Ortsentwicklungskonzept Stellau

Auftraggeber:

Gemeinde Barsbüttel

Rita Dux, Ricarda Ladage
Stiefenhoferplatz 1| 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 67072424|E-Mail: rita.dux@barsbuettel.landsh.de

Auftragnehmer:

Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH

Katrin Fahrenkrug M.A., Julia Reiß M.Sc.
Lülanden 98 | 22880 Wedel
Telefon: 0410 316041 | E-Mail: institut@raum-energie.de

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

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Stand: 23.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung ... 3

2 Prozessgestaltung und methodisches Vorgehen ... 3

3 Bestandsaufnahme und Ausgangsanalyse ... 6

3.1. Kurzportrait Ortsteil Stellau ... 6

3.2. Demografische Entwicklung ... 8

3.3. Planerische Rahmenbedingungen und Konzepte ... 12

4 Herausforderungen und Handlungsbedarfe einzelner Themenfelder ... 20

4.1 Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld ... 20

4.2 Ortsbild und Identität ... 22

4.3 Nahversorgungsangebot ... 27

4.4 Mobilität und Straßenraum ... 29

4.5 Bildung, Kultur, Freizeit und Sport ... 33

4.6 Bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliches Miteinander ... 39

5 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen ... 42

6 Schlüsselprojekte ... 44

7 Ausblick ... 56

8 Quellenverzeichnis ... 57

Anhang ... 58

Kurzpapier ... 58

Beispiele Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden ... 65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Beteiligungsprozesses Ortsentwicklungskonzept Stellau. 4

Abbildung 2: Impressionen vom Ortsrundgang und aus den beiden Bürgerwerkstätten. 5

Abbildung 3: Flyer zur (online) Beteiligung und Einladung zum Ortsrundgang. 6

Abbildung 4: Räumliche Lage Stellaus.. 7

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich.. 8

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2008-2018 nach Altersgruppen in Stellau. 9

Abbildung 7: Anteile der Altersgruppen 2008 / 2018 im Vergleich im Ortsteil Stellau.. 10

Abbildung 8: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen 2014-2030 der Gemeinde Barsbüttel.. 11

Abbildung 9: Leitbild und Zielformulierung der Gemeinde Barsbüttel. 14

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel. 15

Abbildung 11: Übersicht B-Pläne Stellau. Quelle: Übersicht B-Pläne Stellau (WRS, 2011). 16

Abbildung 12: Auszug aus dem Bebauungsplan 4.6 der Gemeinde Barsbüttel – Teil A Planzeichnung. In Kraft getreten am 29.01.2003. (E = Festsetzung „Erhaltenswertes Gebäude“). 17

Abbildung 13: Planungsbereich der Veränderungssperre des Bebauungsplanes 4.13 der Gemeinde Barsbüttel (aufgestellt am 05.07.2018). 18

Abbildung 14: Wohnbaupotentiale Stellau. 19

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan. 19

Abbildung 16: Ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude in Stellau. 24

Abbildung 17: Hofladen und Gaststätte in Stellau. 27

Abbildung 18: Soziale Infrastrukturangebote und Nahversorgung in Stellau. 28

Abbildung 19: Analyse Themenbereich Mobilität und Straßenraum in Stellau. 31

Abbildung 20: Kindergarten Stellau. 33

Abbildung 21: Mehrzweckhalle Stellau. 36

Abbildung 22: Übersicht der Entwicklungsziele sowie der zentralen Handlungsfelder und deren Entwicklungsziele des Ortsentwicklungskonzeptes. 42

1 Aufgabenstellung

Der Ortsteil Stellau der Gemeinde Barsbüttel hat sich von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Wohn- „Dorf“ entwickelt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die starke Nachfrage nach Bauland und Wohnraum, bedingt durch die bevorzugte Lage Stellaus am Hamburger Stadtrand, sind bis heute Treiber dieser Entwicklung.

Dieser Strukturwandel einhergehend mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel stellt den Ortsteil vor zahlreiche Herausforderungen:

- Wie kann Stellau als lebenswerter und attraktiver Ortsteil gestärkt werden?
- Wie kann vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden?
- Wie soll sich das Ortsbild weiterentwickeln? Wie soll insbesondere die weitere wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet werden?
- Wie kann die Identität Stellaus als Wohn- und Lebensort und das gemeinschaftliche Miteinander gesichert und gestärkt werden?

Aufgabe des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) ist es, Handlungsbedarfe zu analysieren und Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Entwicklung Stellaus aufzuzeigen. Dabei ist zu bedenken, dass Stellau als Ortsteil der Gemeinde Barsbüttel politisch nicht selbständig ist und über keinen eigenen Haushalt verfügt.

Erfolgt ist die Erarbeitung des OEK in einem partizipativen Prozess, d.h. mit breiter Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern als Experten ihres Ortsteils sowie unter Einbeziehung u.a. der örtlichen Kommunalpolitik, der Verwaltung, von Vereinen und Institutionen sowie den Eigentümerinnen und Eigentümer dorfbildprägender landwirtschaftlicher Gebäude. Nach Beschlussfassung des Ortsentwicklungskonzeptes durch die politischen Gremien ist dieser Akteurskreis gefordert, aktiv gestaltend zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen beizutragen.

2 Prozessgestaltung und methodisches Vorgehen

Gewünscht und beauftragt wird ein schlanker Prozess, der ausgehend von vorliegenden Untersuchungen und aktuellen Studien mit breiter Bürgerbeteiligung zu ausgewählten Aufgabenstellungen ein Handlungsprogramm erarbeitet. Der Prozess lässt sich in drei Leistungsbausteine gliedern: Bestandsaufnahme und – analyse, Ziele und Handlungsfelder sowie Dokumentation. Die Erarbeitung des OEK erfolgte in laufender Rückkopplung zwischen gutachterlicher Analyse, Auftraggeber und Akteuersbeteiligung.

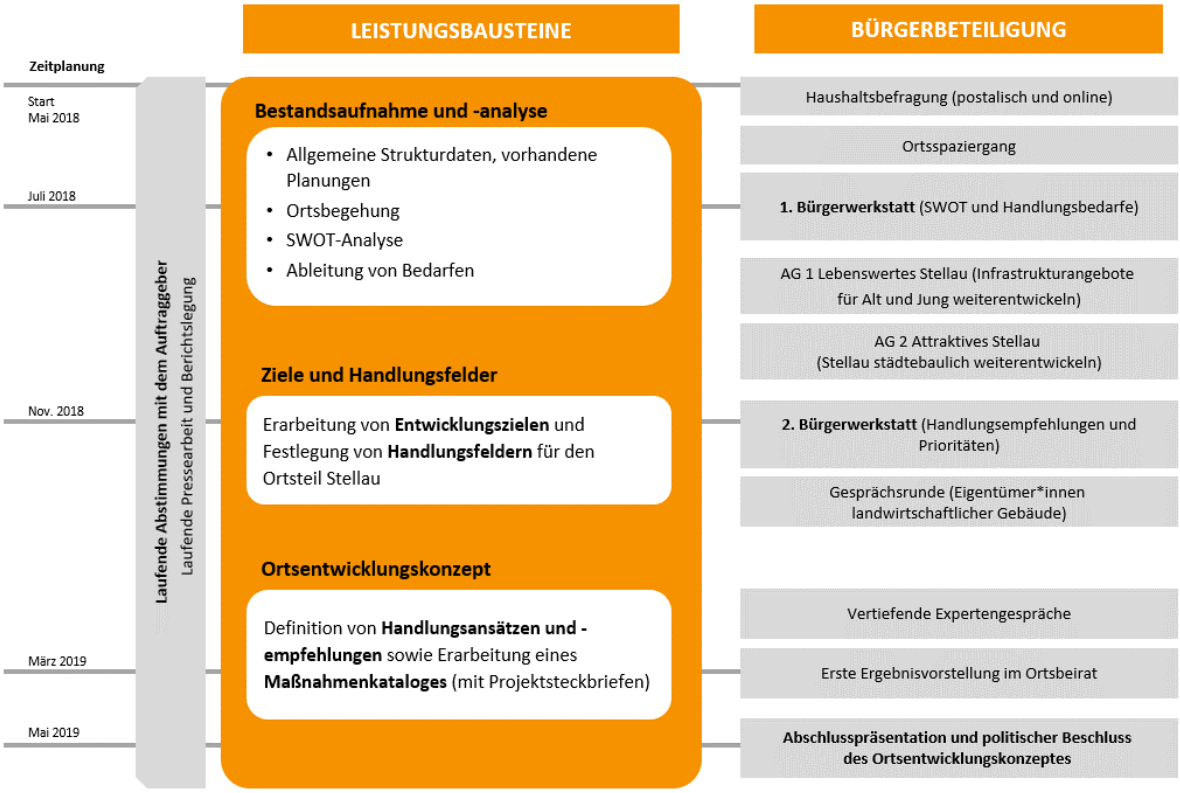


Abbildung 1: Darstellung des Beteiligungsprozesses Ortsentwicklungskonzept Stellau.

Nach der ersten Bestandsaufnahme und flankierenden Expertengesprächen mit Ortsansässigen wurden die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, ihre Ideen für die Zukunft Stellaus einzubringen:

- Mit dem Online-Beteiligungsportal gingen 45 Anregungen und auch kritische Hinweise ein, ergänzt um schriftliche Antworten auf den Postkarten, die alle Haushalte als Hauswurfsendung erreichten.

- Der Einladung zum Ortsrundgang mit anschließender Bürgerwerkstatt folgten über 30 Bürgerinnen und Bürger. Auf der nachfolgenden Bürgerwerkstatt wurde engagiert über die Stärken und Schwächen Stellaus diskutiert und Handlungsbedarfe für eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortsteils herausgearbeitet: „Gemeinschaftliches Miteinander“, „Verkehr und Mobilität“, „Erhalt des dörflichen Charakters Stellaus/Ortsbild“ , „Treffpunkte, Freizeit und Sport“ sowie „Infrastrukturangebote und Versorgungssituation“.

- In Arbeitskreisen (AG 1: „Lebenswertes Stellau – Infrastrukturangebote für Alt und Jung weiterentwickeln“ und AG 2: „Attraktives Stellau – Stellau städtebaulich weiterentwickeln“) wurden die Themen „Treffpunkte und Mobilitätsangebote“ sowie „Straßenraum und Ortsbild“ weiter vertieft und aus Gutachtersicht die Handlungsbedarfe und Handlungsansätze weiter konkretisiert.

- Auf der zweiten Bürgerwerkstatt mit knapp 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurden die Analyseergebnisse von *Institut Raum & Energie* sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für

eine städtebauliche Weiterentwicklung Stellaus vorgestellt. In den drei thematischen Arbeitsgruppen, zu den Themen „Ortsbildgestaltung und Wohnraumentwicklung“, „Mobilitätsangebote und Straßenraum“ sowie „Treffpunkte und Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern“ wurden konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen erarbeitet und anschließend gemeinsam priorisiert (siehe nachstehende Abbildungen).

Abbildung 2: Impressionen vom Ortsrundgang und aus den beiden Bürgerwerkstätten.

Abbildung 3: Flyer zur (online) Beteiligung und Einladung zum Ortsrundgang.

3 Bestandsaufnahme und Ausgangsanalyse

3.1. Kurzportrait Ortsteil Stellau

Stellau war ein eigenständiges Bauerndorf, bis es im Zuge der „Kommunalen Neuordnung“ im Jahr 1974 in die Gemeinde Barsbüttel eingemeindet wurde. Die amtsfreie Gemeinde Barsbüttel zählt heute rund 12.700 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.06.2018[1]) und liegt im südlichen Teil des Kreises Stormarn im Land Schleswig-Holstein, unmittelbar an der östlichen Landesgrenze Hamburgs. Die Gemeinde setzt sich aus den vier Ortsteilen Barsbüttel, Willinghusen, Stellau und Stemwarde zusammen. Durch die beiden Autobahnanschlüsse an die BAB 1 als wichtige Nord-Süd-Verbindung und an die BAB 24, die Hamburg und Berlin verbindet, ist die Verkehrsanbindung von Barsbüttel auch überregional für PKW und LKW außerordentlich gut. Bedingt durch die Lagegunst verzeichnet die Gemeinde eine hohe Wohnraumnachfrage. Stellau liegt nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg (rd. 11 km von HH-Jenfeld entfernt) und nördlich der Gemeinde Barsbüttel (rd. 8 km entfernt).

Stellaus erste urkundliche Erwähnung liegt 716 Jahre zurück und stammt aus dem Jahre 1303. Der Name „Stenloghe“, die ehemalige Schreibweise des Namens Stellau, bedeutet so viel wie sumpfige, bewaldete Niederung mit Steinen.

[1] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018): Gemeinden

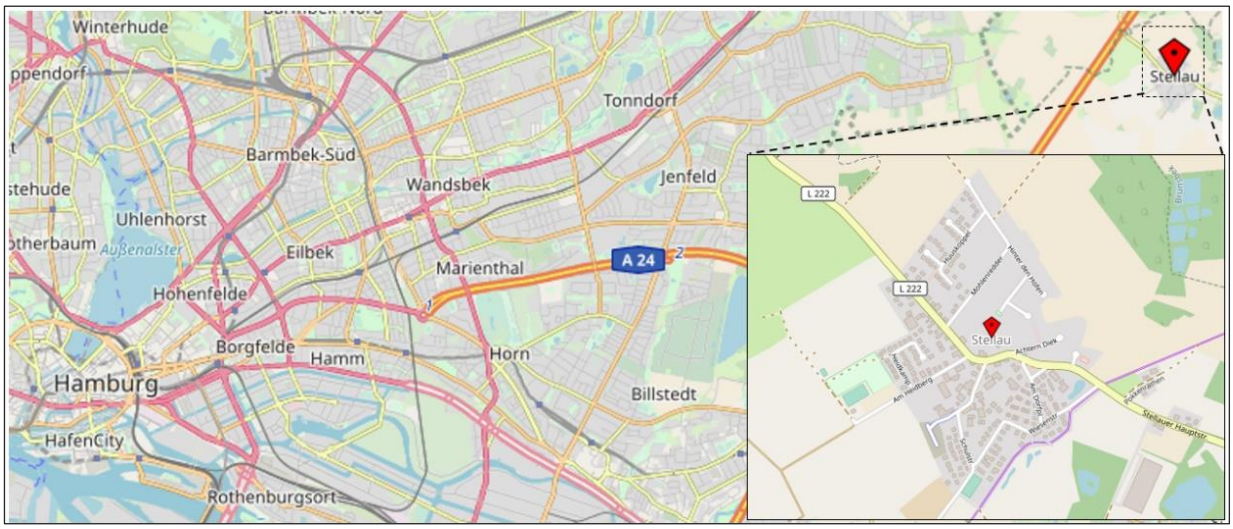


Abbildung 4: Räumliche Lage Stellaus. Quelle: OpenStreetMap, eigene Ergänzungen, 07.08.2018.

Der heutige Ortsteil ist um das von landwirtschaftlichen Gebäuden dominierte Haufendorf herum vergleichsweise kompakt weitergewachsen. Neben den Hofstellen ist der Ortsteil heute vor allem geprägt durch Einfamilienhäuser und einige Reihenhäuser und hat sich zu einem Wohnstandort mit dörflichem Charakter entwickelt. In der Ortsmitte („Am Dorfplatz“) befindet sich der Dorfplatz, umgeben von landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Dorfteich. Das Siedlungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen fließt der Stellauer Bach.

In dem Ortsteil sind in den vergangenen Jahrzehnten die meisten Infrastruktureinrichtungen weggefallen. Die verbleibenden Infrastrukturangebote befinden sich über das Dorf verteilt (Gaststätte, Bankautomat, Hofladen, Kindergarten, Jugendclub, Freiwillige Feuerwehr, Sportverein). Die Gemeinde Barsbüttel bietet im Rahmen der Daseinsvorsorge alle wichtigen Einrichtungen und Angebote an. Auch in dem benachbarten Stapelfeld finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mit drei Buslinien des HVV (1x) und VHH (2x) ist Stellau stündlich an die Nachbargemeinden angebunden und hat (indirekten) Anschluss an die U- und R-Bahnen des Hamburger Bahnnetzes (Wandsbek Markt sowie Rahlstedt).

Heute zählt Stellau ca. 1.264 Einwohnerinnen und Einwohner und ist damit der zweitkleinste der vier Ortsteile der Gemeinde Barsbüttel. In den zurückliegenden Jahren erfuhr Stellau im Vergleich zu den anderen beiden dörflich geprägten Ortsteilen die stärkste bauliche Veränderung. Noch in den 80er Jahren war die Landwirtschaft im Ortskern dominant und die Hofstellen überwiegend bewirtschaftet. Zu dieser Zeit wurde auch die Festsetzung „erhaltenswerte Gebäude“ in den B-Plan aufgenommen (Jahr 2003), mit dem Ziel, den baulichen Charakter des Dorfes mit seinem alten Dorfkern und den ortsbildprägenden Hofstellen zu erhalten. Es sollte mehrgeschossiger Wohnungsbau vermieden und zusätzliche Bebauung im Südwesten und Westen sowie langfristig am Ostrand in der Dichte (maximal 0,3 GRZ) auf ausgerichtet werden[2].

Mit der verstärkten Wohnraum- und Baulandnachfrage aus Hamburg und Umland gerade auch im höherpreisigen Segment hat die Frage der Ortsbildgestaltung eine zusätzliche Komponente erhalten. Zum

[2]WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2014): Flächennutzungsplan Gemeinde Barsbüttel

einen wird in der öffentlichen Diskussion unter Verweis auf eine eigene Identität Stellaus als Wohn- und Lebensort die Frage gestellt, ob die im Trend liegenden Flachdach-Ein- und Zweifamilienhäuser („Toskana-Häuser“) nach Stellau passen resp. gewollt sind und, ausgelöst nicht erst durch den Bau von zwei Wohngebäuden mit je 8 Wohneinheiten („Am Heidberg“), die Frage gestellt, welche Maßstäblichkeit der Bebauung mit welcher Formensprache mit der vorhandenen Bebauung harmonisiert.

Neben der Frage nach der Gewährleistung der Daseinsvorsorge war die Herausforderung und der Handlungsdruck auf die künftige identitätsstiftende Ortsbildentwicklung zentraler Anlass, um in den OEK Prozess einzusteigen.

3.2. Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur hat einen großen Einfluss auf die Bedarfe und Herausforderungen der zukünftigen Ortsteilentwicklung. Eine wichtige Planungsgrundlage dafür liefern kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen. Diese basieren u. a. auf Trendfortschreibungen und sind mit Unsicherheiten behaftet. Auch wenn gerade in kleineren Gemeinden (Ortsteilen) kleinere Veränderungen zu deutlichen Abweichungen der Vorhersage führen können, geben kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen wichtige Anhaltspunkte, um sich auf künftige Entwicklungen vorzubereiten.

In der Gemeinde Barsbüttel leben 12.726 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 30.06.2018[3]), davon 1.264 in dem Ortsteil Stellau[4].

Bevölkerungsentwicklung 2008-2018 im Vergleich

	2008	2017/2018	Differenz absolut	Differenz relativ
Schleswig-Holstein	2.834.260	2.889.821	55.561	+2%
Kreis Stormarn	22.7260	24.2472	15.212	+7%
Gemeinde Barsbüttel	12.454	12.681	227	+2%
Ortsteil Stellau	1.185	1.264	79	+7%

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (SH und Kreis für das Jahr 2017, Gemeinde und Ortsteil für das Jahr 2018). Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie dem Einwohnermeldeamt Barsbüttel.

Seit 2008 hat die Bevölkerung Stellaus um 7 % zugenommen und deckt sich mit der Entwicklung im Kreis Stormarn. Die Bevölkerung der Gesamtgemeinde Barsbüttel hat mit 2 % hingegen weniger stark zugenommen, was der Entwicklung des Landes entspricht.

[3] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018): Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden

[4] Einwohnermelde Barsbüttel (2018): Ortsteil Stellau

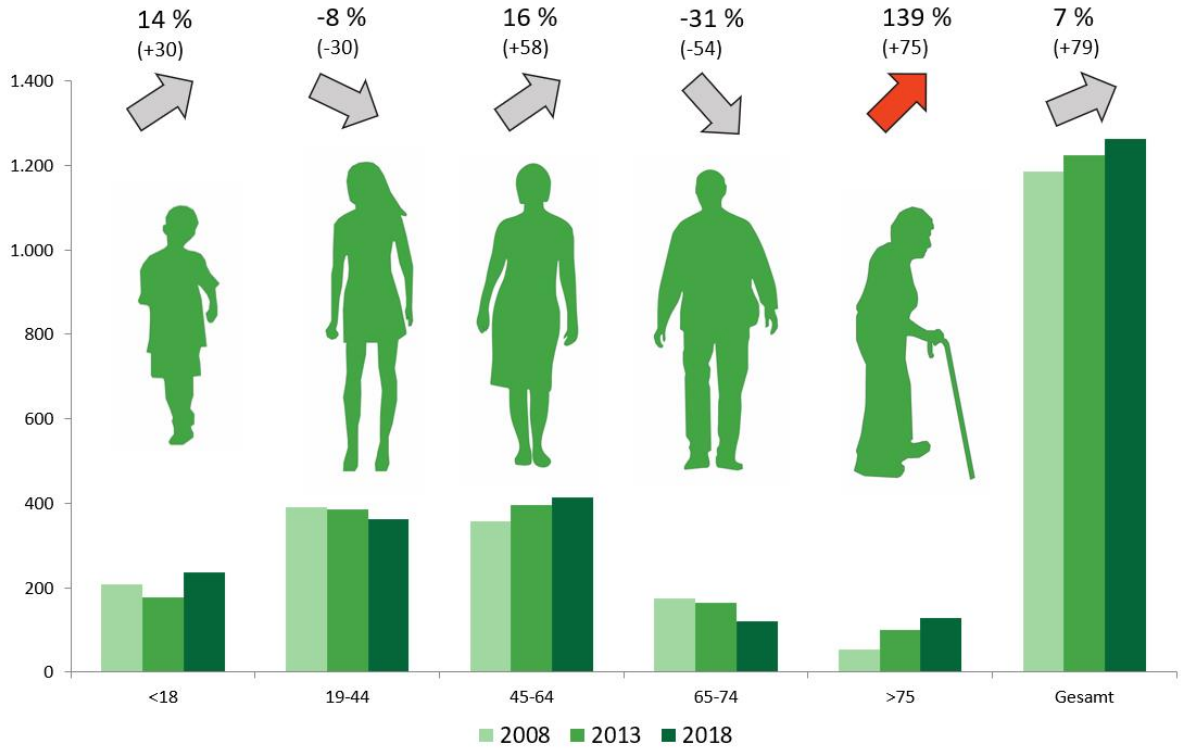


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2008-2018 nach Altersgruppen in Stellau. Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes Barsbüttel.

