

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE HOHENFELDE



ABSCHLUSSBERICHT

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

SH 
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

 Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

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

Verfasser: **GUNTRAM BLANK**
Architekturbüro für Stadtplanung

Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel.: 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de



UND

dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation

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

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Aufgabenstellung	5
2. Ablauf des Verfahrens und Methodik.....	5
3. Lage der Gemeinde im Raum.....	6
4. Geschichte	7
5. Planerische Rahmenbedingungen / Übergeordnete Planungen	11
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)	11
5.2. Regionalplan.....	12
5.3. Flächennutzungsplan	13
5.4. Landschaftsplan	13
5.5. Bebauungspläne.....	14
6. Situations- und Standortanalyse.....	15
6.1. Bevölkerungsentwicklung	15
6.2. Wohnungsbauentwicklung.....	16
6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf	17
6.4. Siedlungsentwicklung, Bebauung und Ortsbild	18
6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung.....	20
6.6. Verkehrssituation	22
7. Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung	25
7.1. Betrachtungsbereich.....	25
7.2. Grundlagen der Untersuchung	25
7.3. Analyse der Potenzialflächen	26
8. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	29
8.1. Auftaktveranstaltung.....	30
8.2. Werkstatt vor Ort	30
8.3. Arbeitsgruppen	30
8.4. Eigentübertreffen	31
9. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	32
9.1. Aktivierung der Ortsmitte	33
9.2. Dorfstraße.....	45
9.3. Siedlungsentwicklung / Wohnen.....	46
9.4. Siedlungsentwicklung / Gewerbe	52
9.5. Verkehr	53
9.6. Grünflächen und Landschaft	55
10. Zusammenfassung	55

Anlagen:

- Maßnahmenplan 1:2500
- Maßnahmenplan 1:5000
- Potentiale der Innenentwicklung
 - Karte
 - Datenblätter
- Werkstatt vor Ort
 - Routenplan
 - Schriftliche Antworten und Aussagen der Beteiligten (Abschrift)
- Arbeitsgruppen
 - Beiträge der Beteiligten (Abschrift)

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

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

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

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

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

2. ABLAUF DES VERFAHRENS UND METHODIK

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung begleitet, zu denen sowohl die Einwohner eingeladen waren als auch Vereine sowie in der Gemeinde angesiedelte Gewerbetreibende und Dienstleister. Die Ergebnisse der Beteiligung sind maßgeblich in das Ortsentwicklungskonzept eingeflossen.

Die Bearbeitung gliederte sich in folgende Schritte:



In einer Vorabstimmung mit Vertretern der Gemeinde wurde ein Fahrplan für die Bearbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes vorbesprochen und erste Themenschwerpunkte aus Sicht der Gemeinde und der beauftragten Planungsbüros ausgemacht.

Im zweiten Schritt erfolgten eine Bestandsaufnahme und eine Standortanalyse „mit den Augen der Planer“, um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen. Stärken und Schwächen der Gemeinde wurden ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert. Hierzu erfolgten mehrere Begehungen der Gemeinde sowie die Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten und der Dorfchronik. Gespräche mit der Bürgermeisterin, Gemeindevertretern und dem Amt Horst-Herzhorn ergänzten die Analyse um weitere Informationen.

In der Auftaktveranstaltung wurde die Öffentlichkeit über das Ortsentwicklungskonzept informiert. Dabei wurden die Standortanalyse vorgestellt, Fragen beantwortet, erste Themen, Anregungen und Ideen aufgenommen und zu einem Rundgang mit interessierten Einwohnern durch den Ort (Werkstatt vor Ort) eingeladen.

Die Werkstatt vor Ort legte den Fokus auf die „Innenperspektive“, nämlich die Sicht der beteiligten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde. Im Zuge des Rundgangs wurden Informationen, Meinungen und Hinweise ausgetauscht sowie Wünsche und Ideen geäußert. Durch die schriftlichen Auskünfte der Bürgerinnen und Bürger und Gespräche konnten die Standortanalyse der Planer vervollständigt und Themen zur weiteren Bearbeitung festgelegt werden.

Im nächsten Schritt wurde eine zweitägige Planungswerkstatt veranstaltet. Diese konzentrierte sich auf die Kernthemen neues Gemeindehaus (altes Pastorat) und umgebender Park in Verbindung mit bestehenden gemeindlichen Nutzungen und ihrer Zukunft sowie Einzelhandel, die den Ort prägende Dorfstraße einschließlich verkehrlicher Aspekte. Die Planungswerkstatt diente dazu, die identifizierten Themenfelder eingehender zu behandeln sowie Konzeptansätze und Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Bei einem Treffen mit Eigentümern von Grundstücken entlang der nördlichen Dorfstraße wurden die Möglichkeiten von Nutzungsänderungen bzw. Nutzungserweiterungen des Gebäudebestandes sowie der Entwicklung von Grundstücksflächen der teilweise sehr tiefen Grundstücke im Sinne einer „In-Wert-Setzung“ erörtert.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte, ergänzender Pläne und Plandarstellungen sowie eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern der Gemeinde vorgestellt. Nach Vorstellung und Beratung des Konzeptes in den gemeindlichen Gremien wurde das Ortsentwicklungskonzept am 23.01.2018 durch die Gemeindevertretung bestätigt.

Der vorliegende Bericht orientiert sich am Ablauf der Konzepterarbeitung und gliedert sich in einen Analyse- und einen Konzeptteil. Im ersten Teil wird der Bestand analysiert und ausgewertet. Ziel dieser Analyse ist es insbesondere, derzeitige oder zukünftige Herausforderung, zu **identifizieren**. Im folgenden Teil werden aus den Ergebnissen der Analyse sowie den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses Handlungsfelder und Entwicklungsziele **definiert** sowie Maßnahmen zur Zielerreichung **formuliert**.

3. LAGE DER GEMEINDE IM RAUM

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

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

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

Mit dem Hauptort Hohenfelde sowie den Ansiedlungen im Außenbereich umfasst die Gemeinde eine Fläche von 17,94 km². Von den 920 Einwohnern, die die Gemeinde Ende 2015 hatte, leben ca. 25 % im Außenbereich des Gemeindegebietes.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

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

4. **GESCHICHTE¹**



Varendorfsche Karte, 1790

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

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



Auszug aus Baualtersplan von 1873

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



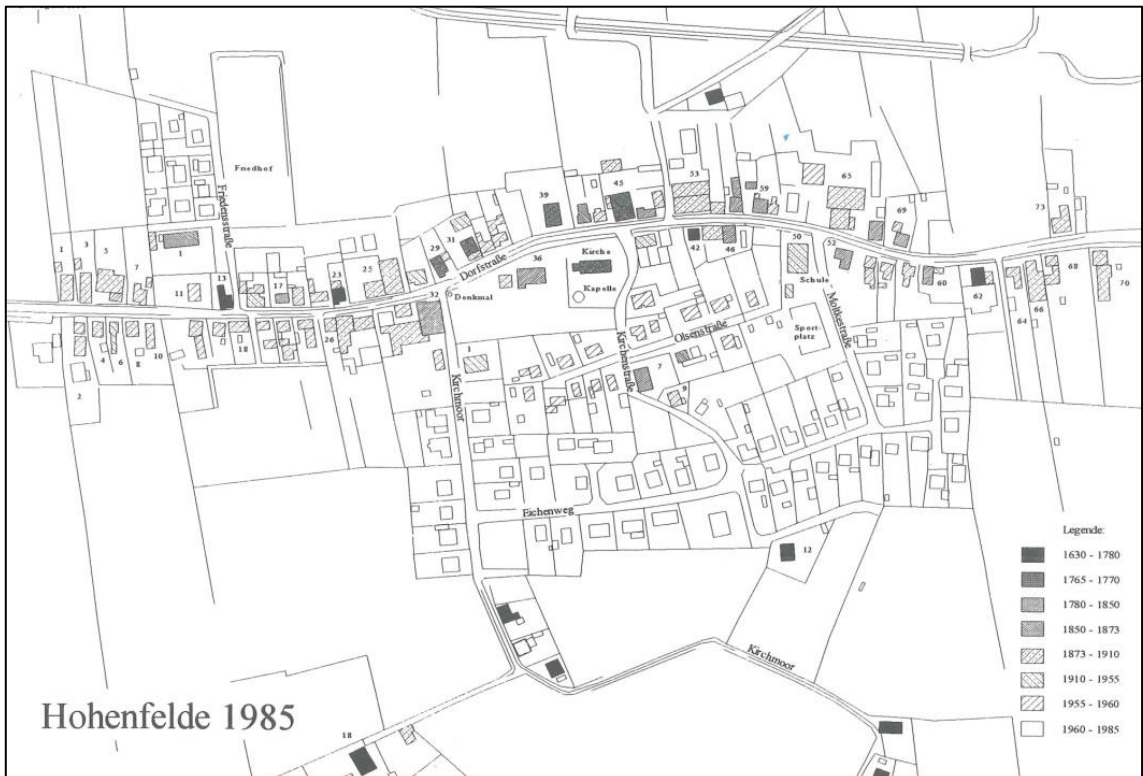
Topografische Karte, Landesvermessungsamt, 1995

