliche Vorentwurf der Dorfsozialen Mitte sah ein getrennt stehendes Gebäude für eine Kindertageseinrichtung vor, dass von der Kirchstraße erschlossen werden sollte.

Das hätte zu keinen Nutzungs- und Erschließungskonflikten im Bereich des Stalls geführt.

Die getrennte Platzierung ist inzwischen hinfällig, realistischer wäre eine Kindertageseinrichtung im ehemaligen Pastorat.

Diese Lösung hat Einfluss auf die Platzierung eines MarktTreffs.

Ein MarktTreff zwischen Hale Huus und Pastorat kann Konflikte auslösen.

Diese würden an folgenden Punkten entstehen:

- Bei einem erfolgreichen MarktTreff ist mit regelmäßigen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Nicht alle Kunden kämen zu Fuß oder mit dem Rad. Der Freiraum Richtung Dorfstraße wäre von vorfahrenden und parkenden PKW geprägt. Die Parkbucht auf der Südseite der Dorfstraße ist zu klein und ist nur aus Richtung Westen zu nutzen.
- Falls im Pastorat eine Kindertageseinrichtung platziert werden sollte, würde der Kundenverkehr vom MarktTreff und der Bring- und Holverkehr der Eltern („Taxis“) um die gleichen Flächen konkurrieren. Da in einer vorherigen Planungsstufe der Neubau einer Kita mit Zugang von der Kirchenstraße angedacht war, hätte diese Lage die Verkehre entzerrt.
- Durch die Belegung von ca. 200 m² Nutzfläche für den MarktTreff würde das gesamte Stallgebäude benötigt. Das würde vielfältigere Nutzungen unmöglich machen.
- Es besteht ein Bedarf an kleineren Räumen und oder Werkstätten für Jung und Alt, die mit dem Saal kombiniert werden können. Die Etablierung eines MarktTreffs würde die zukünftige Platzierung von räumliche Ergänzungsangebote zum Hale Huus erschweren.
- Es kämen nur Raumangebote im ehemaligen Pastorat in Frage. Diese Nutzung würde die konzeptionelle Entwicklung für dieses Pastorats, z.B. für eine Kindertageseinrichtung einschränken. Außerdem würde der Zusammenhang fehlen.

Die besten Entwicklungsmöglichkeiten von Hale Huus müssen vor dem Hintergrund obig erwähnter Begrenzungen betrachtet werden.

Daher wird folgende Weiterentwicklung vorgeschlagen:

- Die Einrichtung eines MarktTreff unter Einbeziehung des Stalls war zwar gewünscht, wird an dieser Stelle aber nicht weiterverfolgt.
- Falls die Standortanalyse für einen Neubau der Feuerwehr dazu führen sollte, dass das jetzige Gebäude an der Moltkestraße freifallen würde, käme es für einen MarktTreff in Frage. Die Rahmenbedingungen am dortigen Standort werden als vorteilhaft eingeschätzt, doch das bedarf einer getrennten Betrachtung.
- Das Stallgebäude sollte gezielt als Nutzungsergänzung des bestehenden Angebots in Hale Huus so entwickelt werden. Daher gilt es ein Raumprogramm zu entwickeln, dass die schon erwähnten Zielgruppen anspricht und einbezieht.

Projekt A Ergänzung der Dorfsozialen Mitte

Die Zukunft des Stallgebäudes soll einen direkten Bezug zu Hale Huus bekommen, also das anbieten, was in dem großen Raum nicht möglich ist oder die dortigen Aktivitäten ergänzt. Insbesondere betrifft es die Möglichkeit, sich in kleinen Gruppen zu treffen und sich auszutauschen oder in einer Werkstattatmosphäre tätig zu werden.

Dabei sind unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Folgende Entwicklungsschritte werden vorgeschlagen:

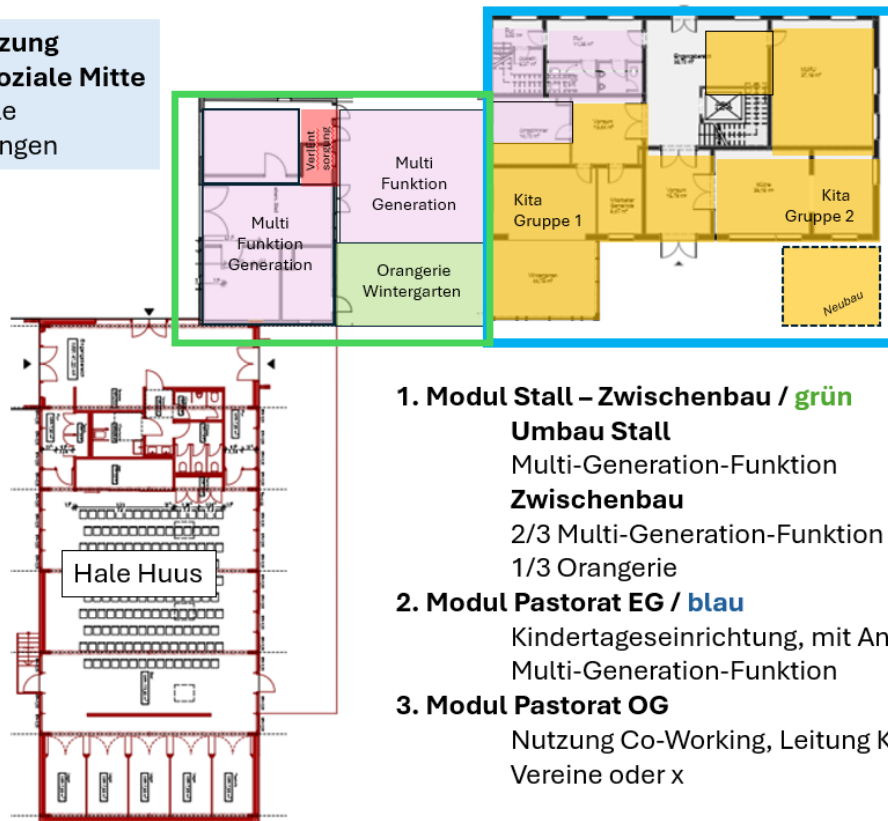
Das **erste Modul** umfasst den Stall und einen Zwischenbau. Er sollte als eigene Einheit umgesetzt werden. Dieser Bauabschnitt bildet eine funktionale Einheit mit Hale Huus und nutzt einen Teil der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Heizung und Sanitärbereich). Dieser Abschnitt kann kurzfristig umgesetzt werden, und beeinflusst die Entwicklung des ehemaligen Pastorats nicht.

Als **zweiten Modul** sehen die Gutachter die Etablierung einer Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss des Pastorats. Dafür bedarf es einer Planung durch die Gemeinde. Diese bezieht sich einerseits die jetzige ein Nachfragesituation und berücksichtigt andererseits die strategischen Ziele einer wohnbaulichen Entwicklung von Hohenfelde.

Als **drittes Modul** käme die Nutzung des Dachgeschosses des Pastorats in Frage. Diese Fläche kann wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Denkbar wäre aber auch eine Nutzung für die Verwaltung der Kita, als Vereinsräume oder Coworking-Space.

Da das zweite Modul und das dritte Modul in der gleichen Gebäudehülle umgesetzt werden, können diese sinnvollerweise zusammengelegt werden. Diese Entscheidung darüber wäre abhängig von Konzept und Finanzierung und wird hier nicht beschrieben.

**Ergänzung
Dorfsoziale Mitte
Module
Nutzungen**



1. Modul Stall – Zwischenbau / grün

Umbau Stall

Multi-Generation-Funktion

Zwischenbau

2/3 Multi-Generation-Funktion

1/3 Orangerie

2. Modul Pastorat EG / blau

Kindertageseinrichtung, mit Anbau

Multi-Generation-Funktion

3. Modul Pastorat OG

Nutzung Co-Working, Leitung Kita,
Vereine oder x

Auszug Projektentwicklung Stall und Pastorat

Projekt A1 Nachnutzung Stall für Mehrgeneration und Mehrfunktion

Es wird vorgeschlagen, den Stall durch einen Neubau zu ergänzen, der als Zwischenbau den Übergang zum Pastorat bildet. Dadurch verdoppelt sich nicht nur die Nutzfläche des Stalls auf ca. 160 m², das ermöglicht auch eine offene und kreative Nutzung dieser Entwicklungsstufe von Hale Huus.

Der Stall ist erheblich jünger als das denkmalgeschützte Pastorat, bildet mit ihm eine optische Einheit, und sollte in seiner historischen Ausstrahlung bewahrt bleiben.

Der Neubau zwischen Stall und Pastorat signalisiert eine offene Nutzung des Ensembles und liefert Angebote, die es so noch nicht in Hohenfelde gab.

Es soll ein aktiv nutzbares Dorfgemeinschaftshaus entstehen. ‚Aktiv nutzbar‘ bedeutet Kommunikation und produktives Handeln miteinander zu koppeln.

„Gemeinsam tätig werden“ eine Inspiration

Wie eine Umnutzung aussehen kann, zeigen beispielhaft die Fotos eines Dorfgemeinschaftshauses in Tarup-Davinde auf der dänischen Insel Fünen.



vorher

nachher



Fotos: Uffe Johansen

Möglichkeiten zu schaffen um ‚gemeinsam tätig zu werden‘, gehört seit Jahren in allen Kommunen Dänemark zu den ausformulierten Programmen, die Einsamkeit verhindern und Generationen zusammenbringen sollen.

Für das DGH in Tarup-Davinde hat man den Schwerpunkt auf gemeinsame Aktivitäten gelegt und dafür den alten Stall so umgebaut, dass er sehr flexibel zu nutzen ist. Ein Schwerpunkt gehört dabei dem Thema Lebensmittel und Kochen. In dieser Ausführung spielen die Einfachheit, Robustheit und Harmonie von Materialien eine wichtige Rolle.

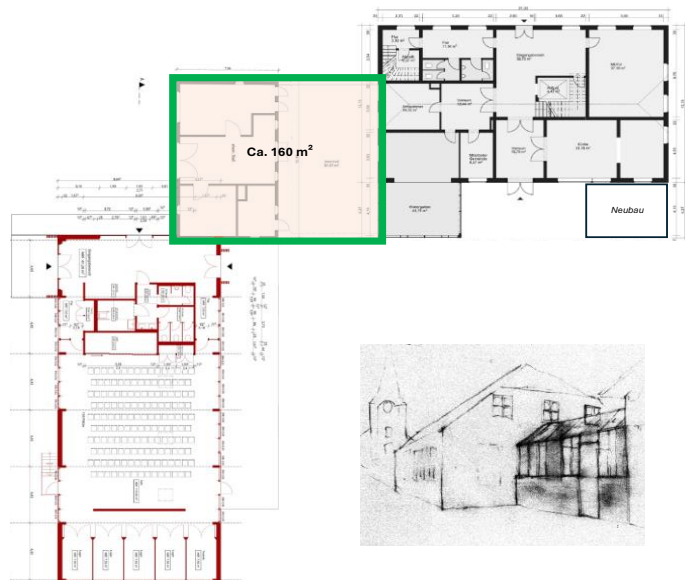
Ergänzung HaleHuus

Projekt der Ortsentwicklung
Erdgeschoss



Stall - Umbau und Neubau

- Multi-Generation -Funktion
- Ergänzende Räume und Angebote zum HaleHuus
- Kleiner Gruppenraum
- Werkstattcharakter - Multifunktion
- Küche als Werkstatt
- Übergang zum Pastorat
- Orangerie ungeheizt, Übergangszeit, spielen pflanzen
- Obergeschoss als Lagermöglichkeiten



Auszug Projektentwicklung Stall

Stall

In seiner jetzigen Größe sollte der Stall Räume unterschiedlicher Größe und Ausstrahlung erhalten. Sie werden entsprechend der Nutzergruppen so flexibel eingerichtet, dass sie den Bedarfen entsprechen. Wenn die vorhandenen Tore durch Fenster- bzw. Türelemente ersetzt werden, entsteht ein offenes und helles Haus, das durch seine historische Ausstrahlung gleichzeitig ‚Geborgenheit‘ vermittelt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sollte die genaue Belegung von Räumen nicht festgelegt werden. Sie muss sich an den Wünschen und Bedarfen der örtlichen Bevölkerung orientieren.

Damit das gelingen kann, ist die flexible Nutzung schon bei der Auswahl von Belägen und Ausstattung zu beachten. Dazu sollte auch die Möglichkeit gehören, hier eine Werkstatt bzw. ein Atelier einrichten zu können.

Das Dachgeschoss des Stalls eignet sich aufgrund der niedrigen Deckenhöhe nicht für den Aufenthalt, es bietet jedoch sehr viel Stauraum. Um diesen sinnvoll nutzen zu können, wird die Etablierung einer außenliegenden Stahlterasse vorgeschlagen. Über die Treppe kann das Geschoss einfach bedient werden. Als Eingang wäre ein Fenster durch eine Tür zu ersetzen. Es besteht immer ein Bedarf zur Lagerung von Materialien, die jahreszeitlich sehr unterschiedlich benötigt werden, z.B. für Feste (Kindergrün etc.).

Es muss bewertet werden, nicht den gesamten Dachraum als Lager zu nutzen, sondern ihn wie im obigen Beispiel aus Dänemark, anteilig als Luftraum der EG – Nutzung zuzuschlagen.

Zwischenbau

Dieser Neubau orientiert sich an der vorhandenen, halbhohen Wand zwischen Pastorat und Stall, sowie an der Flucht der südlichen Fassade des Pastorats.

Zur Dorfstraße sollte der neue Gebäudekörper passend zu den Nachbargebäuden eher etwas geschlossen wirken, zum Park hin eher licht, gläsern. Außerdem kann er temporär geöffnet werden.

Es wird vorgeschlagen, den Baukörper in zwei Einheiten zu gliedern: in einen kalten und einen warmen Teil.

Der **warme Teil**, in der Flucht der Südfassade vom Pastorat, beinhaltet einen multifunktionalen Werkstatttraum. Dieser kann z.B. unter der Überschrift ‚anbauen-kochen-essen‘ zu nutzen sein. Zusammen mit dem kalten Teil bieten sich je nach Jahreszeit sehr unterschiedliche Nutzungen.



Beispiele DGH Tarup-Davinde
Foto: Uffe Johansen, Wulf Dau-Schmidt

Grønningen

Ergänzung HaleHuus Aktivierung vom Park



Auszug Projektentwicklung Bezüge zwischen den Nutzungen

Der **kalte Teil** wird hier ‚Orangerie‘ genannt. Er entspricht in seiner Tiefe dem jetzigen Anbau des Pastorats und ist einem Gewächshaus ähnlich. Da dieser nur über eine Außenfassade verfügt, die gleichzeitig südgerichtet ist, wird er sich immer wieder aufheizen.

In Winter wäre es der Ort für Gewächse, die keine Kälte vertragen, also auch Orangenbäume und Palmen.

In der Übergangszeit wird es für einen Aufenthalt schnell warm genug sein.

Und im Sommer kann dieser Bereich geöffnet werden und ein Aktivposten in der Nutzung von Terrasse und Park werden. Nachts wäre die Orangerie geschlossen.

Je nach Interesselage kommt es hier zu einer Verschneidung von Funktionen: drinnen-draußen von Hale Huus und Kita. Das fördert die Verbindung zwischen Jung und Alt und bietet im Zusammenhang mit dem Park viele neue Möglichkeiten.

Zusammenhänge

Es erscheint sehr sinnvoll zu sein, dass alle drei Einheiten: Hale Huus, Stall und Pastorat, getrennt voneinander genutzt werden können.

Insbesondere kann die Nutzung vom Stall die Angebote von Hale Huus ergänzen.

Die getrennte Nutzung vom Stall beinhaltet immer den Zugang zum Sanitärbereich von Hale Huus. Dabei kann der Saal verschlossen bleiben.

Für die Funktionstüchtigkeit des Gebäudekomplexes erscheint es geboten, einen direkt zugänglichen Raum für die Ver- und Entsorgung zu schaffen. Hierfür bieten sich die Raumstrukturen der ehemaligen Toiletten im Stall an, die dafür einen Zugang von Norden erhalten sollten.



Auszug Projektentwicklung Zusammenhänge der Gebäude

Das Projekt ‚Stall für Alle‘ ergänzt Hale Huus und kann in der Dorfsozialen Mitte zu einem multifunktionalen Mehrgenerationenhaus werden.

Das Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus fasst die Ziele folgendermaßen zusammen:

„Generationenübergreifende Arbeit: Mehrgenerationenhäuser sind offene Begegnungsorte für alle Generationen. Über zielgruppenorientierte Angebote für verschiedene Altersklassen hinaus arbeiten alle Häuser generationenübergreifend mit dem Ziel, außerfamiliäre Begegnungen zwischen den Generationen zu ermöglichen, deren Austausch zu fördern und intergenerative Beziehungen zu initiieren beziehungsweise zu intensivieren.

Teilhabe: Mit ihren sozialraumorientierten und niedrighschwelligen Angeboten stärken die Mehrgenerationenhäuser die Teilhabe der Menschen im jeweiligen Sozialraum. Dies umfasst sowohl die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben beziehungsweise an der Gemeinschaft als auch die Mitwirkung an Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen im Wirkungsgebiet beziehungsweise in der Kommune.

Wenn das Konzept von Hale Huus die Kriterien erfüllt, erleichtert es die Beantragung von Fördermitteln, sei es aus Bundesprogrammen oder von gemeinnützigen Stiftungen, wie der ‚Aktion Mensch‘.

Projekt A 2: Nachnutzung Pastorat zu Kita / CoWorking

Das Pastorat bietet sich für eine Nutzung als Kindertageseinrichtung an. Insbesondere wenn Hale Huus als Bewegungsraum hinzukommt, reicht die Nutzfläche für eine zweigruppige Einrichtung. Über den vorhandenen Anbau wird der Kontakt zum Außenbereich hergestellt. Vorgeschlagen wird ein weiterer Anbau für die zweite Gruppe. Der Park wäre ein hervorragender Freiraum für die Kita.

Das Pastorat ist als vollkommen autark zu betrachten. Falls es in einer späteren Phase als Kita genutzt wird, kann eine Kopplung über den Zwischenbau stattfinden. Dort wäre dann womöglich eine ‚Kinderkochwerkstatt‘ verortet.

Es bietet sich an, die Erschließung des Dachgeschosses vom Pastorat über einen separaten Eingang an der Westfassade herzustellen. Hier befindet sich ein vermauertes Fenster, dass zur Tür werden könnte. Auf diese Weise würde der Kitabereich durch eine getrennte Nutzung im Dachgeschoss nicht berührt.

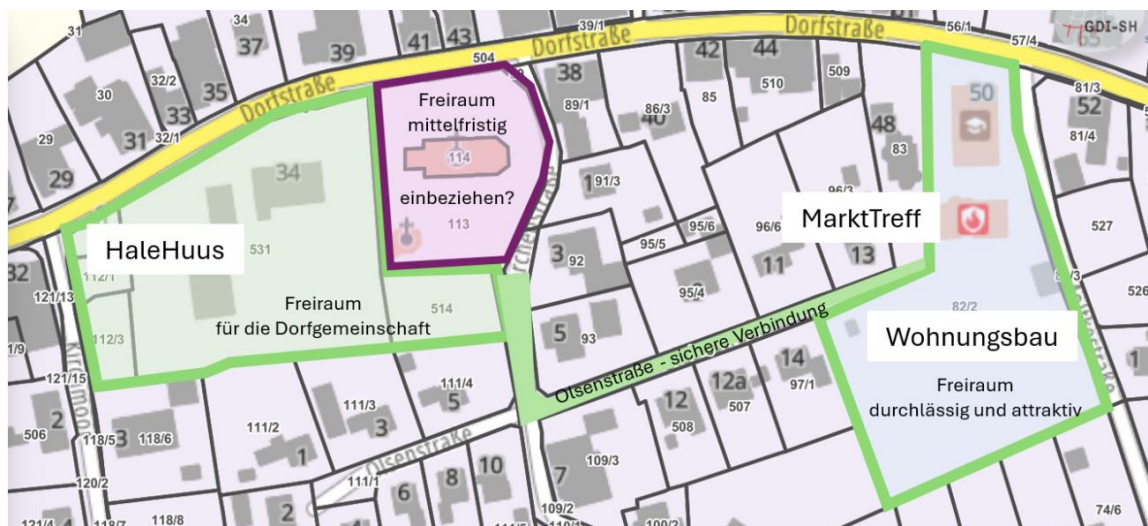
Weitere Gedanken zur Entwicklung vom Pastorat müssen getrennt bearbeitet werden und kommen hier nicht zum Tragen.

Projekt A 3: Freiraum für die Dorfgemeinschaft – vom Hale Huus zum „MarktTreff“

Die zukünftigen Nutzungen um das Hale Huus und das Pastorat, sowie die neuen Nutzungen im Bereich der Alten Schule, der Feuerwehr und der Sport- und Spielfläche prägen die Mitte des Dorfes.

Das bisher offene, kommunale Spiel- und Sportgelände entlang der Moltkestraße wird durch die vorgeschlagenen Neubauten eingeschränkt. Zugleich wird ein ähnlich großer, vorher geschlossener Bereich um das Hale Huus geöffnet. Von der Moltkestraße würden bei der Entwicklung in den ehemaligen Garten des Pastorats Spielangebote dorthin umziehen. Die jetzigen Ballsportangebote würden beim Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes dort platziert.

Die Verbindung zwischen diesen Hale Huus und Moltkestraße erfolgt über die viel befahrene Dorfstraße oder über die Olsenstraße. Die weniger vom Verkehr frequentierte Verbindung über die Olsenstraße sollte bevorzugt werden und kann leicht als Spielstraße ausgebaut werden.