Entwicklung der Altersstruktur

Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung des Ortsteiles Stellau hat sich in den letzten 10 Jahren leicht verändert (vgl. Abbildung 6 und 7). Ein Rückgang ist in den Altersgruppen der 65-74-Jährigen um 30 % und der 19-44-Jährigen um 8 % festzustellen. Eine leichte Zunahme um 8 % fand in den Altersgruppen der 45-64-Jährigen und der unter 18-Jährigen statt. Die höchste Zunahme erfolgte in der Altersgruppe der über 75-Jährigen und entspricht damit dem bundesweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung.

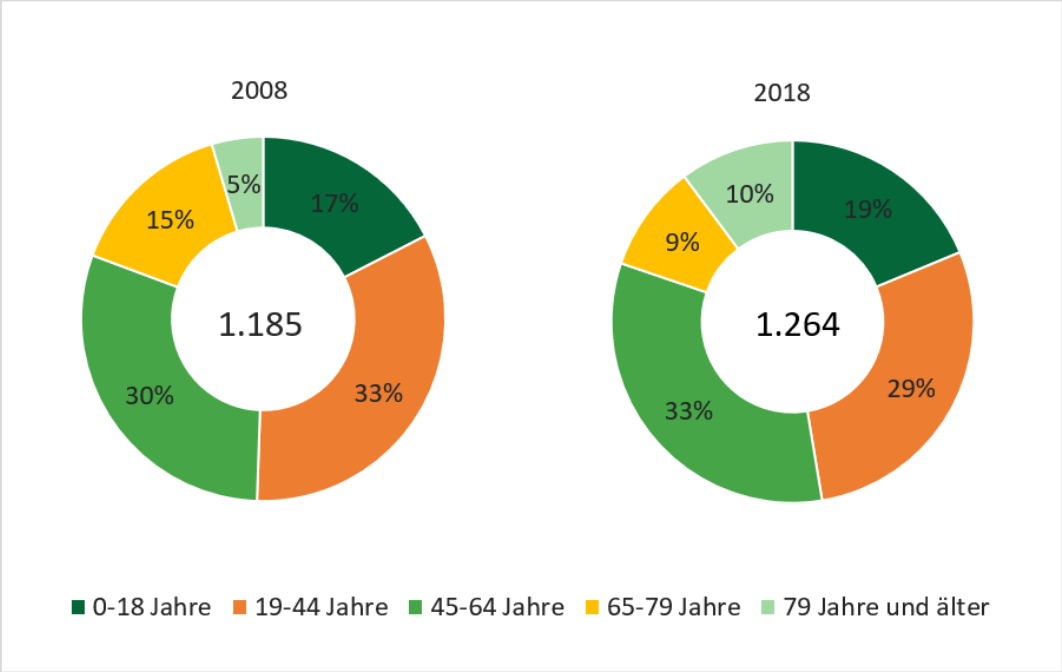


Abbildung 7: Anteile der Altersgruppen 2008 / 2018 im Vergleich im Ortsteil Stellau. Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes Barsbüttel.

Bevölkerungsprognose

Laut der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose[5] von GGR aus dem Jahr 2017 wird die Bevölkerung der Gemeinde Barsbüttel bis zum Jahr 2030 um 7 % (absolut 850 Personen) ansteigen und ist mit dem Kreisdurchschnitt (Kreis Stormarn) von 6,4% vergleichbar. Die Gutachter prognostizieren, dass das Wachstum vor allem in den ersten Jahren (2015-2022) erfolgen wird und anschließend nur noch mit sehr geringen jährlichen Bevölkerungsgewinnen zu rechnen ist.

Prognose der künftigen Altersstruktur

Dieser Trend der kleinräumigen Bevölkerungsprognose - Zunahme der älteren Altersgruppe - wird sich zukünftig weiter fortsetzen. Es wird prognostiziert, dass die Altersgruppe der unter 20-Jährigen um 6 % ansteigen wird und sich die Altersgruppe der 20-64-Jährigen mit einer Zunahme von 2 % nur geringfügig verändert. Dem gegenüber steht eine Zunahme der über 65-Jährigen um 17 %.

Die Zunahme der älteren Altersgruppe (über 65-Jährige) wird für Barsbüttel mit 17 % im Vergleich zum Kreis (23 %) niedriger prognostiziert (siehe Abbildung 8). Dies wird damit begründet, dass die Gemeinden im angrenzenden Bereich zu Hamburg, dazu gehört auch Barsbüttel, bereits im Ausgangsjahr der Prognose einen überdurchschnittlichen Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen hatten.

In Stellau wird sich die Bevölkerung und Altersstruktur tendenziell vergleichbar entwickeln. Anders als in Barsbüttel, kann von einer geringeren Zunahme der älteren Altersgruppe ausgegangen werden, da

[5] Gertz Gutsche Rümenapp (2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030. Schlussbericht. S. 29ff.

der Zuzug der über 65-Jährigen aufgrund fehlender Senioreneinrichtungen und medizinischer Angebote in Stellau nicht zu erwarten ist.

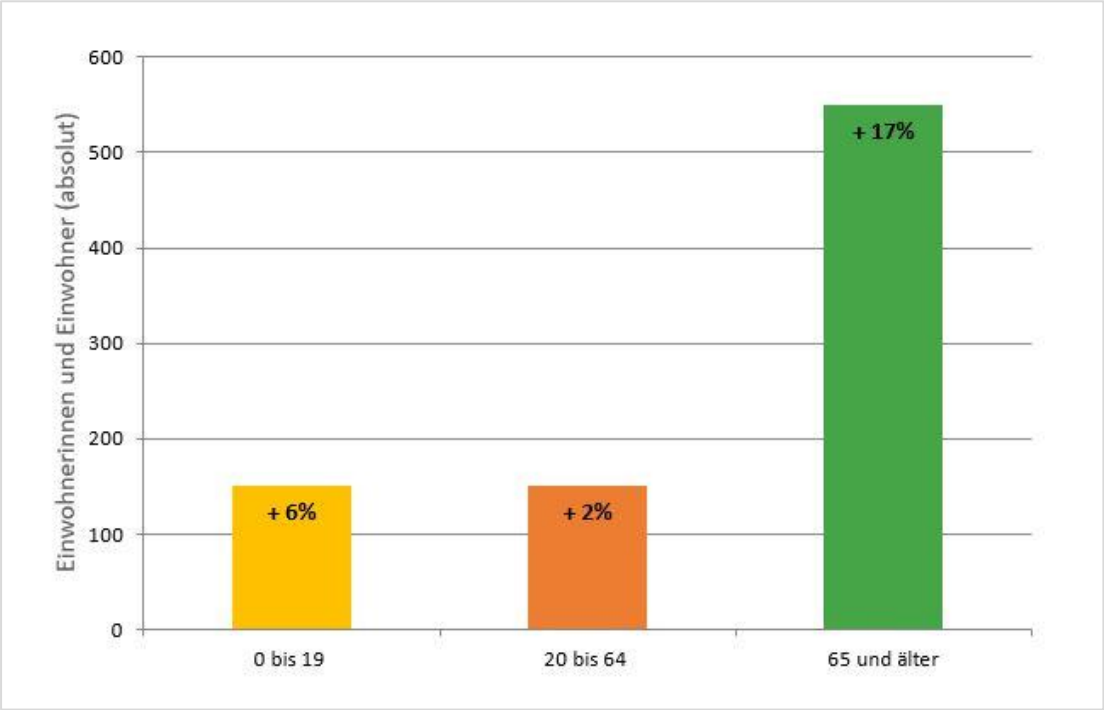


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen 2014-2030 der Gemeinde Barsbüttel. Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2017 (Bevölkerungsprognose 2014-2030 inkl. Flüchtlingszuzug).

Haushaltsprognose

Neben der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und Veränderung der Altersstruktur sind auch die Entwicklung der Haushalte sowie die Veränderung der Haushaltsgrößen wichtige Einflussfaktoren für die Ortsentwicklung.

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprogose[6] (GGR 2017) geht bis 2030 von einer Zunahme der Haushalte in Barsbüttel um 10 % aus (= 540 Haushalte). Dabei handelt es sich hauptsächlich um 1-2-Personen-Haushalte (rd. 92%.). Diese Entwicklung begründet sich einerseits durch den steigenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung, andererseits durch gesellschaftliche Entwicklungen (z.B. Änderung der Lebensstile, späterer Eintritt in die Phase der Familiengründung).

In der Studie wird auch die altersspezifische Veränderung der Haushalte in Barsbüttel dargestellt. Dort zeigt sich, dass die 1-Personen-Haushalte der über 70-Jährigen um 37 % ansteigen wird (Kreisdurchschnitt beträgt +27,3 %). Im Gegensatz dazu wird prognostiziert, dass die Entwicklung der in 2-Personen-Haushalten lebenden 50- bis 69-Jährigen mit einer Zunahme von 12 % deutlicher geringer ausfällt als im Kreis Stormarn (+ 20,8 %). Hier zeigt sich u.a., dass die Suburbanisierung von Haushalten in diesen Bereichen in stärkerem Maß bereits vor längerer Zeit stattgefunden hat und die Haushalte darum

[6] Gertz Gutsche Rümenapp (2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030. Schlussbericht. S. 40ff.

bereits gealtert sind. In Stellau ist aufgrund der Veränderung der Lebensstile und der Altersstruktur hin zu einer älteren Bevölkerung ebenso von einem Anstieg der Nachfrage nach 1- und 2-Personen-Haushalten auszugehen.

Die Ausführung zur Bevölkerungs- und Haushaltsprognose - Verschiebung der Altersstruktur, Zunahme der älteren Bevölkerung, Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte – geben Anhaltspunkte, um sich auf die künftigen Bedarfe im Ortsteil einzustellen. Die Fragen und Herausforderungen, die sich daraus ergeben, sind Gegenstand des Ortsentwicklungskonzeptes.

3.3. Planerische Rahmenbedingungen und Konzepte

Die zentralen planerischen Vorgaben für das Ortsentwicklungskonzept sind neben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben das Entwicklungskonzept, der Flächennutzungsplan und der Lärmaktionsplan für die Gemeinde Barsbüttel sowie die Wohnbaupotentialanalyse und die Bauleitplanung für den Ortsteil Stellau.

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis 2025. Derzeit führt die Landesplanungsbehörde eine Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 durch.

Für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd gilt aktuell der Regionalplan 1998, der die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes konkretisiert. Auf Basis der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans arbeitet die Landesplanungsbehörde derzeit an einer Neuaufstellung der Regionalpläne.[7] Die Entwürfe werden vorrausichtlich Anfang 2020 vorliegen.

Die Gemeinde gehört zum siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um die Stadt Hamburg, der von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft des Oberzentrums (Stadt Hamburg) profitiert. Ein Vorteil gegenüber der Stadt Hamburg entsteht durch die größere Flächenverfügbarkeit.

Der LEP und der Regionalplan stufen das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde Barsbüttel als Stadtrandkern II. Ordnung ein. Die Gemeinde Barsbüttel ist als Stadtrandkern II. Ordnung gemäß LEP Schwerpunkt für Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und als solcher zu sichern und zu stärken. Es sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur angeboten und eine vorausschauende Flächenvorsorge betrieben werden.[8] Dabei soll sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig auf den unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel als besonderer Siedlungsraum konzentrieren.[9] Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und

[7] Mit dem Beschluss zur Neuaufstellung wurden Anfang 2014 die Planungsräume neu eingeteilt und von bislang fünf auf drei reduziert.

[8] LEP 2010: Ziele und Grundsätze, 2.2, 3Z

[9] Regionalplan 1998 für den Planungsraum I, Z 5.6 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte- und Gemeinden, 5.6.3, S. 38

Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden.[10]

Da die Ortslage Stellau nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtrandkerns II. Ordnung Barsbüttel gehört und somit nicht zentralörtlich eingestuft ist, wird ihre wohnbauliche Entwicklung entsprechend des LEP`s auf den örtlichen Bedarf begrenzt. Er umfasst die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung.[11] Der derzeit in Fortschreibung befindliche LEP enthält einen aktualisierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, der bereits ab dem 17. Dezember 2018 (Datum der amtlichen Bekanntmachung der Fortschreibung und der Planänderungen) angewendet wird. Er liegt im Ordnungsraum bei 15 % neue Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2030 auf Basis des Wohnungsbestand am 31.12.2017.[12]

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Zudem hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.[13]

Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass sich mit dem demographischen Wandel Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und des Flächenbedarfs verändern werden. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, nimmt die Nachfrage nach generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnungen zu. Auf diese Entwicklungen sollte sich bei der Flächenvorsorge, der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und der Gestaltung des Wohnumfelds eingestellt werden[14].

Als Stadtrandkern II. Ordnung hat die Gemeinde Barsbüttel neben der Versorgung innerhalb der eigenen Gemeindegrenzen einen Versorgungsauftrag für die Gemeinde Brunsbek. Auch dabei sollen Versorgungseinrichtungen möglichst räumlich im Siedlungskern des Stadtrandkerns konzentriert bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Barsbüttel liegt verkehrsgünstig auf den beiden Landesentwicklungsachsen entlang der A1 und A24 und damit auf zwei zentralen Entwicklungssträngen in Schleswig-Holstein mit besonderen Wachstumsperspektiven.

---

[10] LEP 2010: Ziele und Grundsätze 1.3

[11] LEP 2010: Ziele und Grundsätze 2.5.2, Begründung zu 3Z, S. 47

[12] Landesportal Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Fortschreibung, https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Fortschreibung_LEP/Projekt/projekt_node.html

[13] LEP 2010: Ziele und Grundsätze 2.5.2

[14] LEP 2010: Neue Rahmenbedingungen – neue Herausforderungen, S. 15

Laut Regionalplan grenzt der Ortsteil Stellau im Osten an einen regionalen Grünzug. Dieser ist als Gliederungselement und in seinen Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern und somit von Bebauung freizuhalten. Auch deshalb muss bei der Deckung des Wohnraumbedarfes Innenentwicklungspotenzialen und Bestandsimmobilien Priorität eingeräumt werden.

Entwicklungskonzept und Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel

Das Entwicklungskonzept[15] als informelles Planungsinstrument beinhaltet Leitbild und Zielformulierungen für die künftige Gemeindeentwicklung. Neben dem übergeordneten Leitbild („barsbüttel übermorgen“) sind hier vier Schwerpunktthemen (Gewerbe, Wohnen, Zentrum, Grün) mit Zielformulierungen verankert, die auch für die künftige Entwicklung Stellaus entscheidend sind.

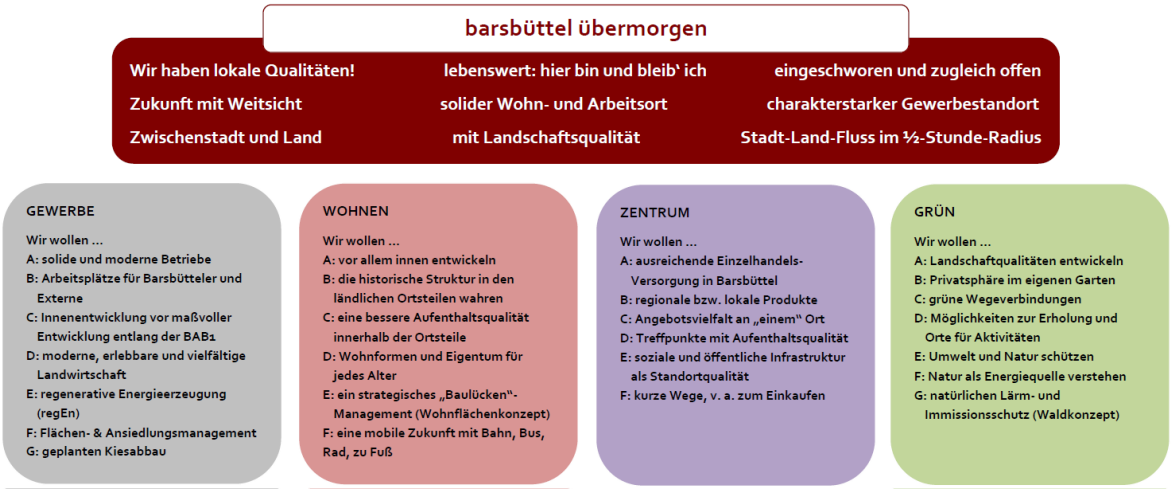


Abbildung 9: Leitbild und Zielformulierung der Gemeinde Barsbüttel. Quelle: Entwicklungskonzept (WRS, 2011, S. 13).

Neben den in Abbildung 10 dargestellten Festsetzungen für den Ortsteil ist in dem Flächennutzungsplan[16] die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe genauso vorgesehen wie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der Betriebe durch die umliegende Bebauung.

[15] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2011): barsbüttel übermorgen. Entwicklungskonzept

[16] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2014): Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel

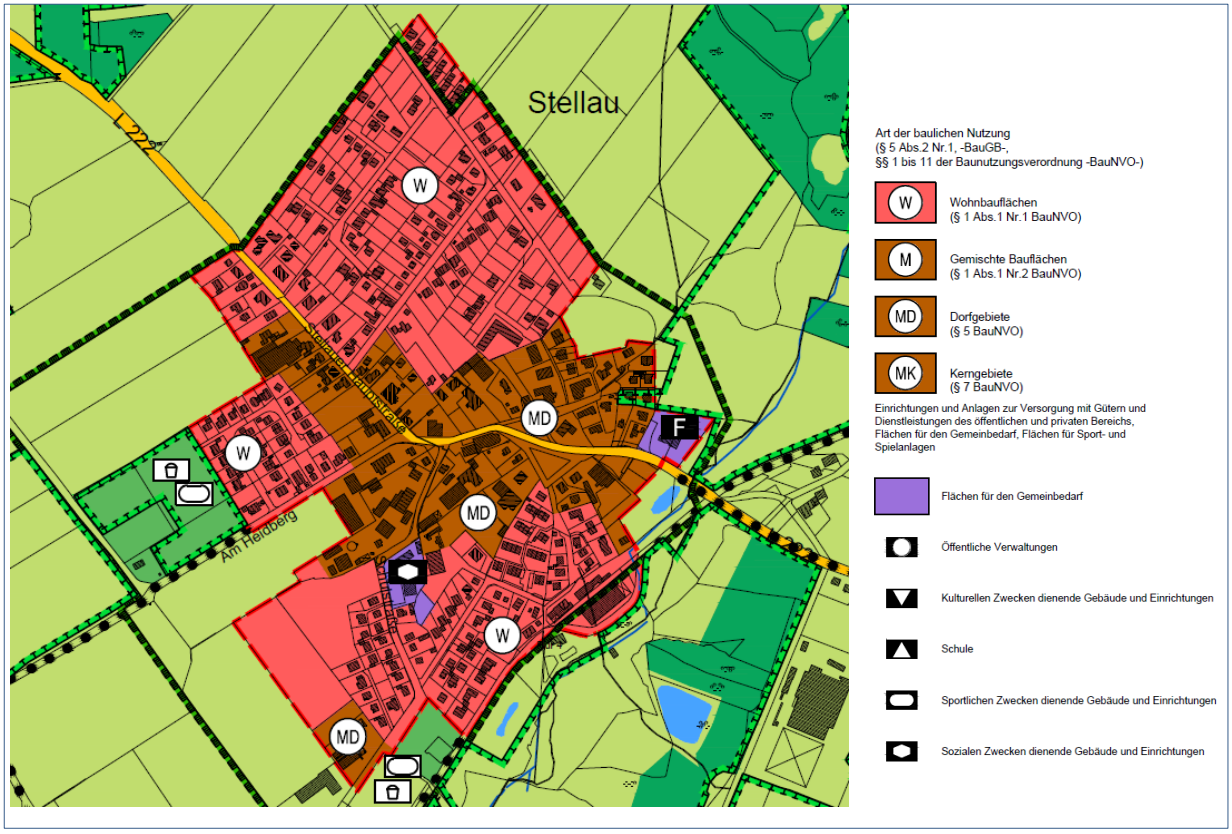


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel. Quelle: WRS, 2014.

Bauleitplanung des Ortsteils Stellau

Die städtebauliche Entwicklung Stellaus wird planungsrechtlich u.a. durch die Bauleitplanung[17] vorgegeben. Abbildung 11 veranschaulicht die bis in das Jahr 2011 aufgestellten Bebauungspläne in Stellau. Des Weiteren wurde 2015 der Bebauungsplan Nr. 4.11 „für das Gebiet Ortsteil Stellau, westlich Schulstraße 6-18, nördlich Schulstraße 42 (Gemarkung Stellau, Flur 2 und Flur 3) sowie 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.13 „für das Gebiet Ortsteil Stellau - nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg“ beschlossen. Für die weitere Entwicklung des Ortsbildes und einer gezielten Innenentwicklung müssen die Bebauungspläne 4.6 und 4.13 aktuell genauer betrachtet werden.