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

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



Baugebiet südlich der Dorfstraße



Baualtersplan, 1985

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

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



Dorfstraße „damals und heute“

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

In seinen Proportionen, den Materialien, dem Giebel und dem Schleppturm orientierte sich der Bau an den Bauernhäusern der Nachbarschaft. Zwei Wohnungen wurden zur Straße gelegt,

vier Klassenräume befinden sich im hinteren Bereich. Diese Aufteilung ist direkt am Gebäude ablesbar.

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



Dorfschule „damals und heute“

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

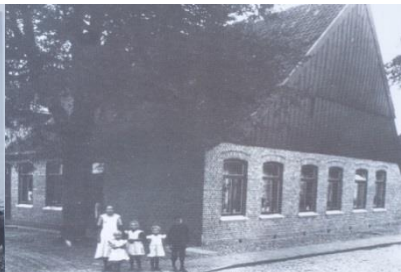


Gebäude im Stil des Historismus

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



**Wandlung eines Hauses
Baujahr 1766**



Versteinerung' 1910



Umbau 1993

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

Es wäre schön, wenn sich in der Dorfstraße ein Konsens entwickeln ließe, wie in Zukunft mit der historischen Bausubstanz umgegangen werden soll. Einige Gebäude haben ein hohes Lebensalter erreicht, andere ihre Funktionen verloren. Die Eigentümer entscheiden selber, wie sie mit ihrem Gebäude verfahren. Erneuerungen sind oft notwendig, führen aber oft zu einer

gestalterischen Verschlechterung. Die Entscheidung für Sanierung, Abriss oder Neubau, ob zurückgesetzt oder auf alter Grundlinie gebaut wird, hat sehr viel Einfluss darauf, ob das Dorfbild die ‚Geschichte‘ in Zukunft noch repräsentieren kann. Das historische Dorfbild ‚gehört allen‘ und das gibt es nur ein Mal.



5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

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

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

Die Entwicklung der ländlichen Räume erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche sowie integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bürger erarbeitet und umgesetzt werden sollen.

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

Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung gilt grundsätzlich: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum von 2010 bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.

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

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

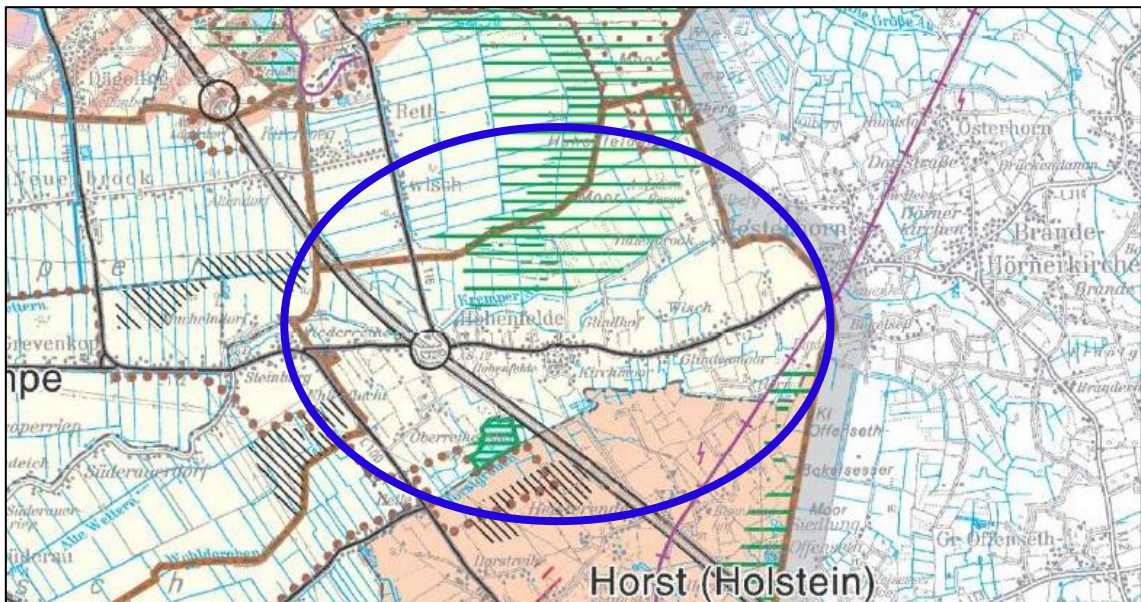


Ausschnitt LEP

5.2. Regionalplan

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

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



Ausschnitt REP IV

5.3. Flächennutzungsplan

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

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

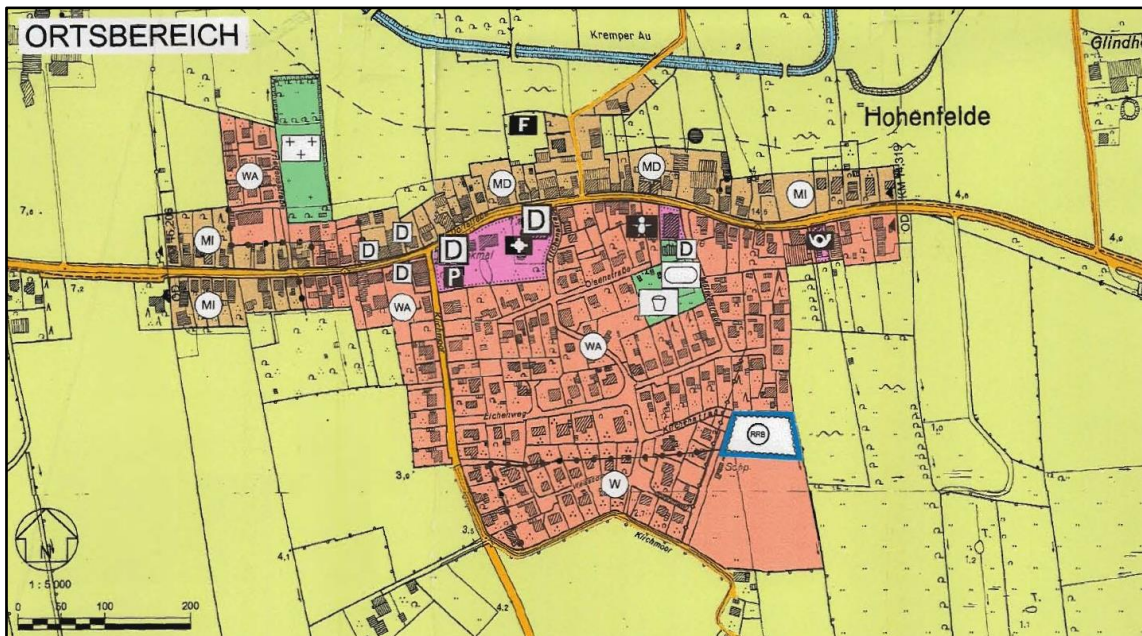
Das Gelände der Kirche sowie die alte Schule sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Friedhof im nordwestlichen Bereich der Gemeinde als auch die Sport- und Spielfläche und die Fläche für die Feuerwehr sind als Grünflächen dargestellt.