Freiräume in der Dorfmitte Hohenfelde (Eigene Darstellung auf Grundlage vom Digitalen Atlas Nord)

Bei der Erschließung, der Bebauung und der Freiraumgestaltung der Spiel- und Sportfläche an der Moltkestraße sollten Aspekte von Offenheit, Durchlässigkeit, Nachhaltigkeit und ‚Kreativität‘ eine große Rolle spielen. Ein Wohnungsbau mit Begegnungsräumen im Außenbereich, mit Spielmöglichkeiten und ‚spannenden‘ Bepflanzungen erzeugt Geborgenheit und lädt Nachbarn ein.

Wenn mittelfristig auch Teile des Kirchengrundstücks in eine gemeinsame Freiraumkonzeption von Kirchengemeinde und Kommune einbezogen werden, kann der Bereich für Spiel, Treffpunkt, Aufenthalt und Aktionen am Hale Huus deutlich erweitert werden. Heute schon treffen sich die kirchlichen Pfadfinder in der Kapelle.



180° Blick auf die Kapelle nach Süden

Die Freiraumgestaltung um Hale Huus muss sehr unterschiedliche Nutzergruppen berücksichtigen. Die Kitakinder benötigen einen, ins Gesamtkonzept integrierten Bereich, der den Vorschriften der Heimaufsicht entspricht. Darüber hinaus muss ein zukünftiger Entwurf zeigen, was auf dem Gelände möglich ist und umgesetzt werden kann. Dieser Freiraum kann und sollte die Funktionen der Dorfsozialen Mitte stärken und beispielhaft zur Ausstrahlung des Gesamtkonzeptes beitragen.

9.2. Handlungsfeld B: Feuerwehrgebäude als MarktTreff

Ausgangslage

Das gepflegte Feuerwehrgebäude stammt aus dem Jahr 1986 und erfüllte die damaligen Vorgaben für die Feuerwehr. Das Toilettenhaus der benachbarten Schule von 1913 wurde in den hinteren Bereich vom Neubau integriert und ist heute nicht mehr sichtbar.

In den letzten vierzig Jahren haben sich Vorgaben verschärft und Aufgaben erweitert. Heute entspricht das Feuerwehrgebäude hinsichtlich der Anzahl der Einstellplätze, ihrer Größe, den Bewegungsabläufen und der Lagerung von Einsatzkleidung nicht mehr den Vorschriften. Zudem sind An- und Abfahrten sowie die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Feuerwehrleute in dieser Ortslage als schwierig einzustufen. Das macht einen Neubau erforderlich.

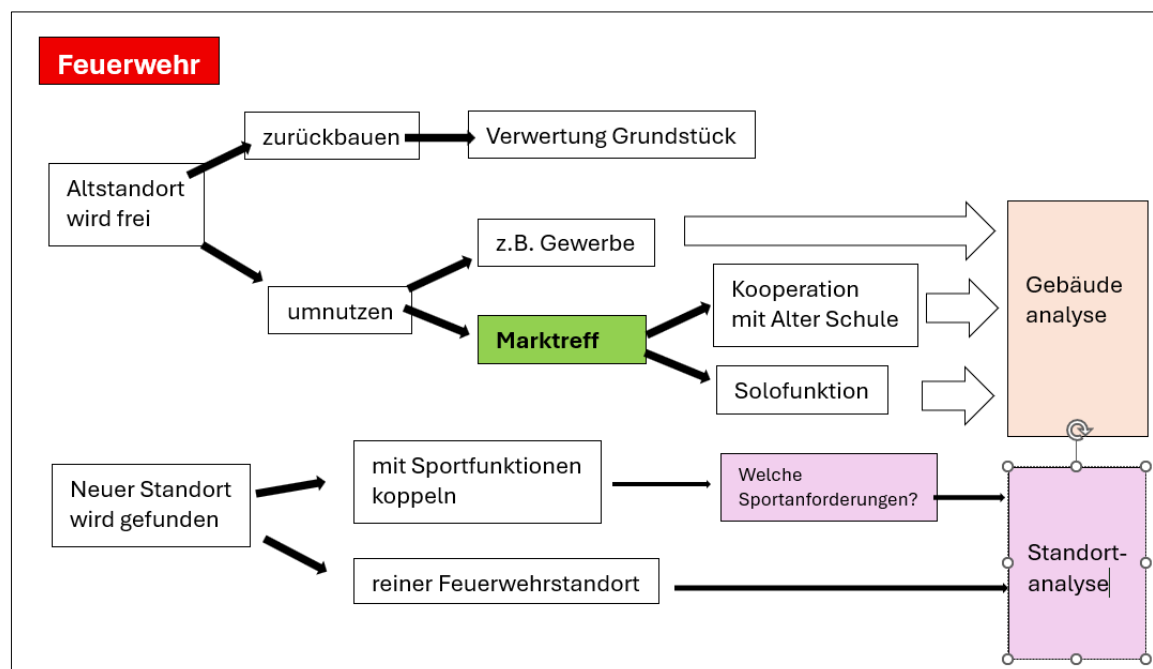


Feuerwehr muss den Standort wechseln

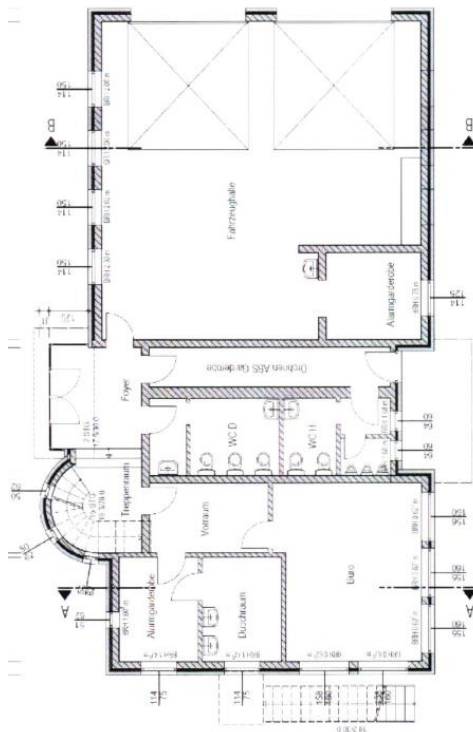
Die Standort-Alternativen-Prüfung zur Ansiedlung eines neuen Feuerwehrgebäudes wurde Anfang 2026 in Auftrag gegeben und ist abgeschlossen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der aktuelle Standort für eine Sanierung und Weiterentwicklung nicht in Frage kommt. Der geeignete Standort ist eine Fläche angrenzend an die östliche Hauptortsanlage Dorfstraße Ecke Glindhof. (Weiteres siehe Kapitel 9.3 sowie Standort-Alternativenprüfung)

Im Beteiligungsworkshop zur Zukunft der Feuerwehr wurden Szenarien diskutiert. Der Vorschlag den neuen Standort mit Flächen fordernden Bewegungsangeboten zu koppeln wurde unterstützt. Diese überwiegend ballorientierten Angebote können dann aus der Dorfmitte zum neuen Ort umziehen und dort ausgeweitet werden. Lärmintensiver Sport und die Doppelnutzung von Flächen und Räumen, bzw. Duschen/Toiletten wären möglich.

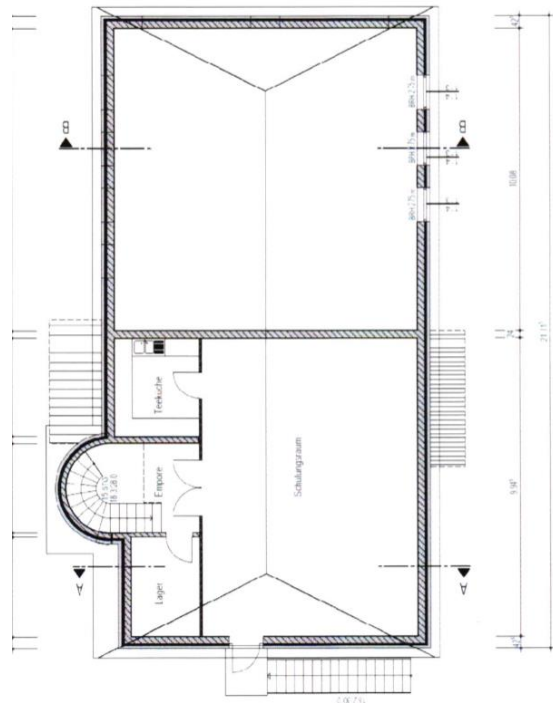
Wenn ein neues Feuerwehrgebäude errichtet ist, würde die jetzige Fläche frei für andere Nutzungen.



Folie aus dem Beteiligungsworkshop

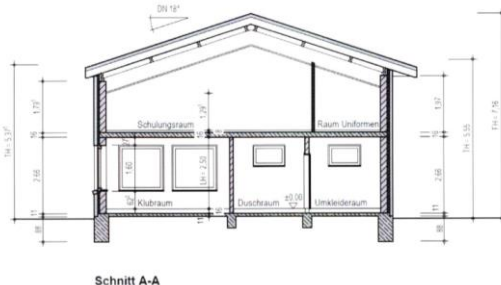


Erdgeschoss mit Garage, Umkleiden Büro

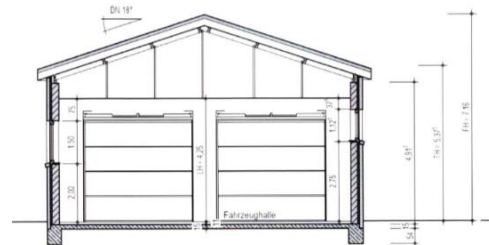


Obergeschoss mit Schulungsraum und Teeküche

SNITT



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Schnitt durch Bereich mit OG

Schnitt durch Garage

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Garage mit zwei Rolltoren, ein Werkstattbereich, Sanitärräume und ein großer Büroraum. Eher ungewöhnlich liegt der gut eingerichtete Schulungsraum mit angeschlossener Teeküche im Obergeschoss. Dieser ist nicht barrierefrei zu erreichen und verfügt ausschließlich über Dachflächenfenster. Eine Außentreppe dient als zweiter Fluchtweg. Bevor es Hale Huus gab, wurde dieser Raum auch für Gemeindeveranstaltungen genutzt, z.B. für die Bürgerbeteiligungen zum OEK.

Vor einem evtl. Abriss des Feuerwehrgebäudes sollte eine Nachnutzung geprüft werden. Ein Abriss vernichtet die vorhandenen Werte eines Hauses. In ihnen steckt die ‚graue Energie‘. Energie, die man einsparen kann, wenn eine Nachnutzung mit nur geringen Eingriffen in die Substanz möglich wäre.

Während dieses Gutachtens hat die Inaugenscheinnahme des Feuerwehrgebäudes ergeben, dass ein Abriss nicht sinnvoll erscheint, da neue Nutzungen denkbar sind. Die bauliche Qualität des Gebäudes erscheint in einem Zustand zu sein, die eine Nachnutzung möglich macht. Um eine Nachnutzung prüfen zu können, muss ein Konzept erarbeitet werden. Im Folgenden wird ein Vorschlag für die Einrichtung von einem MarktTreff gemacht.

Projekt B 1: Feuerwehrgebäude wird zum MarktTreff

Hohenfelde benötigt eine Nahversorgung. Als letztes Angebot stellte die Bäckerei ihre Produktion ein und schloss den Laden. Die privaten Versuche in der nicht sanierten Verkaufsstelle der Hale Huus gegenüberliegenden, Bäckerei wieder eine kleine Nahversorgung zu etablieren, sind in den letzten Jahren mehrfach gescheitert.

Bisher wurde ein neues Einzelhandelsangebot mit einem modernen, zum Dorf passenden Angebot im Zusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftshaus Hale Huus gesehen. Es war in einem zweiten Bauabschnitt als bauliche Erweiterung unter Einbeziehung des Stallgebäudes angedacht.

Aufgrund der Profilentwicklung in Zusammenhang mit Hale Huus und einer voraussichtlichen Verlagerung der Kindertagesstätte in das ehemalige Pastorat, ist dort ein MarktTreff, weder von der benötigten Fläche noch von der Anfahrbarkeit her, unterzubringen. Da aber das kommunale Feuerwehrgebäude an der Moltkestraße voraussichtlich frei wird, wird dort die Etablierung vorgeschlagen.

Der MarktTreff ist im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung rund um die Moltkestraße zu betrachten. Dort wird eine freiräumliche, durchlässige Wohnbebauung angestrebt, die Engagement ermöglicht und dörfliche Nachbarschaft fördert. Der Abstand zur Dorfstraße beträgt nur 40 Meter.

Das Feuerwehrgebäude hat eine Größe und Struktur, die sich für einen Nahversorger eignet: eine stützenfreie Fläche von ca. 100 m² als Verkaufsraum, Nebenräume für Warenlager, ein Sanitärbereich für Personal und ein Büro. Zudem ist es leicht anfahrbar, verfügt über Parkplätze und hat eine Bushaltestelle direkt vor der Tür. Wichtige Faktoren im Umbau sind die energetische Sanierung unter Einbeziehung von Warenkühlung und Ladenheizung und der Austausch der Rolltore mit einer offenen Fensterfront. Die Wandlung der Ausstrahlung von einem Feuerwehrgebäude zu einem attraktiven Laden wird durch die folgende Darstellung deutlich.

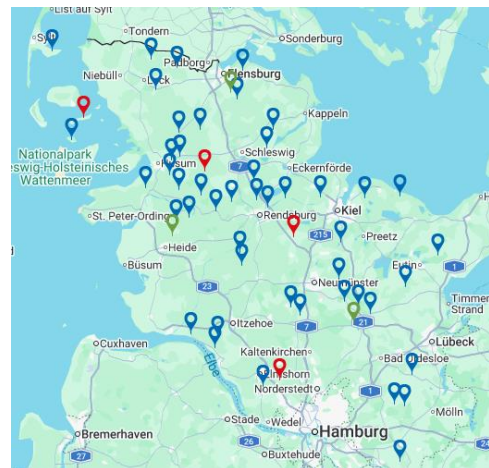


So könnte der MarktTreff aussehen (KI generiert)

Parallel zum Ortsentwicklungskonzept von 2018 wurde ein Standortgutachten von der ews group gmbh Lübeck zu einem MarktTreff in Hohenfelde erstellt. Es kam zu dem Schluss, dass Ort und Kontext geeignet seien und die Konkurrenzbeurteilung der Region sich so darstellt, dass ein MarktTreff wünschenswert und tragfähig sein kann.

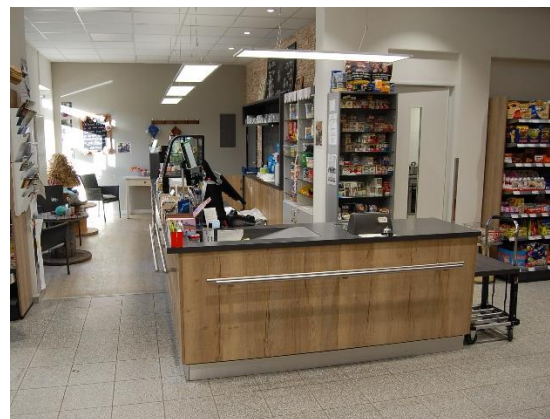
Für die Entwicklung der Trägerstruktur, der Finanzplanung und des Umsetzungskonzeptes sollte mit einem externen Unternehmen zusammengearbeitet werden, das Erfahrung mit dem Aufbau von MarktTreffs hat.

MarktTreffs gibt es in sehr unterschiedlicher Betriebsform. Manche Formen passen in Hohenfelde besser als andere.



Die Tragfähigkeit eines Ladens ist dann gewährleistet, wenn die Gemeinde das Projekt mit einem eigenen Gebäude unterstützt und die Dorfbevölkerung den Laden annimmt. Dadurch, dass die großen Einzelhandelsunternehmen inzwischen auch auf die Vertriebschiene MarktTreff setzen, sind die Verbraucherpreise sehr ähnlich wie beim Vollsortimenter im Nachbarort. So kann man auch den Wocheneinkauf vor Ort tätigen.

Gemeindevertreter haben vor 7 Jahren den MarktTreff in Kirchbarkau besucht. Der Ort ist so groß wie Hohenfelde und liegt sieben Kilometer vom nächsten Vollsortimenter in Kiel-Meimersdorf entfernt. Etwas kürzer ist der Weg von Hohenfelde zum Vollsortimenter nach Brande-Hörnerkirchen, etwas weiter der nach Horst.



MarktTreff Kirchbarkau

In Kirchbarkau wird die in Vollzeit tätige Mitarbeiterin durch Teilzeitkräfte (dabei ein Inklusionsarbeitsplatz) und durch ehrenamtlich Tätige unterstützt. Da dieser MarktTreff auch über eine kleine Gastronomieküche verfügt, dürfen dort Lebensmittel zubereitet werden. Jeden Dienstag gibt es einen sehr nachgefragten Mittagstisch aus Waren, die nicht verkauft wurden. Getragen wird der MarktTreff von einer Genossenschaft, in der auch die Gemeinden der Region beteiligt sind.

Wenn, wie in Kirchbarkau, 'Einkaufen und Machen' auch in Hohenfelde zusammengefügt würde, wäre die Einbindung der zukünftigen Nachbarschaft von Schule und Wohngebiet denkbar. Die Kooperation mit Hale Huus kann zu ganz neuen Betätigungsfeldern führen, z.B. zu Catering und Kochkursen.

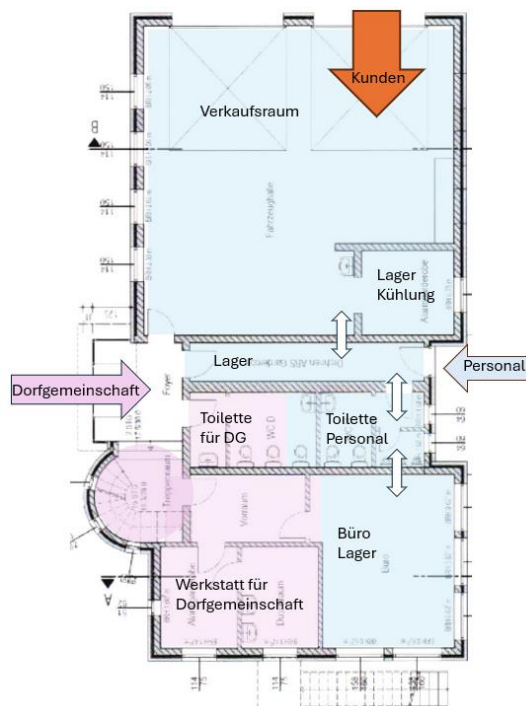
Ein MarktTreff umfasst auch Dienstleistungs- und Beratungsangebote. Auf diesem Sektor wäre auch die Kooperation mit in diesen Bereichen ehrenamtlich Tätigen denkbar. Auch für diesen Bereich kann ein Konzept mit Hale Huus entstehen. Dann wären MarktTreff - Aktivitäten mit zwei Standorten möglich.

Ein Problem bei Läden mit kleinem Umsatz, sind Personalkosten, die keine langen Öffnungszeiten zulassen. Der Betrieb von kleinen Läden der Nahversorgung hat sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Ein Modell wäre ein 24/7 Lebensmittelladen, der teilautonom arbeitet. Mit Einkaufskarten, die durch Lesegeräte den Einkaufenden erkennen, die Eingangstür öffnen und kassieren, kann ein Laden ohne Personal 24 Stunden am Tag zugänglich sein. Die private Vertriebskette ENSO war Vorreiter in dieser Betriebsform, jetzt gibt es in der Branche diverse Nachfolger. Läden mit größerem Umsatz, wie in Kirchbarkau, arbeiten weiterhin mit klassischen, von Personal abgedeckten Öffnungszeiten

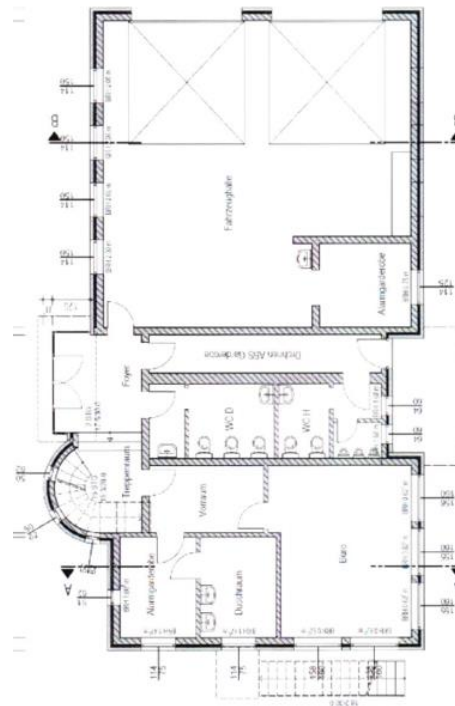
Damit ein MarktTreff auch seine drei Säulen aus Kerngeschäft, Dienstleistung und Treffpunkt umsetzen kann, ist ein Laden ausschließlich ohne Personal aber nicht zielführend. Schließlich soll es auch ein Ort der Begegnung sein, dazu gehört das Personal. Schon als MarktTreff umgesetzt sind daher kombinierte Läden: täglich werden sie einige Stunden vom Personal betrieben und den Rest des Tages sowie am Wochenende sind sie per Karte zugänglich. Das wäre eine Lösung für Hohenfelde.

Ein MarktTreff in Hohenfelde würde nicht die volle Nutzfläche des Feuerwehrgebäudes benötigen. Da bietet es sich an, die verbliebenen Flächen für die aktive Nachbarschaft (z.B. Wohnprojekt 55+ in der Schule) und die Dorfgemeinschaft zu nutzen. Im Erdgeschoss könnte eine Werkstatt, im Obergeschoss ein Aktivraum platziert werden. Dafür wäre es erforderlich das OG barrierefrei mit einem außerhalb des Gebäudes angebrachten Aufzug nachzurüsten.