[17] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2011): Übersicht B-Pläne Stellau

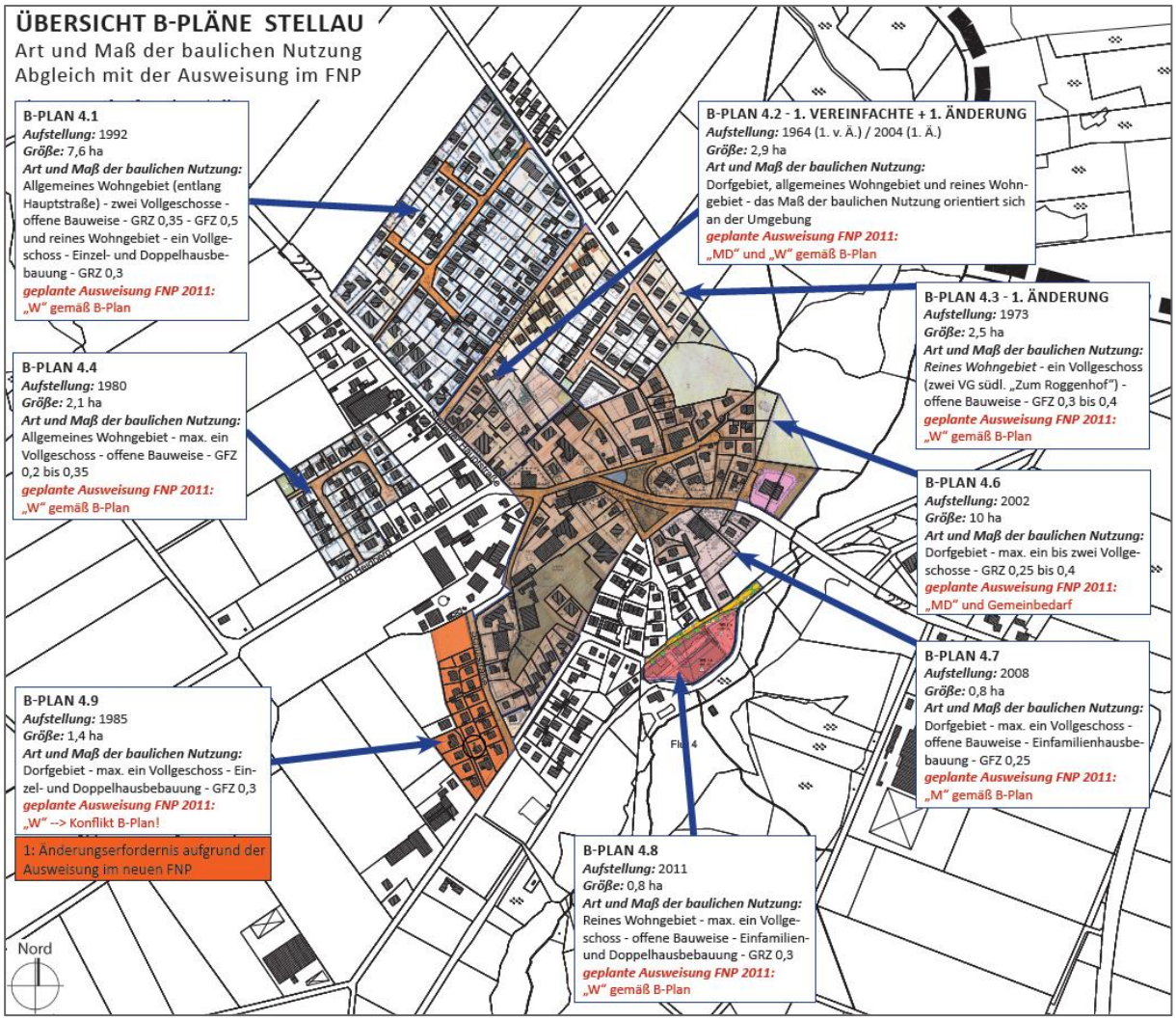


Abbildung 11: Übersicht B-Pläne Stellau. Quelle: Übersicht B-Pläne Stellau (WRS, 2011).

Bebauungsplan 4.6

Der Bebauungsplan 4.6 der Gemeinde Barsbüttel ist im Jahr 2003 in Kraft getreten. In diesem sind neun landwirtschaftliche Gebäude im Ortskern Stellaus mit der Festsetzung „Erhaltenswerte Gebäude“ gekennzeichnet worden. Zum Zeitpunkt der Festsetzung wurden die Gebäude noch landwirtschaftlich genutzt. Dies ist heute in der Regel nicht mehr der Fall.

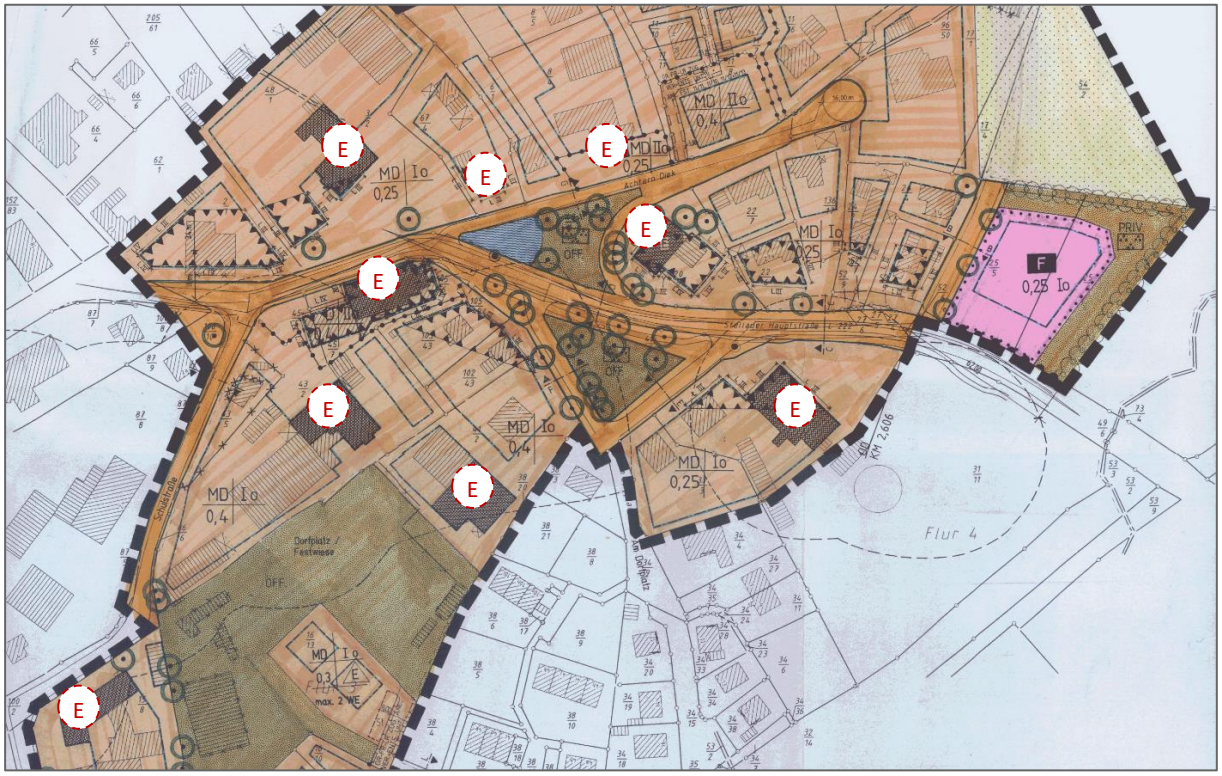


Abbildung 12: Auszug aus dem Bebauungsplan 4.6 der Gemeinde Barsbüttel – Teil A Planzeichnung. In Kraft getreten am 29.01.2003. (E = Festsetzung „Erhaltenswertes Gebäude“).

Bebauungsplan 4.13

Für das Gebiet „Ortsteil Stellau - nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg“ (siehe Abbildung 13) wurde 2018 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 4.13 gefasst. Dabei wurde eine Veränderungssperre, mit einer Geltungsdauer von 2 Jahren beschlossen. Damit soll eine geordnete, „sich am Charakter der Örtlichkeit ausgerichtete städtebauliche Entwicklung“ ermöglicht werden. Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes, insbesondere auch mögliche (Nach-) Nutzungsoptionen der landwirtschaftlichen Hofstellen, sollen in den Bebauungsplan einfließen[18].

[18] Vgl. Antrag an den Planungsausschuss und die Gemeindevertretung (11.06.2018) und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4.13 der Gemeinde Barsbüttel (13.06.2018).

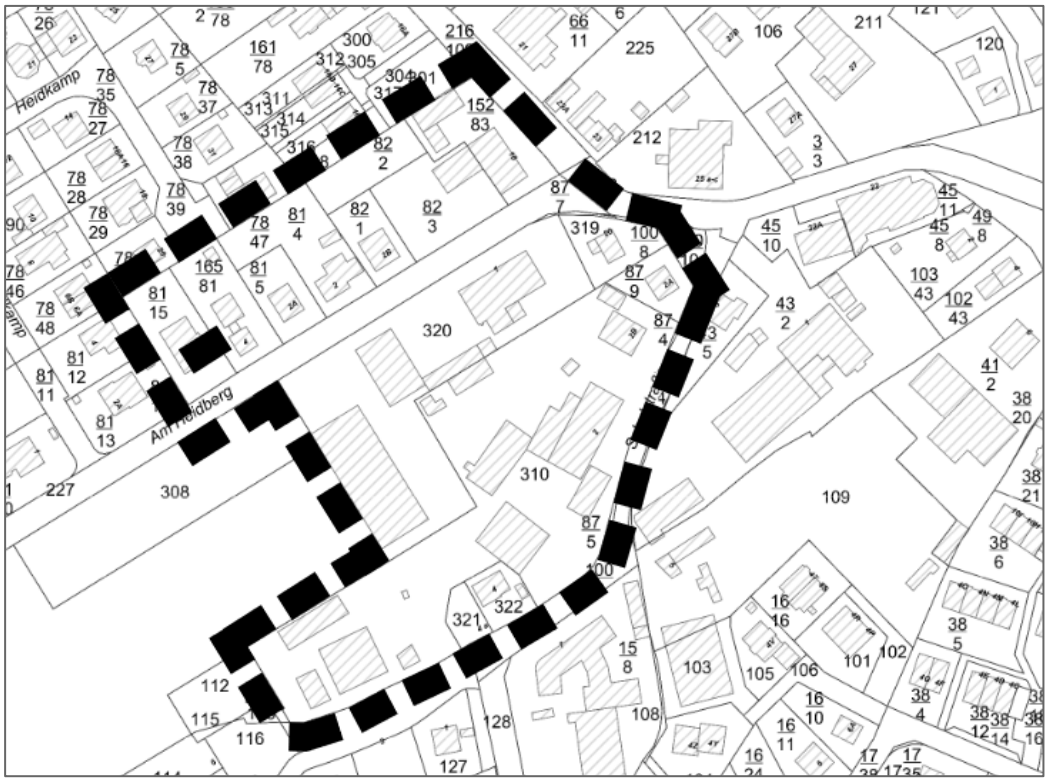


Abbildung 13: Planungsbereich der Veränderungssperre und des Bebauungsplanes 4.13 der Gemeinde Barsbüttel (aufgestellt am 05.07.2018).

Wohnbaupotentiale Stellau

Die WRS Architekten und Stadtplaner haben die Potentialflächen für die Innenentwicklung[19] in Stellau im Jahr 2013 erhoben und den Ortsteil in Dichtezonen[20] eingeteilt. Die im Ortskern entlang der Hauptstraße ausgewiesene Kernzone sieht eine höhere bauliche Dichte vor als die Randzone (max. ein Vollgeschoss + Dachgeschoss), die den restlichen Bereich Stellaus abdeckt. Stellau hatte nach der Erhebung von WRS im Jahr 2013 ein Nachverdichtungspotential von 38 Wohneinheiten (30 in der Randzone und acht in der Kernzone). Aktuell hat Stellau ein Nachverdichtungspotential von 32 Wohneinheiten (26 in der Randzone und sieben in der Kernzone). Von den genannten Nachverdichtungspotentialen befinden sich fast alle auf bereits bebauten Privatgrundstücken. Hier ist lediglich eine zweite-Reihe-Bebauung möglich. „Die Realisierbarkeit dieses Potentials ist als gering einzuschätzen, da die Gemeinde nur geringen Einfluss auf die Grundstückseigentümer hat“ (WRS Architekten und Stadtplaner GmbH, 2013).

Das Problem des geringen kommunalen Einflusses ist aber keine Besonderheit von Stellau, sondern ein grundsätzliches Problem. Das kann und darf aber nicht bedeuten, dass Gemeinden nicht nachdrücklich versuchen sollten, Einfluss auszuüben und dieses Potential zumindest mittel- und langfristig zu aktivieren.

---

[19] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2013): Wohnbaupotentiale Stellau

[20] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2013): Dichtekonzept Stellau

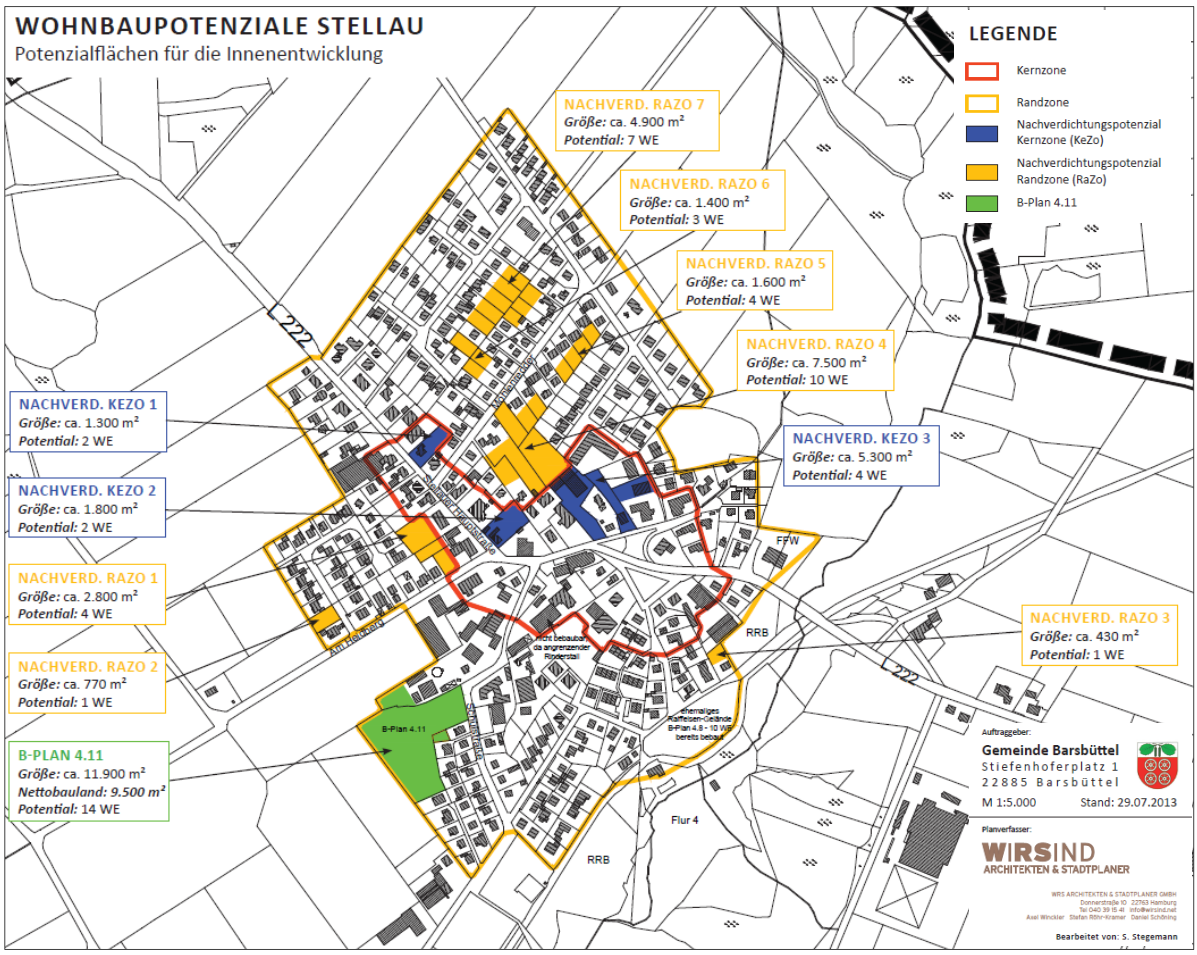


Abbildung 14: Wohnbaupotentiale Stellau. Quelle: Wohnbaupotentiale Stellau (WRS, 2013).

Lärmaktionsplanung[21]

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan. Quelle: Lärmaktionsplan (Lärmkontor, 2018).

Zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie sind gemäß §§ 47a-f Bundes-Immissionsschutzgesetz 3 (BImSchG) von den Gemeinden Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Die Gemeinde Barsbüttel hat aufgrund der Lage an den Bundesautobahnen A1 und A 24 den Lärmaktionsplan im Jahr 2018 erstellt, der in fünf Jahren fortgeschrieben wird. Wie in Abbildung 15 verdeutlicht, befindet sich Stellau außerhalb der Lärmbelastungsgrenze von

[21] Lärmkontor GmbH (2018): Lärmaktionsplan der Gemeinde Barsbüttel zur Umsetzung der dritten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie (Stand 16.05.2018)

59 dB(A)[22]. Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Emissionsquelle (Autobahn) werden unterhalb dieser Emissionswerte und aufgrund der Entfernung zur Autobahn (mehr als 400m) nicht von dem LBV (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr) übernommen. Der LBV empfiehlt den Grundeigentümern, Maßnahmen direkt am Emissionsort zu plazieren. Dies sind beispielsweise die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder der Einbau von Schallschutzfenstern.

4 Herausforderungen und Handlungsbedarfe einzelner Themenfelder

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Ausgangsanalyse sowie auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess haben sich mehrere Themenschwerpunkte herauskristallisiert. Im Folgenden werden diese Themenfelder für den Ortsteil Stellau analysiert, Herausforderungen und Handlungsbedarfe und -ansätze beschrieben sowie abschließend Stärken-Schwächen-Handlungsbedarfe und -ansätze in einer Matrix zusammengestellt (eine Übersicht der Handlungsbedarfe und -ansätze der jeweiligen Themenfelder befindet sich in der Anlage). Die analytische Aufarbeitung dient als Grundlage der Entwicklungsziele und Schlüsselprojekte.

4.1 Wohnbauliche Entwicklung und Wohnumfeld

In Barsbüttel liegt der Anteil der Gebäude mit einer Wohneinheit (83,7 %) deutlich über dem Bundesdurchschnitt von knapp 65 %[23]. Entsprechend niedrig ist das Wohnraumangebot an kleinen Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Stellau ist ein Wohnstandort mit dörflichen Strukturen in Lagegunst zu Hamburg und Lübeck. Hier dominiert die Einfamilienhausbebauung. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Gebäude mit einer Wohneinheit vergleichbar dem der Gemeinde ist. Der Nachfragedruck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt strahlt spürbar bis Stellau aus. Bauland und Wohnbauraum sind gefragt. Strukturelle Leerstände gibt es in der Gemeinde nicht.
Im Ortsteil gibt es nach der Erhebung aus dem Jahre 2013[24] erhebliche Innenentwicklungspotentiale. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke und es ist aufgrund der Eigentümerstruktur nicht davon auszugehen, dass diese kurz- und mittelfristig in nennenswertem Umfang für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Eine Aktivierung des mit den innerörtlichen Hofstellen gegebenen Potentials wiederum setzt eine aktive Einflussnahme der Gemeinde und entsprechende Planungsvorgaben voraus. Dies ist für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde wichtig, da abgesehen von der Nachfrage von außen auch Wohnbauflächen für den Eigenbedarf benötigt werden:

- Es fehlt an bezahlbaren, kleineren Wohneinheiten, insbesondere für jüngere Menschen, die in oder nach der Ausbildung im Ortsteil wohnen möchten, oder auch für Rückkehrer, die kein Einfamilienhaus nachfragen. Da kleiner, bezahlbarer Wohnraum in allen vier Ortsteilen der Gemeinde fehlt, dürfte dies die Abwanderung von jüngeren Menschen befördern.

[22] Dieser Grenzwert gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen- und Schienenwegen (Lärmvorsorge - Verkehrslärmschutzverordnung in 16. BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)) siehe Lärmkontor GmbH, 2018, S.22.

[23] CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Ortsentwicklungskonzept Willinghusen-Barsbüttel. S. 43

[24] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2013): Wohnbaupotentiale Stellau.

- Bedarf besteht an barrierefreien Wohneinheiten für ältere Menschen, die in ihrem Dorf in vertrauter Umgebung alt werden möchten, aber ihr eigenes Haus mit Garten nicht mehr bewirtschaften wollen oder können.

- Zudem fehlt es an Flächen für Wohnungsneubau sowohl für Kinder aus dem Ortsteil als auch für Nachfragende von außen, insbesondere für Familien, die sich im Ort niederlassen möchten.

Dies erfordert eine aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Aktivierung von Bauflächen im Innenbereich und auch eine Lockerung der Möglichkeiten für die Um- und Nachnutzung der vorhandenen Hofstellen im Ort (siehe Kapitel Ortsbild und Identität).

Seniorengerechter Wohnraum

Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum in Stellau wird auch in den Beteiligungswerkstätten und Expertengesprächen betont. Dies betrifft nicht nur den Bedarf an neu zu schaffenden seniorengerechten und barrierearmen Wohnraum, sondern vor allem auch Anpassungsbedarf im Bestand. Der größte Teil der älteren Einwohnerinnen und Einwohner wohnt in Gebäuden, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis in die siebziger Jahre gebaut wurden und nicht über moderne Ausstattungsstandards verfügen. Diese Rahmenbedingungen – Singles oder Paare auf sehr großen Wohnflächen, veraltete Ausstattungsstandards und große Gärten, die gepflegt werden müssen – erschweren ein Altwerden im eigenen Haus. Trotz der zusätzlichen Herausforderungen will die Mehrzahl der Älteren in ihrem eigenen Haus bleiben. [25]

Hieraus resultiert Unterstützungsbedarf für die seniorengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum. Erforderlich ist eine proaktive Information über technische Möglichkeiten und vorhandene Förderprogramme zur Wohnraumanpassung (unabhängige Informations- und Beratungsangebote [energetische und altengerechte Sanierung] auf Gemeinde- oder Kreisebene mit Informationstagen im Ortsteil).