An der westlichen Grenze zur Gemeinde Süderau ist eine Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt (4. Änderung des F-Planes).

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

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

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



F-Plan der Gemeinde Hohenfelde - Ausschnitt

5.4. Landschaftsplan

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

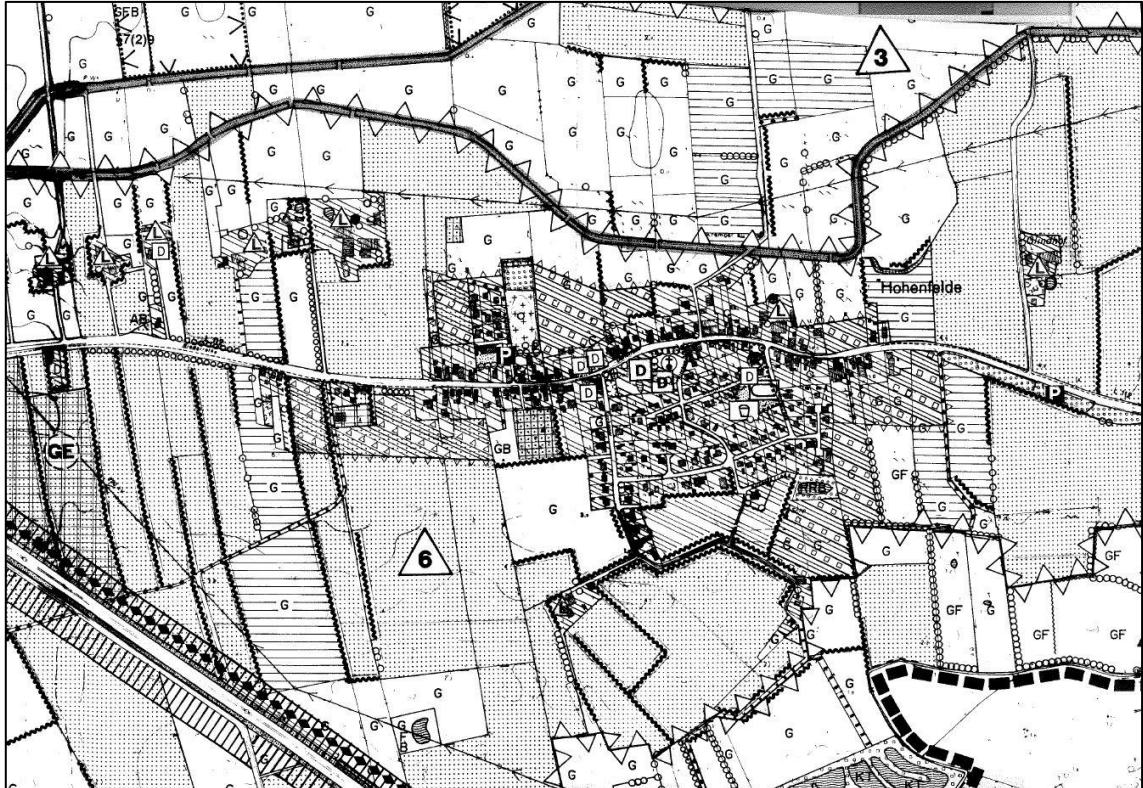
Er gliedert das Gemeindegebiet in 8 Landschaftsräume, welchen im Textteil Ziele und Maßnahmen zugeordnet werden. Als Landschaftsräume sind aufgeführt:

- 1) Gehölzfreier Moorgürtel
- 2) Bruchwald-Grünland
- 3) Niedermoorwiesen
- 4) Kleinräumige Wiesenlandschaft
- 5) Landwirtschaft auf der Geest (wenig gegliedert)
- 6) Landwirtschaft auf der Geest (gut gegliedert)
- 7) Landwirtschaft auf der Marsch

8) Umgebungsbereich „Kl. Offenseth / Bokelseßer Moor“

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

Des Weiteren zeigt der Landschaftsplan Flächen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde auf. Flächen für die wohnbauliche Entwicklung werden zum einen am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand und zum anderen am südlichen/südwestlichen Ortsrand dargestellt. Für Mischgebiet wird eine Eignungsfläche am westlichen Ortsausgang ausgewiesen. Teile der Eignungsflächen wurden bis heute bereits bebaut. Im Bereich der Autobahnzufahrt, südlich der L 112 wird eine Eignungsfläche für Gewerbe dargestellt.



L-Plan der Gemeinde Hohenfelde – Ausschnitt

5.5. Bebauungspläne

Innerhalb der Gemeinde Hohenfelde sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

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

Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung zwischen Kirchmoor und Kirchenstraße

B-Plan Nr. 5 (1994)

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

B-Plan Nr. 6 (2002)

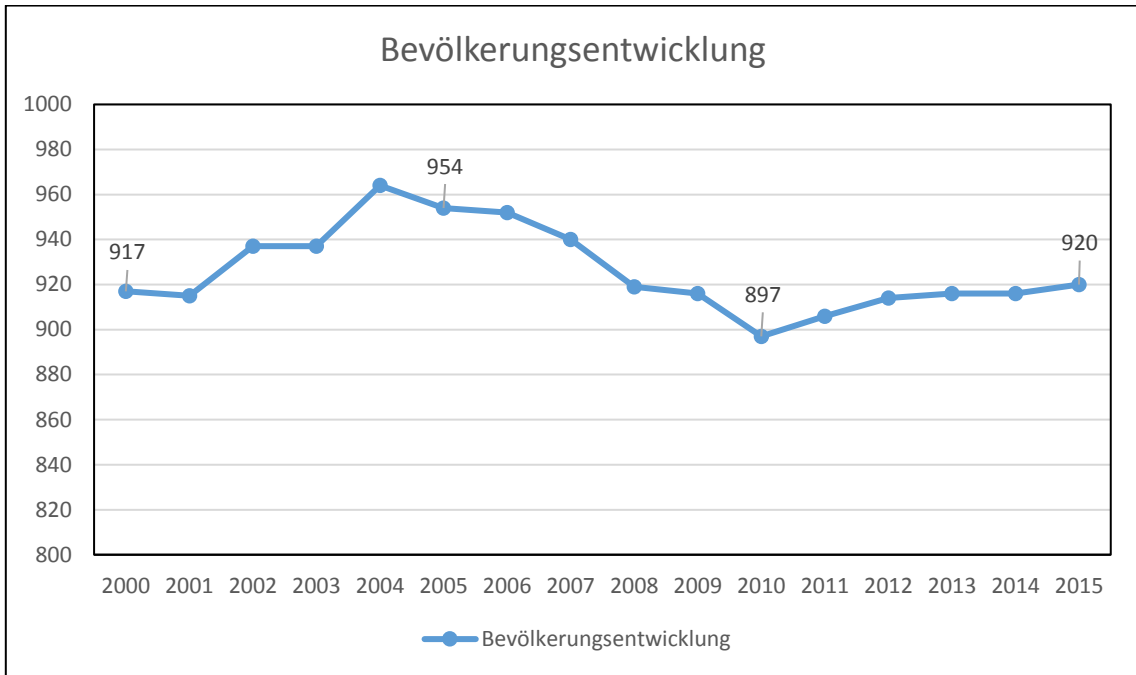
Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklung östlich des Rotdornweges

B-Plan Nr. 7 (2016)