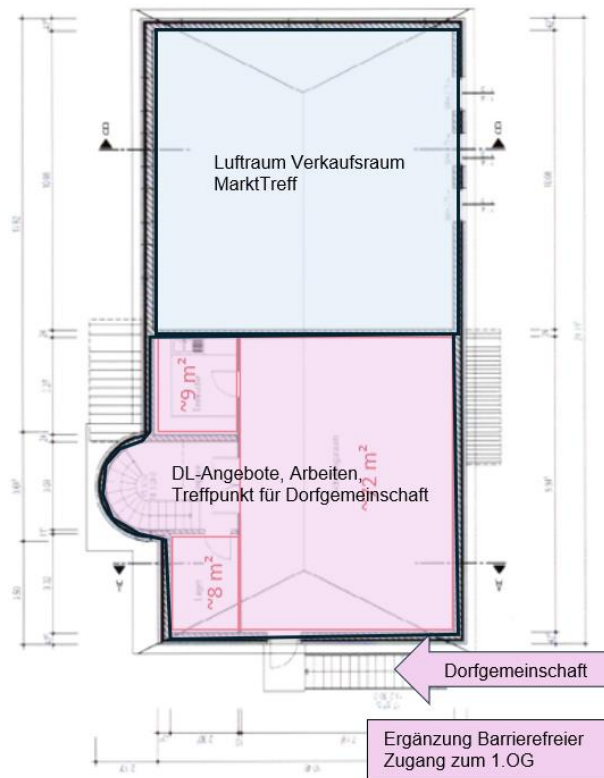
Alternativ könnte im Obergeschoss eine Wohnung platziert werden. Nach einem Umbau mit Bad, Gauben und Balkon könnte diese gemeindeeigene Wohnung zur Finanzierung des MarktTreffs beitragen, z.B. als Mitarbeiterwohnung.



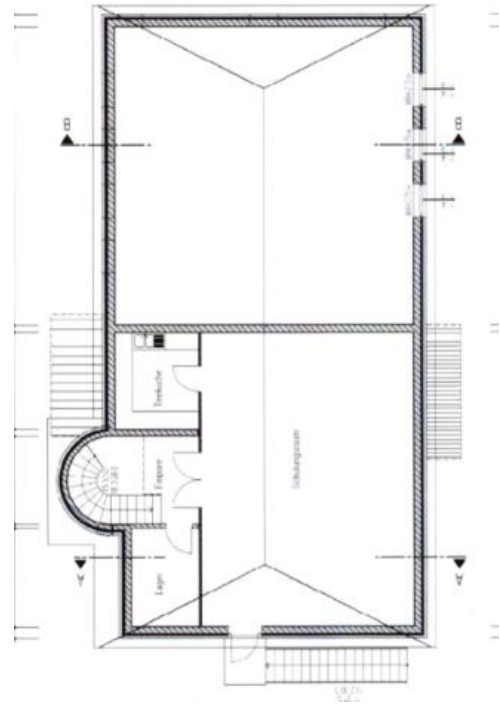
Blau: MarktTreff violett: Dorfgemeinschaft



Grundriss Feuerwehr



Blau: MarktTreff violett: Dorfgemeinschaft



Grundriss Feuerwehr

9.3. Handlungsfeld C: Verlegung Feuerwehr / Sport- und Spiel

Ausgangslage

Die Gemeinde Hohenfelde betreibt ein Feuerwehrgerätehaus in zentraler Ortslage. Der derzeitige Standort ist sowohl hinsichtlich der Größe, der Anzahl der Einstellplätze und der Räumlichkeiten sowie der Anzahl der Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehrleute nicht mehr zeitgemäß. Eine Erweiterung bzw. ein Neubau werden erforderlich.

Dies wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes, das Anfang des Jahres 2018 fertiggestellt wurde, thematisiert und ein Neubaustandort am westlichen Ortsausgang vorgeschlagen. Bestandteil der seinerzeitigen Überlegungen war bereits, gemeinsam mit einem neuen Feuerwehrstandort Flächen für Sport bereitzustellen, um die in räumlicher Nähe der bestehenden Feuerwehr vorhandenen Flächen für Sport und Freizeit einer veränderten baulichen zuführen zu können.

Eine Standort-Alternativenprüfung aus dem Jahr 2026 hat unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemeinde, der Feuerwehr und übergeordneter Rahmenbedingungen geeignete Standorte für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ermittelt und auf ihre Eignung hin überprüft.

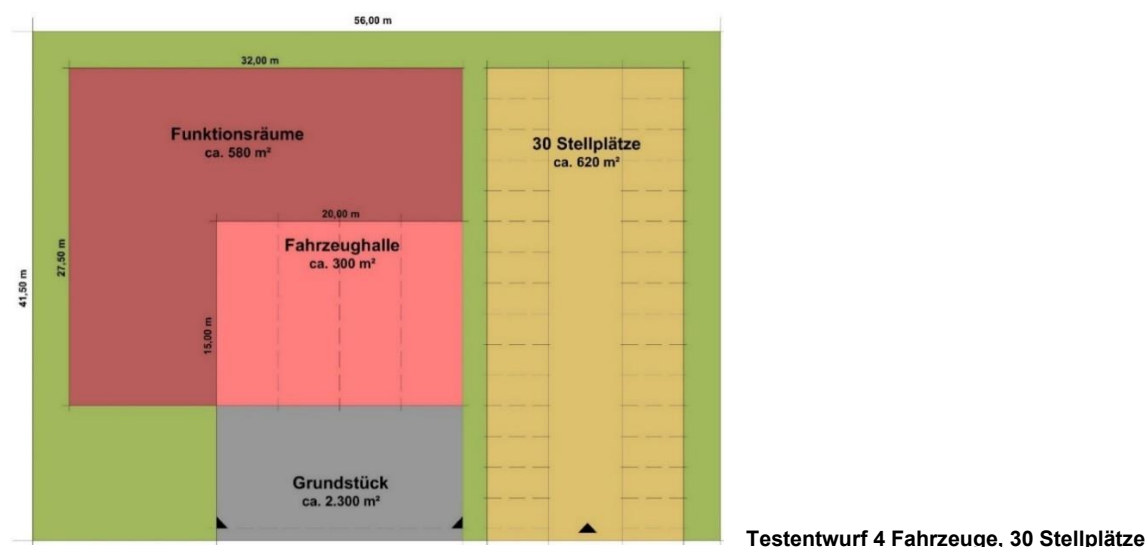
Bestandteil der Überlegungen war darüber hinaus die Schaffung von Sport- und Freizeitangeboten in räumlicher Nähe zum neuen Feuerwehrstandort. Ergänzend hierzu sind in die Überlegungen außerdem eingeflossen, einen gemeindlichen Bauhof sowie Flächen für ortsangemessenes Gewerbe anzusiedeln. Diese Planungsaspekte sind insofern mit in die Standortentscheidung eingeflossen.

Die angedachte gewerbliche Entwicklung wird in Kapitel 9.6 weitergehend beschrieben.

Projekt C 1: Neuer Standort Feuerwehr

Vorgesehen ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit

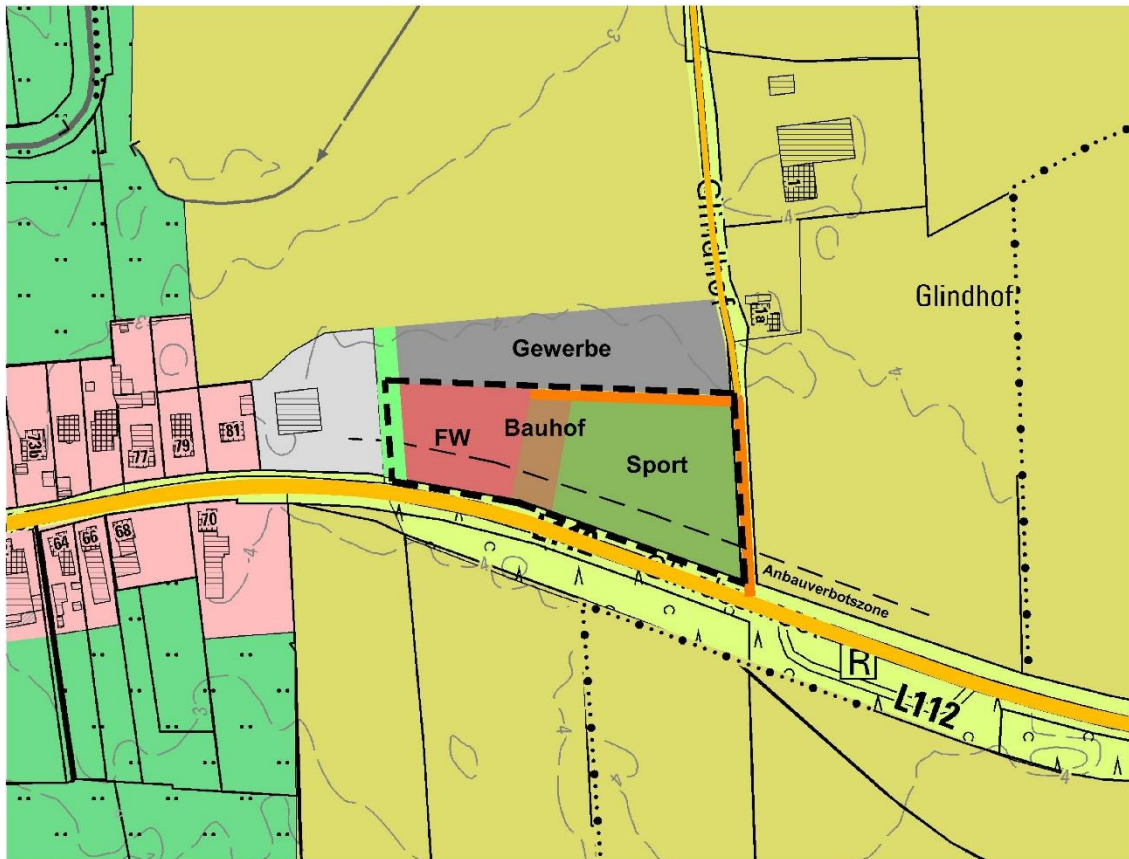
- Einstellplätzen für drei bzw. vier Feuerwehrfahrzeuge mittlerer Größe,
- den erforderlichen Funktionsräumen sowie
- Stellplätzen für die Feuerwehrleute im benötigten Umfang (max. 30 Stellplätze).



Es wird von einer Flächengröße von ca. 2.500 m² ausgegangen.

Im Ergebnis ist für die Neuansiedlung eines Feuerwehrstandortes -auch in Verbindung mit den weiteren Entwicklungsbausteinen- eine Fläche am östlichen Ortseingang nördlich der L 112 als die geeignetste Fläche anzusehen. Insofern erfolgte für diese Fläche im Rahmen einer Variantenprüfung eine Konkretisierung der Überlegungen zur Flächenentwicklung als Grundlage für weitere Planungsschritte.

Die dortige Variante A stellt die Vorzugsvariante der Gemeinde dar. Dabei erfolgt die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses in unmittelbarer Zuordnung zur bebauten Ortslage im westlichen Bereich der zur Verfügung stehenden Fläche unter Berücksichtigung der 20,0 m tiefen Anbauverbotszone. Die Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge erfolgt unmittelbar auf die Landesstraße L 112.



Flächenkonzept für Vorzugsstandort – Variante mit Gewerbegebiet

Der konkrete Standort der Ansiedlung ist noch abhängig von der noch ausstehenden Abstimmung mit Landes- und Kreisbehörden und der Feuerwehrunfallkasse sowie hinsichtlich der Ausfahrt auf die L 112 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.

Hiervon ist dann auch die Verortung der weiteren, nachfolgend beschriebenen Ansiedlungsbausteine abhängig.

Projekt C 2: Bauhof

Östlich an das geplante Feuerwehrgerätehaus schließt eine Fläche für den Bauhof an. Die Flächengröße liegt bei ca. 500 bis 1.000 m². Die Fläche soll ebenfalls über den Glindhof und eine neu herzustellende Straßenverbindung erschlossen werden.

Projekt C 3: Sportplatz

Östlich an das geplante Feuerwehrgerätehaus schließt eine Fläche für die Spiel- und Sportfläche an. Die Fläche umfasst ca. 4.000 m². Die Fläche kann ebenfalls über den Glindhof erschlossen werden. Ggf. kann hier auch ein Tausch mit der Bauhoffläche oder eine andere Flächenaufteilung erfolgen, um eine unmittelbare Zuordnung zum Feuerwehrgerätehaus zu erreichen.

Im Beteiligungsworkshop zur Zukunft der Feuerwehr wurden hierzu Szenarien diskutiert. Der Vorschlag den neuen Standort für die Feuerwehr mit Flächen fordernden Bewegungsangeboten zu koppeln, wurde unterstützt. Diese überwiegend ballorientierten Angebote können aus der Dorfmitte zum neuen Ort umziehen und dort ausgeweitet werden. Lärmintensiver Sport und die Doppelnutzung von Flächen und Räumen, bzw. Duschen/Toiletten wären möglich.

9.4. Handlungsfeld D: Baukultur

Ausgangslage

Wie bereits in vorangegangenen Kapiteln beschrieben, sind die Dorfstraße mit ihrer in weiten Teilen historischen Bebauung, ihrer Gebäudestellung und Straßenführung prägend für den Ort.

Beschrieben wurden bereits auch die Funktionsverluste, die die Gebäude und Grundstücke teilweise erfahren haben und welche Auswirkungen dies auf das Erscheinungsbild von Gebäuden und auf den Straßenzug insgesamt hat.

Die teilweise sehr tiefen Grundstücke an der Dorfstraße grenzen insbesondere im nördlichen Bereich aber auch im südlichen Bereich im Anschluss an die Ortseingänge an den nicht überplanten Außenbereich an. Dort sind Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies schränkt bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erheblich ein und begrenzt Weiterentwicklungen auf Anbauten an die bestehenden straßenseitigen Gebäude. Wenn sich bauliche Nutzungen innerhalb dieses Bereiches befinden, sind es in der Regel ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die leer stehen oder veränderten Nutzungen wie z.B. Freizeitnutzungen zugeführt worden sind.

Diese Bereiche sind im Rahmen der Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung nicht mit in die Kartierung der Potentialflächen aufgenommen worden, da sie sich am Siedlungsrand befinden und ein unmittelbares Baurecht nicht gegeben ist. Trotzdem stellen diese Flächen, da sie überwiegend schon durch bauliche und sonstige Nutzungen vorgeprägt sind, ein Potential im Sinne einer Innenverdichtung bzw. einer sinnvollen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers dar.

Um einer weiteren Fehlentwicklung und Qualitätsverlusten an der Dorfstraße entgegenzuwirken, schlägt das Konzept Projekte im Sinne einer „In-Wert-Setzung“ der Grundstücke vor, die dazu beitragen können, bestehende Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Projekt D 1: Überplanung Dorfstraße

Zunächst wird vorgeschlagen, die betroffenen Bereiche mit einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu überplanen, um erweiterte Baurechte für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu schaffen. Dies betrifft insbesondere den Bereich nördlich der Dorfstraße, ist aber auch für den südlichen Bereich von Bedeutung.

Für Grundstücke, auf denen dies auf Grund ihrer Tiefe möglich ist, schafft das die Voraussetzungen für interessierte Eigentümer, rückwärtige Grundstücke für eine Wohnbebauung zu veräußern. Der hierdurch erzielte Mehrwert kann dazu beitragen, in die Sanierung bzw. fachgerechte Erhaltung bestehender Altbausubstanz an der Dorfstraße zu investieren.

In den übrigen Bereichen erfolgt damit eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen aber auch für nicht störende gewerbliche Nutzungen mit den oben beschriebenen Effekten.

Die Erschließung kann von der Dorfstraße aus erfolgen, wobei zu empfehlen ist, jeweils zwei nebeneinanderliegende Grundstücke mit einer gemeinsamen Zufahrt zu erschließen. In Verbindung mit einer Siedlungsentwicklung in den weiter nördlich angrenzenden Außenbereich, die im nachfolgenden Kapitel weitergehend beschrieben wird, könnte auch eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke erfolgen. Dies setzt jedoch voraus, dass ein überwiegender Anteil der Grundstückseigentümer an der Dorfstraße ein Interesse an einer entsprechenden Entwicklung hat.

Projekt D 2: Gestaltungssatzung Dorfstraße

Weiter wird vorgeschlagen -in Verbindung mit einem Bebauungsplan oder als eigenständige Satzung (Gestaltungssatzung)- Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude an der Dorfstraße zu entwickeln. Hiermit kann das gestalterische Erscheinungsbild mittel- bis langfristig positiv beeinflusst werden.

Bei sachgerechter Abwägung der Zielsetzungen und Regelungsinhalte einer Gestaltungssatzung und mit Beteiligung und Einbindung der betroffenen Grundstückseigentümer müssen entsprechende Regelungen nicht als restriktiv oder bevormundend wahrgenommen werden, sondern können vielmehr als Handlungsanleitung für den Werterhalt bzw. die In-Wert-Setzung der eigenen Immobilie verstanden werden.

Der Anstoß einer derartigen Entwicklung trägt zum Erhalt und zur Weiterentwicklung einer positiven Ausstrahlung des gesamten Straßenzuges und letztlich auch zum nachhaltigen Werterhalt jeder einzelnen Immobilie bei.

9.5. Handlungsfeld E: Siedlungsentwicklung / Wohnen

Ausgangslage / Wohnbauliche Herausforderungen

Ausgehend vom historischen Zentrum entwickelte sich Hohenfelde bis Anfang des 20. Jahrhunderts an der Dorfstraße sowie mit Hofstellen im Außenbereich.

Ab 1955 fand mit der Bebauung um die Olsenstraße die erste planvolle Entwicklung Richtung Süden statt. Ab 1960 folgten die Wohngebiete an Moltkestraße, Eichenweg und Kirchmoor sowie im nordwestlichen Teil der Gemeinde an der Friedenstraße. Ab den 1990 Jahren entwickelte sich der Siedlungskörper auf Grundlage der B-Pläne Nr. 5 und 6 mit den Quartieren um den Weißdorn- und Rotdornweg bis zur heutigen Ausdehnung. Damit erfolgte die bauliche Entwicklung fast ausschließlich in südliche Richtung.

Als Gutachter sind wir der Ansicht, dass Hohenfelde durch Lage, Überschaubarkeit, kommunale Grundstücke, leere Gebäude, soziokulturelle Angebote wohnbauliches Potenzial hat.

In Hohenfelde werden aktuell mehrere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gebaut und verkauft. Das Baufeld liegt zwischen Dorfstraße und Moltkestraße gegenüber der Feuerwehr. Geworben wird mit dem aktiven Dorfleben, der Nähe zu Versorgungseinheiten und dem guten Autobahnanschluss. Dieses Marktsegment scheint nachgefragt zu sein, es gibt Investoren. Um das Gelände einheitlich bebauen zu können wurde ein Wohnhaus von 1908 abgerissen. Das entfernte Gebäude war in den 1950er Jahren mit wenig Gespür für die Qualität der Architektur zu einem Schuhladen umgebaut worden. Somit hat eine Verdichtung innerhalb des Ortes stattgefunden. Diese Nachverdichtung der Ortslage wurde im Ortsentwicklungskonzept als ausdrücklich erwünscht formuliert. Für den ‚klassischen Einfamilienhausbau‘ existiert weiterhin ein lebendiger Markt. Es besteht zugleich ein gesellschaftlicher Konsens darüber, dass nicht die Förderung von diesem Segment Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung sein sollte, sondern der Bau von verdichteten Gebäudestrukturen in Mehrfamilienhäusern. Die Begründung dafür sind die Reduzierung der Flächenversiegelung, der sparsamere Umgang mit Baumaterialien und der Energieeinsparung.



Entferntes Gebäude in der Dorfstraße



Webseite des Immobilienunternehmens

Im Ortsentwicklungskonzept wurde 2018 festgehalten, und in den Beteiligungswerkstätten immer wieder darauf hingewiesen, dass der Wohnungsmix in Hohenfelde unvollständig sei und eine Ergänzung benötige. Es gäbe zu wenige Mietwohnungen, zu wenige barrierefreie Wohnungen und zu viele Einfamilienhäuser, die nur noch von Senioren bewohnt werden. Es würden Angebote für Senioren fehlen, die ihre Einfamilienhäuser verlassen aber im Ort wohnen bleiben möchten. Und es würden bezahlbare Wohnangebote, Starterwohnungen, für junge Familien fehlen.