Betreutes Wohnen / Pflegebedarf

Im Zuge des demografischen Wandels wird der Anteil der älteren Menschen auch in Stellau steigen. Damit ändert sich die Anzahl an Pflegebedürftigen und die Nachfrage nach betreutem Wohnen. Pflegeeinrichtungen, stationäre Betreuungsmöglichkeiten und Seniorenresidenzen auch mit Therapieangeboten und medizinischer Versorgung befinden sich in Barsbüttel und damit in räumlicher Nähe. Zukünftig werden neben den klassischen stationären Betreuungsangeboten (neue) ambulante Wohnformen mit optionalen Betreuungsangeboten an Bedeutung gewinnen. Für Stellau gilt es, die Einrichtung eigenständig organisierter und betriebener Hausgemeinschaften (ggfls. Mehrgenerationenhaus) für betreutes Wohnen zu prüfen, ggfls. in Zusammenarbeit mit einer größeren Einrichtung.

Wohnstandort für Familien

Stellau ist ein nachgefragter Wohnstandort v.a. für Familien. Eine hohe Wohn- und Lebensqualität ist durch Wohnen im Grünen, die ruhige Lage, landschaftlich reizvolle Einbettung mit hohem Naherholungswert und einem günstigeren Baulandpreis im Vergleich zum Hauptort Barsbüttel gegeben.

---

[25] Vgl. Studie des Meinungsforschungsinstitutes TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist deutlich geworden, dass für die Einwohnerinnen und Einwohner der Erhalt des dörflichen Charakters wichtig und damit allenfalls moderates Wachstum anzustreben ist.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
› Analyse von Innenentwicklungspotenzialen liegt bereits vor › Wohnraum v.a. für Familien (Einfamilienhaussiedlungen) › Letztlich keine Leerstände › Bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken/Wohnraum › Lagegünstiges Wohnen zwischen Hamburg und Lübeck (Attraktiv für Pendler) › Ruhiges Wohnen mit dörflichem Charakter	› Neubautätigkeit im „modernen“ Baustil kritisch gesehen › Keine Potentialflächen in öffentlicher Hand › Private Potentialflächen derzeit kaum aktivierbar › Verfügbare innerörtliche Baupotentiale weitestgehend ausgeschöpft › fehlender kleiner (bezahlbarer) (Miet-) Wohnraum für Jung und Alt › altersgerechter/barrierearmer Wohnraum fehlt › Zu wenig zielgruppenspezifische Wohnraumangebote › Altlasten (Am Heidberg)
HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE	
› Schaffung von (bezahlbarem) kleinem (Miet-)Wohnraum › Schaffung von seniorengerechtem (Miet-)Wohnraum (ggf. auch Mehrgenerationenhaus) › Bedarfsgerechte Anpassung von Wohnraum › Proaktive Beratung „Seniorengerechtes Wohnen“ zu: A. Anpassungsmaßnahmen in der eigenen Wohnung und B. Neuen Wohnformen (-> siehe Schlüsselprojekt) › Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen (-> siehe Schlüsselprojekt)	

4.2 Ortsbild und Identität

Eine Besonderheit Stellaus ist das dörflich geprägte Ortsbild. Die Ortsmitte wird dominiert durch mehrere Hofstellen. Unterstützt wird dieses identitätsstiftende Bild durch den kleinen, gestalteten Dorfplatz mit Dorfteich im Ortskern und die umgebende Einzelhausbebauung überwiegend mit Klinkerfassaden. Die Grünflächen werden teilweise mit bürgerschaftlichem Engagement durch Grünpaten gepflegt. Die Bedeutung und der Erhalt der (identitätsstiftenden) Ortsmitte wurde auch in den Bürgerveranstaltungen und den Expertengesprächen deutlich.

Das Ortsbild Stellaus steht vor zwei Herausforderungen:

- Neue Baustile
- Ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude

Herausforderung: Neue Baustile

In den zurückliegenden 15 Jahren, verstärkt in jüngster Vergangenheit, wurden in Stellau Einzel-, Reihen- und auch kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut, deren Baustil und Maßstäblichkeit deutlich vom Ortstypischen abweicht und in der öffentlichen Diskussion zum Teil heftig kritisiert wird, da es mit der vorhandenen Bebauung nicht harmonisiert. Im Beteiligungsprozess und in den Expertengesprächen wurde das fehlende Interesse der Investoren und privaten Bauherren am Ortsteil mit seinen Besonderheiten kritisiert und die Befürchtung geäußert, dass ohne verbindliche Vorgaben „moderne", städtisch geprägte, uniforme Gebäude, in den Werkstätten als „Toskaner Bauten" tituliert, die Oberhand gewinnen könnten. In Reaktion auf diese Sorge in der Bevölkerung vor einer Überformung des Ortsbildes und dem Verlust der ländlichen Identität wurde im Juli 2018 für das Gebiet nördlich Schulstrasse/westlich Stellauer Hauptstraße (B-Plan 4.13) eine Veränderungssperre beschlossen, um zunächst Zielaussagen für eine geordnete Entwicklung des Gebietes zu treffen und über den B-Plan steuern zu können.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes hat sich gezeigt, dass neben Flächen für den Eigenheimbau ein Bedarf an kleineren und bezahlbaren (Miet-)Wohnungen besteht. Grundlage für die bauliche Entwicklung (v.a. im Innenbereich) könnte ein gemeinsam entwickelter Kriterienkatalog sein, mit dem Ziel, den dörflichen Charakter zu erhalten und kleinere Wohneinheiten zu schaffen. Dieser ist Grundlage bei der Erstellung eines Bebauungsplanes oder der Aufstellung von städtebaulichen Verträgen. Zur Erstellung des Bebauungsplanes oder städtebaulicher Verträge auf Basis eines Kriterienkatalogs empfiehlt sich ein städtebaulicher Rahmenplan, ggf. flankiert durch einen Ideenwettbewerb.

Herausforderung: Ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude

Der Ortsteil Stellau wird geprägt durch mehrere, große landwirtschaftliche Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Diese Gebäude wurden mit Satzungsbeschluss vom Januar 2003 als erhaltenswert eingestuft und unter Bestandsschutz gestellt. Damit wurde bereits 2003 aktiv das Ziel verfolgt, den besonderen dörflichen Charakter zu erhalten. Im Jahre 2003 waren in vielen anderen ländlich geprägten Ortschaften im Hamburger Umland die ortsbildprägenden Gebäude bereits rückgebaut oder einhergehend mit größeren baulichen Veränderungen nachgenutzt, während in Stellau die Hofstellen noch bewirtschaftet wurden. Zwischenzeitlich ist im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft mit einer Ausnahme die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude auch in Stellau aufgegeben worden und es stellt sich die Frage nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung für den Erhalt resp. die Weiterentwicklung der Hofstellen.

An zwei Gebäuden wird der Wohntrakt derzeit noch besonders liebevoll gepflegt, ein Wirtschaftsgebäude ist an kleinere Gewerbebetriebe vermietet, ein anderes dient v.a. als Getreidelager. In allen Gebäuden ist von einem hohen Investitionsstau auszugehen. Die Nachnutzung und Modernisierung stellt die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie künftige Investoren vor zum Teil erhebliche Herausforderungen: Große Dachflächen, veraltete Gebäudeinfrastruktur, stillgelegte Wirtschaftsgebäude, hohe Aufwendungen für eine energetische Sanierung und vor allem auch die grundsätzliche Frage nach der Qualität der alten Bausubstanz (u.a. Feuchteschäden im Mauerwerk durch fehlendes Fundament, maroder Wandaufbau).

Abbildung 16: Ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude in Stellau.

In den zurückliegenden Jahren wurden keine größeren Sanierungen vorgenommen, da die Perspektiven für langfristig tragfähige Nachnutzungen für die vorhandenen Baukörper fehlen und auch keine Erbengeneration auf ihre Eigennutzung wartet. Damit ist davon auszugehen, dass der bereits sichtbare Verfall erster Gebäude weiter greift und Leerstand oder mit Kümmernutzungen städtebauliche Missstände im Ortskern drohen.

Im Rahmen des Arbeits- und Beteiligungsprozesses haben sich keine wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzungen für alle oder zumindest eine der ortsbildprägenden Hofstellen identifizieren lassen. Folgende Ansätze gibt es.

Für die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer oder sonstige Kapitalgeber könnte sich die Prüfung von Investitionen in Co-Working-Spaces[26] lohnen, da mit den Chancen der Digitalisierung einerseits und den steigenden Kosten für Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt sowie deren zunehmenden Dichte andererseits immer mehr Freiberufler und Gewerbetreibende nach bezahlbaren Alternativen für ihren Gewerbestandort und ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeit im ländlichen Raum suchen.

[26] Co-Working-Spaces ist eine Entwicklung im Bereich „neue Arbeitsformen“. Dabei stellen Co-Working-Spaces meist Arbeitsplätze (neuerdings auch Veranstaltungsräume, Küchen, etc.) und Infrastruktur zur Verfügung und ermöglichen eine gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten. Vor allem junge Freiberufler oder Berufstätige mit Home-Office-Arbeitsplatz nutzen immer mehr die Möglichkeit eines geteilten Arbeitsplatzes in Wohnortnähe.

Auch bietet sich der Umbau einzelner Hofstellen in kleineren Wohnraum an, sofern die Bausubstanz dies nach Einzelfallprüfung zulässt. Grundsätzlich sollte geprüft werden, inwieweit den Eigentümerinnen und Eigentümern für den Erhalt oder die Nachnutzung ihrer Hofstellen mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt werden muss, als Investitionsvoraussetzung und um städtebauliche Missstände frühzeitig entgegenzuwirken.
Dies erfordert die Aufhebung der Veränderungssperre (vgl. B-Plan 4.13) sowie die Streichung der Festsetzung „erhaltenswertes Gebäude“ in dem Bebauungsplan 4.6. So könnte das Ziel der Erhaltung des dörflichen Charakters gut mit einer zukunftsfähigen Entwicklung des Ortsteils verbunden werden. Für die planerische Vorbereitung wären ein städtebaulicher Rahmenplan für den Innenbereich Stellaus (B-Plan 4.6) und eine Veränderungssperre (B-Plan 4.13)) als Grundlage zur Neuaufstellung des B-Plans zu empfehlen. Dieser Rahmenplan sollte durch ein Stadtplanungsbüro, evtl. flankiert durch einen städtebaulichen „Ideenwettbewerb“ mit Studierenden der Universität Lübeck, Lüneburg oder Hamburg (HCU), erarbeitet werden. Grundlegende Kriterien (Auswahl und Empfehlungen für die Umsetzung im Baurecht) sollten durch ein begleitendes Verfahren mit Ortsbeirat, Rundem Tisch „Wir für Stellau“, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Unterstützung durch die Verwaltung festgelegt werden. Die Sicherung eines angemessenen städtebaulichen (dörflichen) Erscheinungsbildes könnte zudem durch städtebauliche Verträge abgesichert werden.
Es ist davon auszugehen, dass mit den Investitionen in die Hofflächen Innenentwicklungspotentiale für die wohnbauliche Entwicklung aktiviert werden und sich damit innerorts Handlungsoptionen für die Schaffung von neuen Wohnformen, auch für barrierearmes, seniorengerechtes Wohnen eröffnen.

Eine Umnutzung der Hofstellen für wohnbauliche Zwecke, insbesondere die Schaffung kleinerer Wohneinheiten, könnte einen erheblichen Anteil des durch die Landesplanung zustehenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmens in Höhe von 15 % des Wohnungsbestandes von Ende 2017 aufbrauchen (siehe Kap. 3.3: Landes- und Regionalplanung). Angesichts der Bedeutung der Hofstellen für das Ortsbild und die Entwicklung des Ortskernes, der Tatsache, dass bedarfsgerechter, zukunftsfähiger Wohnraum in zentraler Lage geschaffen würde und im Gegenzug auf Entwicklungen im Außenbereich mit entsprechenden Folgekosten für Infrastrukturen und einem Verlust attraktiver Freiflächen verzichtet werden könnte, sollte diese Entwicklung aber unbedingt angestrebt werden.
Hinsichtlich der Ausschöpfung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sollten frühzeitig Gespräche mit der Landesplanung bezüglich möglicher Abweichungen gesucht werden. So ist im neuen Landesentwicklungsplan z. B. vorgesehen, dass bei Maßnahmen der Innentwicklung, die auf Flächen von städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung erfolgen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen geringfügig überschritten werden kann[27]. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch die Bauleitplanung vorliegt, oder
- ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung vermieden oder beseitigt werden soll, oder
- ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist.

Zu prüfen ist auch, ob der Ortsteil Stellau im Innenbereich angesichts des Siedlungsdruckes in der Gemeinde Barsbüttel spezifische wohnbauliche Entwicklungsbedarfe des Stadtrandkerns decken kann.

[27] Landesportal Schleswig-Holstein (2018): FAQ LEP Fortschreibung.

Hieraus resultiert vor allem für die Eigentümerinnen und Eigentümer der landwirtschaftlichen Gebäude Unterstützungsbedarf. Eine proaktive Information über Nachnutzungsmöglichkeiten und Fördermittel im Rahmen der Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sollte vorangetrieben werden (unabhängige Informations- und Beratungsangebote auf Gemeinde- oder Kreisebene mit Informationstagen im Ortsteil). Auch sollte der öffentliche Ankauf von Hofstellen seitens der Gemeinde oder durch eine Bürgergenossenschaft in Erwägung gezogen werden. Somit würde das identitätsstiftende Ortsbild Stellaus und die Wohnraumentwicklung aktiv von der Gemeinde mitgestaltet werden. Zudem könnte in einem landwirtschaftlichen Gebäude Raum für gemeinschaftliches Miteinander geschaffen und von der Gemeinde oder einer Bürgergenossenschaft betrieben werden.
Abhängig von der Zielsetzung der Nachnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude bieten sich unterschiedliche Fördermittel und -programme an. Neben GAK-Mitteln[28] bestehen u.a. Fördermöglichkeiten durch die LEADER AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V. oder im Rahmen der „Integrierten ländlichen Entwicklung“ (ILE). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Förderung von Einzelmaßnahmen, beispielsweise im Rahmen energetischer Sanierung.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
› Dörflicher Charakter durch Dorfstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden und kleinteiliger Bebauung › Attraktive Gestaltung des kleinen Dorfplatzes › Gepflegte Grünflächen (teilweise mit Hilfe von Grünpaten)	› Breitbandversorgung (Ausbau erfolgt) › Kümmernutzung einiger Hofstellen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit › Fehlende Einvernehmen über die künftige Ortsbildentwicklung (städtebaulicher gestaltungsrahmen) › Fehlende Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte › Geruchsemissionen durch altansässigen landwirtschaftlichen Betrieb (v.a. von einigen Neubürgern als störend empfunden)

HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE

- Auseinandersetzung mit der Um-/Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Wohnraum/Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen/Co-Working-Spaces
- Entwicklung eines städtebaulichen Kriterienkatalogs
- Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Innenbereich Stellaus (B-Plan 4.6 und 4.13) ggf. als Ideenwettbewerb
- Proaktive Beratung „Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden“. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Neuen Nutzungsmöglichkeiten
- Förderung der gemeinsamen Grünraumgestaltung (Grünpaten)

[28] Die Rahmenrichtlinie „Förderung für Orte unter 10.000 EW“ bezieht sich auf einen abgeschlossenen Siedlungsbereich, nicht auf eine administrative Grenze. Bei einer Umnutzung von mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden könnte ggf. ein Projektantrag gestellt werden (dies sollte bereits zu Beginn mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden). Die GAK Fördergrundsätze werden auf Bunde/Länder-Ebene weiterentwickelt. Ein stärkerer (Förder-)Fokus auf die Umnutzung dörflicher Bausubstanz und die Schaffung von „Co-Working-Spaces“ ist denkbar.

4.3 Nahversorgungsangebot

Abbildung 17: Hofladen und Gaststätte in Stellau.

In Stellau gibt es, ähnlich der Entwicklung in vielen kleinen ländlichen Gemeinden und Ortsteilen, fast keine Nahversorgungsangebote mehr. Verblieben ist, nach Schließung der Bankfiliale, ein Bankautomat, der Hofladen des im Ortskern verbliebenen Vollerwerbslandwirtes mit einigen landwirtschaftlichen Produkten im Angebot und die Gaststätte, die nicht nur abends geöffnet hat, sondern auch einen Mittagstisch anbietet. Der „mobile Bäcker“, der regelmäßig aus Willinghusen kam, hat mangels Nachfrage seine Touren eingestellt.

Einen Beitrag zur Sicherung der Gaststätte könnte die Gemeinde über eine Raumnutzungspauschale schaffen (Räume für gemeinschaftliches Miteinander, siehe dazu auch Kapitel Bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliches Miteinander). Andererseits ist es wichtig der einheimischen Bevölkerung bewusst zu machen, dass auch der Verbleib des Hofladens und der Gaststätte im Ort vom eigenen Konsumverhalten abhängt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowohl mit Vollsortimentern als auch mit Discountern, finden sich im Hauptort Barsbüttel (rd. 8 km), dem benachbarten Stapelfeld (rd.4 km) oder in Stemwarde (rd. 4 km). Die Nachfrage nach Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfes kann spätestens in Hamburg befriedigt werden. Aufgrund des geringen Nachfragepotentials und insbesondere auch der gewachsenen Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung ins Umland ist nicht von einer erfolgreichen Neuansiedlung eines Nahversorgers auszugehen.

Ähnliches gilt für die medizinische Versorgung. In Stellau praktiziert kein Arzt. Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken und Pflege- und Therapiedienstleister müssen in Barsbüttel aufgesucht werden.

Für die Gewährleistung der Daseinsvorsorge ist die gute Erreichbarkeit der Nachbarorte mit ihren Versorgungsangeboten entscheidend. Dies gilt vor allem für Menschen ohne eigenen PKW (siehe Kapitel Mobilität und Straßenraum).

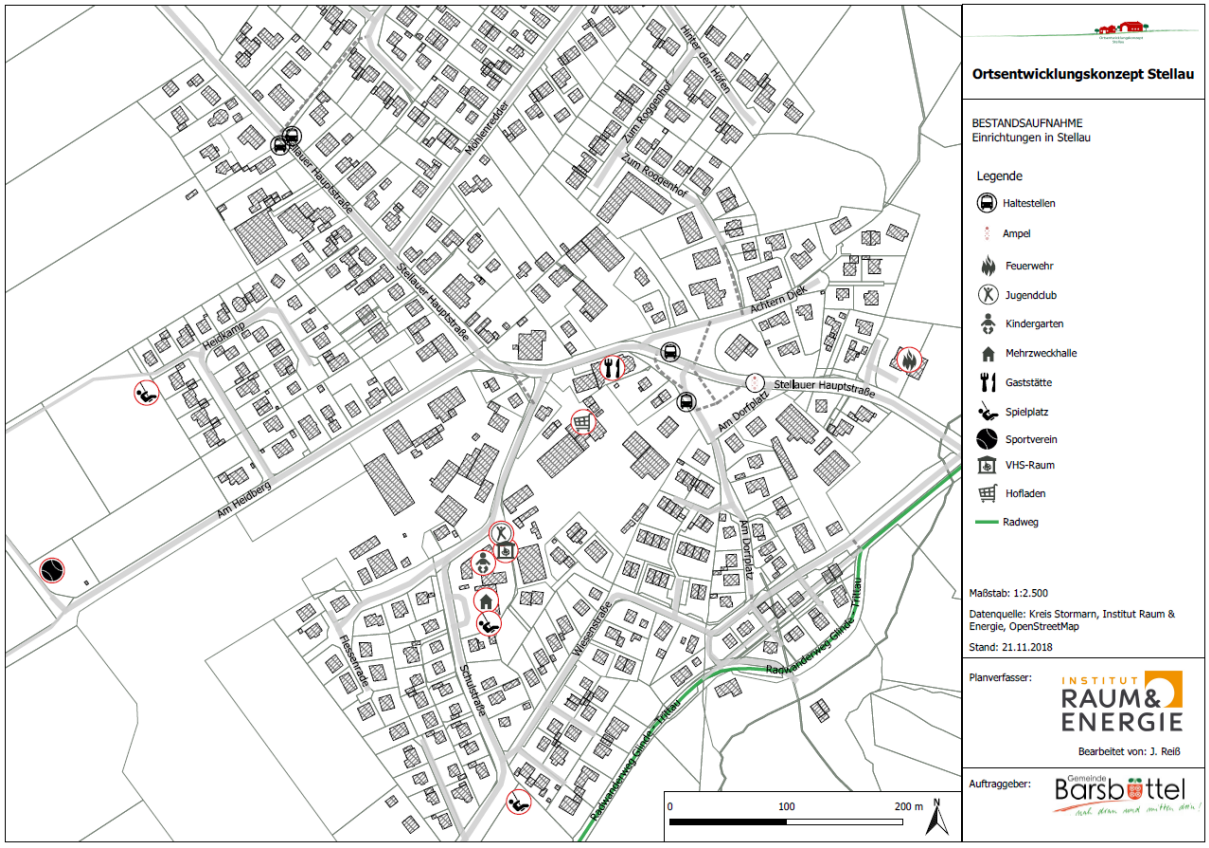


Abbildung 18: Soziale Infrastrukturangebote und Nahversorgung in Stellau.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
› Ortsansässige Gastwirtschaft mit Mittagstisch und Veranstaltungsräumen › Kleiner Hofladen mit landwirtschaftlichen Produkten › Bankautomat in der Ortsmitte › Nähe zu größeren Versorgungszentren (Barsbüttel rd. 8 km) › Nächster Nahversorger in Stapelfeld (rd. 4 km)	› Wegfall zahlreicher Nahversorgungsangebote in den zurückliegenden Jahren › Keine (größeren) (Nah-)Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen › „Mobiler Bäcker“ aus Willinghusen hat Lieferung eingestellt › Keine medizinische Versorgung

HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE

- Räumlichkeiten des Gastwirtes als Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger/Vereine nutzbar machen
- Bewusstseinsstärkung zur Nutzung von lokalen Angeboten (Gastwirt, Hofladen)
- Erreichbarkeit der (Nah-)Versorgungsangebote und medizinischer Versorgung durch den ÖPNV fördern

4.4 Mobilität und Straßenraum

Durch die verkehrsgünstige Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist Stellau ein attraktiver Wohnstandort in Großstadtnähe (durch den Anschluss an das überregionale Straßennetz über die BAB1 und BAB24, mit kurzen Anbindungen (A1-Auffahrt Stapelfeld rd. 4 km; A24-Auffahrt Reinbek rd. 5 km)). Die drei Buslinien des HVV (1x) und VHH (2x) (263, 337, 776) mit den drei Haltestellen (Huuskoppel, Am Dorfplatz und Römsmoorweg) bindet Stellau stündlich an Barsbüttel und die Nachbargemeinden an. Zudem hat der Ortsteil (indirekten) Anschluss an die U- und R-Bahnen des Hamburger Bahnnetzes (Wandsbek Markt sowie Rahlstedt), jedoch keine durchgehende ÖPNV-Anbindung nach Rahlstedt und teilweise zu kurze Umsteigezeiten in Großlohe.