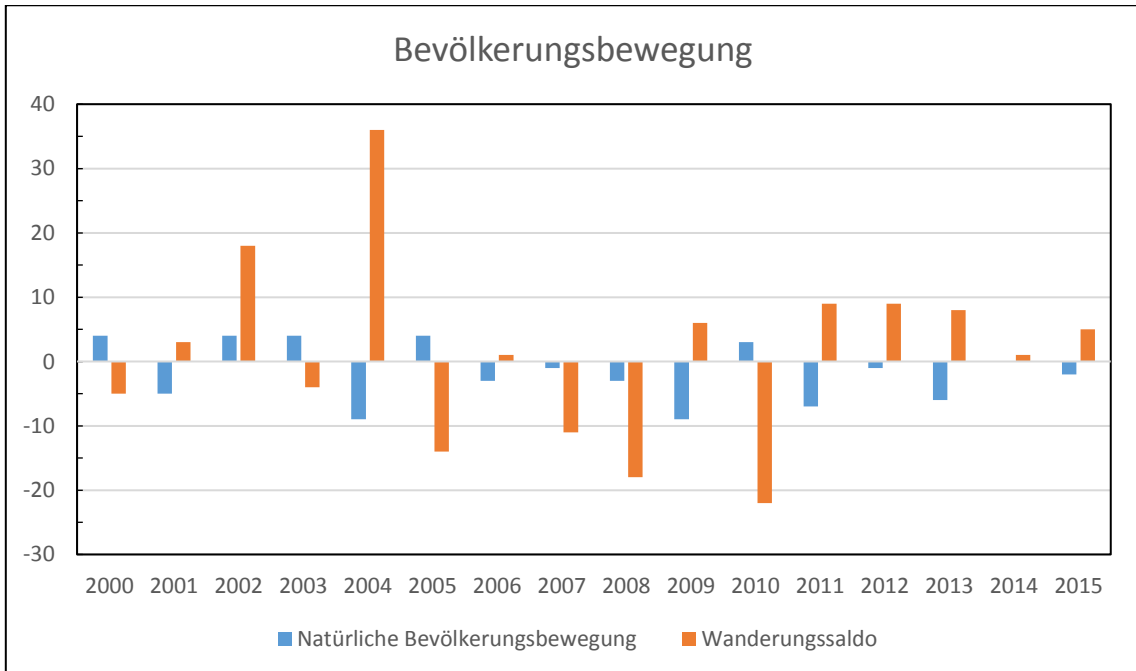
Vorbereitung einer gewerblichen Nutzung an der westlichen Gemeindegrenze, angrenzend an die Bebauung des Ortsteils Steinburg der Gemeinde Süderau.

6. SITUATIONS- UND STANDORTANALYSE

6.1. Bevölkerungsentwicklung¹

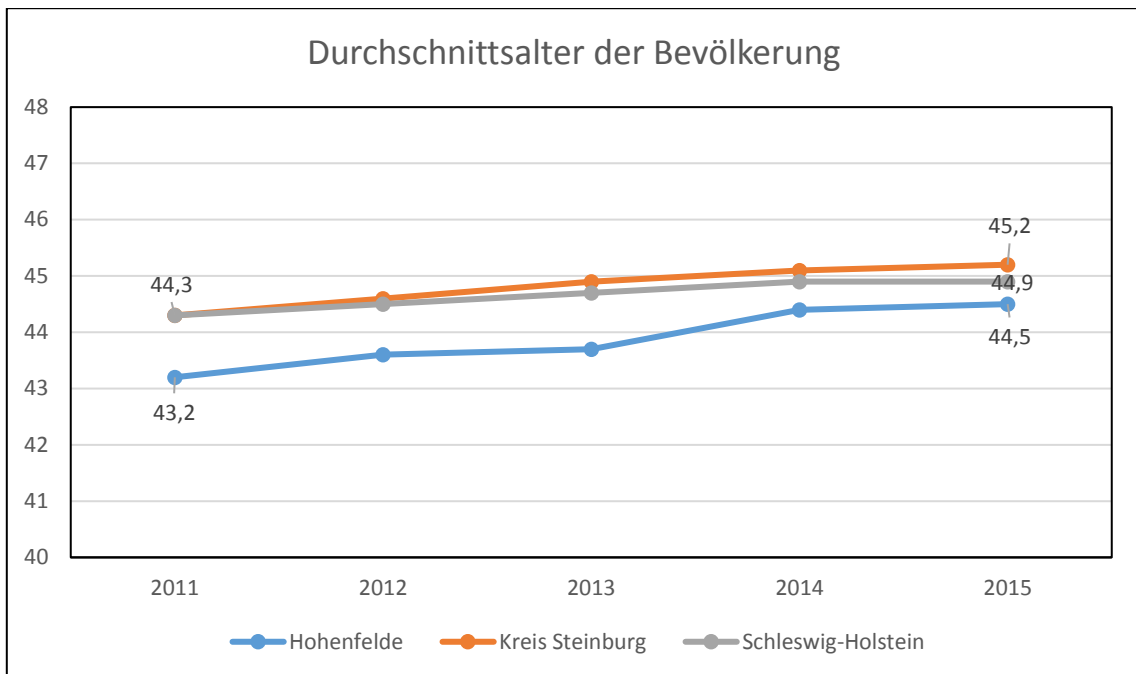


In Hohenfelde leben 920 Einwohner (EW) (Stand 31.12.2015) auf einer Gemeindefläche von 17,95 km². Die Einwohnerzahl ist im Zeitraum 2000 bis 2004 von 917 EW auf 964 EW gestiegen, von 2005 bis 2010 auf 897 EW abgesunken und seitdem wieder leicht angestiegen. Die Zahl der Einwohner ist somit heute fast nahezu auf dem gleichen Stand wie im Jahr 2000.



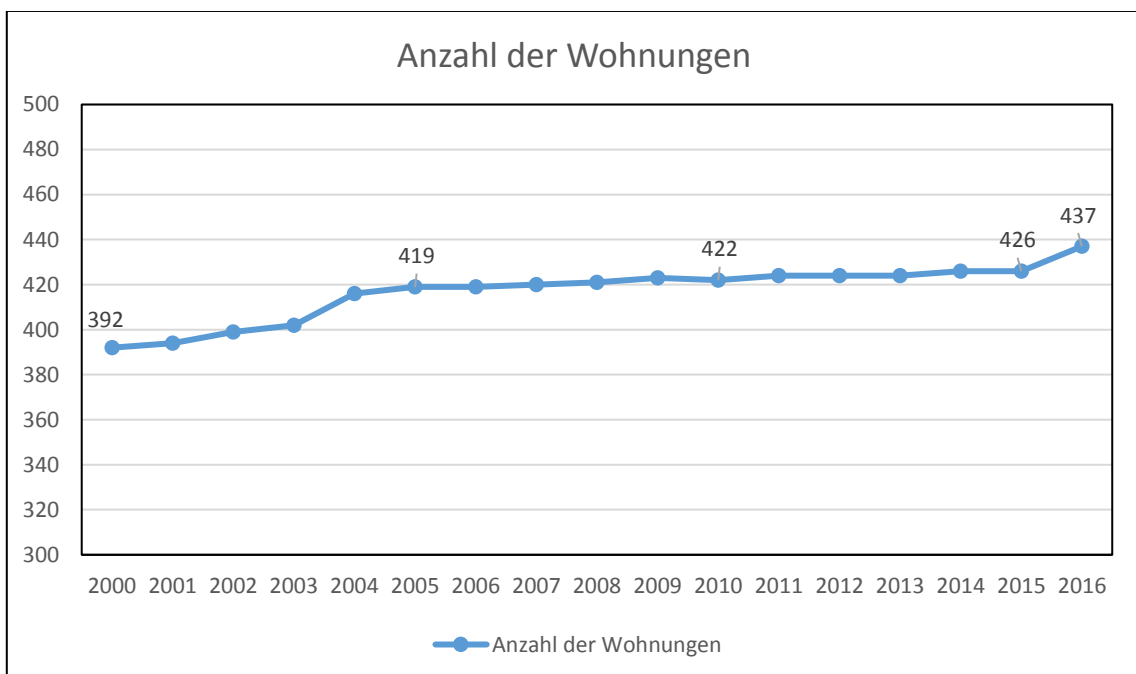
Das Anwachsen und Abnehmen der Bevölkerung Hohenfeldes ist einerseits auf den schwankenden Geburten-Sterbe-Saldo (Natürliche Bevölkerungsentwicklung) zurückzuführen. Im stärkeren Maße macht sich jedoch der schwankende Wanderungssaldo, also das Verhältnis von Zuzug und Fortzug von Personen in und aus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

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2018



Wie in den meisten Gemeinden Deutschlands ist auch in Hohenfelde eine Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Dabei liegt das Niveau des Durchschnittsalters mit heute 44,5 Jahren knapp unter dem des Landes Schleswig-Holstein und dem Kreis Steinburg.

