



Sitzungsvorlage Ortsbeirat Stellau am 5. März 2019

hier: **Kurzpapier Ortsentwicklungskonzept Stellau**

Auftraggeber:



Gemeinde Barsbüttel  
**Rita Dux & Ricarda Ladage**  
Stiefenhoferplatz 1 | 22885 Barsbüttel  
Telefon: 04067072424 | E-Mail: rita.dux@barsbuettel.landsh.de

Ansprechpartnerinnen/ Auftragnehmer:



Institut Raum & Energie  
**Katrin Fahrenkrug & Julia Reiß**  
Lülanden 98 | 22880 Wedel  
Telefon: 04103 16041 | E-Mail: institut@raum-energie.de

Auftragssumme netto: 19.880,- €

Gefördert durch:



Stand: 28.02.2019

## Inhalte des Kurzpapiers:

1. Herausforderungen
2. Ziele der Ortsentwicklung
3. Prozess
4. Handlungsbedarfe
5. Handlungsempfehlungen
6. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

### 1. Herausforderungen

#### ■ Demografischer Wandel

- Alterung der ansässigen Bevölkerung
- Anstieg der 1-2 Personenhaushalte
- Fehlendes Wohnraumangebot für ältere Menschen
- Kaum kleiner (Miet-)Wohnraum für Jüngere und Singles

#### ■ Strukturwandel in der Landwirtschaft

- Wandel vom Bauerndorf zum Schlafdorf
- Veränderung des Ortsbildes und des bisherigen ländlichen Charakters durch Neubauten / neue Baustile
- Investitionsstau bis hin zu mittelfristig drohendem Verfall ehemals landwirtschaftlicher Hofstellen

#### ■ Wohnbauliche Entwicklung

- Aktuell keine nennenswerten innerörtlichen Entwicklungspotentiale / freien Bauplätze verfügbar
- Innerörtliche Entwicklungspotentiale könnten insbesondere auf den Flächen der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebe entstehen

#### ■ Gemeinschaftsleben

- Rückgang des gemeinschaftlichen „Dorflebens“ (gesellschaftlicher Wandel, u.a. veränderte Berufswelt (Mobilität, zeitliche Verfügbarkeit) und verändertes Freizeitverhalten)
- Nebeneinander (statt miteinander leben) von Neubürger\*innen und Alteingesessenen
- Heterogenität der Bedürfnisse und Erwartungen an ein Gemeinschaftsleben
- Rückzug der informellen Begegnungspunkte aus dem Ort (Einzelhandel, (mobiler) Bäcker, Dorfkneipe) und fehlende Treffpunkte

### ■ **Infrastrukturangebote**

- Verbliebene Versorgungsangebote im Ort durch geringe Nachfrage latent gefährdet
- Fehlen eines attraktiven Mobilitätsangebotes