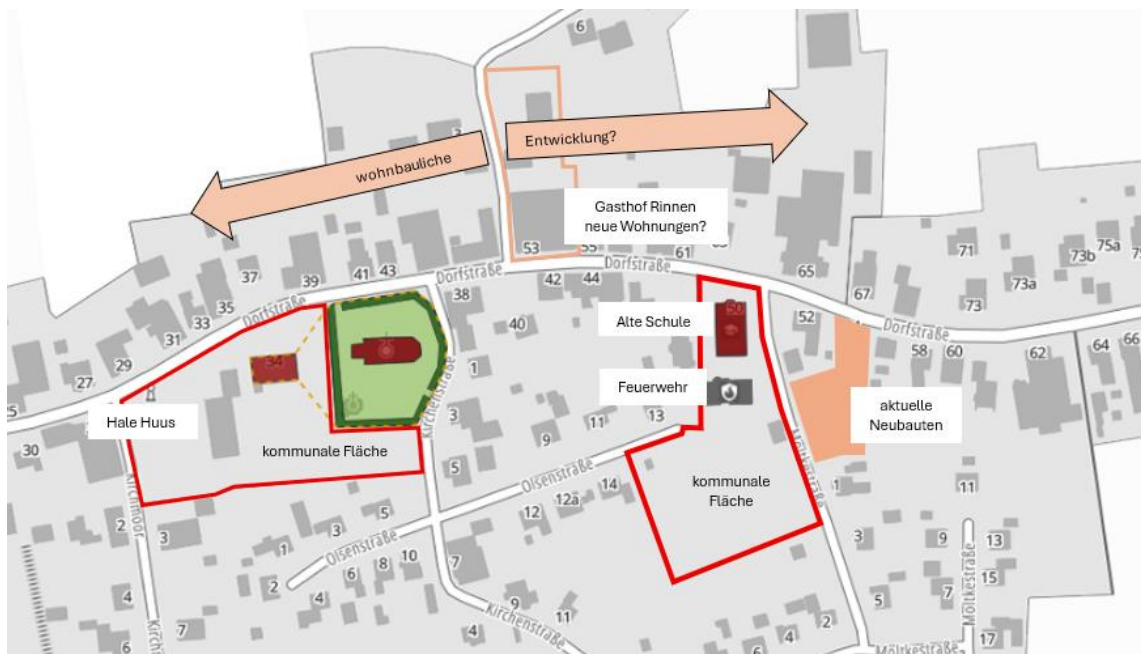
Um diese Anforderungen bedienen zu können, sind neue Wohnungen erforderlich, die z.B. als Umnutzungen in ehemaligen Hofstellen, Handwerksbetrieben und Läden geschaffen werden können. Dazu werden Möglichkeiten für Neubauten auf Grundstücken gesehen, die vorher anderweitig, z.B. für Landwirtschaft und Gewerbe, genutzt wurden. Wegen der Lärmbelastung durch die zukünftige A20 wird im Ortskernentwicklungskonzept von 2018 der südliche Bereich des Ortes von einer wohnbaulichen Entwicklung ausgenommen. Die wohnbauliche Entwicklung fokussiert auf Nachverdichtung im Innenbereich und auf Neubauflächen nördlich der Dorfstraße. Um diese Ziele erreichen zu können, bedarf es Investoren in Form von Privatpersonen, Gesellschaften oder Genossenschaften. Zugleich müssen geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.

Da die Gemeinde einige kommunale Gebäude und Grundstücke besitzt, die zeitnah ihre Funktion verlieren und zur Verfügung stehen, kann ihre Nachnutzung zur wohnbaulichen Neuausrichtung von Hohenfelde beitragen.

Zu den kommunalen Objekten gehören die denkmalgeschützte ehemalige Schule, das Feuerwehrgebäude an der Moltkestraße und die zugehörigen Freiflächen. Zusammen hat diese innerörtliche Fläche eine Größe von 6.217 m².



Die Ortsmitte von Hohenfelde im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Die Ortsmitte in Hohenfelde (Eigene Darstellung auf Grundlage: Denkmalkarte Schleswig-Holstein)

Wohnbedarfe in Hohenfelde

Bereits im Ortsentwicklungskonzept von 2018 wurden Wohnsituation und Wohnbedarfe der Gemeinde Hohenfelde erläutert. Im Rahmen der OEK-Fortschreibung wurde im Beteiligungsprozess erneut über die benötigten Wohnformen für Hohenfelde diskutiert.

NEUES WOHNEN DORF - NACHBARSCHAFT WOHNEN - ARBEITEN

Welche Wohnformen braucht Hohenfelde?

- Mietwohnungen
- Seniorenwohnungen
- Familienwohnungen
- bezahlbare Wohnungen
- gemeinschaftliches Wohnen
- ...



Beteiligungsworkshop, Beispiele Wohnungsbau Deutschland, Dänemark Fotos: Wulf Dau-Schmidt

Es zeichnen sich Wohnbedarfe für unterschiedliche Altersgruppen sowie Lebensphasen ab: Für ältere Menschen fehlt es vor allem an kleineren, altersgerechten und barrierefreien Wohnungen. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer würden ihr Eigenheim grundsätzlich verkaufen, da das Haus nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden ist oder die Pflege von Haus und Garten zunehmend belastet. Dennoch bleiben sie häufig in ihren Häusern wohnen. Gründe dafür sind einerseits die vertraute und gewohnte Umgebung, aber auch, dass ein Verkauf oft mit einem Wegzug aus Hohenfelde verbunden wäre. Auch kann der Umzug in eine kleinere und barrierefreie Wohnung mit höheren monatlichen Kosten verbunden sein. Diese Situation führt dazu, dass manche Ältere ‚zu lange‘ in ihren unpassenden großen Häusern wohnen bleiben.

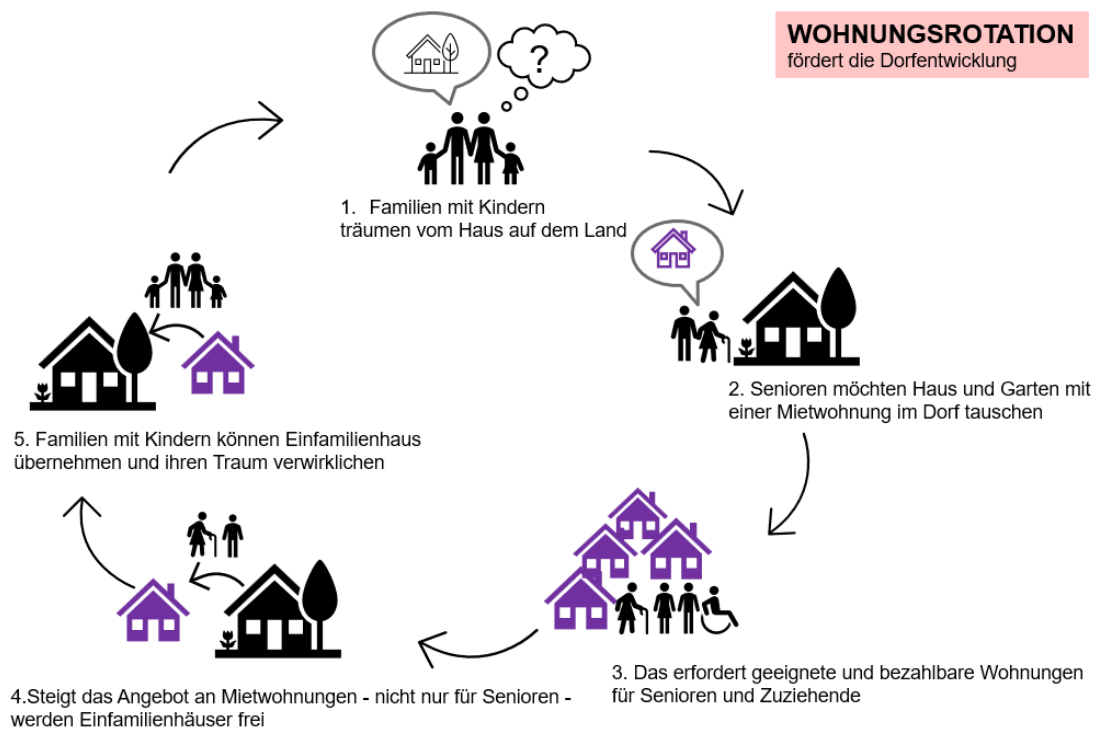
In der Gemeinde Hohenfelde gibt es nur ein geringes Angebot an kleinen Wohnungen im Miet- oder Eigentumssegment. Entsprechend fehlen Alternativen für die Generation 50 plus, die sich räumlich verkleinern möchte – ohne dabei das Dorf verlassen zu müssen. Es besteht eine Nachfrage nach 2-3 Zimmer-Wohnungen, altersgerechten Wohnformen sowie Angeboten, wie betreutes Wohnen oder Wohnen mit Tagespflege. Es ist deutlich, dass insbesondere im Mietwohnungssegment ein Handlungsbedarf besteht.

Entsprechende Wohnangebote für die Zielgruppe 50 plus können gleichzeitig dazu beitragen, die Fluktuation im Eigenheimbestand zu erhöhen. Wenn ältere Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der Gemeinde in kleinere Wohnungen umziehen könnten, würden bestehende Eigenheime für bspw. Familien frei werden. Dadurch würden sich Nachbarschaften verjüngen, ältere Gebäude modernisiert werden und den Druck mindern, zusätzliche Baugebiete im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Da junge Familien und junge Hohenfelderinnen und Hohenfelder langfristig in der Gemeinde leben möchten oder zurückziehen wollen, sobald sie eine Familie gegründet haben und über ein gesichertes Einkommen verfügen, besteht ein Bedarf an Eigenheimen oder Baugrundstücken. Derzeit werden entsprechende Angebote jedoch als zu teuer oder nicht ausreichend verfügbar wahrgenommen. Ein angemessenes Angebot an kleinere Wohneinheiten für ältere Generationen kann entsprechend dazu beitragen, dass junge Familien Wohnraum in Hohenfelde finden. Neuer Wohnraum kann sowohl im historischen Gebäudebestand als bauliche Weiterentwicklung von Eigenheimen oder aber durch ergänzenden Neubau entstehen, der auf altersgerechten Wohnraum abzielt und somit eine Alternative für ältere Menschen darstellt. Junge Familien können auf diese Weise freiwerdende Eigenheime erwerben, die sie leichter finanzieren können als einen Neubau.

Junge Familien sind nicht immer in der Lage Eigentum zu erwerben oder auf Grund ihrer Lebenssituation daran interessiert. Insofern benötigt auch diese Gruppe ein differenziertes Mietangebot.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt zu starr ist und daher kaum eine ‚Rotation‘ der Nutzenden ermöglicht. Seit vielen Jahren ist in Dänemark ‚Boligrotation‘ (Wohnungsrotation) ein fester Begriff. Wohnungsrotation soll Kommunen und Nachbarschaften stärken, Einsamkeit verhindern und hat einen volkswirtschaftlichen Vorteil. Sie verjüngt überalterte Quartiere.



Grafik der dänischen Stiftung Realdania (Bearbeitung durch Wulf Dau-Schmidt)

In Dänemark setzen Staat, Kommunen und Wohnungsunternehmen darauf, dieses Segment durch wohnbauliche Angebote zu stärken. Laufend werden dort neue Seniorenwohnprojekte für Menschen ab 55 Jahren eingeweiht. Oft geschieht das im ländlichen Raum. Auf Schleswig-Holstein umgerechnet wären das 400 Wohneinheiten pro Jahr.

Die ‚Wohnungsrotation‘ wird in Deutschland auch gewünscht. Verschiedene Bundesländer, darunter Schleswig-Holstein, lassen zu diesem Thema forschen und entwickeln Förderkonzepte. Die TH Lübeck erarbeitet zurzeit eine umsetzungsorientierte Studie, Auftraggeberin ist das Innenministerium.

Das kleine Hohenfelde kann einen Beitrag liefern, der ihr nützt und Beispiel für andere Gemeinden liefert.

Stärkung von Nachbarschaft im Wohnungsbau

Zunehmend besteht ein Interesse an generationsübergreifenden Wohnformen. Mehrgenerationenwohnen wird als attraktive Möglichkeit gesehen, private Rückzugsräume mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und Angeboten zu verbinden. Gewünscht werden gemeinschaftliche und zugleich bezahlbare Wohnprojekte, die Menschen unterschiedlicher Generationen zusammenbringen und auch in Form von Mietwohnungen realisiert werden können. Das Land Schleswig-Holstein unterstützt und fördert diese Wohnform seit vielen Jahren. Realisiert wurden Projekte im ganzen Land, auch in Dörfern. Gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte existieren als in der Form einer Eigentümergemeinschaft (WEG), einer selbständigen Genossenschaft oder als Abteilung einer Traditions-genossenschaft.

Neben dem Wohnraum wurde in den Beteiligungsformaten auch das Thema Wohnumfeld und Nachbarschaft diskutiert. Die Hohenfelderinnen und Hohenfeldern legen Wert auf den Erhalt des dörflichen Charakters, offene Freiräume und bestehende Treffpunkte, wie den Spielplatz. Es wurde darauf hingewiesen, dass es Orte für Begegnung und gemeinschaftlichen Austausch benötige. Der freiräumliche Charakter im Wohnumfeld und über Wege und Straßen in den Nahbereich stärken den Wohnstandort.

Hohenfelde hat schon vor Jahren mit dem Erwerb des Pastorats, der Errichtung von Hale Huus und der jetzt angestrebten zweiten und dritten Ausbaustufe dieser ‚Dorfsozialen Mitte‘ Weichen zur Stärkung der Dorfgemeinschaft gestellt. Ein Nutzungskonzept für den Garten vom

ehemaligen Pastorat wird angestrebt, liegt aber noch nicht vor. Wenn diese Freiraumplanung alle Altersgruppen im Blick hat und die sichere Erreichbarkeit aus allen Richtungen gewährleistet, stärkt es den Wohnstandort Hohenfelde.

Zur Stärkung des Wohnstandorts gehört eine passende Infrastruktur mit Nahversorgung. Die Planung von einem kombinierten Feuerwehr- und Sportstandort am östlichen Dorfeingang macht das jetzige Feuerwehrgebäude frei. Das bietet die Chance, dort die Nahversorgung über einen kommunal gestützten MarktTreff zu sichern.

Die soziokulturelle Entwicklung des Ortes hat großen Einfluss auf seine wohnbauliche Entwicklung und umgekehrt. Auch eine aktive ‚Dorfsoziale Mitte‘, trägt dazu bei, dass Hohenfelde für neue Wohnangebote attraktiv wird. Wenn die Nahversorgung neu aufgebaut wird, wenn altersgerechte Wohnangebote, bezahlbarer Wohnraum in nachbarschaftlichen Baustrukturen realisiert werden, dann wird Hohenfelde Vorreitergemeinde bei Themen sein, die sehr stark nachgefragt werden.

Die Gemeinde hat hinsichtlich ihrer verkehrlichen Lagegunst -und wenn es Hohenfelde schafft, seine Infrastrukturausstattung weiterzuentwickeln- durchaus das Potential in angemessenem Umfang weiter zu wachsen.

Dies kann sowohl durch die Nutzung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung als auch durch eine plan- und maßvolle Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgen.

Nachfolgend werden die vorgeschlagenen Projekte innerhalb der bebauten Ortslage beschrieben sowie Vorschläge für Flächen im Außenbereich gemacht, die sich aus Gutachtersicht für die zukünftige Siedlungsentwicklung besonders eignen. Auf diese Flächen sollte ein besonderes Augenmerk liegen, um eine planvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Siedlungsentwicklung im Innenbereich

Sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) als auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) geben vor, dass städtebauliche Vorhaben vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind. Die Aktivierung freier Bauplätze und Baulücken sowie die Aktivierung weiterer Potenzialflächen ist ein wichtiger Betrag zur flächensparenden Baulandentwicklung.

Um die Potentiale im Innenbereich der Gemeinde Hohenfelde zu ermitteln, wurde eine Potenzialanalyse zur Innenentwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes durchgeführt (siehe Kapitel 7).

Es wurde ein realistisches Innentwicklungspotential von bis zu 5 Wohneinheiten (WE) bis 2036 identifiziert, für die unmittelbares Baurecht besteht. Diese Potentialflächen rekrutieren sich überwiegend aus Flächen, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind.

Eine Befragung der Eigentümer der Potenzialflächen im Innenbereich nach ihrem Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke ist noch nicht erfolgt. Erst nach diesem Schritt ist eine genauere Abschätzung möglich. Eine Abfrage durch die Gemeinde sollte daher zeitnah erfolgen.

Neben den klassischen Innenentwicklungspotentialen wurden Flächen und Bereiche identifiziert, die teilweise dem Innenbereich zuzuordnen sind, sich aber überwiegend im Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Dies sind die rückwärtigen Grundstücksflächen der teilweise sehr tiefen Grundstücke nördlich der Dorfstraße. Deren Aktivierungspotential und erforderliche Maßnahmen wurden bereits im vorangegangenen Kapitel beschrieben.

Darüber hinaus wurden drei weitere Umnutzungs- bzw. Nachnutzungs- und Flächenpotentiale ermittelt, die für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Hohenfelde von besonderer Bedeutung sind. Dies sind

- die alte Schule, die nach Umsiedlung des Kindergartens zu Wohnzwecken umgebaut werden kann (Fläche II im Projektplan),
- die bestehende Spiel- und Sportplatzfläche (Fläche 2 im Projektplan), die sich für eine wohnbauliche Nachnutzung eignet, wenn die dortigen Nutzungen wie bereits beschrieben an andere Standorte verlagert werden, sowie
- der Bereich nördlich der Dorfstraße östlich der Bürgermeister-Wulf-Straße mit dem ehemaligen „Gasthof Rinnen“ und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flächen IV und 1 im Projektplan).

Wohnbauliche Potenziale im Bestand

Die Dorfmitte um die Alte Schule, die Feuerwehr und den Sport- und Spielplatz bietet die Möglichkeiten durch die aktuellen Entwicklungen Wohnen und Gemeinschaft zentral in Hohenfelde miteinander zu verbinden und zu stärken. Es bietet das Potential die Siedlungsentwicklung im Innenbereich zu realisieren. Auf den Flächen können neue Wohnangebote für junge und ältere Menschen sowie generationenübergreifende Wohnformen entwickelt werden. Insbesondere kleinere, barrierefreie Mietwohnungen können dazu beitragen, bestehenden Wohnbedarf zu decken und Menschen langfristig im Ort zu halten. Zusammen mit den privaten Bauflächen an der Moltkestraße und voraussichtlich auch mit einem Projekt ‚Gasthof Rinnen‘ stärkt diese Entwicklung die innere Ortslage. Dazu gehören neue Treffpunkte, neue Angebote und kurze Wege, die ein aktives Miteinander fördert.

NEUES WOHNEN AKTUELLE FLÄCHEN UND GEBÄUDE

Wenn Kindergarten, Sport, Feuerwehr umziehen, Spielfunktionen zum Hale Huus wandern....
dann werden Flächen und Gebäude frei.

➔ **Möglichkeiten für neue Wohnangebote**



Folie aus dem Beteiligungsverfahren

Umsetzung

Es wird vorgeschlagen die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde so auszurichten, dass Themen wie die Stärkung der Nachbarschaft und die Möglichkeit gemeinschaftlichen Handelns berücksichtigt werden. Das drückt sich in der Typologie von Wohnbauten, der Freiraumplanung und den Gemeinschaftsflächen aus. Dazu kommt die Berücksichtigung von Gruppen, die am Wohnungsmarkt bisher eher schlecht versorgt sind. Das Älterwerden in der Gemeinde, ob mit oder ohne Pflegebedarf, gehört in die Mitte der Debatte um Wohnformen. Zusammengenommen sind das Maßnahmen, die einer zunehmenden Einsamkeit in der Gesellschaft entgegenwirken können.

Da die Gemeinde über Gebäude und Grundstücke verfügt, ist sie in der Lage, Ziele und Leitlinien zu formulieren, die für die wohnbauliche Entwicklung förderlich sind. Zudem kann die Gemeindevertretung bis zu einem bestimmten Grad auch Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken steuern.

Kommunal ist abzuwägen, wie die Mischung aus Einfamilienhäusern und nachbarschaftlichem Wohnungsbau in Hohenfelde aussehen soll. Dazu gehört neben der allgemeinen Verkaufsmöglichkeit, auch die Nachfrage, die nicht über den üblichen Immobilienmarkt kanalisiert werden kann. Hier sollte die Gemeinde festsetzen, welche Bautypologie gewünscht wird.

Die Immobilien- und Bauwirtschaft konzentriert sich im ländlichen Raum auf den Bau von freistehenden Wohnbauten zum Verkauf. Da sie selten als Bestandhalter auftritt, steht auch der zukünftige Betrieb unter nachbarschaftlichen Zielsetzungen nicht im Programm. Die Akteure für dieses Segment sind vorhanden und auch in Hohenfelde engagiert. Sie bedienen weiterhin eine Nachfrage nach Eigentum in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Die jetzige Gemeindevertretung sieht die Zukunft der Schule und der angrenzenden Flächen in der Hand privater Investoren. Da die Gemeinde ihr eigenes Gebäude veräußert, kann und sollte sie eine Konzeption für die wohnbauliche Nutzung der Schule mit auf den Weg geben. Dabei erscheint es sinnvoll, auch die benachbarte Feuerwehr und den Spiel- und Sportbereich konzeptionell mit einzubeziehen.

Entwicklungspartner

Zur Umsetzung der oben genannten nachbarschaftlichen, wohnbaulichen Ziele benötigt die Gemeinde Partner, die diese Ziele unterstützen. Das sind einerseits Interessierte, die in Hohenfelde wohnen wollen und andererseits Unternehmen, die dieses Marktsegment bedienen. Um diese Pole verbinden zu können, wäre ein moderiertes Entwicklungsverfahren förderlich, das konkrete Umsetzungen definiert. Das betrifft mittelfristig realisierbare Entwicklungen nördlich der Dorfstraße auf kommunalen und privaten Grundstücken und die innere Ortslage von Schule, Feuerwehr und Spielflächen.

Die innere Ortslage sollte als Ganzes betrachtet werden. Dort ist ein Konzept über die Zukunft von Gebäuden und Freiraum erforderlich. Einzelne Abschnitte können zwar von unterschiedlichen Partnern umgesetzt werden, doch besser erscheint eine ganzheitliche Entwicklung, bei der Verluste durch Gewinne ausgeglichen werden, z.B. Sanierung und Umbau der Schule gegen Neubau auf der Wiese. Um einer möglichst breiten Schicht zu ermöglichen, hier zu wohnen sind sparsame Erschließungen und intelligente Baukonzepte notwendig.