6.2. Wohnungsbauentwicklung¹



Am Ende des Jahres 2016 gab es in Hohenfelde 437 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von 110 m². Die Größe der Wohneinheiten ist unter anderem durch die überwiegende Bebauung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser begründet.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen (insgesamt um ca. 11,5%) bzw. stagnierte in Teilzeiträumen. Der Knick in den Jahren 2009 auf 2010 ist auf die neue Wohnungs- und Gebäudezählung und nicht auf eine reale Abnahme an Wohneinheiten zurückzuführen. Der im betrachteten Zeitraum stärkste Anstieg von 2002 bis 2004 wurde insbesondere durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes (B-Plan Nr. 6) hervorgerufen.

¹ Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2018

Baufertigstellungen von Wohneinheiten

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen	12	2	4	3	13	3	0	1

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	2	4	2	0	0	2	0	9

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein hat die Gemeinde eine wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von bis zu 10 %, ausgehend vom Gebäudebestand am 31.12.2009. Seitdem wurden 17 Wohneinheiten (ca. 4 % des Gebäudebestandes) in der Gemeinde fertiggestellt. Bis zur Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens bis 2025 verbleiben somit noch bis zu 25 Wohneinheiten.

6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Hohenfelde

Im Auftrag des Kreises Steinburg wurde die „Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg bis zum Jahr 2030“ erarbeitet, die im September 2017 veröffentlicht wurde. Die Prognose soll dem Kreis und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden als Orientierung für die Ortsentwicklung dienen.

Für die Gemeinde Hohenfelde wird ein moderater Rückgang der Bevölkerung von ca. -2,5% bis -7,4 % in der Zeitspanne 2014 bis 2030 prognostiziert. Die Ursachen für die Schrumpfung liegen in der negativen natürlichen Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten), welche auch durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden kann.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird in der Gemeinde Hohenfelde bis 2030 mit -2,4% bis +2,5% als weitgehend konstant prognostiziert. Diese positivere Entwicklung ist auf die Verkleinerung von Haushalten (Anstieg kleiner Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung größerer Haushalte) zurückzuführen. Das Wachstum der Haushaltszahlen beschränkt sich laut Prognose jedoch auf die Jahre bis 2020. Danach wird eine konstante langsame Abnahme der Haushalte angenommen.

Aus der Haushaltsprognose ergibt sich laut Studie ein demografisch bedingter, maximaler zusätzlicher Wohnraumbedarf bis 2030 von 20 Wohneinheiten.

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

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

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

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

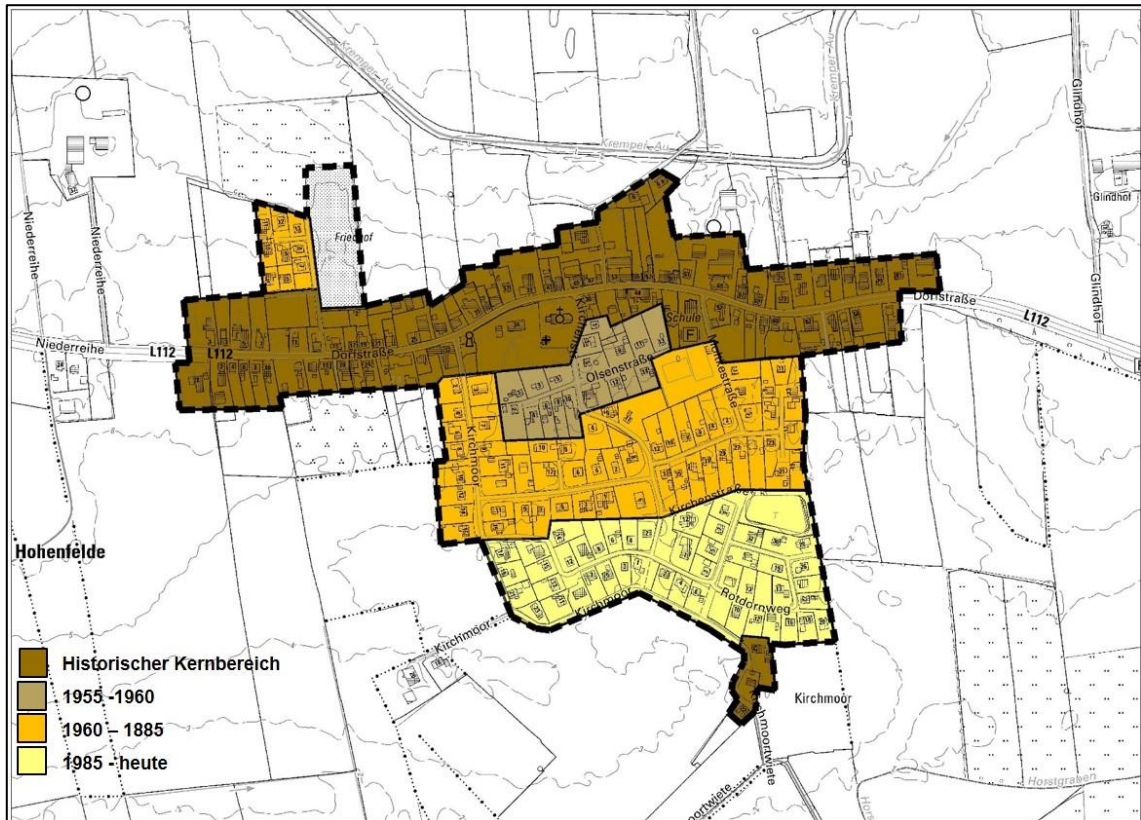
Auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Hohenfelde über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegen kann. Hierfür spricht insbesondere, dass sich die Gemeinde in der vorgenannten Untersuchung im unmittelbaren Anschluss an den Wachstumsbereich um

Hamburg befindet. Sollten die Bedarfe im unmittelbaren Umfeld um Hamburg bzw. in den angrenzenden zentralen Orten nicht abgedeckt werden können, ist eine Verlagerung in angrenzende Orte wie z.B. Hohenfelde durchaus anzunehmen, wenn ein entsprechendes Angebot bereitgestellt wird.

6.4. Siedlungsentwicklung, Bebauung und Ortsbild

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

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



Siedlungsentwicklung

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

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



Bebauung an der Dorfstraße



Bebauung an der Dorfstraße

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



Bebauung im Rotdornweg



Bebauung in der Moltkestraße und im Kirchmoor

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



Kirche und Altes Pastorat



Alte Schule

Das fällt auf:

- **Die Siedlungsentwicklung hat überwiegend in Richtung Süden stattgefunden**
- **Es gibt nur einen Siedlungsschwerpunkt**
- **Es bestehen viele Siedlungssplitter und Einzelhöfe im Außenbereich insbesondere entlang der L 112**
- **Es sind viele historische Gebäude mit ortsbildprägender Wirkung erhalten**
- **Hohenfelde hat eine landwirtschaftlich geprägte, dörfliche Außenwirkung**
- **Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung**
- **Mehrfamilienhausbebauung ist vorhanden**
- **Das unterschiedliche Baualter der Quartiere ist auf Grund ihrer jeweiligen Gestaltung erkennbar**
- **Eine siedlungsstrukturelle Ortsmitte ist auszumachen, es fehlt jedoch an Nutzungsmöglichkeiten**

6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung

Die Nutzungsstruktur in der Gemeinde ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung in Einzel- und Doppelhäusern sowie im Außenbereich durch landwirtschaftliche Nutzung. Der einzige verbliebene Einzelhändler (ein Bäcker mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten) befindet sich gegenüber der Kirche und dem alten Pastorat. Im Gebäude der alten Schule sind ein Kindergarten, ein Sportraum, ein Sitzungsraum, ein Büro sowie zwei Sozialwohnungen untergebracht. Im südlichen Anschluss befindet sich das Feuerwehrgerätehaus mit Versammlungssaal, der nicht barrierefrei ist, und angrenzenden Spiel- und Sportflächen. Das Gebäude des alten Pastorats wurde durch die Gemeinde erworben, eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung ist hier geplant.