Buslinien

Die HVV-Linie 263 (Wandsbek Markt – Jenfeld – Willinghusen – Stapelfeld – Rahlstedt, Großlohe) schließt Stellau stündlich (unter der Woche; Sonn- und Feiertags im Zweistunden Takt) über Stemwarde und Willinghusen nach Barsbüttel an und erstreckt sich weiter Richtung Jenfeld zur U-Bahnstation Wandsbek Markt. Barsbüttel wird mit dieser Linie in ca. 30 Minuten erreicht. In die entgegengesetzte Richtung fährt die Linie ca. 10 Minuten bis Großlohe. In Großlohe schließt die Buslinie 9 an (5 Minuten Aufenthaltsdauer), die den Anschluss zum Bahnhof Rahlstedt (10-min Taktung) sicherstellt. Die Finanzierung der Verlängerung der Linie 263 bis Großlohe trägt bereits die Gemeinde Barsbüttel[29]. Bei einer Verlängerung der Linie bis Rahlstedt, müsste die Stadt Hamburg ab der Kreisgrenze für die zusätzlichen Kosten aufkommen.

Die VHH-Linie 337 (Trittau – Langelohe – Stapelfeld – Stemwarde – Willinghusen – Barsbüttel) verkehrt zu den Schulstoßzeiten (7- 8 Uhr und 14-15 Uhr, bzw. 12-16 Uhr) von Stellau über Stemwarde und Willinghusen nach Barsbüttel in die Gemeinschaftsschule, bzw. über Stapelfeld und Braak nach Trittau.

Unter der Woche fährt die VHH-Buslinie 776 (Reinbek/Glinde – Neuschönnigstedt – Stapelfeld – Siek – Großhansdorf – Ahrensburg) zweimal täglich nach Reinbek (ca. 14 und 16 Uhr).

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde mit Nachdruck auf den dringenden Bedarf hingewiesen, zukünftig die Taktung und Anbindung des öffentlicher Personalverkehr (ÖPNV) zu verbessern und gemeinsam mit der Trägerschaft (Kreis Stormarn) weiter zu entwickeln. Auch müssen akzeptable Kompromisslösungen (Entwicklung alternativer Bedienungsformen und Mobilitätsangeboten sowie Ausbau des Radwegenetzes) gefunden werden, um das vorhandene Angebot flexibler und bedarfsgerechter zu gestalten und die räumliche Erschließung neben dem PKW zu ermöglichen.

Alternative Mobilitätsformen

Künftig ist davon auszugehen, dass ergänzend zum ÖPNV die online Vernetzung von Mobilitätsangeboten und Mitfahr-Apps zunehmend an Bedeutung gewinnen und von jüngeren genauso wie von älteren Menschen genutzt werden. Solange jedoch für Stellau noch keine leistungsfähige Mitfahr-App zur Verfügung steht, ist ein „Mitfahrbank“ eine kostengünstige und niedrigschwellige Alternative zur Verbesserung und Flexibilisierung des Mobilitätsangebotes.

[29] Vom Kreis ist die Linie nur bis Stapelfeld vorgesehen

Die informelle Organisation von Mitfahrbänken kann nur gemeinsam umgesetzt werden, weshalb von Beginn an Mitstreiterinnen und Mitstreiter (Umsetzer sowie Fahrerinnen und Fahrer) notwendig sind, um auch das Angebot im Ort bekannt zu machen und Vertrauen resp. die Akzeptanz für dieses Angebot zu befördern. Wichtig ist zudem, den Standort der Mitfahrbank strategisch gut auszuwählen (bestenfalls in räumlicher Nähe zu einer ÖPNV-Haltestelle, um ggf. die Busanbindung nutzen zu können und Zielpunkt zu einem Mobilitätshub). Die anschließende Nutzung von Mitfahrbänken ist vor allem abhängig vom bürgerschaftlichen Engagement der Ortsansässigen. In Segeberg setzt man neben den Mitfahrbänken auf Kennzeichnung der registrierten Fahrer (Aufklebersystem auf der Windschutzscheibe), um nicht bei einem „Fremden" ins Auto einsteigen zu müssen und gleichzeitig die Online-Plattform zur digitalen (Mobilitäts-)Vernetzung zu bedienen[30].

Zudem muss sich der Ortsteil auf neue (Elektro-) Mobilitätsformen einstellen. Sharing-Angebote befördern die Reduzierung des MIV und E-Mobilität liefert einen Beitrag zum Klimaschutz. Zukünftig steht die (intelligente) Verknüpfung von Mobilitätsformen (ÖPNV, Fahrrad, etc.) (mit Nahversorgung), unterstützt durch digitale Lösungen (z.B. ILSE Rufbus[31] oder „Mitfahr-App"), im Fokus. Damit werden Mobilitätsangebote (u.a. auch zur Nahversorgung) insbesondere für mobilitätsschwache Personen geschaffen.

Straßenraum

Der Straßenraum in Stellau wurde vor einigen Jahren saniert (u.a. Straßenlampen), sollte jedoch kinderfreundlicher (durchgehende Gehwege, zusätzliche Querungshilfe auf der Stellauer Hauptstraße) gestaltet werden, um auch zukünftig ein attraktiver und verkehrssicherer Wohnort (für Familien) zu sein. Dabei sind verkehrliche Gefahrenpunkte, wie die fehlende Mittelstreifenmarkierung in der S-Kurve „Stellauer Gastwirt", die fehlende Querungshilfe über die Stellauer Hauptstraße im Norden und der fehlende durchgehende Fußweg an der östlichen Seite der Stellauer Hauptstraße zu beheben. Alternativ zur Finanzierung über die Straßenausbaubeiträge der Anrainer haben sich erste Kommunen in Schleswig-Holstein zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge[32] entschieden. Dies könnte auch eine Option für die Gemeinde Barsbüttel und damit für den Ortsteil Stellau sein.

Querungshilfen

Hinsichtlich der Errichtung einer Querungshilfe (ggfls. Bedarfsampel) über die Stellauer Hauptstraße (Landesstraße) sollte frühzeitig das Gespräch mit der Verkehrsaufsicht bezüglich notwendiger Begründung und rechtlicher Vorgaben gesucht werden. Auch wenn die Werte des stündlichen KFZ- und Fußgängerverkehrsaufkommens in Stellau niedrig vermutet werden, erscheint die Errichtung eines Fußgängerüberwegs aus folgenden Gründen notwendig:

- Infrastrukturangebote des Ortsteils befinden sich nur im westlichen Bereich (Stellauer Hauptstraße als Barriere),

---

[30] Vgl. https://mitfahrnetz.segeberg.de/

[31] Vgl. Ostsee-Zeitung (Rufbussystem ILSE (Integrierte Leistelle Erweiterung) im Landkreis Vorpommern-Greifswald)

[32] Schleswig-Holsteiner Zeitungsverlag GmbH & Co.KG Artikel vom 13.11.2017. Online verfügbar unter: https://www.shz.de/regionales/kiel/erste-stadt-in-sh-will-buerger-von-strassenausbaubeitraegen-verschonen-id18309861.html)

- fehlender durchgehender Fußweg an der östlichen Seite der Stellauer Hauptstraße,
- Reduzierung des Gefahrenpotentials (v.a. für Kinder),
- Attraktivitätssteigerung durch kinder- und familienfreundliche Fußgängerverkehrsführung.

Auf dem stillgelegten historischen Bahndamm im Südosten des Ortes verlaufen zwei touristische Fahrradrouten, die im Rahmen von „Radwandern in Stormarn“ beworben werden und überörtlich verbinden[33]. Zwischen Stellau und Barsbüttel besteht eine gute Verbindung abseits der Straßen in der Feldmark. Eine direkte Fahrradanbindung nach Stemwarde sowie Fuß- und Radweganbindung an die Hauptstraße L222 sind nicht vorhanden und sollten zukünftig ausgebaut werden.

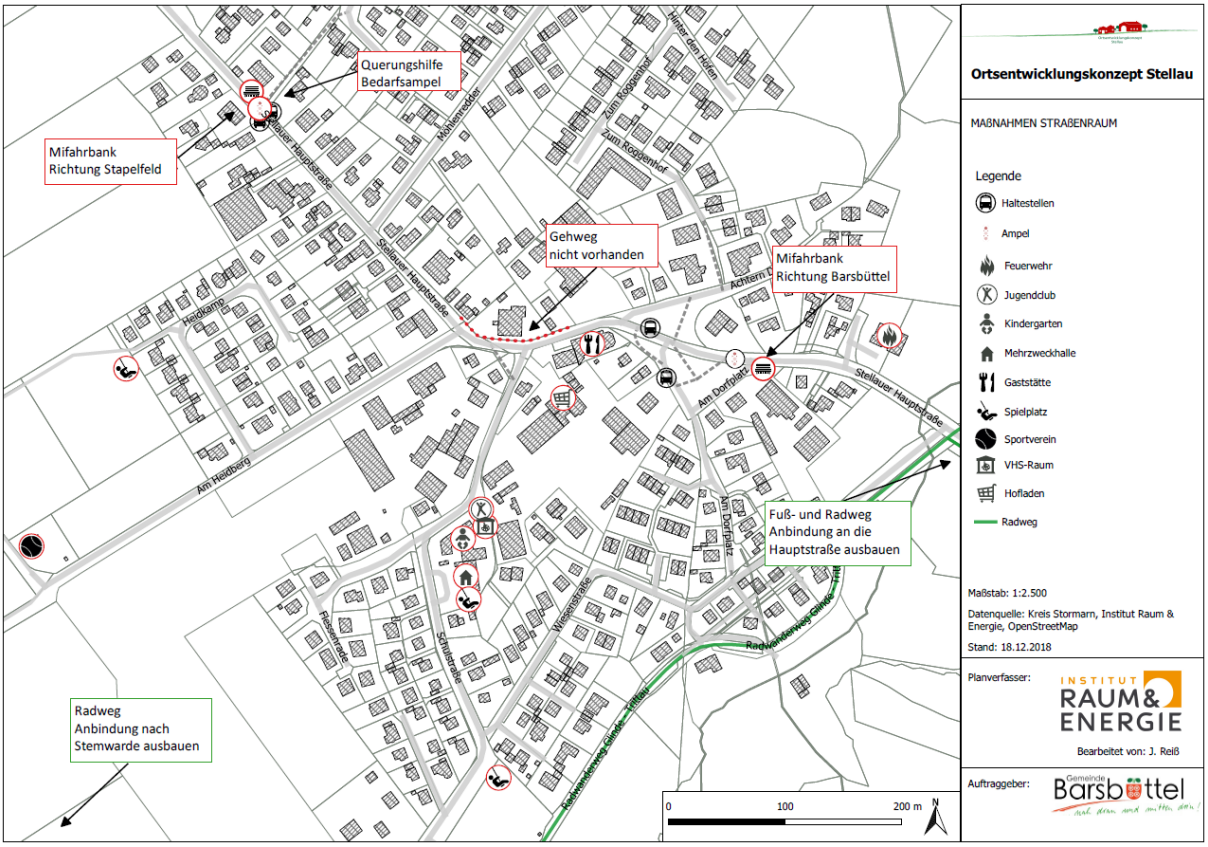


Abbildung 19: Analyse Themenbereich Mobilität und Straßenraum in Stellau.

[33] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2014): Flächennutzungsplan

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- gute verkehrliche Anbindung (u.a. BAB 1 und BAB 24) - (indirekte) ÖPNV Anbindung an U- und R-Bahnen des Hamburger Bahnnetzes (Wandsbek Markt/Rahlstedt) - Anschluss an ein Radwegenetz („Radwandern in Stormarn“) - Sanierung des Straßenraums vor wenigen Jahren (Laternen, Bürgersteige, Asphaltierung)	- Verbesserungsfähiges ÖPNV- Angebot nach Hamburg/Rahlstedt (Taktung, Frequenz und direkte Anbindung) - Keine direkte Radwegverbindung nach Stemwarde und an die Hauptstraße L222 - Kein Fuß- und Radweg an der Hauptstraße L222 (Richtung Stemwarde) - Kein durchgehender Fußweg an der östlichen Seite der Stellauer Hauptstraße - Fehlende Mittelstreifenmarkierung in S-Kurve „Stellauer Gastwirt“ - Fehlende Querungshilfe auf der Stellauer Hauptstraße Richtung Stapelfeld - Keine E-Mobilitätsangebote oder Sharing-Angebote vorhanden (Mitfahrbänke, Carsharing, etc.) - Fehlende Parkplätze in den Innerortslagen - Fehlende Beschilderung (Radwege, Sport- und Spielplätze) - Lärmbelastung durch die A1

HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE

- Bedarfsgerechte Anpassung des ÖPNV-Angebotes
- Errichtung von Mitfahrbänken (-> siehe Schlüsselprojekt)
- Ausbau von neuen (Elektro-) Mobilitätsangeboten (inkl. digitaler Vernetzung)
- Digitale Lösungen zu Verminderung von Verkehr („Dörfer-App“ -> siehe Schlüsselprojekt)
- Behebung und Vermeidung von verkehrlichen Gefahrenpunkten (Mittelstreifenmarkierung, Geschwindigkeitsbegrenzung)
- Errichtung einer Querungshilfe
- Auseinandersetzung mit der Rad- und Fußwegführung (Richtung Hauptstraße L222, Innerörtliche Bürgersteige, Radanbindung nach Stemwarde)

4.5 Bildung, Kultur, Freizeit und Sport

Für die Wohn- und Lebensqualität in kleinen ländlichen Gemeinden und Ortsteilen ist ein reges Vereinsleben mit vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten sowie Orten der Begegnung von zentraler Bedeutung. Zwar werden immer mehr Freizeitangebote überwiegend in den angrenzenden Städten (bsp. kulturelle Angebote in Hamburg) und größeren Gemeinden nachgefragt. Für die Wohn- und Lebensqualität im Ortsteil kommt dem sozialen Miteinander im Ortsteil und nicht zuletzt der Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern eine zentrale Bedeutung zu. Vor allem sind weniger mobile Menschen, darunter Senioren, Kinder und auch Jugendliche, auf die Angebote vor Ort angewiesen. Dies gilt auch für berufstätige Eltern, für die gerade ein gut aufgestellter Kindergarten im Ort und (sicher erreichbare) Spielplätze wichtig sind.

In Stellau sind in den zurückliegenden Jahren viele Funktionen und Infrastrukturangebote weggefallen. Damit sind auch viele Anlässe für Begegnungen und den kleinen Schnack beim Einkaufen verloren gegangen. Umso wichtiger wird es, die vorhandenen Angebote zu sichern, zu stärken und Begegnungsstätten im Ort zu schaffen (siehe auch Kapitel Bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliches Miteinander).

Familienfreundlichkeit

Abbildung 20: Kindergarten Stellau.

Es leben viele Familien mit Kindern in Stellau. Der familienfreundliche Wohnort mit vielen Einfamilienhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern liegt ruhig und doch großstadtnah. Auch künftig soll Stellau für diese Bevölkerungsgruppe attraktiv sein können. Hervorzuheben ist das gute Kindergartenangebot. Der Kindergarten „Krümelbande“ mit drei Gruppen und langen Öffnungszeiten (7-17 Uhr) betreut derzeit 50 Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Der Innenhofbereich des Ortskindergartens ist im Jahr 2018 erneuert und ein Raum im Nachbargebäude (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus) saniert worden, der zukünftig vom Kindergarten genutzt werden kann. Um den sich ändernden Ansprüchen und Bedarfen an Kinderbetreuung vor Ort gerecht werden zu können (vor allem Kleinkinderbetreuung), muss sich Stellau auch auf zukünftige Erweiterungsbedarfe (räumlich und personell) einstellen.

Im Beteiligungsprozess wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass Bedarf an Spielgeräten für Kleinstkinder unter drei Jahre besteht. Des Weiteren ist aus Sicht der Eltern großer Handlungsbedarf im Bereich Verkehrssicherheit (Querungshilfen über die Stellauer Hauptstraße siehe dazu auch Kapitel Mobilität und Straßenraum), damit Kinder den Spiel- und Bolzplatz im Westen von Stellau ungefährdet erreichen können.

Jugendangebote

Für die Jugendlichen ist das Angebot sehr begrenzt. Umso wichtiger ist es, den Jugendclub, in dem sich Jugendliche ab 12 Jahren einmal wöchentlich betreut durch das Jugendzentrum AKKU Barsbüttel treffen, zu sichern und den sich ändernden Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Eine anstehende Maßnahme ist die Ergänzung der Ausstattung u.a. um eine Küchenzeile.

Für die Jugendlichen ist der Ausbau des Mobilitätsangebotes in die Umlandgemeinden mit ihren Bildungs- und Freizeitangeboten von besonderer Relevanz (siehe auch Kapitel Mobilität und Straßenraum).

Seniorenfreundlichkeit

Explizit seniorengerechte Infrastrukturangebote in und für Stellau gibt es nicht. Freizeitaktivitäten und Begegnungen werden eigenständig über gewachsene soziale Kontakte und Nachbarschaften organisiert und die Seniorenangebote aus den größeren Umlandgemeinden, v.a. in Barsbüttel genutzt.

Handlungsbedarf ist dennoch gegeben: Der Anteil der Älteren über 80-Jährigen wird in Stellau in den kommenden Jahren zunehmen. Dies zeigt die Dringlichkeit, den öffentlichen Raum seniorengerecht weiterzuentwickeln. Hierzu zählen Bänke zum Verweilen und die barrierearme Umgestaltung des Straßenraums, der Bushaltestellen und Querungshilfen im Straßenraum.

Darüber hinaus fehlt es in Stellau an Treffpunkten. Ein Bürgerhaus oder Dorfgemeinschaftshaus wie in Barsbüttel, Stemwarde oder Willinghusen gibt es in Stellau nicht. Nicht nur für die Älteren, sondern für alle Altersstufen wurde im Beteiligungsprozess der Bedarf an solchen aufgezeigt. Stätten für die Begegnung werden gerade für die kommende älter werdende Bevölkerung immer wichtiger, weil diese oft nicht so gut vernetzt sind (älter gewordene „Neubürgerinnen und Neubürger“) und/oder finanziell weniger gut aufgestellt sind (Altersarmut). Um diesen Entwicklungen zu begegnen, sind niedrigschwellige Freizeitangebote und die Schaffung von Begegnungsräumen (siehe dazu Kapitel Bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliches Miteinander) notwendig auch, um insbesondere einer Vereinsamung entgegenzuwirken.

Bildungsangebote

In Stellau selbst befinden sich keine Schulen. Die nächste Grundschule ist in Willinghusen, weiterführende Schulen gibt es in Barsbüttel, Großlohe oder Hamburg. Die Erich Kästner Gemeinschaftsschule in Barsbüttel bietet ein Ganztagsprogramm mit Hausaufgabenhilfe und vielfältigen Sport- und Kunstangeboten am Nachmittag an. Eine kleine Büchertauschbörse befindet sich in einer alten Telefonzelle neben dem Jugendclub.

Die Volkshochschule (VHS) Barsbüttel bietet verschiedene (Bildungs-)kurse für Kinder und Erwachsene in allen vier Ortsteilen der Gemeinde an. In Stellau finden Gymnastik- und Tanzkurse in der Mehrzweckhalle sowie ein Malkurs im ehem. Feuerwehrgerätehaus statt. Im Rahmen des

Ortsentwicklungsprozesses mit Beteiligungsverfahren und Expertengesprächen wurde der Bedarf an (multifunktionalen) Räumlichkeiten für das weitere Kursangebote der VHS festgestellt.

Vereine und Freiwillige Feuerwehr

Vor allem die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr, aber auch der Sportclub, tragen durch das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder zu einem Miteinander der Dorfgemeinschaft bei und sind somit ein wichtiger Baustein des Gemeinschaftslebens. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Vereine vorgestellt.

Freiwillige Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Stellau hat im Jahr 2018 31 aktive Kameradinnen und Kameraden und zehn aktive Mitglieder in der Jugendfeuerwehr. Die Jugendfeuerwehr wurde 1987 zur Sicherung des Nachwuchses der vier Ortswehren gegründet und setzt sich aus allen vier Ortsteilen Barsbüttels zusammen. Jährlich organisiert die Freiwillige Feuerwehr das Osterfest mit ca. 500 Teilnehmenden und das Stellauer Kinderfest mit ca. 60 Teilnehmenden. Die Ausrüstung – sowohl die Fahrzeuge als auch die Kleidung der Feuerwehrkameraden – ist auf dem neuesten Stand. Das Feuerwehrgerätehaus liegt in zentraler Lage des Ortes und hat einen großen Versammlungsraum, der von Mitgliedern genutzt werden kann.