Ein tragfähiges Konzept kann nur durch die Unterstützung von Beratern aus dem Bereich Stadtplanung / Architektur / Immobilienentwicklung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und Wohninteressenten erarbeitet werden. Auftraggeberin wäre in der ersten Runde die Gemeinde Hohenfelde, in der folgenden Runde diejenigen, die investieren werden. Neben einigen Architekturbüros gibt es auf nachbarschaftliche Stadtentwicklung spezialisierte Unternehmen, wie die Stattbau Hamburg GmbH, die Lawaetz Stiftung / Hamburg oder Conplan Projektentwicklungsgesellschaft / Lübeck.



Bornseck Ahrensburg / Conplan



Dampfziegelei Kiel / Stattbau Hamburg

Auch einige traditionelle Wohnungsgenossenschaften, wie die WOG-Kiel, GEWOBA Nord, Lübecker Bauverein haben in Schleswig-Holstein Abteilungen als eigene Nachbarschaften gebaut. Dazu gehören von GKB-Pinneberg Baugenossenschaft das Johannesfeld in Horst und der Körner Hof in Wedel.



Johannesfeld / Horst GKB-Pinneberg eG



Körners Hof / Wedel GKB-Pinneberg eG

Als weitere Partner können auch Träger der Wohlfahrtspflege in Frage kommen. Sie engagieren sich zunehmend im Wohnbereich. Oft geschieht das in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen. Auch private Immobilieninvestoren betätigen sich in diesem Segment.

Es ist von großer Bedeutung, dass eine Neubauplanung mit großer Rücksicht auf die vorhandene Baukultur stattfindet. Abzulehnen wären Bautypologien, die die Entwickler mitbringen, nicht ins Ortsbild passen und der Umsetzung der gestellten Ziele zur Stärkung der Nachbarschaft im Wege stehen.

Projekt E 1: Wohnbauliche Nachnutzung „Alte Schule“

Ausgangslage

Die ehemalige Schule von Hohenfelde wird auch die ‚Neue Schule‘ genannt, weil sie 1913 eine reetgedeckte Schulkate von 1765 ersetzte. Die Schule wurde vom Elmshorner Architekten Christian Hachmann im damals aktuellen Heimatstil entworfen. Dabei wurden heimische Materialien (z.B. rote Ziegel) und Bauformen (z.B. mit Tonpfannen gedecktes Satteldach) verwendet. Der Baukörper passt mit seinem hohen Giebel zur Straße mit den benachbarten Hofstellen und Handwerkerhäusern. Deren dichte giebelständige Häuserreihe prägt das Ortsbild der Dorfstraße auf beiden Seiten. Christian Hachmann hatte damals vier Klassenräume und zwei Lehrerwohnungen unterzubringen. Platz wäre auch für eine andere Bauform vorhanden, doch er ging mit dem Entwurf in die Höhe, um die Schule weithin präsentieren zu können. Bis heute unterscheidet sich die Schule in ihrer Größe von allen anderen Gebäuden in Hohenfelde, von Hörnerkirchen kommend, erscheint sogar der Kirchturm fast zur Schule zu gehören. Der Hohenfelder Schule erging es wie so vielen anderen, sie wurde nach 300 Jahren im Jahr 1972 aufgelöst. Daraufhin wurden in ihr eine Kindertageseinrichtung, Gemeinderäume, Sportangebote und weiterhin Wohnungen untergebracht.



Blick von der östlichen Ortseinfahrt auf die alte Schule

Inzwischen steht diese ehemalige Schule unter Denkmalschutz. Die Zusammenfassung aus der Denkmalliste besagt:

Dorfstraße 50

Bezeichnung: ehem. Schule

Beschreibung: ehem. Schule; 1913, Architekt Christian Hachmann; zweigeschossiger giebelständiger Backsteinbau im Heimatschutzstil unter hohem Satteldach mit Vollwalm auf der Rückseite,

Begründung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich

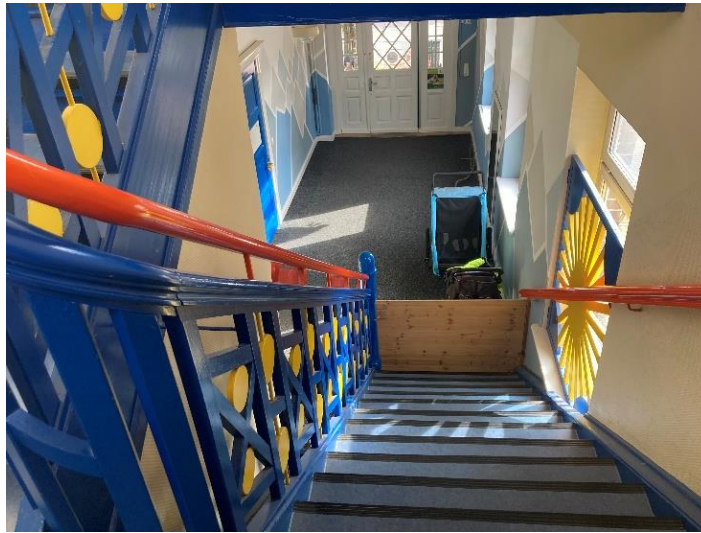
Schutzumfang: gesamtes Objekt



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Treppenhaus Kindergarten



Dachgeschoss

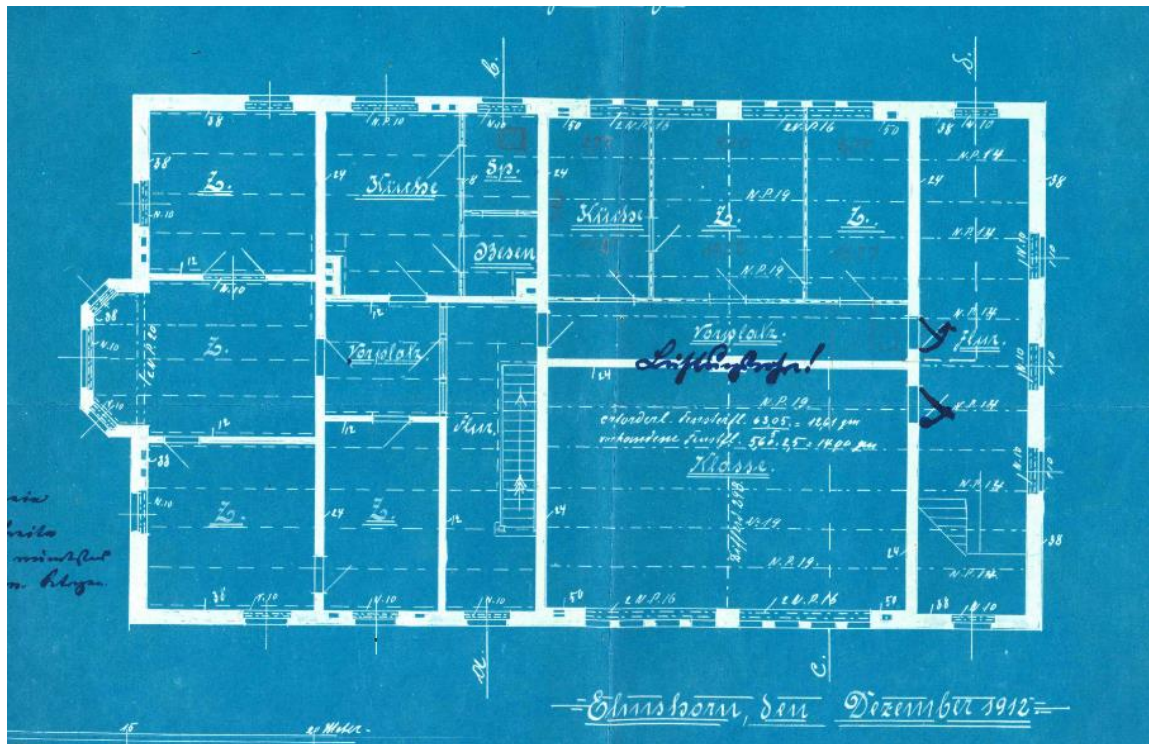


Kindergarten

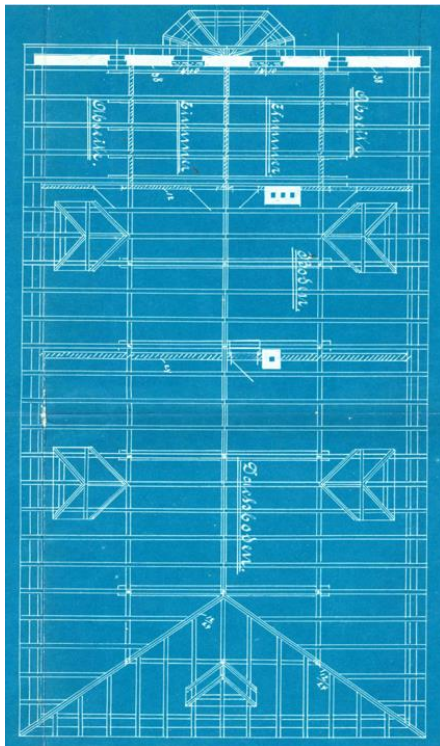


Wohnung im 1. OG

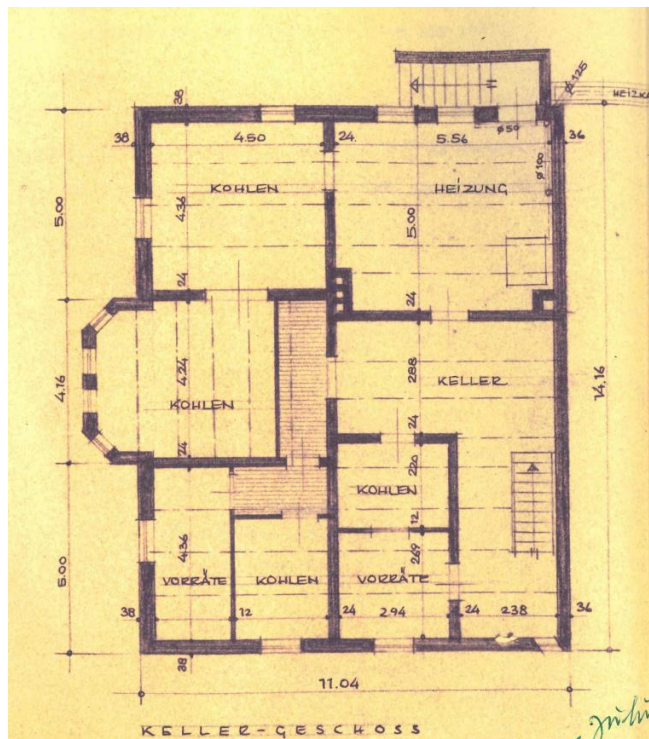
Die ehemalige Dorfschule, das höchste Gebäude von Hohenfelde, steht heute fast leer. Die Sportfunktion im 1.OG und der Raum für Gemeindesprechstunden, sind ins Hale Huus umgezogen. Die einzige Nutzerin ist, bis zu einem Umzug in geeignetere Räume, nur noch die Kita ‚Spatzennest‘. Bis auf einfachste Zimmer zur Unterbringung von ‚Flüchtlingen‘ nach dem 2. Weltkrieg, wurde der Dachboden nie ausgebaut.



Grundriss 1.OG aus der Bauakte von 1912



Grundriss Dachboden (links)



UG teilunterkellert

Zur Schule gehört kein relevanter Außenbereich mehr. Dort wo der Schulhof war, steht heute das Feuerwehrgebäude. Somit verfügt die Kita auch nicht über einen eigenen Spielplatz, der direkt zu erreichen wäre. Zum Draußenspielen sucht das pädagogische Personal mit den Kindern entsprechende Orte in Hohenfelde auf.

Die Kindertageseinrichtung ‚Spatzennest‘ war als Neubau bereits im OEK 2018 in der Dorfsozialen Mitte im Kontext von Hale Huus, MarktTreff und Pastorat angedacht. Im Rahmen der Fortschreibung wurde herausgearbeitet, dass eine Kindertageseinrichtung als Umnutzung vom ehemaligen Pastorat realistischer ist. Bei der Umsetzung wird die noch letzte verbleibende Nutzung der Alten Schule perspektivisch entfallen.

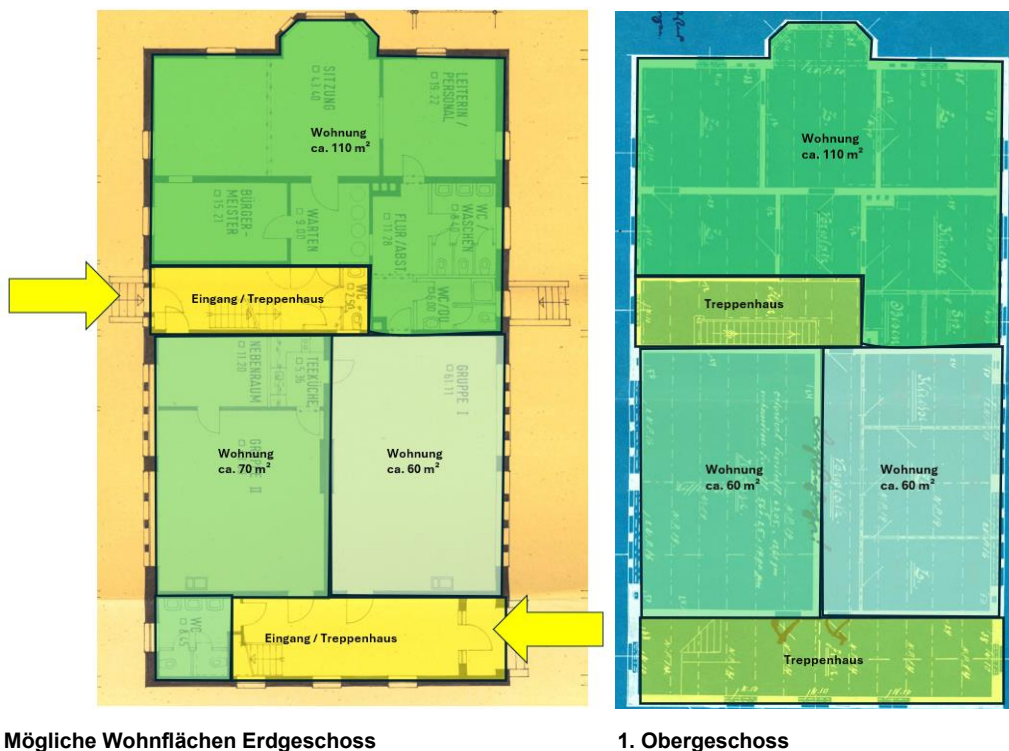
Die Struktur der Schule eignet sich für eine Umnutzung zu Wohnungen. Damit dieser Ort eine ‚gute Adresse‘ wird sollte ein zusammenhängendes Konzept mit benachbarten Flächen erarbeitet werden. Dazu gehört das direkt südlich gelegene Feuerwehrgebäude.

Alte Schule – ein Wohnprojekt?

Vor 15 Jahren war in der ehemaligen Dorfschule eine kleine Seniorenwohnanlage mit Betreuung angedacht. Das Vorhaben wurde vielschichtig diskutiert, aber nicht weiterverfolgt. Inzwischen steht das Gebäude unter Denkmalschutz und eine Verwertung bzw. eine neue Nutzung drängt. Ältere Menschen können hier doch wieder eine Rolle spielen.

Heute bietet sich hier die Chance für ein innovatives Wohnprojekt in der Mitte von Hohenfelde. Es kann der Motor für weitere Entwicklungsschritte in der direkten Nachbarschaft werden, die zusammen die Dorfstruktur stärken und prägen. Es sind verschiedene Szenarien denkbar, die z.T. das benachbarte Feuerwehrgebäude einschließen.

- Wohnen in Nachbarschaft
- Wohnen und Gemeinschaft
- Wohnen im Alter
- Wohnen und Arbeiten
- Wohnen auf kleiner Fläche
- Wohnen mit Service



Mögliche Wohnflächen Erdgeschoss

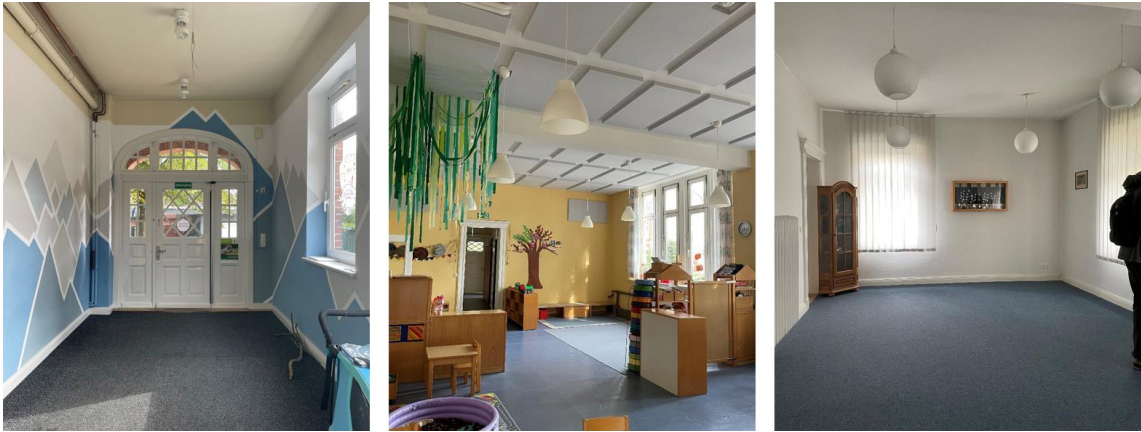
1. Obergeschoss

Denkbar sind Wohnformen, wo jeder Haushalt in den eigenen vier Wänden lebt, oder gemeinschaftliche Wohnformen, wo Wohngemeinschaften mit Individual- und Gemeinschaftsräumen in einem Haushalt zusammenleben. Gemeinsam mit wohninteressierten Menschen aus Hohenfelde sollte herausgearbeitet werden, wie sich Menschen das Zusammenleben vorstellen und welche Qualität bzgl. Privatheit und Gemeinschaft das Wohnen beinhalten soll.

Auf Grundlage der vorhandenen Gebäudeflächen könnten voraussichtlich zwischen 10 bis 14 kleinere Wohneinheiten entstehen. Die konkrete Anzahl hängt dabei allerdings von der Größe der jeweiligen Wohneinheiten sowie vom Verhältnis von individueller und gemeinschaftlicher Fläche ab.

Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss haben eine Größe von je ca. 300 m². Abzüglich der Verkehrsfläche von ca. 50 m² für die Eingänge und Treppenhäuser beläuft sich die potenzielle Wohnfläche auf je ca. 250 m². Die barrierefreie Erschließung der oberen Geschosse durch einen Auszug wäre erforderlich.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und umfasst eine Fläche von ca. 250 m². Entsprechend können auch dort kleinere Wohneinheiten oder eine Gemeinschaftszone platziert werden.



Aktuelle Nutzung durch Kita und ehemaliger Gemeinderaum – Erdgeschoss



Aktuelle Nutzung durch Bewegungsraum und nicht genutzter Wohnung – 1. Obergeschoss



Dachboden

Das Gebäude der alten Schule strahlt eine ‚Würde‘ aus, die der Architekt vor über 100 Jahren, für die der Gemeindeschule vorsah. Zukünftig kann diese ‚Würde‘ vielleicht einem Wohnprojekt für Menschen im Alter 55+ zugutekommen. Entscheidend ist, dass diese Wohnform nicht als abgeschlossen wahrgenommen wird, sondern als ein Angebot in und für Hohenfelde. Sie sollte für Menschen interessant sein, die sich für ihren kommenden Lebensabschnitt neu orientieren und sich gleichzeitig je nach persönlichen Fähigkeiten, engagieren wollen.

Eine Verbindung vom Wohnprojekt zum Ort wäre wünschenswert, dabei kann das zukünftig freie Feuerwehrgebäude in der Nachbarschaft eine Rolle spielen. Der dort angedachte MarktTreff kann ein Betätigungsfeld für ehrenamtliches Engagement werden. Der Erfolg mancher MarktTreffs basiert oft auf der Zusammenarbeit von Profis und von Freiwilligen. Neben einem MarktTreff wäre im Gebäude auch Platz für z.B. Werkstätten, die im Hale Huus nicht untergebracht werden können.

Projekt E 2: Wohnbauentwicklung „Sport- und Spielflächen“

An die Feuerwehr schließt sich entlang der Moltkestraße eine gepflegte, gemeindeeigene Sport- und Spielfläche an. Sie besteht aus drei Bereichen, im straßenzugewandten Bereich ist sie asphaltiert, daran schließt eine Rasenfläche mit Toren und im rückwärtigen Bereich, zur Wohnbebauung, ein Spielplatz an. Diese zentrale Fläche im Dorf wurde früher durch die Schule und zusätzlich auch für Freizeit- und Spielaktivitäten, durch Feste, den Kindergarten oder als Übungsplatz der Feuerwehr genutzt. Im Laufe der Jahre haben sich Aktivitäten geändert und die Nutzungsfrequenz hat sich stark verringert. Die Sport- und Spielfläche umfasst 4.450 m².

In Teilen fehlt es der Fläche an Aufenthaltsqualität und Geborgenheit. Die asphaltierte Sportfläche wäre zwar für Rollsport geeignet, ist aber in einem schlechten Zustand. Als Bolzplatz kann die Rasenfläche zwar genutzt werden, doch Bolzen spielt im Ort nur noch eine geringe Rolle. Für Ballsport im Rahmen von Vereinstätigkeiten müsste der Platz aufgewertet werden. Auch können Konflikte mit der Wohnnachbarschaft nicht ausgeschlossen werden.