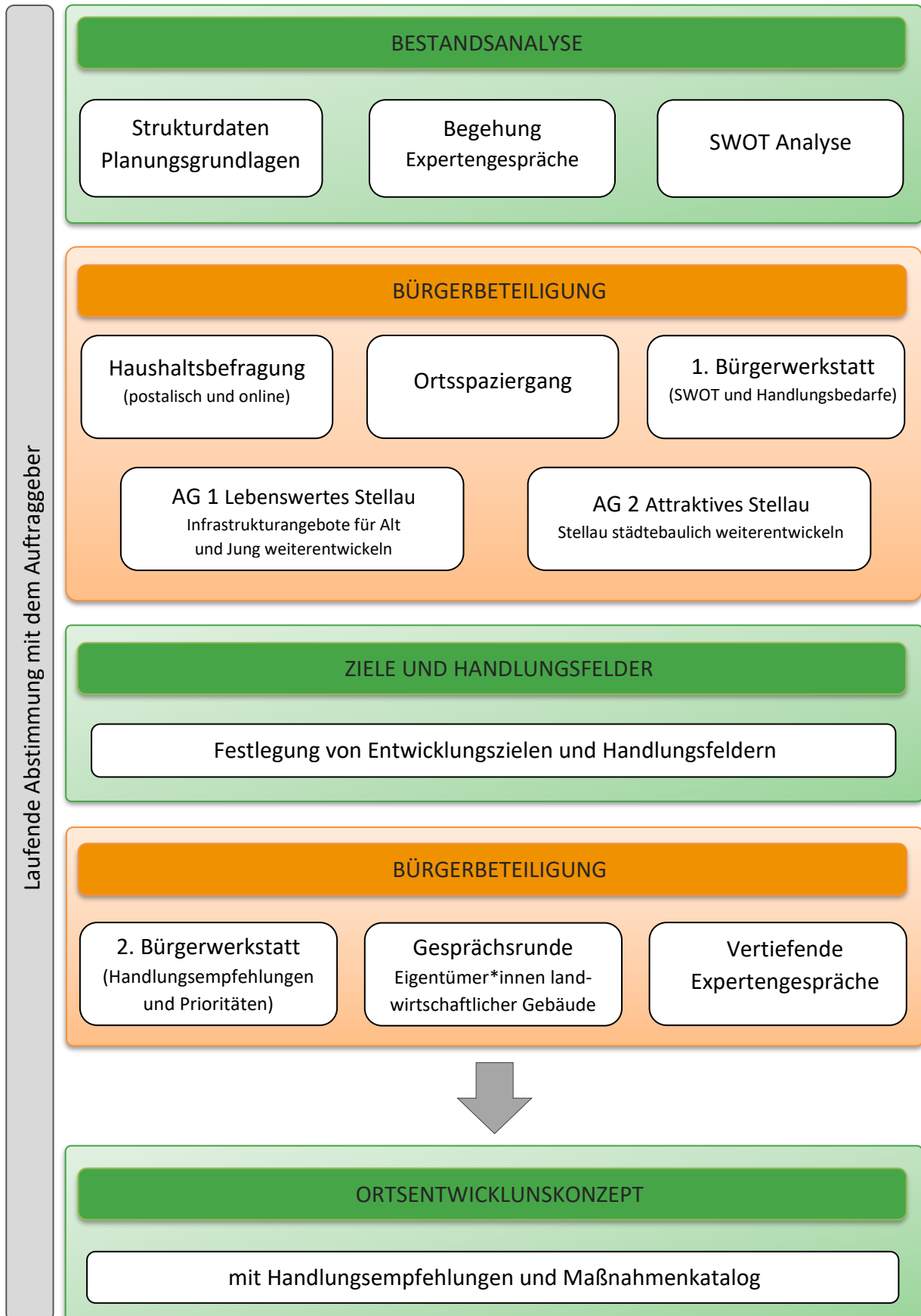
### ■ **Straßenraum und Verkehr**

- Im Zuge des Strukturwandels ergibt sich zunehmender Bedarf an Parkplätzen in Ortsinnelage
- Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder durch fehlende Querungshilfen und unterbrochene Fußwegeverbindungen gefährdet

## 2. Ziele der Ortsentwicklung

- Der dörfliche Charakter Stellaus soll erhalten bleiben.
- Das Gemeinschaftsleben und bürgerschaftliches Engagement sollen gestärkt werden.
- Das Wohnraumangebot in Stellau soll diversifizierter werden. Das heißt,
  - insbesondere für jüngere Menschen und Singles soll kleinerer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden und
  - in Stellau soll seniorengerechter Wohnraum angeboten werden, damit für die ansässige Bevölkerung die Rahmenbedingungen für ein Altwerden in vertrauter Umgebung verbessert werden.
- Die Daseinsvorsorge soll gesichert werden, respektive die Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen durch bedarfsgerechte und neue Mobilitätsangebote verbessert werden.

### 3. Prozess



## 4. Handlungsbedarfe

- Entwicklung von Strategien für die künftige Ortsbildentwicklung
- Definition „dörflicher Charakter Stellau“ und Umsetzung im Planungsrecht
- Unterstützung der Eigentümer\*innen und der Kommunalpolitik bei der Entwicklung einer Realisierungs-idee für die Um- und Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere kleinerer und bezahlbarer Wohnraum für jüngere Menschen, Singles und ältere Menschen aus Stellau
- Konzept für verbesserte Mobilitätsangebote
  - Verbesserung und Ausbau von Fuß- und Radwegen
  - Schaffung von alternativen Mobilitätsangeboten
- Einrichtung Bürger- Treffpunkt / Räume der Begegnung
- Stabilisierung des Kultur- und Freizeitangebotes / der Vereinsarbeit

## 5. Handlungsempfehlungen

- **Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders**
  - Einrichtung eines Vereins / eines Runden Tisches „Wir für Stellau“
  - Förderung einer Plattform als Kommunikationsmittel („Stellau App“)  
Pflege der App durch Ehrenamtliche / „Wir für Stellau“
- **Nutzung / Definition der Gaststätte als Treffpunkt**
  - Was: ein Nebenraum als Treffpunkt für Vereine und Initiativen
  - Wie: finanziert mit einer Nutzungspauschale getragen durch die Gemeinde, vertragliche Regelung und damit Verlässlichkeit im gegenseitigen Interesse  
  
kein Verzehrzwang (Annahme: dennoch regelmäßiger Verzehr und damit erhöhter Umsatz für die Gaststätte)
  - Nutzen: Beitrag zum Erhalt der Gaststätte zum Nutzen der gesamten Gemeinde und des Pächters