Stellauer Sport Club (SSC)

Der Stellauer Sportclub von 1953 e. V. (SSC) mit eigener Tennisanlage bietet für seine ca. 160 Mitglieder Sportangebote in den Bereichen Tennis, Tischtennis, Volleyball und Fitness. Zusätzlich wird die Mehrzweckhalle für weitere sportliche Angebote des SSC, z. B. Kindertanz, Ballett, Jazz und Hip-Hop für Kinder zwischen 3 und 11 Jahren, genutzt. In Kooperation mit dem Kindergarten finden während der Kindergartenzeit Tenniskurse für Kleinkinder in der Mehrzweckhalle statt. Um das Freizeit- und Sportangebot attraktiv halten und weiterentwickeln zu können, besteht Bedarf an weiteren Räumlichkeiten und Flächen. Eine Option ist der Umbau der Mehrzweckhalle für multifunktionale Nutzung (siehe auch Schlüsselprojekt). Der Sportclub hat im Westen Stellaus vier Tennisplätze und ein Vereinsheim. Eine Option ist die Umwandlung eines der vier Tennisplätze für weitere Sportarten.

Das Vereinsgebäude des SSC ist ca. 60 Jahre alt und sanierungsbedürftig. Die Nutzung der Räumlichkeiten ist vor allem für Mitglieder angedacht, könnte bei Bedarf aber erweitert werden.

Reitverein Stellau

Der Reitverein Stellau, mit seinen heute 99 Mitgliedern, veranstaltet jährlich ein Reitturnier und bietet mehrmals im Jahr verschiedene Reitlehrgänge an.

Bürgerverein Barsbüttel

Der Bürgerverein bietet seit rund 40 Jahren kulturelle Veranstaltungen und mehrtägige Reisen in und um Barsbüttel an. Die Angebote richten sich an alle Interessierte der vier Ortsteile. Die Anreise zu dem Veranstaltungsort (bei kulturellen Veranstaltungen meist Hamburg) wird durch Busse organisiert, die je nach Bedarf auch in Stellau einen Stopp anbieten.

Weitere Möglichkeiten der Teilnahme am Vereinsleben gibt es in den anderen Ortsteilen der Gemeinde. Im Willinghusener Sportclub von 1958 e. V. (rd. 5,2 km entfernt) werden Fußball, Tischtennis und Badminton angeboten.

Mehrzweckhalle

Sportangebote für Alt und Jung, aber auch Veranstaltungen, wie die Bürgerveranstaltungen des Ortsentwicklungskonzeptes, finden in der Mehrzweckhalle statt. Die Mehrzweckhalle der Gemeinde wird vor allem von dem benachbarten Kindergarten (Bewegungseinheiten des Kindergartens und Tennisunterricht während der Kindergartenstunden), dem SSC und der VHS genutzt.

Abbildung 21: Mehrzweckhalle Stellau.

Um den Bedarfen und Ansprüchen weiterhin zu genügen und die Mehrzweckhalle zukünftig multifunktional nutzen zu können (evtl. für Veranstaltungen, Bürgertreffen, „Indoor-Flohmarkt“, etc.), ist es notwendig die Halle (energetisch) zu sanieren. Unterdessen wurde als „vorbereitende Maßnahme“ die Trockenlegung des Kellergeschosses veranlasst. Um die Gebäudesubstanz fortwährend zu schützen und dadurch die Lebensdauer der Halle zu verlängern, wurde eine umlaufende Drainageleitung eingebracht. Für diese Maßnahme war es notwendig das komplette Gebäude bis zur Kellersohle freizulegen. Im Zuge dieses „Eingriffes“ wurde u. a. der rückwärtige Krippenspielplatz bereichsweise demontiert und übergangsweise wiederhergestellt. Zukünftig müssen in unterschiedlichen Sanierungsphasen die Gebäudehülle (Dach + Fassade + Fenster + barrierearmer Zugang), die Sanitäranlagen (barrierearmes WC`s + Küchenzeile) und der Hallenbelag erneuert werden. Zudem wurde bei dem Beteiligungsverfahren der Wunsch geäußert, mobile Trennwände und mobile Fußbodenbeläge für eine multifunktionale Nutzung der Turnhalle anzuschaffen. Mit der Erweiterung um eine Küchenzeile und der mobilen Raumgestaltung kann die Halle künftig nicht nur für sportliche Aktivitäten, sondern auch für Veranstaltungen kultureller Art und als Treffpunkt für gemeinschaftliches Miteinander genutzt werden. Die (energetische) Sanierung und Instandhaltung des Gebäudes ist aufgrund des Alters und der Bausubstanz zwingend notwendig.

Naherholung

Die landschaftliche Einbettung Stellaus, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, einem Landschaftsschutzgebiet und mit Mooren und Wäldern in räumlicher Nähe, trägt maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität bei. Das vorhandene Radwegenetz sowie Fuß- und Wanderwege in der Kulturlandschaft und zu Zielen in den Nachbargemeinden bieten einen hohen Freizeit- und Naherholungswert. Diesen gilt es auch zukünftig durch Sanierung, Instandhaltung und Neubau (Anschluss zur Hauptstraße L 222 und direkte Anbindung nach Stemwarde) der Fuß- und Radwege zu erhalten (siehe auch Kapitel Mobilität und Straßenraum).

Transparenz und Vernetzung der Angebote

Auch in einem kleinen Ort kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Information über Vereinsaktivitäten, Neuerungen sowie Kultur- und Freizeitangebote über Mund zu Mund Propaganda alle erreicht. Gerade deswegen sind Transparenz und Vernetzung der Angebote notwendig und können durch digitale Lösungen (z.B. „Dörfer-App“) rasch an größere Gruppen weitergeleitet werden. Unterstützungsbedarf besteht auch in der Abstimmung der Vereine untereinander. Dorffeste, Veranstaltungen und Bedarfe sollten gemeinsam abgestimmt werden, um (personelle und finanzielle) Ressourcen zu schonen (siehe auch Kapitel bürgerschaftliches Engagement und bürgerschaftliches Miteinander).

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
› Sportangebote für Jung und Alt durch die VHS, den ortsansässigen Sportclub und den ortsansässigen Reitverein › Mehrzweckhalle für Sport- und Freizeitangebote › Kindergarten „Krümelbande“ mit drei Kindergruppen und vergleichsweise langen Öffnungszeiten › Zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz › Jugendclub (1x wöchentlich betreut durch Jugendzentrum AKKU Barsbüttel) › Ortsansässige Freiwillige Feuerwehr › Enge Kooperation mit Jugendfeuerwehr in Barsbüttel › Verschiedene Kurse der Volkshochschule (in Mehrzweckhalle und in ehem. FF-Gerätehaus) › Büchertauschbörse in ehem. Telefonzelle neben dem Kindergarten › Bürgerverein Barsbüttel bietet kulturelle Angebote an („Theaterbesuch“) › Ausgebautes Radwegenetz als Freizeitangebot vor Ort	› unzureichende ÖPNV-Anbindung nach Hamburg, um kulturelle Angebote wahrzunehmen › Schlechte ÖPNV-Erreichbarkeit des Jugendclubs in Barsbüttel › Wenig Transparenz über Angebote der Vereine (VHS, Sportclub, Bürgerverein, Reitverein, Freiwillige Feuerwehr) › Keine Spielgeräte für Kinder unter 2 Jahren › Wenig Bänke zum Verweilen › sanierungsbedürftige Mehrzweckhalle › sanierungsbedürftiges Vereinshaus SSC › Fehlende Sportflächen › Fehlende Treffpunkte

HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE

- Erweiterung und Sanierung der Sportplatzflächen (u.a. Hartbodenplatz bei den Tennisplätzen)
- Sanierung des Vereinsheims (SSC)
- Ausbau des Jugendtreffs
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung/Ausbau des Kindergartens
- Instandhaltung und Entwicklung der Spielplätze (u.a. Spielgeräte für Kleinstkinder)
- Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung für multifunktionale Nutzung der Mehrzweckhalle (-> siehe Schlüsselprojekt)
- Verbesserung der Transparenz über die Freizeitangebote/Vereine (z.B. über Dörfer-App -> siehe Schlüsselprojekt)
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung nach Hamburg zur Nutzung von Kultur- und Freizeitangeboten

4.6 Bürgerschaftliches Engagement und gemeinschaftliches Miteinander

In ländlich geprägten Orten sind das bürgerschaftliche Engagement und das gemeinschaftliche Miteinander besonders bedeutsam.

Ehrenamtliches Engagement

Gemeinschaftliches Miteinander, gelebte Nachbarschaften sowie Feste (wie beispielsweise das jährlich stattfindende Osterfeuer) stärken das Dorfleben und können vor (Alters-) Einsamkeit schützen. Jedoch stellt der gesellschaftliche und demografische Wandel das gemeinschaftliche Leben in Stellau vor Herausforderungen. In der Vereinsarbeit wird es zunehmend schwieriger langjährig aktive Vorstandsmitglieder und Übungsleiter, die altersbedingt aufhören, durch Jüngere zu ersetzen. Die veränderten Lebensstile - veränderte Mobilitäts- und Flexibilitätserwartungen in der Arbeitswelt, zeitaufwendige Pendlerwege, Freizeitaktivitäten außerhalb des Ortes, Vereinbarkeit von Familie (Kinder und/oder Pflege von Angehörigen) und Beruf - erschweren die Möglichkeiten und die Bereitschaft, bürgerschaftlich aktiv zu werden. Hier braucht bürgerschaftliches Engagement Unterstützungsstrukturen.

Der mit der Erarbeitung des OEK initiierte Beteiligungsprozess soll von engagierten Bürgerinnen und Bürgern als Runder Tisch „Wir für Stellau“ fortgeführt werden (unterstützt mit einer „Dörfer-App“). Ziel ist es als Netzwerk Wünsche und Bedürfnisse zu erkennen und Ideen für Stellau sowie ein Wir-Gefühl für Alt, Jung und Neu voranzutreiben. Dabei ist Unterstützung auch durch die Gemeinde mit einem kleinen Verfügungsfonds empfehlenswert. Diesen kann der Runde Tisch für Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Internetauftritt) oder auch zur Ausrichtung von Bürgerwerkstätten, ggfls. Bezahlung einer Raummiete an die Gaststätte (statt Verzehrverpflichtung bei Sitzungen des Runden Tisches) nutzen. Der Runde Tisch sollte von Beginn an regelmäßigen Austausch mit dem Ortsbeirat sicherstellen. Extern kann der Runde Tisch durch einen Dorfmoderator[34] oder Dorfkümmerer[35] begleitet werden.

Auch über Netzwerkerinnen und Netzwerker (z.B. Kümmerer) oder digitale Lösungen (Online-Plattform oder „Dörfer-App“ als Kommunikationsmittel) kann die Gemeinde das bürgerschaftliche Engagement aktiv fördern und ggfs. mitgestalten.

Willkommenskultur

Eine offene und gelebte Willkommenskultur zur Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern ist eine Chance für die Zukunft der Gemeinschaft von Stellau. Mit einfachen Unterstützungsangeboten, wie beispielsweise aktive Ansprache und persönliche Einladung zu Aktivitäten und Festen im Ort, einem „Willkommensheft“ oder einer „Dörfer-App“, kann dennoch eine Willkommenskultur bestärkt und ein Beitrag zum gemeinschaftlichen Miteinander geleistet werden.

---

[34] Mit GAK-Mitteln kann ein externer Dorfmoderator gefördert werden, der die Umsetzung des Ortskernentwicklungskonzeptes begleitet.

[35] Ein Dorfkümmerer wird über LEADER-Mittel gefördert.

Begegnungsräume und Treffpunkte

Neben den traditionellen Ehrenamtsstrukturen sind heute v.a. flexiblere Formen gefragt (z.B. Hilfe im Haushalt, Fahrdienste). Zur Unterstützung und Förderung eines flexiblen bürgerschaftlichen Engagements sowie des Austausches und der Vernetzung untereinander (auch der Vereine), kann und sollte die Kommune unterstützend tätig werden und Begegnungsräume zur Verfügung stellen.

Gerade in ländlichen Räumen sind nicht nur virtuelle Begegnungsräume notwendig, sondern auch Treffpunkte, bei denen das gemeinschaftliche Miteinander gefördert wird. Ein Bürgerhaus oder Dorfgemeinschaftshaus wie in Barsbüttel, Stemwarde oder Willinghusen gibt es in Stellau nicht. Nur ist die zu erwartende Zahl der Nutzerinnen und Nutzer und Nachfragen in Stellau nach Einschätzung der Gutachter zu gering, um der öffentlichen Hand eine dahingehende Förderung und Investition zu empfehlen. Gleichzeitig sollte die Schließung von potentiellen Treffpunkten verhindert und vorhandene Strukturen gestärkt bzw. an die neuen Anforderungen angepasst werden.

Die Mehrzweckhalle, die „neuen“ Räumlichkeiten im ehemaligen Feuerwehrhaus sowie Räume der Vereine und die Gaststätte bieten erste Anlaufstellen in Stellau. Mit den anstehenden Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (siehe Kapitel Bildung, Kultur, Freizeit und Sport) könnte die Mehrzweckhalle durch mobile Trennwände und ausrollbare Fußböden multifunktional genutzt werden. Ein Treffpunkt für kleinere bürgerschaftliche Treffen und zur Vernetzung der Vereine kann auch die lokale Gaststätte mit den beiden separaten Räumen (Veranstaltungsraum für ca. 100 Personen und kleinerer Raum für ca. 15 Personen) sein.

Eine vertragliche Nutzung (Raumnutzungsgebühr) zwischen Gemeinde und Pächter der Gaststätte liefert einerseits einen Beitrag zur Sicherung der Gaststätte und bietet andererseits die Chance, die Gaststätte stärker als Treffpunkt im Ort zu positionieren. Mit einer Nutzungspauschale getragen durch die Gemeinde (keine Verzehrverpflichtung dafür pauschal gezahlte Raumnutzungsgebühr), wird Verlässlichkeit im gegenseitigen Interesse geschaffen.

Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner Stellaus Räumlichkeiten für gemeinschaftliches Miteinander benötigen. Das Gutachterteam empfiehlt, die vorhandenen Räumlichkeiten in der Gaststätte (durch vertragliche Sicherung) und der Mehrzweckhalle sowie dem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus den Bürgerinnen und Bürgern bereit zu stellen, um somit auch einen Beitrag zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur zu leisten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses (Alternativvorschlag aus dem Beteiligungsprozess) hohe (Folge-)Kosten (Flächenankauf, Planungs- und Baukosten, Folgekosten, etc.) entstehen.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
› Selbstorganisierte Dorffeste › Reges Vereinsleben › Engagierte Bürgerbeteiligung › Teilweise gelebte Dorfgemeinschaft (v.a. Elternbeirat des Kindergartens)	› Fehlende Willkommenskultur zur Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern › Fehlende große Veranstaltungsräume und Treffpunkte › Teilweise Rückgang der Vereinsmitglieder › Fehlende Vernetzung der Vereine untereinander

HANDLUNGSBEDARFE UND -ANSÄTZE

- Schaffung einer Willkommenskultur zur Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern
- Unterstützungsstrukturen für einen Runden Tisch „Wir für Stellau“ (Selbstverwaltete Dorfgemeinschaft) (-> siehe Schlüsselprojekt)
- Schaffung von Treffpunkten und Begegnungsstätten (multifunktionale Nutzung der Mehrzweckhalle, vertragliche Nutzung der Räumlichkeiten in der Gaststätte, ehem. Feuerwehrgerätehaus)
- Entwicklung einer „Dörfer-App“ (-> siehe Schlüsselprojekt)

5 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Das Ortsentwicklungskonzept Stellau und der begleitende Beteiligungsprozess steht unter dem Slogan „Die Zukunft von Stellau gemeinsam gestalten“. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und der Diskussionen aus dem Beteiligungsprozess haben sich Entwicklungsziele für das Ortsentwicklungskonzept herausgebildet. Dabei fügt sich das Zielkonzept in das Entwicklungskonzept[36] „barsbüttel übermorgen“ der Gemeinde Barsbüttel ein.

Aus dem Arbeits- und Beteiligungsprozess haben sich vier zentrale Handlungsfelder abgeleitet: „Wohnen und Ortsbild“, „Mobilität und Straßenraum“, „Gemeinschaftliches Miteinander“, „Lebensqualität für Alt und Jung“ und durch spezifische Entwicklungsziele konkretisiert (siehe Abbildung 22).

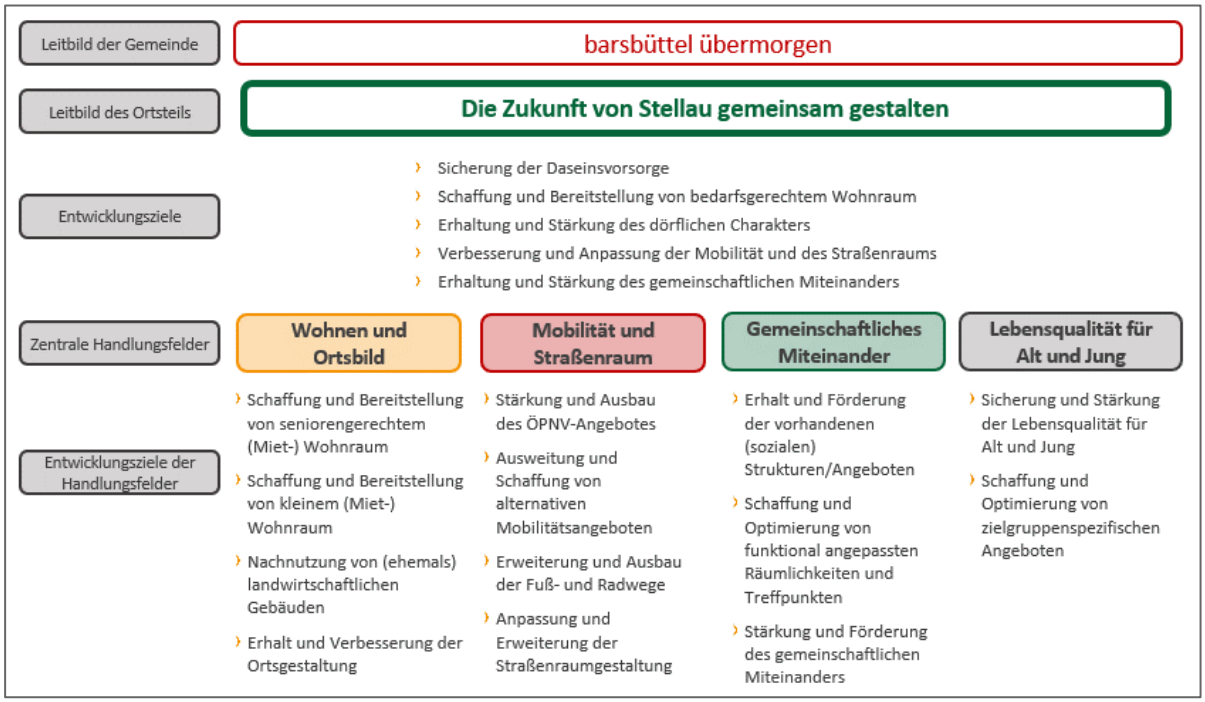


Abbildung 22: Übersicht der Entwicklungsziele sowie der zentralen Handlungsfelder und deren Entwicklungsziele des Ortsentwicklungskonzeptes.

Die Handlungsbedarfe und -ansätze, der in Kapitel 4 analysierten Themenfelder, sind in einem nächsten Arbeitsschritt den zentralen Handlungsfeldern zugeordnet. Die daraus hergeleiteten Handlungsempfehlungen sind tabellarisch nachfolgend zusammengefasst.

[36] WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2011): barsbüttel übermorgen. Entwicklungskonzept

Übersicht Entwicklungsziele der zentralen Handlungsfelder und deren Handlungsbedarfe und -ansätze.

Zentrale Handlungsfelder	Wohnen und Ortsbild	Mobilität und Straßenraum	Gemeinschaftliches Miteinander	Lebensqualität für Alt und Jung
Entwicklungsziele	› Schaffung und Bereitstellung von seniorengerechtem (Miet-) Wohnraum › Schaffung und Bereitstellung von kleinem (Miet-) Wohnraum › Nachnutzung von (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden › Erhalt und Verbesserung der Ortsgestaltung	› Stärkung und Ausbau des ÖPNV-Angebotes › Ausweitung und Schaffung von alternativen Mobilitätsangeboten › Erweiterung und Ausbau der Fuß- und Radwege › Anpassung und Erweiterung der Straßenraumgestaltung	› Erhalt und Förderung der vorhandenen (sozialen) Strukturen/Angeboten › Schaffung und Optimierung von funktional angepassten Räumlichkeiten und Treffpunkten › Stärkung und Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders	› Sicherung und Stärkung der Lebensqualität für Alt und Jung › Schaffung und Optimierung von zielgruppenspezifischen Angeboten
Handlungsempfehlungen	› Bedarfsgerechte Anpassung von Wohnraum: Schaffung von (bezahlbarem) (seniorengerechtem) kleinem (Miet-) Wohnraum (ggf. auch Mehrgenerationenhaus) › Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen › Auseinandersetzung mit der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden › Entwicklung eines städtebaulichen Kriterienkatalogs › Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Innenbereich Stellaus (B-Plan 4.6 und 4.13) › Pro aktive Beratung „Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden“	› Bedarfsgerechte Anpassung des ÖPNV-Angebotes (Erreichbarkeit von Kultur- und Freizeitangebote, Nah(Versorgung) und medizinische Versorgung) › Errichtung von Mitfahrbänken › Ausbau von neuen (Elektro-) Mobilitätsangeboten (inkl. digitaler Vernetzung) › Digitale Lösungen zu Verminderung von Verkehr › Behebung und Vermeidung von verkehrlichen Gefahrenpunkten › Errichtung einer Querungshilfe › Auseinandersetzung mit der Rad- und Fußwegführung	› Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung für multifunktionale Nutzung der Mehrzweckhalle › Förderung der gemeinsamen Grünraumgestaltung (Grünpaten) › Erweiterung, Sanierung und Instandhaltung der Sportplatzflächen und -gebäude › Verbesserung der Transparenz über die Freizeitangebote/Vereine › Schaffung einer Willkommenskultur › Unterstützung bei der Gründung eines Runden Tisches „Wir für Stellau“ (Selbstverwaltete Dorfgemeinschaft) › Schaffung von Treffpunkten und Begegnungsstätten › Entwicklung einer „Dörfer“-App	› Proaktive Beratung „Senioren gerechtes Wohnen“ zu Anpassungsmaßnahmen in der eigenen Wohnung und neuen Wohnformen › Bedarfsgerechte Weiterentwicklung/Ausbau des Kindergartens und des Jugendtreffs › Instandhaltung und Entwicklung der Spielplätze (Spielgeräte für Kleinstkinder) › Förderung von generationenübergreifenden Projekten › Bewusstseinsstärkung zur Nutzung von lokalen Angeboten (Gastwirt, Hofladen)

6 Schlüsselprojekte

In den vier Handlungsfeldern wurden insgesamt sieben Schlüsselprojekte herausgearbeitet, die besonders die zukunftsfähige Entwicklung Stellaus befördern können.