Asphaltfläche und Rasenfläche

Der Pavillon eignet sich als Treffpunkt für die Jugend und Nachbarschaftstreffen. Ihm fehlt es aber an Attraktion, z.B. von Tisch-Bank-Kombinationen oder einem öffentlichen Grill. Viel interessanter ist der daneben liegende abgegrenzte Spielbereich mit neueren Geräten. Er wird u.a. vom Kindergarten ‚Spatzennest‘ aufgesucht.



Fehlende Aufenthaltsqualität

Spielmöglichkeiten

Änderungen in Bedarf

In den Beteiligungsformaten für die Fortschreibung des OEK wurde auf die Bedeutung dieser innerdörflichen Fläche hingewiesen, doch auch darauf, dass durch den kommunalen Erwerb des Pastorats neue und ausbaufähige Angebote entstanden sind. In Teilen kann das Spielangebot in die Freiraumplanung für eine neue Wohnnutzung integriert werden. Der größte Teil der Funktionen wandert in den Garten des ehemaligen Pastorats, der bei entsprechender Umgestaltung, viele neue Funktionen aufnehmen kann. Das betrifft insbesondere Angebote zum Spielen, Treffen und Austausch für Menschen aller Altersgruppen und Angebote für Außenaktivitäten, die zu den Nutzungen im Pastorat, der Kirche und Hale Huus passen.

Das, was nicht Richtung Hale Huus verlagert werden kann, sind große Flächen, die u.a. für Ballsport genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird eine Kombination vom neuen

Feuerwehrstandort mit Sportflächen angestrebt. Für diese Kombination wäre der Standort Dorfstraße / Glindhof geeignet. Dort können sich, wenn die Freiflächen, Umkleiden und Toiletten so angelegt werden, dass sie von beiden Partnern genutzt werden, vielfältige Synergien zwischen Feuerwehr und Sport ergeben.

Innenentwicklung mit verdichteten Wohnformen

Die Verlagerung von Freiraumfunktionen auf die ‚Dorfsoziale Mitte‘ und in Richtung neuem Feuerwehrstandort, bedeutet eine starke Reduktion der Nutzungen in genau diesem öffentlichen Raum. Das ermöglicht an dieser zentralen Ortslage die Option hier als Nachfolgenutzung auf den Bau nachgefragter Wohnungen zu setzen. Auf diese Weise wird die bauliche Innenentwicklung der Gemeinde gestärkt werden, ein Faktor, der schon bei der Untersuchung der Potentiale zur Innenentwicklung im OEK von 2018 eine Rolle gespielt hat. Auf Grund der zentralen Lage eignet sich die Fläche insbesondere für verdichtete Wohnformen bzw. eine kompakte Bauweise. Denkbar wären zwei Geschosse mit Staffelgeschoss.

Die Wohnbebauung sollte nicht durchparzelliert werden, sondern freiräumlich als ‚halböffentlich‘ erlebbar sein. Jede Wohneinheit hätte einen hausnahen Privatbereich. Darüber hinaus sollte der Freiraum in der Mitte so ausgebildet werden, dass dort Treffpunkte entstehen und kleinteiliges, wenig lärmintensives Spielangebot möglich ist.

Die folgenden Projekte dienen als Orientierung. Das Wohnprojekt in Pries, bei Kiel, umfasst sieben Gebäude mit 29 Wohnungen auf einer Fläche von ca. 6.500 m². Die Stellplatzanlage befindet am Rand, in der Mitte das Gemeinschaftshaus. Das Beispiel aus Heikendorf zeigt eine kompakte Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern. In einer Abteilung einer dänischen Wohnungsgenossenschaft in Værløse befinden sich Wohnungen und Gemeinschaftsräume unter dem großen Satteldach.



Luftbild Wohnprojekt Preis (Digitaler Atlas Nord) Mehrparteienhäuser Wohnprojekt Torfwiesenau / Heikendorf



Beispiel mit Satteldächern Orangerie Værløse (<https://www.tegnestuenlokal.dk/orangerierne>)

Versuchsweise wurden zwei Bebauungsvarianten entwickelt.

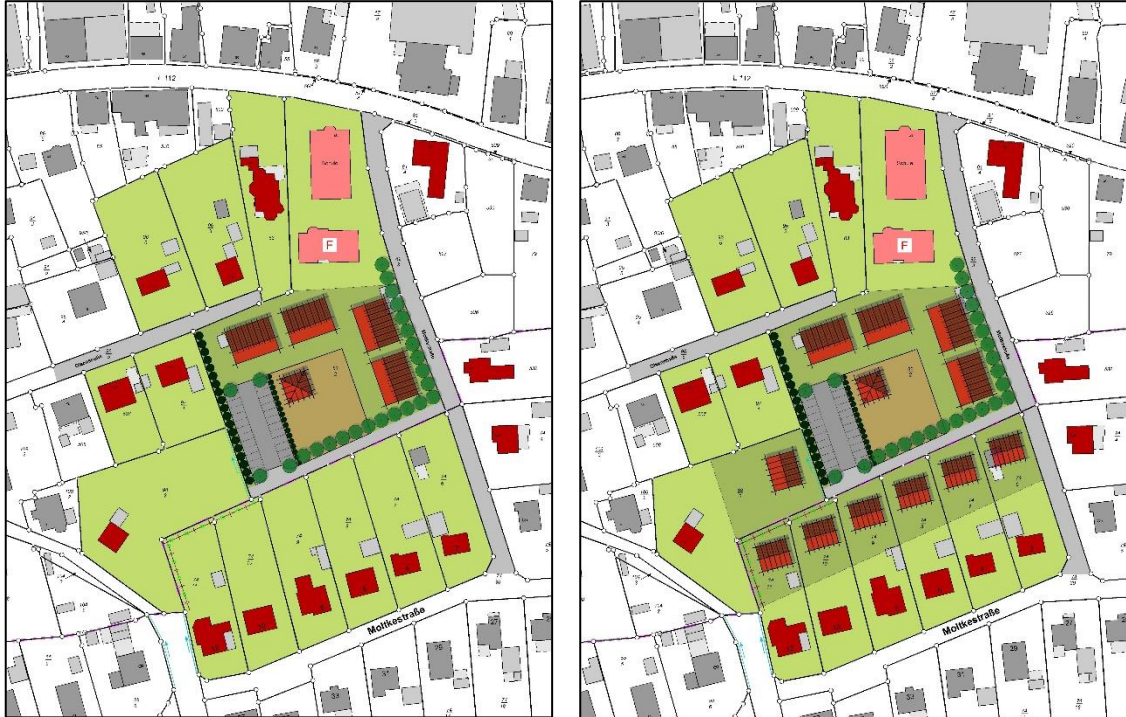
Sie enthalten keine Aussagen zur Gestaltung.

Variante 1

Die erste Variante sieht eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern parallel zur Moltkestraße im Osten sowie parallel zur Olsenstraße im Norden der Fläche vor. Die Bebauung soll sich an der Umgebung orientieren, weshalb eine Bebauung mit zwei Geschossen und ggfs. einem Staffelgeschoss vorgeschlagen wird. Entsprechend ergibt sich die Möglichkeit der Schaffung von 16 bis 20 Wohneinheiten.

Die Mitte der Fläche soll als gemeinsamer Platz bzw. Freiraum entwickelt werden. Ein Gemeinschaftshaus / Unterstand o.ä. sind an dieser Stelle denkbar. Die Freifläche sollte Möglichkeiten zum gemeinsamen Austausch bieten, wie Sitz- und Spielmöglichkeiten oder Gartenflächen.

Die Erschließung erfolgt im Süden der Fläche abgehend der Moltkestraße als Stichweg. Dieser führt zu einer Sammelstellplatzanlage für Pkw. Die Wohngebäude sind fußläufig zu erreichen.



Variante 1 mit und ohne Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Moltkestraße

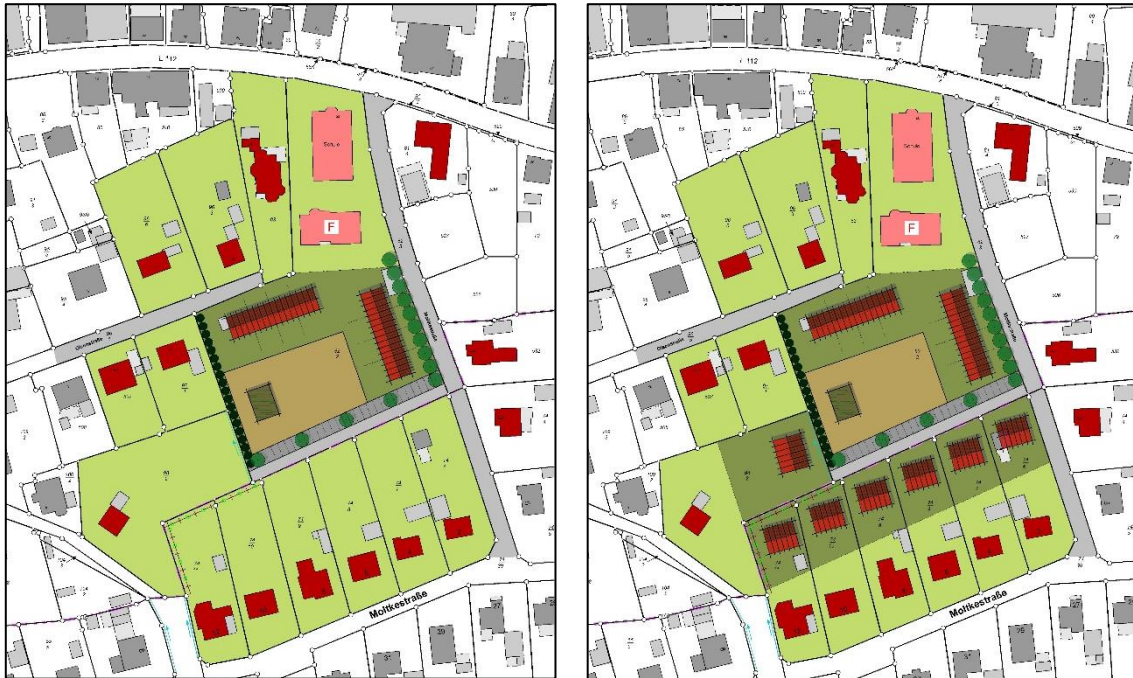
Kosten der Erschließung sind ein erheblicher Bestandteil der Baukosten. Der Entwurf dieser Variante ermöglicht südlich der Sport- und Spielfläche (Moltkestraße) durch Grundstücksteilungen von Grundstücken den Bau von sieben Einfamilienhäusern. Diese Grundstücke mit Einzelhäusern weisen tiefe rückwärtige Bereiche auf, die bei einem Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer nachverdichtet werden könnten. Das wäre eine Nachverdichtungsmöglichkeit mit geringem Erschließungsaufwand.

Variante 2

Die zweite Variante sieht eine Reihenhausbauung vor, wodurch 8 bis 12 Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Entsprechende Gartenfläche sind vorgesehen. Die Erschließung erfolgt im Süden der Fläche abgehend der Moltkestraße als Stichweg. Die Pkw-Stellplätze sind entlang der Stichstraße organisiert. Von dort können die Reihenhäuser fußläufig erreicht werden.

Auch diese Variante sieht eine gemeinsame Mitte vor, die Raum für ein Gemeinschaftshaus, Aufenthalts- und Spielflächen bietet. Eine rückwärtige Bebauung der unteren Moltkestraße wäre auch in dieser Form möglich sofern seitens der Eigentümer ein Interesse daran besteht.

Die Bebauung könnte auch hier zweigeschossig mit Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss erfolgen, um die zur Verfügung stehenden Flächen effizient auszunutzen.



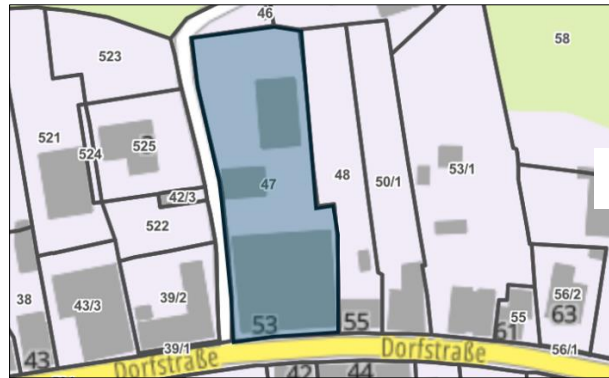
Variante 2 mit und ohne Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Moltkestraße

Projekt E 3: Entwicklungsfläche zwischen Gasthof Rinnen und Hofstelle

Von ehemals vielen Gaststätten in Hohenfelde war ‚Rinnen‘, Dorfstraße 53, die letzte, die vor einigen Jahren ihre Türen schloss. Wie in Dörfern üblich, war auch hier die Gaststätte Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs. Das drückt sich im heutigen Gebäude aus: zur Straße gerichtet befinden sich Küche, Gastraum und Saal, im Obergeschoss eine Wohnung und eine Bodenfläche, nach Norden schließt sich eine dominierende Stallanlage mit einem großen Heuboden an. Der Zustand ist über Jahrzehnte gleichgeblieben. Der Wohnbereich wird fast nur von Süden her belichtet, von dort dringt der Straßenlärm ins Gebäude, eine typische Situation an der Dorfstraße. Der Gasthof von 1909 ist eindeutig als ortsbildprägend einzustufen. Er prägt auch die Bürgermeister-Wulf-Straße, die einzige Verbindung in den Naturraum um die Kremper Au.



Straßenbegleitend und ortsbildprägend



Grundstück ‚Rinnen‘ (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Saal

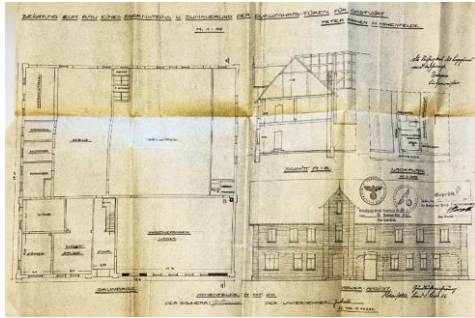


Wohnung



Heuboden

Im Jahre 2025 wurde der Gasthof verkauft. Der jetzige Eigentümer strebt den Ausbau für Mietwohnungen an.



Saal ist ‚Nachnutzung‘ eines Kriegsgefangenenlagers von 1940

Auch besteht Interesse daran, den hinteren Bereich des Grundstücks entlang der Bürgermeister-Wulf-Straße wohnbaulich zu entwickeln. Das entspricht den Zielen aus dem OEK. Planrechtlich gibt es zurzeit an dieser Straße keine Möglichkeit diese Ideen umzusetzen. Daher erfordern Baumaßnahmen auf dieser Fläche eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Insbesondere betrifft es die Ziele der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich der rückwärtigen Grundstücke nördlich der Dorfstraße vom Gasthof Rinnen bis zu den weiter östlich gelegenen Flächen genauer zu definieren.

Eine Sonderstellung innerhalb dieser Flächen nimmt eine ehemalige Hofstelle nördlich der Dorfstraße ein, deren Eigentümer im Beteiligungsprozess zum OEK 2018 signalisiert haben, dass sie an einer wohnbaulichen Nachnutzung der Hofstelle interessiert sind (Fläche 1, „Nachnutzung Hofstelle und angrenzende Bereiche“ im Projektplan). Hier steht eine relativ große Fläche für eine städtebaulich sinnvolle wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. In Verbindung mit einer Entwicklung dieser Fläche könnten weitere westlich und östlich (Fläche C im Projektplan) angrenzende, rückwärtige Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße aktiviert werden.

Auf Grund der Lage an der Kremper Au kann nicht die gesamte, durch landwirtschaftliche Nutzungen und Gebäude belegte Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Es muss auf Grund des einzuhaltenden Gewässerschutzstreifens ein Abstand von 50,0 m zum Gewässer verbleiben.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb dieses Bereiches zu prüfen, wurden Entwicklungsskizzen angefertigt, die die Entwicklungsoptionen für die unterschiedlichen Bereiche darlegen.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen der ehemaligen Gaststätte Rinnen wird eine Bebauung mit zwei „ortsangemessenen“ Mehrfamilienhäusern mit kleineren, altersgerechten Wohnungen angedacht.



Bebauungsvorschlag Gasthof Rinnen

Die Bebauung kann zweigeschossig mit Dach- oder Staffelgeschoss vorgesehen werden und würde damit der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße entsprechen. Der ruhende Verkehr kann entlang einer Stichstraße zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Eine intensivere Ausnutzung des Grundstückes wird auch erwogen, da hiermit die für die Sanierung des bestehenden ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gaststättengebäudes erforderlichen wirtschaftlichen Mittel generiert werden können.

Die Flächen der ehemaligen Hofstelle können von der Dorfstraße über die bestehende Zufahrt erschlossen werden. Am Ende dieser Stichstraße wird ein ausreichend dimensionierter Wendeplatz vorgesehen, von dem wiederum Stichwege nach Westen und Osten weitere Grundstücke erschließen.



Bebauungsvorschlag Gasthof Rinnen und Hofstelle

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen können je nach angestrebtem Umfang des Erhalts von Bestandsgebäuden ca. 10 bis 11 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Einheiten mit kleineren Wohnungen geschaffen werden. Der Umfang der Wohneinheiten, die geschaffen werden können, wird je nach Bauweise auf ca. 11 bis 17 Wohneinheiten eingeschätzt.

Über die Flächen der Hofstelle und des Gasthofes Rinnen können die dazwischenliegenden rückwärtigen Grundstücksflächen erschlossen werden.



Bebauungsvorschlag Gasthof Rinnen und Hofstelle mit angrenzenden Grundstücken

Hier können vier Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Dies setzt die Bereitschaft aller Eigentümer voraus. Eine gemeinsame Entwicklung würde hier Vorteile für alle Eigentümer mit sich bringen.

Über die Flächen der Hofstelle können als weiterer Entwicklungsschritt ebenfalls die östlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen erschlossen werden.



Bebauungsvorschlag Gasthof Rinnen und Hofstelle mit angrenzenden Grundstücken nach Osten

Hier können ca. sieben Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Dies setzt auch hier die Bereitschaft aller Eigentümer voraus. Eine gemeinsame Entwicklung würde auch hier Vorteile für alle Eigentümer mit sich bringen. Die Erschließung sollte so konzipiert werden, dass eine Fußweganbindung nach Osten geschaffen wird.

Im Zuge dieses Projektes ist anzustreben, die nördlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Kremper Au einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen. Über die Flächen der Hofstelle kann eine „grüne“ Verbindung zur Dorfstraße hergestellt werden.

Projekt E 4: Planvolle Siedlungsentwicklung in den Außenbereich

Ausgangslage

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotenzial im Innenbereich von 5 Wohneinheiten bis 2036 dargestellt.

Allerdings bestehen sowohl in der möglichen Nachnutzung der Spiel- und Sportplatzfläche, der Nachnutzung der beschriebenen Hofstelle, der Umnutzung der alten Schule und der möglichen Aktivierung rückwärtiger Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße erhebliche Flächenpotentiale im unmittelbaren bzw. erweiterten Innenbereich der Gemeinde. Diese Potentiale sind angemessen zu berücksichtigen, wenn eine Größenordnung für eine mögliche Entwicklung in den Außenbereich benannt werden soll.

Für die genannten Potentialflächen wurde im Innenentwicklungsgutachten eine Anzahl von ca. 9 bis 14 Wohneinheiten genannt, die im Sinne des LEP auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen wären.

Demnach verbleiben von den 43 Wohneinheiten, die der Gemeinde noch zur Verfügung stehen, rechnerisch noch ca. 24 bis 29 Wohneinheiten, für die im Außenbereich Baurecht zu schaffen wäre.

Der Wohnungsneubaubedarf könnte also je nach Bebauung und Wohnform zu einem nicht unerheblichen Teil und -wenn alle Potentialflächen aktiviert werden können- sogar überwiegend, wenn nicht sogar vollständig innerhalb der beschriebenen Bereiche erfolgen. Demnach wäre eine Entwicklung in den Außenbereich nicht erforderlich.

Es ist jedoch auch Aufgabe eines Ortsentwicklungskonzeptes weitere Entwicklungsmöglichkeiten in den Außenbereich perspektivisch aufzuzeigen und sei es auch nur für den Fall, dass Entwicklungen anders verlaufen als vorgesehen oder prognostiziert.

Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde und der guten Verkehrsanbindung kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Hohenfelde über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt.

Zielsetzung für die Zukunft sollte daher sein, Hohenfelde als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und dabei die Balance zwischen Wachstum und Wahrung des prägenden Charakters des Ortes zu wahren.

Insofern erfolgt die Darstellung der Flächenpotenziale für eine Siedlungsentwicklung nicht vor dem Hintergrund alle Flächen zu füllen, sondern geeignete Flächen und mit deren Entwicklung einhergehende Maßnahmen aufzuzeigen, um eine planvolle, zielführende und nachhaltige Siedlungserweiterung zu fördern.

Eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen im Außenbereich kann erforderlich werden, wenn weniger Bebauung im Innenbereich erfolgt als bisher angenommen. Sie kann angestrebt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage gegeben ist und es aus Sicht der Gemeinde geboten ist, eine entsprechende Entwicklung voranzutreiben, um die gemeindliche Infrastruktur zu sichern. Auf der anderen Seite muss sichergestellt werden, dass die gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird und landschaftliche sowie naturräumliche Bezüge erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

In den letzten Jahren wurde die Entwicklung vorrangig südlich der Dorfstraße vorangetrieben. Auf Grund der Nähe zu bestehenden und geplanten Autobahntrassen (A 23 und A 20) kommen diese Entwicklungsrichtungen nicht mehr in Frage.