Feuerwehrgerätehaus



Sport- und Spielfläche



Bäckerei

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

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

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

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

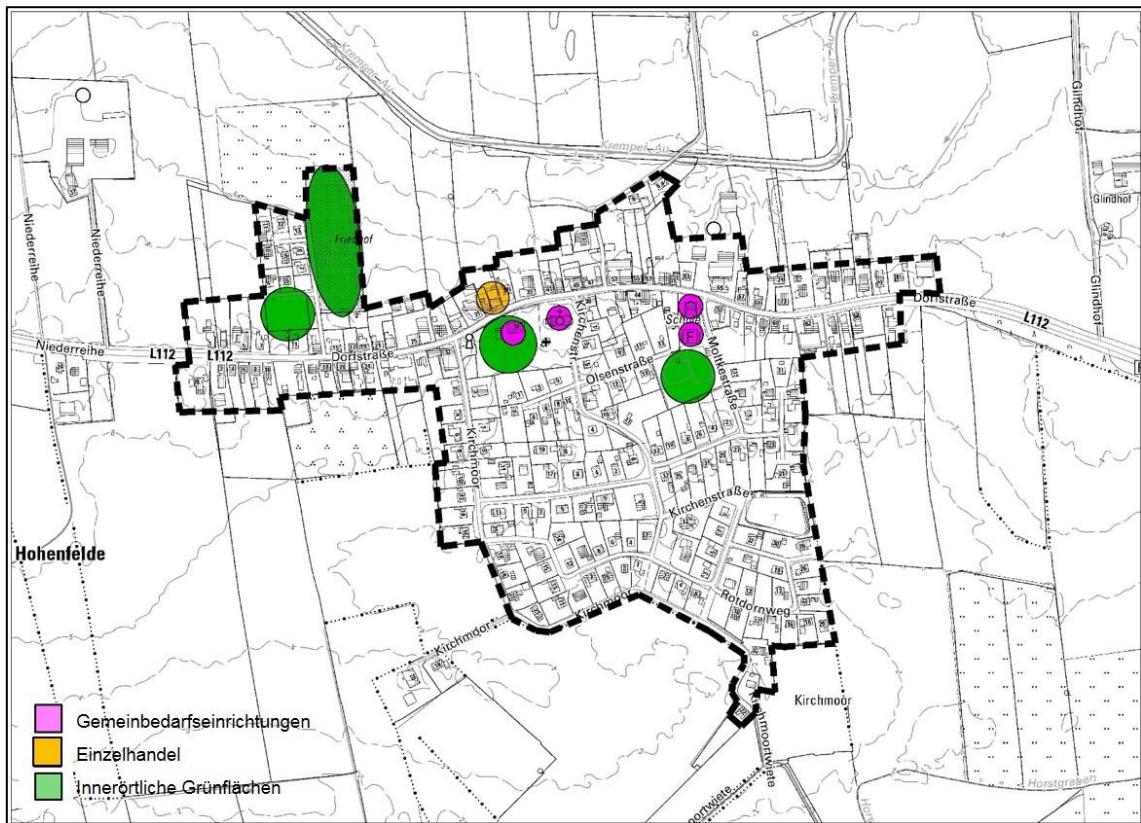
Die umgebende Natur und Landschaft ist durch eine gute Wegevernetzung zur Naherholung nutzbar.



Park an der Friedenstraße



Weg in das Landschaftsschutzgebiet



Das fällt auf:

- **Überwiegend Wohnnutzung**
- **Teilweise gemischte Nutzung an der Dorfstraße**
- **Keine gewerblichen Bauflächen (mit Ausnahme an der westlichen Grenze zu Süderau)**
- **Wenige grundlegende Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr, Spielplatz)**
- **Nur noch ein Einzelhändler mit eingeschränktem Angebot**
- **Keine Gastronomie mehr**

6.6. Verkehrssituation

Die Haupteerschließung und Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 112, welche in Ost-West-Richtung durch die Gemeinde verläuft. Sie verbindet Hohenfelde mit den Nachbargemeinden Westerhorn, Hörnerkirchen, Süderau und Grevenkop sowie mit dem Bahnhaltdepunkt Dauenhof und der Autobahnanschlussstelle Hohenfelde. Des Weiteren verbindet die L 116 in nördlicher Richtung und die L 100 in südlicher Richtung Hohenfelde mit weiteren Nachbargemeinden.



Dorfstraße L 112



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

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



Kirchmoor



Rotdornweg



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

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

Der Bahnhofpunkt Dauenhof auf der Strecke Wrist – Hamburg-Altona ist ca. 4 km vom Ortszentrum Hohenfelde entfernt. Es verkehren Bahnen im Stundentakt. Des Weiteren

bestehen in der Gemeinde mehrere Bushaltepunkte. Eine direkte regelmäßige Busverbindung zwischen Ortszentrum und Bahnhof Dauenhof besteht jedoch nicht.

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

Das fällt auf:

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

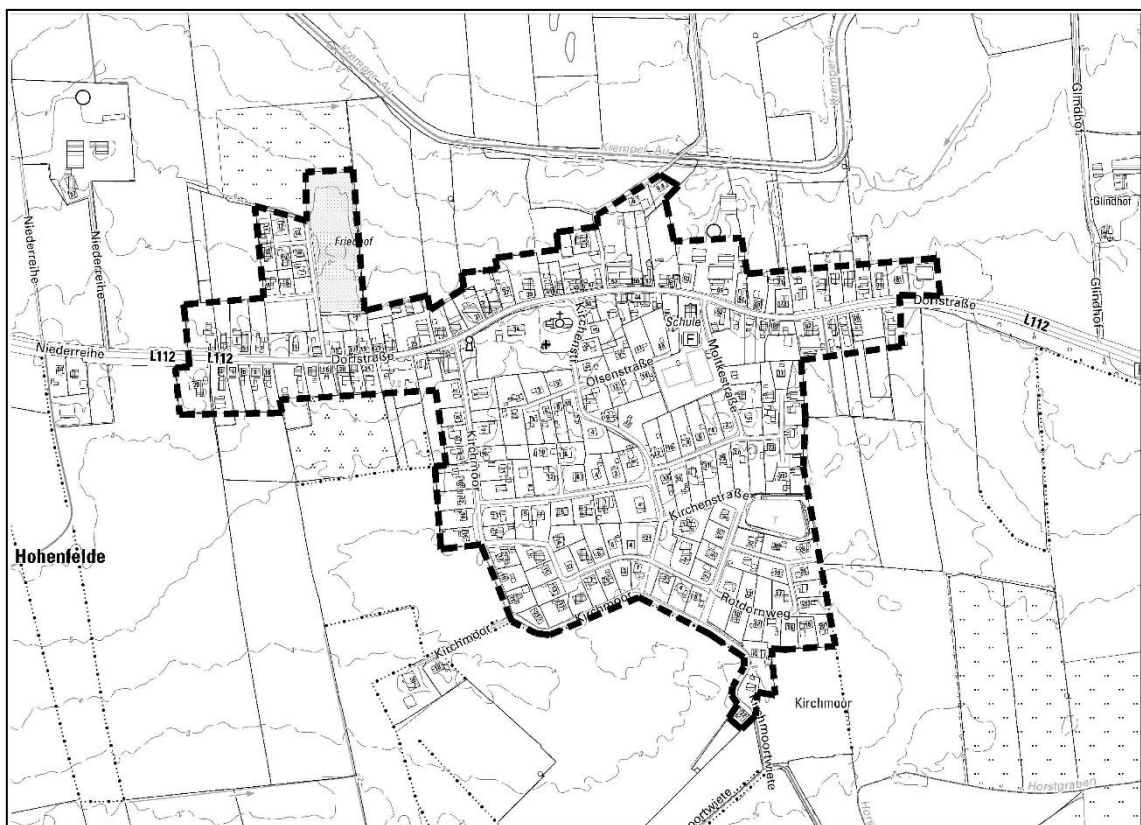
7. POTENZIALUNTERSUCHUNG ZUR INNENENTWICKLUNG

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

Dazu werden zunächst die Potenziale der Innenentwicklung erfasst und beschrieben. Anschließend erfolgt – vor dem Hintergrund des Rahmens für die Wohnungsbauentwicklung der Landeplanung (siehe Kapitel LEP und Wohnungsbauentwicklung) – eine Bewertung, inwiefern sich diese Potenzialflächen eignen, den prognostizierten Bedarf von ca. 25 WE bis 2025 abzudecken.