Handlungsfeld Wohnen und Ortsbild

1. Gesamtplanung für die Ortsmitte
2. Schaffung von kleinen (Miet-)Wohnungen

Handlungsfeld Mobilität und Straßenraum

3. Errichtung von Mitfahrbänken

Handlungsfeld Gemeinschaftliches Miteinander

4. Sanierung, Instandhaltung und multifunktionale Nutzung der Mehrzweckhalle
5. Digitale-Dörfer-Plattform („Dörfer-App“)
6. Unterstützungsstrukturen für bürgerschaftliches Engagement

Handlungsfeld Lebensqualität für Alt und Jung

7. Informations- und Beratungsangebote zu altersgerechtem Wohnungsumbau

In den nachstehenden Projektsteckbriefen sind jeweils Bedarf, Projektbeschreibung, Ziele, nächste Schritte, Kosten und Finanzierung, Projektträger, mögliche Kooperationspartner, weitere Informationen/gute Beispiele angeführt.

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Wohnen und Ortsbild
Projekt 1	**Städtebaulicher Rahmenplan für die Ortsmitte**
Bedarf	In den zurückliegenden 15 Jahren, verstärkt in jüngster Vergangenheit sind Einzel- und auch kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut worden, deren Baustil und Maßstäblichkeit deutlich vom Ortstypischen abweicht und in der öffentlichen Diskussion zum Teil heftig kritisiert werden, da es mit der vorhandenen Bebauung nicht harmonisiert. In Reaktion auf diese Sorge in der Bevölkerung vor einer Überformung des Ortsbildes und dem Verlust der ländlichen Identität wurde im Juli 2018 eine Veränderungssperre beschlossen, um zunächst Zielaussagen für eine geordnete Entwicklung des Gebietes zu treffen und über einen B-Plan steuern zu können. Zudem ist der Ortsteil geprägt durch mehrere, große landwirtschaftliche Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), die mit Satzungsbeschluss vom Januar 2003 als erhaltenswert eingestuft wurden. Zwischenzeitlich ist im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude auch in Stellau (mit einer Ausnahme) aufgegeben worden und es stellt sich die Frage nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung für den Erhalt resp. die Weiterentwicklung der Hofstellen, um dem Verfall der Gebäude, drohenden städtebaulichen Missständen und somit dem Verlust des Ortsbildes entgegen zu wirken. Daraus ergibt sich das Erfordernis, sich (planungsrechtlich) mit der künftigen Orts(innen-)entwicklung auseinander zu setzten.
Projekt-beschreibung	Für eine geordnete, identitätsbewahrende Entwicklung Stellaus ist die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Innenbereich (B-Plan 4.6 und 4.13) empfehlenswert, der als Grundlage zur Neuaufstellung des B-Plans dient oder als Grundlage für die Aufstellung von städtebaulichen Verträgen (§11 BauGB) mit potentiellen Investoren. Der städtebauliche Rahmenplan lotet Entwicklungspotentiale aus und stellt Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen dar. Der Rahmenplan unterstützt bei Verfahren der Investorensuche und fördert die Diskussion in der Öffentlichkeit. Dieser wird von einem externen Stadtplanungsbüro erstellt. Zur Konkretisierung von Teilprojekten kann dieser durch einen städtebaulichen „Ideenwettbewerb“ flankiert werden, z.B. als Projekt von Studierenden der Universität Lübeck, Lüneburg oder Hamburg (HCU). Grundlegende Kriterien sollten durch ein begleitendes Verfahren mit Ortsbeirat, Rundem Tisch „Wir für Stellau“, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Unterstützung durch die Verwaltung zur Vorbereitung des städtebaulichen Rahmenplans festgelegt werden.
Ziele	› Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Ortsbildes › Erhalt ortsbildprägender Strukturen › Ideen und Konzepte für eine Ortsentwicklung gemeinsam erarbeiten › ganzheitliche Vision für das Dorf bzw. die Ortsmitte entwickeln › neue Entwicklungspotenziale identifizieren
Nächste Schritte	› Gemeinsame Entwicklung eines Kriterienkatalogs (mit Verwaltung, Ortsbeirat, Rundem Tisch) › Initiierung eines städtebaulichen Rahmenplans › Abstimmung mit der Gemeinde, Landesplanung und beteiligten Akteuren
Kosten und Finanzierung	› 10.000 – 40.000 €

Projektträger	Gemeinde
Weitere Informationen/ Gute Beispiele	› „Maßnahmenplan Innenentwicklung Kernort Bispingen“ (Leitprojekt Innenentwicklung der Metropolregion Hamburg - https://metropolregion.hamburg.de/content-blob/8521678/b1f669bc9bcb46543fecfabecc10c850/data/broschuere-lp-innenent-wicklung.pdf) › Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Beispiele siehe Anlage

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Wohnen und Ortsbild
Projekt 2	**Schaffung von kleinen (Miet-) Wohnungen**
Bedarf	In Stellau fehlt es an (bezahlbaren) kleineren (Miet-)Wohneinheiten, insbesondere für jüngere Menschen, die in oder nach der Ausbildung im Ortsteil wohnen möchten oder auch für Rückkehrer, die kein Einfamilienhaus nachfragen. Außerdem gibt es einen Bedarf an barrierefreien kleinen (Miet-)Wohneinheiten für ältere Menschen, die in ihrem Dorf in vertrauter Umgebung alt werden möchten, auch mit Betreuungsangeboten.
Projekt-beschreibung	Um den Bedarfen gerecht zu werden, müssen Angebote für kleinen (Miet-)Wohnraum geschaffen werden. Neben möglichen Neubaumaßnahmen auf den innerörtlichen Potentialflächen ist insbesondere die Anpassung und der Umbau von Bestandsobjekten zu berücksichtigen. Ein Beispiel wäre die Abtrennung einer barrierefreien Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden.
Ziele	› Steigerung der Wohn- und Lebensqualität › Stärkung der Ortsinnenbereiche › Vermeidung der Abwanderung von jüngeren und älteren Menschen › Verbesserung der Standortqualitäten für ein alt werden in vertrauter Umgebung
Nächste Schritte	› Informations- und Erfahrungsaustausch über geplante und laufende Vorhaben › Abstimmung der Bedarfe › Vergleichende Prüfung unterschiedlicher Betreiber und Finanzierungsmodelle (u. a. Genossenschaftsmodell, privater oder öffentlicher Träger)
Projektträger	privater Investor
Mögliche Kooperationspartner	Gemeinde, soziale Träger

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Mobilität und Straßenraum
Projekt 3	**Errichtung von Mitfahrbänken**
Bedarf	Die Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungszentren ist nicht zu jeder Tageszeit bzw. nur mit längeren Wartezeiten mit der aktuellen Taktung und Frequenz des ÖPNV gegeben. Um außerdem einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den MIV zu reduzieren, ist der Bedarf nach Zusatzangeboten zum ÖPNV, auch um Bedarfslücken zu füllen, vorhanden.
Projekt-beschreibung	Künftig ist davon auszugehen, dass ergänzend zum ÖPNV die online Vernetzung von Mobilitätsangeboten und Mitfahr-Apps zunehmend an Bedeutung gewinnen und von jüngeren genauso wie von älteren Menschen genutzt werden. Solange jedoch für Stellau noch keine leistungsfähige Mitfahr-App zur Verfügung steht, ist ein „Mitfahrbank“ eine kostengünstige und niedrigschwellige Alternative zur Verbesserung und Flexibilisierung des Mobilitätsangebotes. Eine Mitfahrbank ist eine im öffentlichen Raum aufgestellte Sitzbank mit einem Schild des Zielortes. Wartende signalisieren damit, durch eine Mitfahrgelegenheit im PKW in eine bestimmte Richtung mitgenommen zu werden. Mitfahrbänke ergänzen den öffentlichen Verkehr im ländlichen Raum und regen zu mehr Miteinander im Dorf an. Angesprochen werden alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, Alt und Jung, Fahrerinnen und Fahrer sowie Mitfahrerinnen und Mitfahrer. Voraussetzung für den Erfolg sind u.a.: - breites bürgerschaftliches Engagement, um das Angebot im Ort Bekannt zu machen und Vertrauen resp. die Akzeptanz für dieses Angebot zu befördern - gute Standortwahl für die Mitfahrbank (Empfehlenswert ist in räumlicher Nähe zu einer ÖPNV-Haltestelle, um ggf. die Busanbindung nutzen zu können) - klare Zielpunkte für Fahrten anzubringen (u.a. zu Mobilitäthubs) - Kennzeichnung der Autos (Aufklebesystem in Windschutzscheibe), bzw. Fahrerinnen und Fahrer, um die Hemmschwelle zu „Fremden“ ins Auto einsteigen zu müssen zu senken (vgl. Mitfahrbänke Segeberg) Zusätzlich sollte das Projekt durch Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Hauswurfsendung, Plakate) und Aktionen (Mitfahrer-Rally) beworben werden. Mitfahrbänke können sehr gut mit Mobilitätshubs der Umlandgemeinden oder digitalen Vernetzungslösungen (vgl. „Dörfer-App“) verknüpft werden.
Ziele	› Verbesserung des Mobilitätsangebotes insbesondere für mobilitätsschwache Personen, wie Jugendlichen und Senioren, die auf den ÖPNV angewiesen sind › Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) › Beitrag zum Klimaschutz
Nächste Schritte	› Konkretisierung der Planung (Standort, Zielort der Mitfahrer) mit breiter Bürgerbeteiligung › Prüfung von Fördermöglichkeiten › Abstimmung mit der Gemeinde und dem Runden Tisch › Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung, Trägerschaft, Sponsoren) › Einweihung (ggf. mit Eröffnungsfest und ehrenamtlichen Fahrern) › Optional: Fahrerregistrierung durch Plaketten (Windschutzscheibe)
Kosten und Finanzierung	› Die Kosten variieren je nach Eigenleistung und Material (Errichtung, Aufstellung, Ausstattung, Instandhaltung, etc.) zwischen 500 – 3.000 € (www.kommunal.de)

	- Je nach Standort könnte ein Unternehmen (Bank, Supermarkt, etc.) das Sponsoring übernehmen. - Förderung über die AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V. (Budget/GAK-Regionalbudget)
Projektträger	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	Unternehmen, Bürgerinnen und Bürger, Runder Tisch,
Weitere Informationen/ Gute Beispiele	- Klimaschutzregion Flensburg - 30 Gemeinden mit Mitfahrbänken ausgestattet; (https://www.klimaschutz.de/projekte/mitfahrbaenke-der-klimaschutzregion-flensburg) - Anleitung zur Errichtung einer Mitfahrbank in Eider-Treene-Sorge (https://eider-treene-sorge.de) - Mitfahrbänke in Segeberg (https://mitfahrnetz.segeberg.de/)

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Gemeinschaftliches Miteinander
Projekt 4	**Sanierung, Instandhaltung und multifunktionale Nutzung der Mehrzweckhalle**
Bedarf	Die Mehrzweckhalle hat eine zentrale (Sport-)Funktion in Stellau. Neben dem Kindergarten nutzen der Sportverein und die Volkshochschule die Turnhalle für Sportangebote in dem Ortsteil. Um den Bedarfen und Ansprüchen weiterhin zu genügen und die Turnhalle zukünftig multifunktional nutzen zu können (evtl. für Veranstaltungen, Bürgertreffen, „Indoor-Flohmarkt“, etc.), ist es notwendig die Halle (energetisch) zu sanieren und zu modernisieren. Als Erweiterungsmöglichkeit ist ebenso ein Anbau anzudenken. Zudem fehlt es in Stellau an Begegnungsräumen zur Förderung von gemeinschaftlichem Miteinander. Mit dem Einsatz von mobilen Trennwänden und Fußbodenbelägen wäre es möglich, die Turnhalle multifunktional zu nutzen.
Projekt-beschreibung	Empfehlenswert ist die Sanierung der Mehrzweckhalle in mehreren Phasen: Gebäude innen und außen (Dach + Fassade + Fenster + barrierearmer Zugang), Sanitäranlagen (barrierearmes WC`s + Küchenzeile) und Erneuerung des Hallenbelages. Die Sanierungsmaßnahmen sollten mit dem angrenzenden Kindergarten, den Vereinen und der Verwaltung abgestimmt werden. Um die Turnhalle langfristig auch multifunktional und barrierearm nutzen zu können, ist einerseits die Errichtung eines barrierearmen Zugangs notwendig, anderseits ist eine Erweiterung durch einen Anbau mit einer Küche (derzeit wird die Küche des Kindergartens genutzt) und barrierearmen Sanitäranlagen wünschenswert.
Ziele	› Sicherung und Verbesserung des Sport- und Freizeitangebotes › Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements › Zusammenschluss von Generationen - Ort der Begegnung für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zur gemeinsamen Nutzung schaffen › Langfristige Nutzung der Turnhalle › Barrierearmer Zugang (bisher keine barrierearme Zugangsmöglichkeit) › Schaffung von Begegnungsräumen durch den Einsatz von mobilen Trennwänden und Fußbodenbelägen ›
Nächste Schritte	› Konkretisierung der Planungen › Abstimmung mit dem Kindergarten und den Vereinen › Prüfung der Machbarkeit (Kosten, Finanzierung, Trägerschaft) › Umsetzungsplanung für Einzelvorhaben › Fördermittel beantragen
Förderung	› Förderprogramme sind u.a. GAK Ortskernentwicklung, LEADER und KfW
Projektträger	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V., Kreis Stormarn, Sportverein
Weitere Informationen/ Gute Beispiele	› Amtsarena des Amtes Sandesneben-Nusse in Sandesneben

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Gemeinschaftliches Miteinander
Projekt 5	**Digitale-Dörfer-Plattform („Dörfer-App“)**
Bedarf	Digitalisierung verändert das Leben der Menschen nachhaltig und mit ihr ergeben sich neue Chancen auch für ländlich geprägte Gemeinden. Im Zuge der Bürgerbeteiligung und der Expertengespräche wurde immer wieder Vernetzung und Transparenz im Ortsteil gefordert. Unterstützungsbedarf besteht vor allem auch bei der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements (u.a. Stärkung des Wir-Gefühls und Aufbau einer Willkommenskultur zur Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern) in Stellau.
Projekt-beschreibung	Mit Hilfe von digitalen Plattformen können Angebote rasch einer breiten Öffentlichkeit transparent gemacht und Vereine, Akteure und Bürgerinnen und Bürger zu bestimmten Themen miteinander vernetzt werden. Je nach Schwerpunkt kann eine digitale Plattform mit Bausteinen erweitert werden und so gezielt informieren und vernetzen. Digitale Plattformen werden zu bestimmten Themenbereichen (z.B. Nahversorgung und Ehrenamt, Kommunikation, Mobilität, etc.) aber auch themenübergreifend angeboten und kontinuierlich erweitert. Zunächst muss das Anwendungsspektrum für Stellau festgelegt werden. Sobald die digitale Plattform mit entsprechenden Bausteinen programmiert und freigeschaltet ist, sollte diese durch breite Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Hauswurfsendung, Plakate) beworben werden, um möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer zu haben. Zudem ist es notwendig kontinuierlich Informationen über Angebote (etc.) einzuspeisen. Dies muss durch engagierte Verantwortliche vor Ort geschehen (beispielsweise durch Mitglieder des Runden Tisches „Wir für Stellau“), die dafür eine Schulung erhalten. Das Projekt der digitalen Plattform kann sehr gut als Grundlage mit bzw. als digitale Begleitung von anderen Schlüsselprojekten umgesetzt und kontinuierlich an die Wünsche und Bedürfnisse der Einheimischen angepasst werden. Die digitale Plattform kann auch bei sozialen Hilfestellungen (z.B. Gartendienste, Lieferservice, etc.) eingesetzt werden.
Ziele	› Vernetzung von Akteuren, Vereinen und Verantwortlichen › Transparenz von Angeboten, Veranstaltungen und Hilfestellungen › Unterstützung bei der Bildung einer Willkommenskultur › Unterstützung eines schnellen, günstigen und ökologischen Mobilitätsangebotes › Unterstützung der Arbeit des Runden Tisches
Nächste Schritte	› Prüfung von Fördermöglichkeiten › Abstimmung und Konkretisierung notwendiger Plattform-Bausteine › Externe Programmierung der digitalen Plattform › Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
Kosten und Finanzierung	› Je nach Anbieter und Umfang der Plattform (bsp.: Digitale Dörfer Bereitstellung 2.500€/Jahr je nach Erweiterung) › Sponsoring durch Unternehmen › Förderung (Entwicklung und Kosten für eine App sowie Schulungsmaßnahmen) über GAK: Förderung digitaler Projekte (Förderung nach Ziffer 4.2.1 l; GAK-Fördergrundsatz ILE)
Projektträger	Gemeinde

Mögliche Kooperationspartner	Unternehmen, AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V., Runder Tisch Stellau
Weitere Informationen/ Gute Beispiele	› Die Digitale-Dörfer-Plattform der Frauenhofer IESE (www.digitale-doerfer.de) › Mitfahrer-App „Flinc“ (www.flinc.org) zum Thema Mobilität

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Gemeinschaftliches Miteinander
Projekt 6	**Unterstützungsstrukturen bürgerschaftliches Engagement**
Bedarf	Vor allem für das Vereinsleben und die ehrenamtlich tätigen Einwohnerinnen und Einwohner sind Unterstützungsstrukturen (u.a. fachliche und finanzielle) von großer Bedeutung. Zur Sicherung eines aktiven Dorf- und Gemeindelebens muss es darum gehen, Begegnungsräume für gemeinschaftliches Miteinander bereit zu stellen.
Projekt-beschreibung	Unterstützungsstrukturen sind auf zwei unterschiedlichen Ebenen notwendig: **Runder Tisch „Wir für Stellau“** Der Runde Tisch, als Fortsetzung der Bürgerbeteiligung aus dem OEK, dient als Netzwerk zwischen unterschiedlichen Akteuren, das - die Arbeit der ehrenamtlich Tätigen unterstützt, - die Transparenz zwischen Akteuren und Vereinen stärkt, - den Erfahrungsaustausch befördert und vor allem - Strukturen aufbaut, die es ermöglichen Synergien zwischen anstehenden Aufgaben in dem Ortsteil und für arbeitsteiliges oder kooperatives Vorgehen zu erkennen. Der Runde Tisch soll Impulse setzen und durch Vernetzung neue Ideen von engagierten Stellauerinnen und Stellauern (einige haben sich bereits bei dem Beteiligungsprozess dazu bereit erklärt) voranbringen. Unterstützt werden sollte der Runde Tisch durch einen Verfügungsfond für kleiner Aufwendungen; z.B. für Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Internetauftritt) oder auch zur Ausrichtung von Bürgerwerkstätten). Extern kann der Runde Tisch bei Bedarf durch einen Dorfmoderator oder Dorfkümmerer begleitet werden. **Schaffung von Begegnungsräumen und Treffpunkten** Zur Unterstützung und Förderung eines flexiblen bürgerschaftlichen Engagements sowie des Austausches und der Vernetzung untereinander (auch der Vereine), müssen Begegnungsräume zur Verfügung stehen (siehe dazu auch Schlüsselprojekt „Mehrzweckhalle“ und „Digitale-Dörfer-Plattform“). Die Sicherung der Gaststätte in Stellau: - Vertraglich festgelegte Raumnutzungsgebühr (damit entsteht keine Verzehrverpflichtung für die Bürgerinnen und Bürger) zwischen Gemeinde und Pächter der Gaststätte liefert einerseits einen Beitrag zur Sicherung der Gaststätte und bietet andererseits die Chance, die Gaststätte stärker als Treffpunkt im Ort zu verankern - Mit einer Nutzungspauschale wird Verlässlichkeit im gegenseitigen Interesse geschaffen
Ziele	› Gründung eines Runden Tisches fördert die Dorfgemeinschaft › Sicherung und Stärkung der Dorfgemeinschaften als Fundament für bürgerschaftliches Engagement › Vernetzung und Transparenz des Vereinslebens und der Angebote des Ortsteils › Stärkung der Identifikation mit dem Ortsteil › Stärkung der Zusammenarbeit und Bündelung von Angeboten
Nächste Schritte	› Etablierung des Runden Tisches „Wir für Stellau“ › Abstimmung Gemeinde und Pächter der Gaststätte (Raumnutzungsvertrag) › Prüfen des Bedarfes für einen Dorfmoderator oder Dorfkümmerer nur für Stellau oder arbeitsteilig für mehrere Ortsteile

Kosten und Finanzierung	› Förderung der externen Begleitung (Dorfmoderator oder Dorfkümmerer) über GAK-Mittel und/oder die , AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V.
Projektträger	› Gemeinde › Bürgerschaftliche Initiative
Mögliche Kooperationspartner	Vereine, Sozialverbände z.B. als fördernde Mitglieder
Weitere Informationen/ Gute Beispiele	› Verein „Nachbarschaftshilfe“ Amt Büsum-Wesselburen › Jörler Runde im Amt Eggebek

Projektsteckbrief	Handlungsfeld Lebensqualität für Jung und Alt
Projekt 7	**Informations- und Beratungsangebote zu altersgerechtem Wohnungsumbau**
Bedarf	Das Eigenheim muss kontinuierlich an die veränderten Lebenssituationen angepasst werden. Ältere Menschen benötigen entsprechenden Wohnraum mit u.a. altersgerechten Bädern und Treppen, um in vertrauter Umgebung alt zu werden. Oftmals haben die Eigentümerinnen und Eigentümer nur geringes Wissen über technische Umrüstungsmöglichkeiten, Kosten und Finanzierung. Beratung ist dringend erforderlich.
Projekt-beschreibung	Die Gemeinde hat nur geringe Handlungsmöglichkeiten den bedarfsgerechten Umbau zu unterstützen. Im Privatbesitz müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst Ihre Immobilie an die veränderte Lebenssituation anpassen. Empfehlenswert ist die Etablierung von unabhängigen Informations- und Beratungsangeboten für die gesamte Gemeinde (vgl. dazu auch das Ortsentwicklungskonzept Willinghusen) bzw. über die Gemeindegrenzen hinaus (ggf. in der Aktiv Region Sieker Land Sachsenwald). Unterstützung durch die KIWA (Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter) ist zu prüfen. Die Informations- und Beratungsangebote sollten Informationen zu Förderprogrammen bezüglich eines seniorengerechten Umbaus von Wohnraum bereitstellen. Die regelmäßigen Informationsveranstaltungen sollten auch vor Ort in den Ortsteilen angeboten werden. Zusätzlich sollte das Beratungsangebot durch Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Aushang, Inserat, etc.) beworben werden.
Ziele	› Steigerung der Wohn- und Lebensqualität für die älter werdende Bevölkerung › Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Altwerden in vertrauter Umgebung
Nächste Schritte	› Klärung der Fördermöglichkeit für Informations- und Beratungsangebote › Klärung von möglicher Kooperation mit der KIWA › Einrichtung einer regelmäßig stattfindenden Sprechstunde › Bewerbung durch breite Öffentlichkeitsarbeit
Projektträger	Gemeinde
Mögliche Kooperationspartner	KIWA, KFW, IB Schleswig-Holstein, AktivRegion Sieker Land Sachsenwald e.V., Kreis Stormarn

7 Ausblick

Mit dem Beschluss des Ortsentwicklungskonzeptes endet zwar der Erarbeitungsprozess, die eigentliche Arbeit beginnt damit aber erst. Nun gilt es, Maßnahmen und Empfehlungen im kontinuierlichen Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern umzusetzen.