Die Siedlungsentwicklung sollte sich daher in Zukunft vorrangig auf die nördliche bis nordwestliche Ortslage konzentrieren.

Eine Grenze Richtung Norden bildet die Kremper Au und ihr 50,0 m tiefer Gewässerschutzstreifen, der nicht in Anspruch genommen werden darf.

Aus diesen Vorgaben und Einschränkungen ergeben sich fünf Potenzialflächen für eine Entwicklung im Außenbereich:

Vier Flächen befinden sich in der nördlichen Ortslage und eine kleinere Fläche westlich der Straße Kirchmoor am südwestlichen Ortsrand. Die letztgenannte Fläche ist eher als Abrundung des Siedlungskörpers zu verstehen.

Auf Grund der an die Flächen angrenzenden Siedlungsstruktur und dem Ziel, Wohnformen mit kleineren Wohnungen vorrangig im bebauten Innenbereich bereitzustellen, sind die Flächen vorrangig für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen. Dies schließt nicht aus, dass innerhalb der Flächen auf einzelnen Grundstücken auch verdichtete Bauformen entstehen können.

Um eine Größenordnung für das Potenzial der Fläche benennen zu können, wird von der jeweiligen Bruttofläche ein Anteil von 75% für das Nettobauland angenommen. Aus einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m², die auch als ortstypisch angesehen wird, ergibt sich die Anzahl der realisierbaren Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneinheiten.

Zu den einzelnen Flächen erfolgt ein Abgleich mit vorangegangenen Planungen, die die Siedlungsentwicklung zum Thema hatten. Dies sind der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde.

Die im F-Plan der Gemeinde als Bauflächen ausgewiesenen Flächen sind derzeit vollständig erschlossen. Flächenreserven für eine Entwicklung in den Außenbereich bestehen nicht.

Der Landschaftsplan, der in 1998 nach Erstellung des F-Planes erarbeitet wurde, zeigt in seiner Entwicklungskarte auf, in welche Richtungen sich Hohenfelde aus landschaftsplanerischer Sicht noch entwickeln könnte. Die im Projektplan getroffenen Flächendarstellungen decken sich in weiten Teilen mit den bereits im L-Plan ausgewiesenen Flächen, bleiben jedoch hinsichtlich der dort vorgesehenen Entwicklung insbesondere nach Osten deutlich hinter ihnen zurück.

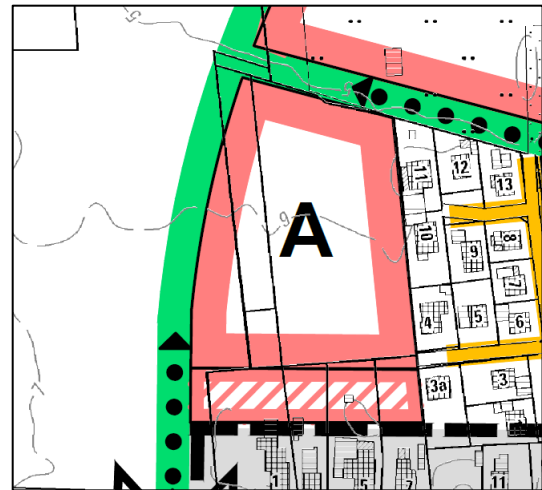
Fläche A

Die Fläche A liegt westlich der Bebauung an der Friedenstraße. Bei der Fläche handelt es sich um Teile eines größeren Ackerschlaes, der keine weiteren naturräumlichen Strukturen aufweist. Die ca. 1,15 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Eignungsfläche für eine Wohnbebauung dargestellt.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Friedenstraße möglich. Um die Erschließung von dort sicherzustellen, ist vermutlich eine Inanspruchnahme privater Flächenanteile angrenzender Grundstücke erforderlich und sollte unbedingt beachtet werden. Bei einer Erschließung können bei vorliegendem Interesse der Grundstückseigentümer rückwärtige Flächen der Grundstücke an der Dorfstraße mit erschlossen werden.



Luftbild Potentialfläche A (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Potentialfläche A

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 13 Baugrundstücken. Bei Mitnutzung der südlich gelegenen Grundstücksflächen erhöht sich die Anzahl um ca. 4 bis 5 Baugrundstücke.

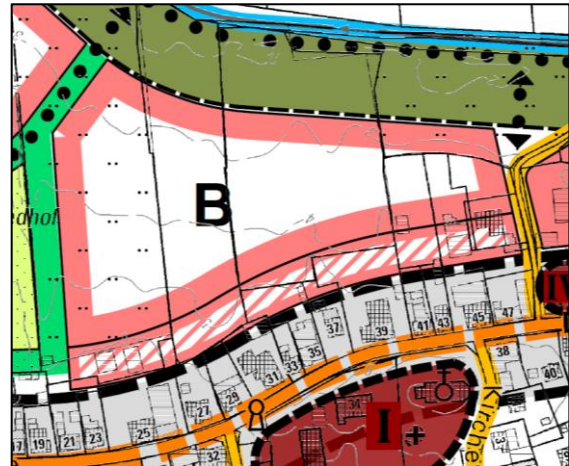
Fläche B

Die Fläche B liegt nördlich der Bebauung an der Dorfstraße zwischen dem Friedhof im Westen und der Bürgermeister-Wulf-Straße im Osten. Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen, die sich im Eigentum unterschiedlicher Privatpersonen befinden. An naturräumlichen Strukturen finden sich Knicks und einzelne Gehölzstrukturen. Die Fläche ist ca. 2,55 ha groß. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Eignungsfläche für eine Wohnbebauung dargestellt.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Bürgermeister-Wulf-Straße möglich. Bei einer Erschließung können bei vorliegendem Interesse der Grundstückseigentümer rückwärtige Flächen der Grundstücke an der Dorfstraße mit erschlossen werden.



Luftbild Potentialfläche B (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Potentialfläche B

Im Zuge dieses Projektes ist anzustreben, die nördlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Kremper Au einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 30 Baugrundstücken. Bei Mitnutzung der südlich gelegenen Grundstücksflächen erhöht sich die Anzahl um ca. 10 Baugrundstücke.

Fläche C

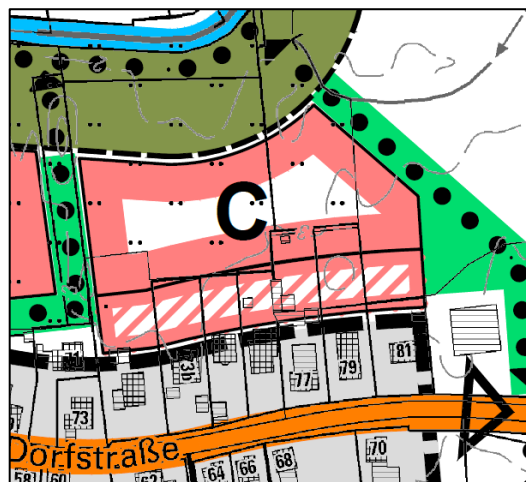
Die Fläche C liegt nördlich der Bebauung an der Dorfstraße am nordöstlichen Ortsrand. Sie ist bereits in Zusammenhang mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Hofstelle thematisiert worden.

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen, die sich im Eigentum unterschiedlicher Privatpersonen befinden. An naturräumlichen Strukturen findet sich eine Baumreihe. Die Fläche ist ca. 0,75 ha groß. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie teilweise als bestehende Baufläche und teilweise als Grünlandfläche dargestellt.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Verlängerung der Erschließung des westlich angrenzenden Bereiches möglich und sollte dort zwingend vorgesehen werden. Bei einer Erschließung können bei vorliegendem Interesse der Grundstückseigentümer rückwärtige Flächen der Grundstücke an der Dorfstraße mit einbezogen werden.



Luftbild Potentialfläche C (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Potentialfläche C

Im Zuge dieses Projektes ist anzustreben, die nördlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Kremper Au einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen.

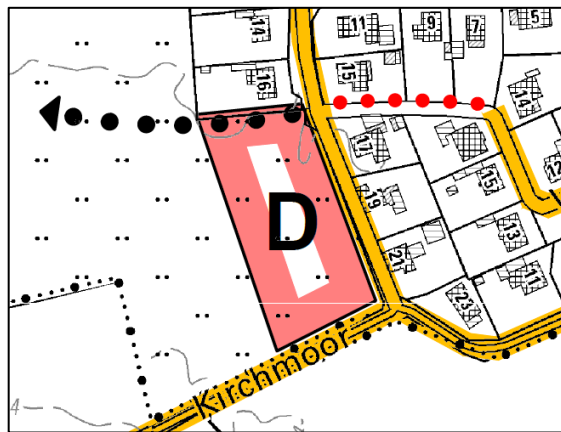
Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 8 Baugrundstücken.

Fläche D

Die Fläche D liegt westlich der Straße Kirchmoor am südwestlichen Ortsrand.



Luftbild Potentialfläche D (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Potentialfläche D

Bei der Fläche handelt es sich um Teile einer größeren Grünlandfläche, der keine weiteren naturräumlichen Strukturen aufweist.

Die ca. 0,45 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Grünlandfläche dargestellt.

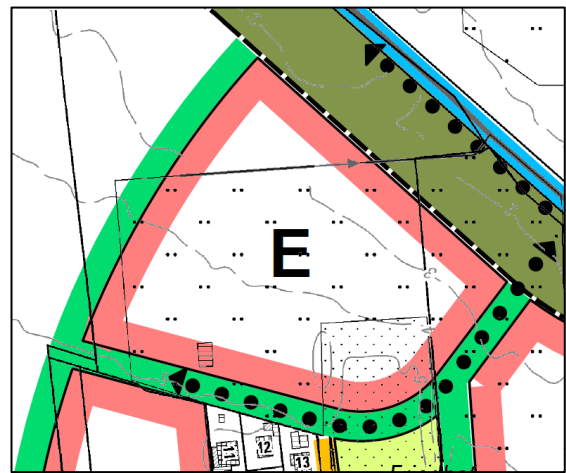
Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Straße Kirchmoor möglich.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 3 bis 4 Baugrundstücken.

Fläche E

Die Fläche E liegt nördlich des Friedhofes und der Bebauung an der Friedenstraße. Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Grünlandflächen, die sich im Privateigentum befinden. Die Gemeinde hat zum Ziel die Fläche zum Zwecke des Wohnungsbaus gezielt anzukaufen.

An naturräumlichen Strukturen finden sich Knicks und einzelne Gehölzstrukturen. Die Fläche ist ca. 2,35 ha groß. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Grünlandfläche dargestellt. Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Friedenstraße möglich.



Luftbild Potentialfläche E (Quelle: Digitaler Atlas Nord) Potentialfläche E

Im Zuge dieses Projektes ist anzustreben, die nördlich angrenzenden Flächen und den Verlauf der Kremper Au einschließlich der Randflächen landschaftlich weiter aufzuwerten und erlebbar zu machen.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 27 Baugrundstücken.

Bewertung

Grundsätzlich sind alle fünf betrachteten Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich geeignet.

Für alle untersuchten Flächen sind zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Eine Erschließung ist für jede der Flächen darstellbar. Bei der Fläche C ist sie jedoch von der vorangegangenen Entwicklung der westlich gelegenen Fläche der Hofstelle abhängig.

Mit Ausnahme von Teilen der Flächen B, C und E ist die Wertigkeit der Flächen für Natur und Landschaft als relativ gering zu bewerten.

Siedlungsstrukturell für eine wohnbauliche Nutzung geeignet erscheinen alle Flächen auch unabhängig voneinander. Eine Ausnahme macht hier wieder die Fläche C, deren Entwicklung mit der westlich angrenzenden Fläche verknüpft ist.

Innerhalb der dargestellten Flächenpotenziale ist die Bereitstellung von insgesamt ca. 82 Wohnbaugrundstücken möglich. Auch die größeren Flächen B und E weisen für sich genommen eine Größenordnung auf, die sich noch in den wohnbaulichen Siedlungsrahmen einfügen würde.

Die dargestellten Flächen für eine Siedlungsentwicklung stellen die Entwicklungsperspektive der Gemeinde für die nächsten 20 bis 30 Jahre dar sofern sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich ändern sollten.

Eine Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht geklärt. Um im Falle eines zukünftigen Neubaubedarfs schnell reagieren zu können, ist zu empfehlen, dass sich die Gemeinde die geeigneten Flächen soweit möglich entsprechend sichert.

Exkurs Förderung

Dadurch, dass die im Folgenden beschriebenen Förderstränge ineinandergreifen und sich ergänzen, ist ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für die wohnbauliche Entwicklung von Hohenfelde anzustreben. Dieses sollte gleichermaßen kommunale und private Vorhaben im Blick haben. Die Gemeinde Hohenfelde entscheidet nicht nur über Vorhaben privater Investoren, sie kann sich Ziele setzen und auch eigene Liegenschaften einbringen.

Die Förderkulisse des Landes berücksichtigt in der Immobilienentwicklung öffentliche und private Interessen. Sie motiviert gleichzeitig die Kommunen dazu, Leitziele der wohnbaulichen Entwicklung zu formulieren und mit privaten Partnern zu kooperieren. Sind die Ziele vorhanden und werden sie durch die sonstige Entwicklung der Gemeinde gestützt, ist eine Förderung realistischer als ohne. Insbesondere in der Anfangsphase der Planung sind Förderprogramme eine gute Unterstützung.

Die Kooperation mit anderen Gemeinden, die ähnliche Ziele verfolgen, kann dazu führen, dass Landesprogramme weitergeführt und aufgestockt werden. Da zurzeit zum Thema ‚Wohnen auf dem Land‘, ‚Wohnen in Nachbarschaft‘ vom Land und von Instituten Forschungsvorhaben anstehen, wird eine Beteiligung von Hohenfelde als ‚förderlich‘ betrachtet.

Die in der Fortschreibung genannten Leitlinien zur wohnbaulichen Entwicklung passen zu folgenden Förderprogrammen.

„Neue Perspektive Wohnen“

Die Zukunftsplanung von Hohenfelde ist u.a. abhängig von der Altersstruktur, der Versorgung und des sozialen Miteinanders und insbesondere auch von der Attraktivität als Wohnstandort. Das Potenzial für die wohnbauliche Entwicklung von Hohenfelde ist vielfältig. Es stehen kommunale und private, unbebaute oder bebaute Liegenschaften zur Verfügung. Der Ausbaurahmen für Wohnungsneubau ist durch Vorgaben des Landes begrenzt. Innerhalb der Vorgaben kann sich die Gemeinde aber bewegen. Die Innenentwicklung des Ortes, die Nachnutzung leerstehender Immobilien, Bauwünsche privater Investoren und ein kommunaler Flächenerwerb sollte so koordiniert werden, dass übergeordnete Ziele erfüllt werden. Diese Ziele und die Kombination von privaten und kommunalen Interessen steht bei dem Förderprogramm „Neue Perspektiven Wohnen“ vom Land Schleswig-Holstein im Zentrum. Es ist bei der Wohnraumförderung des Landes angesiedelt. Durch die Förderung soll die Kommune bei ihrer Planungsaufgabe unterstützt werden. Es kommt zudem privaten Investoren, deren Vorhaben z.B. ein Bauantrag benötigt, zugute. Auch sie können weitere Mittel in Anspruch nehmen.

Auszüge aus dem Landesprogramm:

„Die Zuwendungsempfängerin bzw. der Zuwendungsempfänger muss über eine geeignete und konkrete Fläche verfügen, die eine zügige Bebauung zulässt.

Geeignet sind zum Beispiel:

innerörtliche Lagen und Baugebiete, die zur städtebaulichen Aufwertung dezentraler Zentren beitragen,

Bauflächen im ländlichen Raum, die sich zur Funktionsstärkung dörflicher Ortskernbereiche eignen und sich im Anschluss oder direkt in verdichteten Ortslagen befinden,

Baumaßnahmen als Flächenkonversion und/oder Nachverdichtung in Aufwertung und Umwidmung funktionsentleerter Flächen, die dem städtebaulichen Siedlungszusammenhang dienen,

Bauflächen, die den Siedlungsbestand qualifiziert weiterentwickeln.“

„1.1 Die Versorgung mit Wohnraum ist ein soziales und strukturelles Schlüsselthema, das im Verbund mit weiteren Schlüsselthemen (Verkehr, Versorgung, Digitalisierung, Dekarbonisierung und Klimaanpassung) und dem Ziel der regionalen Vernetzung der Kommunen zu sehen ist. Ein Sonderprogramm soll gezielt für eine Ausweitung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes sorgen.

Das Programm „Neue Perspektive Wohnen“ unterstützt mit dem Förderansatz dieser Richtlinie Kommunen sowie Investorinnen und Investoren bei der Planung und Gestaltung von Wohngebieten, so dass für alle Bedarfsgruppen angemessener Wohnraum realisiert werden kann. Es sollen an geeigneten Orten gemischte und attraktive Wohnquartiere geschaffen werden, die sich durch besondere architektonische, städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen und eine Bandbreite von Gebäudetypen anbieten. Durch vielfältige und individuelle Formen des Eigentums- und Mietwohnungsbaus soll eine Durchmischung von Baugebieten erreicht werden, welche für alle Lebenssituationen passende Angebote vorhalten und somit ein selbstbestimmtes Leben innerhalb des

Quartieres über alle Lebensphasen hinweg ermöglicht. Die Fördermaßnahme soll nicht nur der Wohnraumversorgung dienen, sondern auch Impulse zugunsten einer zukunftsgerechten Siedlungsentwicklung in Schleswig-Holstein setzen. Geförderte Quartiere sollen als Vorbilder und Leitbilder dienen, die mit bestehenden Siedlungsstrukturen harmonisieren und Natur-, Ressourcen- und

Klimaschutzanforderungen berücksichtigen.“

...

„2.1 Das Land fördert den entstehenden Aufwand für planerische und rechtliche Maßnahmen zur Herrichtung eines Baugebietes mit einem Gesamtkonzept für ein gemischtes Quartier, das zur Umsetzung geeignet und bestimmt ist. Dazu gehören die Vorbereitung und Erstellung eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- oder Erschließungsplanes oder auf sonstige Weise verbindlichen Bebauungskonzeptes, der bzw. dass die in der Anlage 1 genannten Qualitätskriterien berücksichtigt.“

Soziale Wohnraumförderung

Die bisher beschriebenen Ziele der wohnbaulichen Entwicklung von Hohenfelde hat auch Menschen im Fokus, für die kein freistehendes Einfamilienhaus in Frage kommt. Aus der Perspektive des Einkommens ist ein relevanter Teil der Bevölkerung berechtigt in gefördertem Wohnraum zu leben. Im Landeshaushalt sind für diese Finanzierung nicht so viele Mittel hinterlegt, dass der Bewilligung aller Anträge stattgegeben werden kann. Daher findet ein Abwägungsprozess statt. Die Chancen zur Förderung steigen, wenn das Bauvorhaben Teil einer Gesamtkonzeption ist. Die anteilige Förderung von sozialem Wohnraum (30%) ist ein elementarer Bestandteil der ‚Neuen Perspektive Wohnen‘ und der ‚Wohnprojekte‘.

Auszüge von der Webseite des Landes:

„Günstige Kredite und Zuschüsse werden an Investoren vergeben, die dafür zweckgebundene Wohnungen errichten. Dies bedeutet, nur Wohnberechtigte dürfen die Wohnungen beziehen und die Miete ist der Höhe nach begrenzt. Der Nachweis der Wohnberechtigung erfolgt über einen Wohnberechtigungsschein, der bei den zuständigen Gemeinden beantragt werden kann.

...

„Folgende Investorengruppen können Anträge auf Förderung stellen: Gewerbliche Vermieter, Private Investoren, Kommunen/Kreise, Verbände, Soziale Träger, Kleine Wohnungsgenossenschaften“

...

„Die geltenden Einkommensgrenzen und die Zuständigkeiten bei der Umsetzung des SHWoFG werden in der Durchführungsverordnung festgelegt, Förderbestimmungen und Erlasse regeln die Förderung im Detail.“

„Das wesentliche Ziel der Sozialen Wohnraumförderung ist, bezahlbare Wohnungen für Menschen bereitzustellen, die sich am Markt nicht angemessen damit versorgen können.“

...

„Durch die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen an Investoren können der Neubau von Mietwohnungen sowie Investitionen in

bestehende Wohnungen gefördert werden. Die Höhe der Förderung hängt von der Art der Maßnahme.“

...

„Im Gegenzug für die Gewährung der Förderdarlehen und -zuschüsse verpflichtet sich der Investor, die geförderten Wohnungen langfristig an wohnberechtigte Mieter (Menschen mit gültigem Wohnberechtigungsschein) zu vermieten (Belegungsbindungen). Die Höhe der Mieten und die Mietpreisentwicklung sind für die Dauer der Zweckbindung festgelegt (Mietpreisbindung).“

Förderung von Gründungsprozessen genossenschaftlicher Wohnprojekte oder genossenschaftsähnlicher Trägerschaften

Die wohnbauliche Entwicklung von Hohenfelde beinhaltet nachbarschaftliche / genossenschaftliche Wohnformen. Im konkreten Fall wird für die Alte Schule diese Nutzung empfohlen. Das Land Schleswig-Holstein sieht in dieser Wohnform eine Ergänzung zum herkömmlichen Angebot, knüpft an sie Erwartungen, die zur Stärkung der Nachbarschaft beitragen und fördert ihre Gründungsphase. Zudem wird die Förderung an einen Wohnungsmix gekoppelt, der auch Menschen einbezieht, die der Wohnungsmarkt nicht im Blick hat. Ein bestimmter Anteil der Wohnungen muss daher unter die Förderkriterien der sozialen Wohnraumförderung fallen. Zunehmend werden Projekte im ländlichen Raum realisiert.