7.1. Betrachtungsbereich

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



Betrachtungsbereich

7.2. Grundlagen der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert in den weiteren Kapiteln die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Hohenfelde. Im Einzelnen wurden hierzu folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Siedlungsbereiches wurden die Potenzialflächen (Baulücken, rückwärtige Grundstücksflächen, Potenzialflächen Umnutzung), die grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich infrage kommen könnten, ermittelt. Hierzu wurden Luftbilder und Flurkarten, die vorliegenden gemeindlichen Planungen und Strukturdaten der Gemeinde sowie weitere mündliche Informationen aus der Gemeinde ausgewertet.

Im August 2017 wurden diese Flächen vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurden die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche nach weiteren Potenzialflächen untersucht. Diese Ergebnisse wurden durch mündliche Informationen aus der Gemeindevertretung und aus der Verwaltung des Amtes Horst-Herzorn ergänzt.

Auf diese Weise wurden insgesamt 17 Potenzialflächen ermittelt, die anschließend einer weiteren planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird in den folgenden Abschnitten beschrieben und wurde in den beiliegenden Datenblättern fortschreibungsfähig dokumentiert.

Planerisch-fachliche Bewertung

Die 17 Flächen, die sich nach Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigung als realistische Potenzialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend eine Kategorisierung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in vereinheitlichten und fortschreibungsfähigen Datenblättern dokumentiert (siehe Anhang).

Städtebauliche Bewertung

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

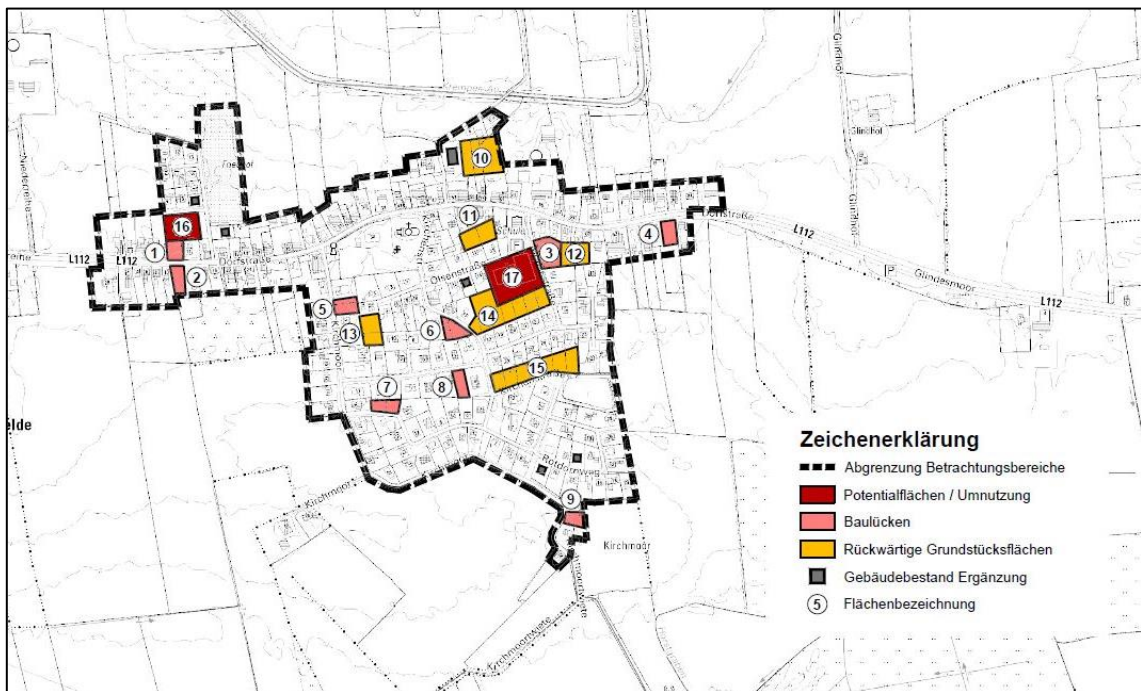
Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?

In welchem Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?

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

Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?

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



7.3. Analyse der Potenzialflächen

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

Kategorie A: „geeignet“

Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse

Kategorie B: „möglich“

Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen

Kategorie C: „planbar“

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

Kategorie D: „ungeeignet“

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

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind alle untersuchten Potenzialflächen aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden, wobei eine Fläche auf zwei Kategorien aufgeteilt wurde. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Hohenfelde 5 Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten zu schaffen.

Des Weiteren wird aus der Tabelle ersichtlich, dass für 7 Flächen baurechtliche Voraussetzungen für ca. 13 Wohneinheiten bestehen. Diese weisen erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B) auf, die jedoch als überwindbar eingeschätzt werden. Detaillierte Angaben hierzu sind den Datenblättern zu entnehmen.

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

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

Nr.	Hohenfelde Lage	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1	Zwischen Dorfstr. 7 und 11	1			
2	Zwischen Dorfstr. 10 und 14	1			
3	Zwischen Moltkestr. 1 und Dorfstr. 52	2			
4	Zwischen Dorfstr. 68 und 70	1			
5	Zwischen Kirchmoor 3 und 7		1		
6	Zwischen Kirchenstr. 4 und 8		1		
7	Eichenweg 9 und 7, rückwärtige Grundstücke			1	
8	Zwischen Eichenweg 1 und Kirchenstr. 6			1	
9	Zwischen Kirchenstr. 25 und 27	1			
10	Dorfstr. 55 -61, rückwärtige Flächen			5	
11	Dorfstr. 42 und 44, rückwärtige Flächen		2		
12	Dorfstr. 56 - 60, rückwärtige Flächen		2		
13	Kirchmoor 7 und 9, rückwärtige Flächen		2		
14	Moltkestr. 2 – 12, rückwärtige Flächen		2	5	
15	Moltkestr. 23 - 37, rückwärtige Flächen			7	
16	Park an der Friedenstr.		3		
17	Spiel- und Sportplatz an der Moltkestr.			8-16	
SUMME:		6	13	27 - 35	
		19			

Insgesamt besteht somit in der Gemeinde Hohenfelde ein theoretisches kurzfristig verfügbares Innenentwicklungspotential für ca. 19 Wohneinheiten, ohne dass hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten (Kategorie A und B).

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

Es kann jedoch erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass bis 2025 tatsächlich nur ca. 1/3 des beschriebenen Potentials tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Flächen theoretisch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotentials davon ausgegangen, dass neben den 3 in Planung befindlichen Wohneinheiten auf Fläche Nr. 16, 5 weitere Wohneinheiten (zusammengenommen 8

Wohneinheiten) bis 2025 realisiert werden könnten, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen.

Aufgrund dieser Abschätzung könnte die Gemeinde einen kleinen Teil des angenommenen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken.