## ■ Änderung des Baurechts

### ● **Aufhebung der Festsetzung Erhaltenswerte Gebäude (B-Plan 4.6)**

- Überarbeitung des B-Plans (4.6) mit dem Ziel der Erhaltung des dörflichen Charakters („Eigenart von Gebieten“)
- B-Plan Festsetzungen mit z.T. besonderen Festsetzungen zu bisherigen Hofstellen
  - Z.B. Definition von Baufenstern / Grundstücksflächen bisheriger Hofstellen mit Festsetzungen zu Bauhöhen, Dachneigung, Materialien etc., orientiert an der Kubatur der jetzigen Hofstellen
- Vorgeschalet zu prüfen:
  - Städtebaulicher Entwurf für Innenbereich Stellau (B-Plan 4.6 und Veränderungssperre (B-Plan 4.13)), als Grundlage für B-Plan Neuaufstellung durch Stadtplanungsbüro, evtl. flankiert durch einen städtebaulichen Ideen-„Wettbewerb“ mit Student\*innen der Universität Lübeck, Lüneburg oder Hamburg (HCU)
  - Begleitendes Verfahren mit Ortsbeirat, Runder Tisch „Wir für Stellau“, Eigentümer\*innen und Unterstützung durch die Verwaltung: Kriterienkatalog, Auswahl und Empfehlungen für die Umsetzung im Baurecht

### ● **Aufhebung der Veränderungssperre**

- Vorgeschalet:
  - Städtebaulicher Kriterienkatalog als Grundlage für Bebauungsplan mit dem Ziel den dörflichen Charakter zu erhalten und kleinere Wohneinheiten / Seniorenwohnungen zu schaffen (siehe auch Aufhebung Erhaltungssatzung)
  - Baurecht: Ausweisung als Mischgebiet mit Gestaltungsvorgaben
  - Städtebaulicher „Ideenwettbewerb“ für eine zukunftsfähige Entwicklung des dörflichen Charakters von Stellau (Städtebaulicher Entwurf, Erarbeitung am Runden Tisch „Wir für Stellau“, Ansprache Eigentümer\*innen, Auswahl und Umsetzung im Baurecht, Aufhebung des B-Planes)

## ■ **Nachnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude**

- pro-aktive Information der bisherigen Eigentümer\*innen und Fördermittelberatung im Kontext Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- Aufzeigen guter Beispiele (z.B. Coworking-Space, Nahversorger, Wohnraum, etc.)

Hinweis:

Nachnutzung als Bürger\*innentreffpunkt / Dorfgemeinschaftshaus von den Bürger\*innen gewünscht, erfordert

- weitere kritische Bedarfsprüfung / Nutzungskonzepte
- Finanzierungskonzept für die Investitions- und Folgekosten
- Alternativenprüfung für Kauf und Betreibung: z. B. durch die Gemeinde oder Realisierung als Bürger\*innengenossenschaft

#### ■ **Querungshilfen**

- Querungshilfe über Stellauer Hauptstraße

#### ■ **Mobilitätsangebote**

- Bustaktung
- Mobilitäts-App (vergl. Bad Segeberg), Entwicklung in interkommunaler Kooperation mit den Nachbargemeinden und dem Kreis Stormarn

#### ■ **Stabilisierung des Kultur- und Freizeitangebotes**

- Sanierung und Instandhaltung des Clubhauses des Sportvereins
- Sanierung, Umbau und Instandhaltung des Jugendclubraumes
- Belebung des Bolzplatzes

#### ■ **Ausbau der Mehrzweckhalle für multifunktionale Nutzung**

- Sanierung, Um-/Neubau und Instandhaltung des Innen- und Außenbereichs der Mehrzweckhalle
- Sanierung und Um-/Neubau einer Küche, des (barrierearmen) WCs und eines (barrierearmer) Zugangs
- Einsatz von mobilen Trennwänden und mobilen Fußbodenbelages für multifunktionale Nutzung

## 6. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

- Ergänzende Hinweise bis 15. April 2019 an reiss@raum-energie.de
- Beschluss bei der Ortsbeiratssitzung 21. Mai 2019
- Einbringung im Planungsausschuss Barsbüttel