„Wohnungsgenossenschaften - so auch neu gegründete, kleine Wohnungsgenossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte - stellen neben Einzeleigentum, Wohnungseigentümergeinschaften und Mietwohnungsbau eine wichtige Säule für eine soziale Wohnraumversorgung dar. Diese als genossenschaftliche Wohnprojekte bezeichneten Vorhaben stellen oftmals auch anteilig Wohnraum her, der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderungsprogramme gefördert wird.

Die charakteristischen Merkmale genossenschaftlicher Wohnprojekte sind: Langfristigkeit, Identitätsprinzip, Demokratieprinzip, Selbstnutzung und Selbstverwaltung.“

...

„Förderfähige genossenschaftliche Wohnprojekte im Sinne dieser Richtlinie sind Initiatorengruppen (Gesellschaften bürgerlichen Rechts), die als Zusammenschlüsse von Personen in der Absicht handeln, eine solide selbstverwaltete, soziale und geschäftsfähige Trägerschaft aufzubauen.

... Der Zweck der Initiatorengruppe muss darauf ausgerichtet sein, durch den gemeinschaftlichen und unmittelbar selbstverwalteten Geschäftsbetrieb Wohnungen sowie auch möglicherweise ergänzende Einrichtungen, die zu einer sozialen Nachbarschaftsgestaltung und Wohnumfeldversorgung beitragen, für die Mitglieder herzustellen und auf Dauer zu bewirtschaften.“

In den Richtlinien wird u.a. auf ‚ergänzende Einrichtungen, die zu einer sozialen Nachbarschaftsgestaltung und Wohnumfeldversorgung‘ hingewiesen. Darunter kann auch die Verbindung von Alter Schule und neuem MarktTreff verstanden werden.

Die Förderung durch das Land sieht Größe von 20 Wohneinheiten vor. Daher erscheint es sinnvoll zu sein mehrere Wohnbauvorhaben zu bündeln.

9.6. Handlungsfeld F: Siedlungsentwicklung / Gewerbe

Ausgangslage

Neben einzelnen, insbesondere entlang der Dorfstraße verteilten kleineren gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben sowie einer Spedition hinter dem Ortsausgang in Richtung Westen besteht lediglich eine kleinere, als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche für einen ortsansässigen Metallbaubetrieb. Diese Fläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Steinburg der Gemeinde Süderau und ist siedlungsstrukturell eher dieser Ortslage zuzurechnen.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes keine ausgewiesenen Gewerbegebiete für den örtlichen oder auch regionalen Bedarf.

Die Planungen für die A 20 sehen die Errichtung einer Tank- und Rastanlage nordöstlich der Ortslage von Hohenfelde vor.

Auf Grund der Lage an der Autobahnezufahrt Hohenfelde zur A 23 und damit an einer Landesentwicklungsachse strebt die Gemeinde bereits seit längerer Zeit an, dort Gewerbe anzusiedeln. Die Gemeinde hat diese Zielsetzung mit der Aufnahme einer entsprechenden Darstellung in den Landschaftsplan östlich der A 23 und südlich der L 112 dokumentiert.

Die Landesentwicklungsachsen sollen unter anderem zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen und Orientierungspunkte für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung sein. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23 / B 5 und A 20 aus dem Jahre 2015, wird die Gemeinde Hohenfelde nicht als Standort überregionaler Gewerbeentwicklung berücksichtigt. Trotz der Lage an der A 23 und der unmittelbaren Nähe zum geplanten Autobahnkreuz zur A 20 wurde der Bereich der Anschlussstelle in der Gemeinde Horst als geeigneter angesehen.

Projekt F 1: Gewerbegebiet vorrangig für den regionalen Bedarf

Die Gemeinde hält dennoch an der Zielsetzung der Ausweisung einer Gewerbefläche an der A 23 fest. Dementsprechend wird eine Flächendarstellung für gewerbliche Bauflächen auch in das Ortsentwicklungskonzept aufgenommen. Dieses Gebiet könnte ggf. auch als interkommunales Gewerbegebiet mit der westlich angrenzenden Gemeinde Süderau gemeinsam entwickelt werden.



Luftbild Potentialfläche Gewerbe (Quelle: Google Maps) und Ausschnitt bestehender L-Plan (1998)

Projekt F 2: Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf

Weitere Bereiche für die Ausweisung einer zusammenhängenden Fläche für das örtliche Gewerbe in ortsangemessener Größe bieten sich am östlichen Ortseingang in Verbindung mit der dort vorgesehenen Neuansiedlung des Feuerwehrgerätehauses an. Hier ist die Entwicklung eines kleineren Gewerbegebietes in ortsangemessener Größe vorstellbar.

Ohne Ausweisung einer zusammenhängenden Gewerbefläche sind örtliche Gewerbebetriebe auf die bebauten Bereiche entlang der Dorfstraße angewiesen, die teilweise eine gemischte Nutzungsstruktur aufweisen. Hier sind jedoch die Belange der vorherrschenden Wohnnutzung zu beachten, die die Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben einschränken und störendes Gewerbe ausschließen.

9.7. Handlungsfeld G: Verkehr

Ausgangslage

Die Haupteerschließung und Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 112, welche in Ost-West-Richtung durch die Gemeinde und die zentrale Ortslage verläuft. Bis zum westlichen Ortsausgang trägt sie den Namen Dorfstraße, danach wird sie als Niederreihe bezeichnet.

Die Strecke stellt eine insbesondere schon in früheren Zeiten nicht unwichtige Verkehrsverbindung vom Binnenland an die Elbe dar. Sie ist dementsprechend auch heute noch durch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Der von der Straße ausgehende Verkehrslärm wirkt sich nicht unerheblich auf die angrenzende Bebauung aus. Eine weitere Reduzierung des Individualverkehrs auch durch Maßnahmen der Gemeinde ist in diesem Bereich nicht abzusehen, so dass die derzeitige Lärmbelastung hinzunehmen ist. Allenfalls mit Fertigstellung der A 20 kann davon ausgegangen werden, dass sich zumindest der überregionale Verkehr auf die Autobahn verlagert und die Ortsdurchfahrt entlastet wird.

Die Straße hat zudem auf Grund des Durchgangsverkehrs eine trennende Wirkung, die insbesondere im Bereich der Ortsmitte augenscheinlich wird. Dort bestehen Wegebeziehungen zwischen der Wohnbebauung auf der Nordseite und den gemeindlichen Einrichtungen auf der Südseite der Dorfstraße.

Durch das Bestreben der Gemeinde, den zentralen Bereich um das alte Pastorat als Dorfmitte zu entwickeln, und mögliche wohnbauliche Entwicklungen am nördlichen Ortsrand, entstehen weitere bzw. veränderte Wegebeziehung zwischen den nördlich und der südlich der Dorfstraße gelegenen Bereichen.

Durch das Heranrücken der Gebäude unmittelbar an die Dorfstraße und die Breite der Straßenfläche für den Fahrzeugverkehr verbleibt nur ein jeweils recht schmaler Bereich für Fußwege. Dies schränkt die Attraktivität und Nutzbarkeit der Fußwege erheblich ein und birgt Gefahren für Fußgänger insbesondere bei Begegnungsverkehren von Lastkraftwagen.

Über Wirtschaftswege ist die zentrale Ortslage gut an die umgebenden Landschaftsraum angebunden, der zur Naherholung genutzt werden kann. Die Nutzbarkeit für die Erholung z.B. für Radfahrer aber auch für landwirtschaftlichen Verkehr, der Ackerflächen anfahren muss, wird durch den teilweise schlechten Zustand des Wegenetzes eingeschränkt. Die Unterhaltung dieses, auf Grund der flächigen Ausdehnung der Gemeinde umfangreichen Wegenetzes stellt die Gemeinde vor eine schwierige Aufgabe.

Der Bahnhofpunkt Dauenhof auf der Strecke Wrist – Hamburg-Altona ist ca. 4 km vom Ortszentrum Hohenfelde entfernt. Es verkehren Bahnen im Stundentakt. Des Weiteren bestehen in der Gemeinde mehrere Bushaltepunkte. Eine direkte regelmäßige Busverbindung zwischen Ortszentrum und Bahnhof Dauenhof besteht jedoch nicht.

Projekt G 1: Dorfstraße

In der Dorfstraße sollte eine gestalterische Verbindung der Nord- und Südseite der Straße angestrebt werden, um die trennende Wirkung der Straße abzumildern. Die Belange von Fußgängern und Radfahrern, sowie die Dorfidentität müssen hier im Zentrum der Planung stehen. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite zugunsten breiterer Fußwege wird auf Grund der Anforderungen des fließenden Verkehrs vermutlich nicht umsetzbar sein.

Umso wichtiger wäre es, durch gestalterische und ordnungsrechtliche Maßnahmen zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduzierung innerhalb der Ortsdurchfahrt zu kommen. Dies betrifft insbesondere den zentralen Bereich zwischen Moltkestraße und der Straße Kirchmoor.

Bauliche Maßnahmen können hier eine höhengleiche Ausbildung in einem einheitlichen Pflastermaterial sein. Die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten und die Einrichtung einer Tempo-30-Zone wären anzustreben und sind hinsichtlich der Planungen im Bereich des alten Pastorates sowie der erforderlichen Reduzierung der von der Straße ausgehenden Lärmemissionen auch gut zu begründen.

Projekt G 2: Ortseingänge

Hinsichtlich der Ortseingänge im Verlauf der L 112 wird vorgeschlagen, zu einem Umbau und einer gestalterischen Aufwertung der Ortseingangsbereiche zu kommen. Diese sollten zum einen den Ortseingang positiv darstellen und auf der anderen Seite zu einer Geschwindigkeitsreduzierung bereits am Ortseingang führen.

Vorstellbar wäre die Ausbildung mit Baumanpflanzungen und Fahrbahnteilern, die auch als Querungshilfen für Fußgänger dienen könnten.

Das übrige Straßennetz im Siedlungsbereich, abgehend von der Dorfstraße, ist für die innere Erschließung der Wohngebiete vorgesehen und entsprechend ausgelegt. Weiterer Maßnahmen bedarf es hier nicht.

Die äußeren Erschließungsmöglichkeiten neuer Wohnbauflächen sind bereits im Kapitel 9.5. beschrieben worden. Die innere Erschließung dieser Flächen obliegt einer nachfolgenden konkreten Planung.

Projekt G 3: Fußwegeverbindungen

Das bestehende Fußwegenetz ist mit den neuen Baugebieten gewachsen und relativ gut ausgebaut. Zielsetzung weiterer Projekte sollte die Ergänzung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes im Zuge baulicher Weiterentwicklungen innerhalb neu zu schaffender Grünzüge sein.

Insbesondere bei Entwicklungsmaßnahmen im nördlichen Bereich ist vorstellbar, eine Wegeverbindung entlang der Kremper Au zu entwickeln und mit der Dorfstraße zu verbinden, um so einen Rundweg zu schaffen.

Eine weitere Zielsetzung für die Zukunft wäre, die teilweise um die Ortslage herum vorhandenen Wege in die Landschaft so miteinander zu verbinden, dass ein relativ ortsnaher Rundweg um das Dorf entsteht. Diese Zielstellung ist als schematische Darstellung in den Projektplan aufgenommen worden.

Sollte die Umsiedlung der Feuerwehr sowie der Sportflächen an den im Projektplan vorgeschlagenen Standort erfolgen, wäre eine Wegeanbindung dieses Bereiches an die Straße Kirchenstraße bzw. den Rotdornweg von besonderer Bedeutung.

Ob die Sanierung von Wirtschaftswegen in den Außenbereich, die auch für die Naherholung von besonderer Bedeutung sind, förderfähig ist, wäre weitergehend zu prüfen.

Projekt G 4: Öffentlicher Nahverkehr

Die unbefriedigende Busanbindung der Gemeinde an den Bahnhof Dauenhof wäre durch eine veränderte Taktung zu verbessern. Dies kann durchaus die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort verbessern.

Sollte sich dies mit dem Träger des öffentlichen Nahverkehrs nicht umsetzen lassen, wären ggf. auch private oder gemeindliche Initiativen im Sinne eines Bedarfsbusses angeraten, um die Situation zu verbessern.

Eine derartige Initiative sollte über den derzeitigen Ansatz der Bildung von privaten Fahrgemeinschaften hinausgehen und auf Grundlagen eines entsprechenden Konzeptes entwickelt werden.

9.8. Handlungsfeld H: Grünflächen und Landschaft

Die Gemeinde ist geprägt durch ihre landschaftlich attraktive Lage und die Nähe zu landschaftlich reizvollen Bereichen wie den Moorflächen im Norden der Ortslage. Das Landschaftserleben wird jedoch beeinträchtigt zum einen durch die Lärmemissionen der bestehenden A 23 und später ggf. der geplanten A 20 sowie der Präsenz der vorhandenen Windkraftanlagen insbesondere nördlich der Ortslage.

Neben der zielgerichteten Weiterentwicklung kleinteiliger Grünflächen und Freiflächenangebote im Bereich des alten Pastorates sowie im südlichen Anschluss an die Feuerwehr ist bei der Weiterentwicklung baulicher Nutzungen eine wesentliche Zielsetzung, neue, qualitativ hochwertige Grünzüge zu entwickeln und miteinander zu vernetzen.

Dies ist insbesondere der im Projektplan dargestellte Bereich entlang der Kremper Au nördlich der Ortslage. Diese Flächen bieten sich auch für die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Eingriffe an. Dieser Bereich sollte neben der Ausgleichsfunktion für Eingriffe in angrenzende Bereiche auch Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Das Gewässer sollte soweit möglich wieder erlebbar und für die Naherholung nutzbar gemacht werden.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen sollte auf die Ausbildung eines ansprechenden Ortsrandes geachtet werden. Dies betrifft insbesondere die Eignungsflächen A, C und E am westlichen und östlichen Ortsrand.

Hier kann zur positiven Gestaltung des Ortsrandes ein landschaftlich ansprechend gestalteter Pufferstreifen entstehen. Innerhalb dieses Pufferstreifens kann ein begleitender Wanderweg dazu beitragen, das innerörtliche Wegenetz und die Wege in die Landschaft zu ergänzen.

Die Aufwertung und Umgestaltung der Ortseingänge wurden bereits im vorangegangenen Kapitel thematisiert. Im Bereich dieser Ortseingänge knüpfen die im Projektplan vorgesehenen randlichen Grünzüge an. Hier wird vorgeschlagen in Verbindung mit den Grünzügen zu einer Eingrünung der Ortseingangsbereiche zu kommen.

10. **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Hohenfelde ist eine Gemeinde im ländlichen Raum, die sich wie viele vergleichbare Gemeinden im Land einer Vielzahl neuer Herausforderungen gegenübersteht. Das Land Schleswig-Holstein hat dies erkannt und unterstützt Gemeinden dabei, diese Herausforderungen zu bewältigen. Die Unterstützung erfolgt durch die finanzielle Förderung von Projekten und Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern.

Die Gemeinde Hohenfelde hat das Ortsentwicklungskonzept im Jahr 2018 beschlossen. Seitdem wurde das Konzept als informelles Planungsinstrument für die gemeindliche Entwicklung genutzt und bildet die Grundlage für Planungsentscheidungen sowie Fördermittelanträge.

Eine dreijährige Phase der Dorfmoderation folgte auf das OEK 2018 und legte den Fokus auf Dorfkultur, Infrastruktur und soziales Leben.

Als erste zentrale Maßnahme wurde der Neubau eines Mehrzwecksaals, das heutige Hale Huus, im Jahr 2024 fertiggestellt. Das Gebäude dient seither als Dorfgemeinschaftshaus und Treffpunkt für die Bevölkerung in Hohenfelde und wird rege genutzt. Damit ist das herausragende Projekt der Aktivierung der Dorfmitte weitgehend umgesetzt worden.

Nach acht Jahren hat sich die Gemeindevertretung entschieden, das OEK fortzuschreiben, um den Umsetzungsstand zu evaluieren, aktuelle Themen neu zu gewichten und auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Fortschreibung baut auf dem OEK von 2018 auf, wobei Ergänzungen und Aktualisierungen in den Bericht eingearbeitet wurden. Alle anderen Aussagen aus 2018 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und wurden in die Fortschreibung übernommen.

Die Fortschreibung wurde im Zeitraum von Oktober 2025 bis August 2026 erarbeitet. Im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept war der Prozess diesmal nicht nur auf die Identifikation von Handlungsbedarf ausgerichtet, sondern vor allem auf die Überprüfung dessen, was seit 2018 umgesetzt wurde. Dazu wurden die Bürgerinnen und Bürger in verschiedenen Formaten eingebunden, darunter eine Auftaktveranstaltung sowie zwei Workshops zu den Themen Dorfmitte, Wohnen, Nahversorgung sowie Feuerwehr und Sport. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren flossen maßgeblich in die Festlegung der Handlungsfelder und Projekte ein.

Die Fortschreibung des OEKs erfolgt in Form eines Projektplans und eines Berichtes. Dieses wurde in einer öffentlichen Sitzung den Einwohnerinnen und Einwohnern vorgestellt und diskutiert, sowie letzte Hinweise und Anregungen aufgenommen.

Die Handlungsfelder der Fortschreibung des OEKs wurden überprüft und in ihrer Priorisierung angepasst. Folgende Handlungsfelder und Zielsetzungen wurden definiert:

Dorfsoziale Mitte

- Ausbildung eines attraktiven Ortszentrums mit unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und dem Fokus auf Nachnutzung bestehender Gebäude, wie der Stall für Mehrgeneration und Mehrfunktion sowie das Pastorat für Kita / Co-Working-Space
- Gestaltung eines Freiraums für die Dorfgemeinschaft – vom Hale Huus zum „Markt-Treff“

Feuerwehrgebäude als MarktTreff

- Etablierung eines Einzelhandelsangebotes im Feuerwehrgebäude (Markt-Treff)

Verlegung Feuerwehr / Sport- und Spiel

- Entwicklung eines neuen Standorts für die Feuerwehr mit Bauhof und Sportplatz

Baukultur

- Gestalterische Aufwertung der Dorfstraße und ihrer Bebauung
- Gestaltungssatzung Dorfstraße

Wohnbauliche Entwicklung

- Aktivierung der Potentiale der Innenentwicklung, wie die wohnbauliche Nachnutzung „Alte Schule“, Wohnbauentwicklung „Sport- und Spielflächen“ sowie Entwicklungsflächen zwischen Gasthof Rinnen und Hofstelle
- Umsetzung einer flächensparenden Wohnungsbauentwicklung

- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen
- Planvolle Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Gewerbliche Entwicklung

- Bereitstellung von Gewerbegebieten vorrangig für den überregionalen Bedarf
- Bereitstellung von Gewerbegebiet für den regionalen Bedarf

Verkehr

- Verbesserung der Gestaltung der Ortsdurchgangsstraße Dorfstraße, Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten (Tempo-30-Zone) zur Lärmreduktion
- Gestaltung der Ortseingänge
- Weiterentwicklung der Fußwegeverbindungen
- Stärkung des Öffentlichen Nahverkehrs und dessen Zugänglichkeit

Grünflächen und Landschaft

- Grünen Charakter der Gemeinde erhalten
- Erlebbarkeit der Krempen Au und Randbereiche aufwerten wo möglich

Die vorgeschlagenen Projekte wurden zum einen aus dem OEK 2018 übernommen bzw. weiterentwickelt, aus den Workshops vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Das zentrale Projekt, das die Gemeinde kurzfristig in die Weiterentwicklung bzw. Umsetzung geben will, ist die Aktivierung der Dorfmitte mit der Umnutzung des Stalls zu einem Mehrgenerationen- und Mehrfunktionengebäude.

In Verbindung mit diesem Projekt steht die Verlagerung weiterer gemeindlicher Einrichtungen in diesen Bereich. Vorgesehen sind in den Räumlichkeiten des Pastorats eine Kindertageseinrichtungen und potenzielle weitere Nutzungen im Dachgeschoss. Mit diesen Projekten bedarf es kurz- bis mittelfristig eines Gesamtkonzeptes für die Freiraumgestaltung, was die Dorfsoziale Mitte in ihrer Funktion stärken soll.

Ein weiteres elementares Projekt für die Gemeinde ist die Verlegung der Feuerwehr an die östliche Ortsausfahrt, die zeitnah umgesetzt werden soll.

Wenn die Nutzungen (Feuerwehr, Kindertageseinrichtungen) an der Moltkestraße innerhalb der Gemeinde verlagert wurden, bestehen an dieser Stelle Nachnutzungsmöglichkeiten für die freiwerdenden Gebäude. Mittelfristig als Folgeprojekte strebt die Gemeinde einerseits zum Zweck der Verbesserung der Nahversorgung die Etablierung eines Mark-Treffs in den Räumlichkeiten der Feuerwehr und andererseits eine wohnbauliche Entwicklung für z.B. altersgerechtes Wohnen in der Alten Schule an.

Weitere mittel- bis langfristigen Projekte beinhalten weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich und die Verbesserung der Anbindung der Gemeinde an den ÖPNV, die gestalterische und funktionale Aufwertung der Dorfstraße und der sie begleitenden Bebauung, die Überprüfung und ggf. Umsetzung einer wohnbaulichen Nachnutzung der bestehenden Spiel- und Sportflächen sowie die weitere wohnbauliche Entwicklung mit den begleitenden Maßnahmen der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

Nach Vorstellung und Beratung des Konzeptes im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des gemeindlichen Kultur- und Sozialausschusses wurde das Ortsentwicklungskonzept am 24.09.2026 durch die Gemeindevertretung bestätigt.