Die anstehenden Aufgaben und Vorhaben können weder allein durch einzelne Akteure noch allein durch die Verwaltung bewältigt und finanziert werden. Einmal mehr sind Zusammenarbeit und Kooperation auf verschiedenen Ebenen gefordert - u.a. auf gemeindlicher und bürgerschaftlicher Ebene. Für die angeführten Schlüsselprojekte, aber auch für künftige Projekte der Dorfentwicklung stehen je nach Themenschwerpunkt verschiedene Fördermittel und -programme zur Verfügung; u.a.:

- ELER - Leitprojekte Integrierte ländliche Entwicklung (lokale Basisdienstleistungen, Erhalt des kulturellen Erbes, ländlicher Tourismus)
- GAK-Förderung[37]
- LEADER (LAG AktivRegion)
- Klimaschutz/Energieeffizienz.

Wesentliches Ziel muss sein, den angestoßenen Arbeits- und Diskussionsprozess auch mit Hilfe des Runden Tisches „Wir für Stellau“ zu verstetigen und die Umsetzung der bearbeiteten Entwicklungsstrategie aktiv gestaltend zu befördern.

[37] Die Rahmenrichtlinie „Förderung für Orte unter 10.000 EW“ bezieht sich laut Herrn Strunk auf den abgeschlossenen Siedlungsbereich und nicht auf die administrative Grenze.

8 Quellenverzeichnis

Akku Barsbüttel (2018): Jugendzentrum [http://www.akku-babue.de/].

CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Ortsentwicklungskonzept Barsbüttel-Willinghusen.

Einwohnermeldeamt Barsbüttel (2018): Einwohnermeldedaten und Haushaltsanzahl aus mehreren Jahren für den Ortsteil Stellau.

Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030. Schlussbericht.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein 2010.

Landesportal Schleswig-Holstein (2018): Landesentwicklungsplan Fortschreibung. [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Fortschreibung_LEP/Projekt/projekt_node.html].

Landesportal Schleswig-Holstein (2018): Landesentwicklungsplan Fortschreibung. [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Fortschreibung_LEP/FAQ/_documents/FAQ_lep_fortschreibung.html].

Lärmkontor GmbH (2018): Lärmaktionsplan der Gemeinde Barsbüttel zur Umsetzung der dritten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie.

Mitfahrnetz Segeberg (2017): Mitfahrnetz [https://mitfahrnetz.segeberg.de/].

Ostsee-Zeitung (2018): Rufbus „Ilse“ erobert neue Räume [https://www.ostsee-zeitung.de/Vorpommern/Greifswald/Rufbus-Ilse-erobert-neue-Raeume].

Schleswig-Holsteiner Zeitungsverlag GmbH & Co.KG (2018): Erste Stadt in SH will Bürger von Straßenausbaubeiträgen verschonen. Artikel vom 13.11.2017. [https://www.shz.de/regionales/kiel/erste-stadt-in-sh-will-buerger-von-strassenausbaubeitraegen-verschonen-id18309861.html].

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030. Statistische Berichte, Kennziffer AI8-j16SH.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018): Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden in Schleswig-Holstein. Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011, Kennziffer A I 2 - vj 2/18 SH.

Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH (2018). Bertelsmann Stiftung. Wegweiser-Kommune.

TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter.

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH (2011): barsbüttel übermorgen. Entwicklungskonzept – Leitbild für die Gemeinde.

WRS Architekten und Stadtplaner GmbH (2011): Übersicht B-Pläne Stellau.

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH (2013): Wohnbaupotentiale Stellau. Potentialflächen für die Innenentwicklung.

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH (2013): Dichtekonzept Stellau. Definition von Kernzone und Randzone.

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH (2014): Flächennutzungsplan Gemeinde Barsbüttel - Karte.

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH (2016): Flächennutzungsplan Gemeinde Barsbüttel - Begründung.

Anhang

Kurzpapier

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: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft; SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Stand: 28.02.2019

Inhalte des Kurzpapiers:

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

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

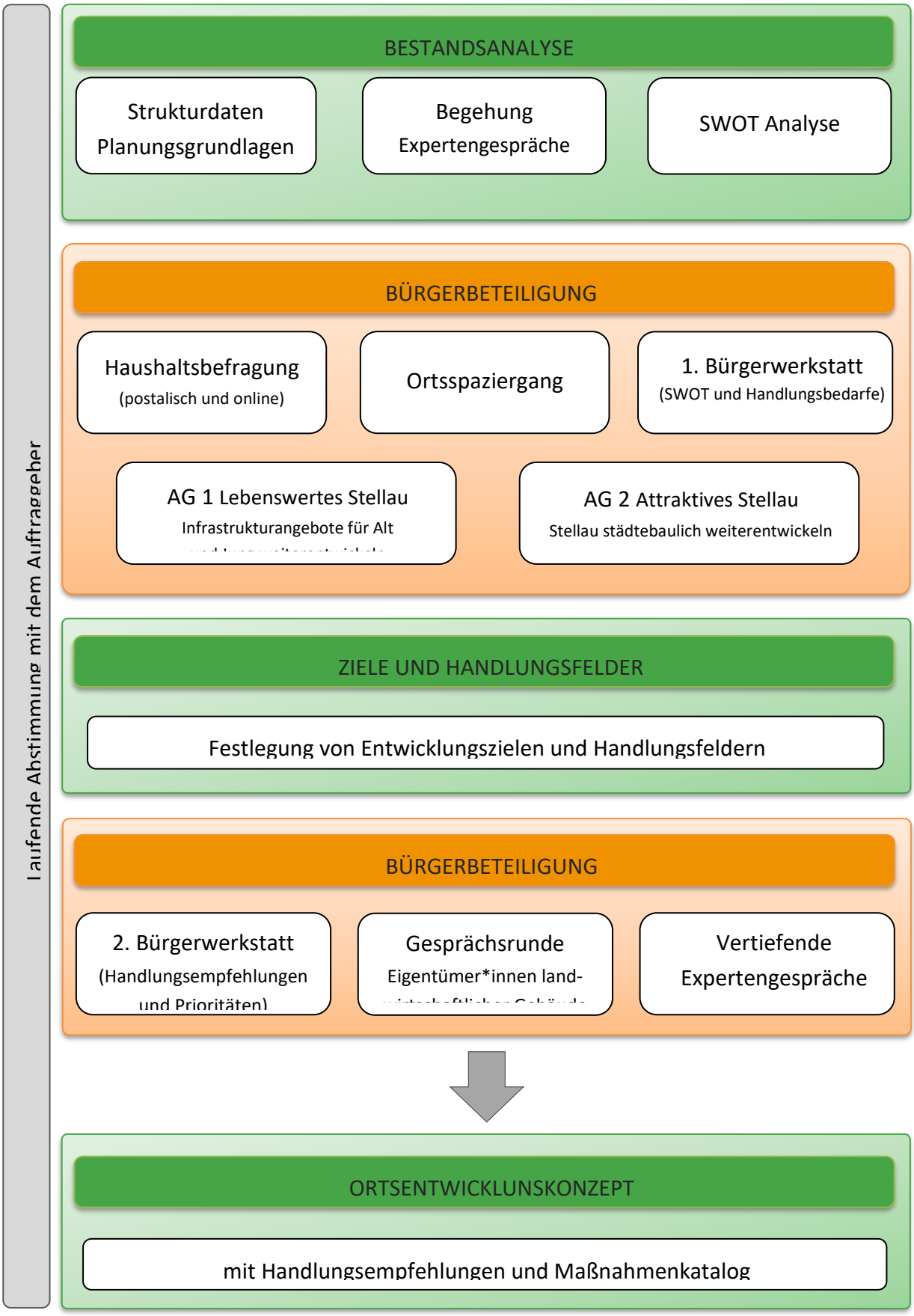
- **Infrastrukturangebote**
  - Verbliebene Versorgungsangebote im Ort durch geringe Nachfrage latent gefährdet
  - Fehlen eines attraktiven Mobiltätsangebotes

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

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.

Prozess


Laufende Abstimmung mit dem Auftraggeber
BESTANDSANALYSE
Strukturdaten
Planungsgrundlagen
Begehung
Expertengespräche
SWOT Analyse
BÜRGERBETEILIGUNG
Haushaltsbefragung
(postalisch und online)
Ortsspaziergang
1. Bürgerwerkstatt
(SWOT und Handlungsbedarfe)
AG 1 Lebenswertes Stellau
Infrastrukturangebote für Alt
AG 2 Attraktives Stellau
Stellau städtebaulich weiterentwickeln
ZIELE UND HANDLUNGSFELDER
Festlegung von Entwicklungszielen und Handlungsfeldern
BÜRGERBETEILIGUNG
2. Bürgerwerkstatt
(Handlungsempfehlungen
und Prioritäten)
Gesprächsrunde
Eigentümer*innen land-
Vertiefende
Expertengespräche
ORTSENTWICKLUNSKONZEPT
mit Handlungsempfehlungen und Maßnahmenkatalog

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 Realisierungsidee 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

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
  - Vorgeschaltet zu prüfen:
    - Städtebaulicher Entwurf für Innenbereich Stellaus (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***
  - Vorgeschaltet:
    - 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 (barrierearmes) WCs und eines (barrierearmer) Zugangs
  - Einsatz von mobilen Trennwänden und mobilen Fußbodenbelages für multifunktionale Nutzung

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

Beispiele Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Rhabarberkate - Leben und Arbeiten in Willinghusen

Projektbeschreibung:
- Umnutzung eines Bauernhauses für Bürogemeinschaft und kulturellen Mehrzweckraum
- Schaffung von flexiblen Arbeitsplätzen

Ziele:
- Nutzung des Hauses als Bürogemeinschaft – Förderung Zusammenarbeit lokaler Wirtschaft
- Schaffung einer gemeinsamen, professionellen Arbeitsumgebung im Dorf
- Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Verringerung des Pendlerverkehrs
- Zentraler Treffpunkt für Austausch und kulturelle Veranstaltungen

Projektdaten:
Träger: Beate und Klaus Mask
Fertigstellung: Dezember 2017
Kosten: 150.000 €
Fördersumme: 56.723 €

Quelle: AktivRegion Sieker Land Sachsenwald

15.01.2019 Ortsentwicklungskonzept Stellau / 1 RAUM& ENERGIE

1

Beispiele Umnutzung Hofstellen

KfW Award „Bauen im Bestand" 2017

Vielseitiger Vierseithof

- Sanierung und Modernisierung eines denkmalgeschützten Hofensembles zu energieeffizienten und barrierearmen Wohnungen in Berlin

Projektdetails:

- Trägerschaft: Privat
- Größe: ca. 8.500 m² (590 m² Wohnfläche Scheune)
- Architektin: Ursula Steinhilber
- Gesamtkosten/m2: 2.760 €
- KfW-Förderung: Programm 151 „Energieeffizient Sanieren"
- Zeitraum: 2014-2016

Quelle: https://www.kfw.de/stories/kfw/stories/gesellschaft/bauen/erster-platz-bauen-2017/

15.01.2019 Ortsentwicklungskonzept Stellau / 2 RAUM& ENERGIE

Beispiele Umnutzung Hofstellen

KfW Award „Bauen im Bestand" 2015

Das außergewöhnliche 'Haus im Haus' für jede Lebenslage

- Einbau eines neuen Wohnhauses in eine historische Scheune in Sachsen

Projektdetails:

- Trägerschaft: Privat
- Größe: 150 m² Wohnfläche im eingebauten Neubau, ca. 400 m² Nutz- und Reservefläche in der Scheune
- Architektin: Anja Klingler
- Gesamtkosten/m²: 1.500 €
- KfW-Förderung: Programm 151 „Energieeffizient Sanieren"
- Baujahr: Scheune ca. 1900
- Zeitraum: 2010-2011

Quelle: https://www.kfw.de/KfW-Konzern/%C3%9Cber-die-KfW/KfW-Awards/KfW-Award-Bauen-und-Wohnen/KfW-Award-2015/1.-Preis-2015/

3

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Schümannhof (Demeter Hof) in Brande-Hörnerkirchen

- Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Mietwohnungen für einkommensschwache Mitarbeiter*innen
- Zuschuss der AktivRegion Holsteiner Auenland
- Der 2. Bauabschnitt umfasst:

Familienwohnung I	=	76,60 qm
Familienwohnung II	=	75,15 qm
Drei Wohneinheiten Azubi	=	82,08 qm

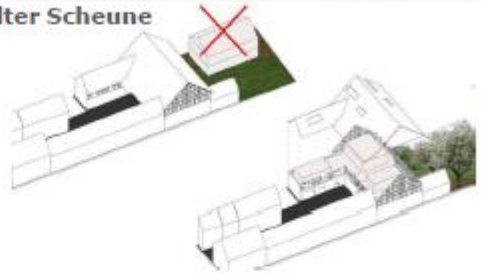
Projektdetails:

- Trägerschaft: Privat
- Projektkosten (Euro): 240.334,78
- Fördersumme (Euro): 90.882,90
- Förderquote: 45% (der Nettokosten)
- Zeitraum: 2013

Quelle: www.Schuemannhof.de

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Haus im Haus - Neues Leben in Alter Scheune



www.abrm.de; http://www.abrm.de/architektur/privat/haus-s1.html

15.01.2019 Ortsentwicklungskonzept Stellau / 5

5

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Haus im Haus – Neues Leben in Alter Scheune - Groß-Bieberau

- Wohnhaus für eine junge Familie (ca. 200 m² Wohnfläche)
- Herausforderung: Denkmalgeschützte Hofreite
- Lösung: Umnutzung der leerstehenden Scheune (ca. 340 m²) durch Integration eines Neubaus in den Bestand
- Außenhülle der Scheune fungiert als Temperaturpuffer
- Dach- und Fachwerkverglasungen zur Belichtung
- Realisierungszeit: 2 Jahre (Fertigstellung 2006)

15.01.2019 Ortsentwicklungskonzept Stellau / 6

Beispiele Umnutzung Hofstellen

„Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst" in Bockelskamp, LK Celle

Leibniz Universität Hannover: Modellprojekt – Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofstellen (2010): S. 135

7

Beispiele Umnutzung Hofstellen

„Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst" in Bockelskamp, LK Celle

Gebäudetypen mit früheren Nutzungen: Niederdeutsches Vierständer-Hallenhaus mit Wohn- und Stallteil: Wohnen und Viehhaltung

Baujahr: 1759

Umgenutzte Geschossfläche: ca. 458 m²; Zugehöriger Freiraum: ca. 5.000 m² (Parkplatz, Festplatz)

Heutige Nutzung: Dorfgemeinschaftshaus; Nutzung durch Vereine und Verbände; Kindergarten; Vermietung für private Veranstaltungen

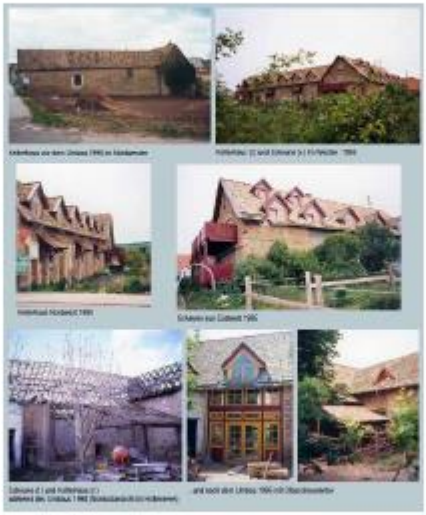
Motivation zur Umnutzung: Wunsch der Dorfgemeinschaft nach einem öffentlich nutzbarem Gebäude für Gruppen und Vereine. Die Lage des bisher genutzten Gebäudes war aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ungünstig.

Projektdetails:

- Trägerschaft: Förderverein Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst e.V.
- Realisierungszeit: 1996 - 2000
- Projektkosten (DM): 710.000 DM (inkl. Erwerb des Gebäudes)
- Förderung über Energiesparmaßnahmen, Gemeinde, Zuwendung, Landkreis

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Vom Kelter- zum Reihenhaus in Wendelsheim, LK Alzey-Worms



Leibniz Universität Hannover: Modellprojekt – Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofstellen (2010): S. 148

9

Beispiele Umnutzung Hofstellen

Vom Kelter- zum Reihenhaus in Wendelsheim, LK Alzey-Worms

Gebäudetypen mit früheren Nutzungen: Hauptgebäude: Wohnen; Scheune und Kelterhaus: Weinbaubetrieb

Baujahr: um 1900

Umgenutzte Geschossfläche: Kelterhaus und Scheune ca. 500 m²; Zugehöriger Freiraum: ca. 1.000 m² (Parkplatz, Terasse)

Heutige Nutzung: Kelterhaus: Reihenhaus mit 3 Maisonette-Wohnungen à 70-85qm (Wohnungen über mehrere Stockwerke); Scheune: Heizraum, Öllagerraum, Planungsbüro, 2 Wohnungen, Sattelkammer; Hauptgebäude: weiterhin Wohnen

Motivation zur Umnutzung: Der Sanierungsbedarf der Scheune stellte die ehemaligen Eigentümer vor die Entscheidung „Abriss oder Sanierung?" Um die Hofreite zu erhalten, sollte umgenutzt werden. Die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung schien durch Wohnen am besten gegeben zu sein

Projektdetails:

- Trägerschaft: Privat
- Realisierungszeit: 1995 - 1997
- Projektkosten (Euro): 950.000 € (inkl. Erwerb der Anlage)

Beratungsangebot AktivRegion Holsteiner Auenland

Neues Leben auf Alten Höfen

Dieses Projekt des Kreises Steinburg ist offiziell gestartet. Das Büro RegionNord hat den Auftrag erhalten, das Projekt im Projektmanagement zu begleiten. Es liegen schon ca. 10 Anfragen vor. Informationen erfolgen über die Homepage sowie über die Presse und Bürgermeister*innen der einzelnen Gemeinden. Das Projekt ist ein Kooperationsprojekt mit der AktivRegion Holsteiner Auenland und gilt somit für das gesamte Kreisgebiet(inkl. Amt Kellinghusen). Im Frühjahr soll ein gemeinsames Pressegespräch anhand erster Beratungsergebnisse zusammen mit den AktivRegionen erfolgen.

- Die **Erstberatung im Wert von 250,- € (brutto)** ist für Eigentümer **kostenfrei!**
- Im Anschluss an die Erstberatung entscheiden die Eigentümer, ob Interesse an einer Detailberatung inklusive Konzepterstellung besteht. **Bei Zahlung eines Eigenanteils von 10% wird auch dieses bis zu einem Gesamtwert von 2.500,- € (brutto) gefördert.** Ob das jeweilige Objekt in die Konzeptförderung aufgenommen wird, entscheidet nach intensiver Beratung mit den Experten der Kreis Steinburg.

http://www.leader-steinburg.de/aktuelles/226-neues-beratungsangebot-neues-leben-auf-alten-hoefen

http://www.leader-steinburg.de/images/Vorstand/2018-11-13-AR-Steinburg-Protokoll-Vorstand.pdf