	Wohneinheiten
Innenentwicklungspotential gesamt	ca. 19
Realistisches Innenentwicklungspotential bis 2025	ca. 8
Wohnungsneubaukontingent bis 2025 gemäß LEP	ca. 25
Kontingent im Außenbereich bis 2025	ca. 17

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

8. BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Für die Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes sind das Wissen über den Ort, seine Geschichten und die Erwartungen seiner Bewohner einzubeziehen. Den Blick von außen nehmen die Planer ein, sie bringen den fachlichen Kontext mit, haben aber nur einen zeitlich begrenzten Auftrag. Letztendlich entscheiden die Bewohner und Akteure von Hohenfelde durch ihr politisches und privates Handeln, welche Wege in Zukunft beschritten werden.

Das Beteiligungsverfahren ist so aufgebaut, dass von Beginn an zu erkennen ist, welche Schritte der Beteiligung geplant sind und wie man sich in den Prozess einbringen kann. Es dient der Informationsbeschaffung, der Abklärung von Akzeptanz und dem Ausloten von Umsetzungschancen. Der Austausch zwischen politisch aktiven Bürgern und engagierten Bürgern ohne Parteizugehörigkeit trägt dazu bei, Fragestellungen, Probleme und Chancen des Ortes gemeinsam zu besprechen. Dadurch entsteht Verständnis für komplexe Entscheidungen.

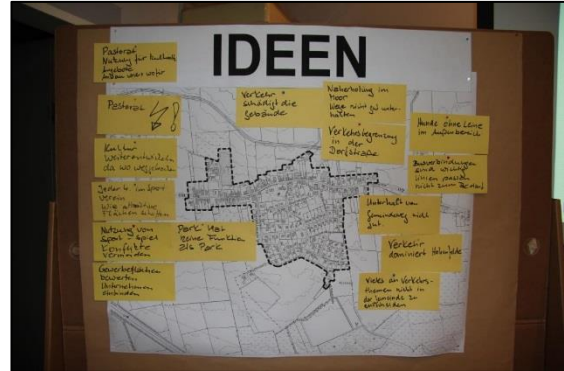


Viele Hohenfelder, Bürger und Gemeindevertreter haben die Chance genutzt und wurden zu Beteiligten im Planungsprozess. Sie haben zahlreiche Informationen in mündlicher und

schriftlicher Form zur Verfügung gestellt, die in die Ausarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes eingeflossen sind. Die Ergebnisse der Fragebögen wurden dokumentiert und sind vollständig im Anhang nachzulesen.

8.1. Auftaktveranstaltung

Die gut besuchte Auftaktveranstaltung fand wie die anderen Arbeitsgruppen im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses statt. Neben der Vermittlung von Hintergrund und Rahmenbedingungen der Ortsentwicklungsplanung gaben die Planer einen kurzen Blick in die Baugeschichte von Hohenfelde, präsentierten erste Eindrücke der heutigen Situation. In einem Dialog zwischen Planern und Bürgern wurden Aspekte ausgetauscht, Wissen ergänzt, Sichtweisen differenziert. Das Interesse für den Ort und der Wunsch nach einer positiven Entwicklung von Hohenfelde standen im Zentrum der Redebeiträge. Auf den Planungswänden wurden Meinungen festgehalten und Handlungsorte markiert. Die Auftaktveranstaltung diente auch als Motivation, an weiteren Verfahrensschritten teilzunehmen.



Auftaktveranstaltung

8.2. Werkstatt vor Ort

Bei solchen Beteiligungsverfahren ist auch die Arbeit außerhalb von Versammlungsräumen von großer Wichtigkeit. Eine „Werkstatt vor Ort“ ist eine Begehung mit Arbeitsaufträgen. Die Gruppe geht gemeinsam und diskutiert an jeder Station, wie sie den Ort wahrnimmt und über die gestellten Fragen denkt. Nur dadurch, dass die Beteiligten gemeinsam vor Ort sind, kommen sie auf den gleichen Wissensstand und schaffen eine gemeinsame Grundlage, die für weitere Entscheidungen notwendig ist. Die Aufträge waren anhand eines Laufplans mit 13 Stationen und 26 Fragen abzuarbeiten. Das Interesse an den Fragebögen war so groß, dass einige zu Hause ausgefüllt und nachträglich zugeschickt wurden.



Werkstatt vor Ort

8.3. Arbeitsgruppen

Durch die Rückmeldungen aus der Auftaktveranstaltung und die Ergebnisse der Werkstatt vor Ort haben sich die Themen der Arbeitsgruppen in Relation zur Vorplanung verändert. Es gab zwei Planungswerkstätten zur Dorfmitte: ‚Gemeindehaus und Park‘ und ‚Einzelhandel und Dorfstraße‘. Zudem gab es ein Treffen von Eigentümern aus der Dorfstraße zum Thema: ‚Funktionsverlust und Neubaumöglichkeiten‘.

Planungswerkstatt „Gemeindehaus und Park“

Die Beteiligten diskutierten engagiert über die Zukunft des Pastorats als Dorfgemeinschaftshaus mit Park für ganz Hohenfelde. Man tauschte sich über vergangene

Planungsschritte, die Bedeutung von einem Mehrzwecksaal, über Nutzungen, Betrieb und Anforderungen an dieses Vorhaben aus und entwickelte neue Ideen. Hinzu kamen Überlegungen, welche Konsequenzen die Entwicklung an dieser Stelle für andere Orte wie die Alte Schule, die Feuerwehr und den Sportplatz haben könnte. Während der Werkstatt kam der Vorschlag, für die Kita ‚Spatzennest‘ südlich der Kirche einen Neubau zu errichten.



Arbeitsgruppen

Planungswerkstatt „Einzelhandel und Dorfstraße“

Besonders die Sorge um den Bestand der Nahversorgung stand im Zentrum der Werkstatt. Diese zu sichern lag allen am Herzen. Es wurden Bedarf, Betriebsform und bürgerliches Engagement diskutiert.

Als eine mögliche Lösung präsentierten die Planer das ‚Modell Markttreff‘. Die Werkstatteilnehmer waren der Ansicht, dass dieser Weg weiterverfolgt werden sollte. Viele äußerten Interesse an dem Angebot, den Markttreff in Kirchbarkau bei Kiel zu besuchen.

Die Teilnehmer beider Werkstätten waren der Ansicht, dass manche zukünftigen Entwicklungen schwer umzusetzen sind, ohne die Verkehrsbelastung der Dorfstraße zu reduzieren

8.4. Eigentübertreffen

Aufgefallen ist, dass an der Dorfstraße viele landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe, Gasthöfe und Geschäfte ihre Funktion verloren haben. Ein Leerstand ist besonders für Eigentümer sehr unbefriedigend. Einige möchten ihr Grundstück umstrukturieren. Zu diesem Treffen waren nur Eigentümer aus dem Kernbereich der Dorfstraße zusammen mit Politikern eingeladen. Es wurde darüber nachgedacht, ob und wie eine neue Nutzung oder eine Neubebauung der Grundstücke möglich werden kann. Es wurde darüber gesprochen, welche Rahmenbedingungen gelten und womöglich verändert werden müssen.

Letztendlich besteht die Chance, dass durch die Beteiligungsverfahren auch das Engagement der Bürger im Alltag der Gemeinde wächst. Das wäre ein schöner Nebeneffekt des Ortsentwicklungskonzeptes.

9. HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN

Die Bestandsaufnahme und -analyse wurde vorrangig in der Zeit vor der Auftaktveranstaltung durchgeführt, jedoch im Laufe des Prozesses immer wieder ergänzt. In der Analyse wurde deutlich, dass Hohenfelde viele Potentiale aufweist, auf welche sich in der weiteren Entwicklung aufbauen lässt. Zu nennen sind unter anderem die gute Altersdurchmischung der Bevölkerung, der gute Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, die Nähe zu zentralen Orten, die gut ausgebaute soziale Infrastruktur, die erhalten historische Bausubstanz aber auch das hohe Engagement der Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Politik.

Weitere Aufgabe der Analyse war es, Konflikte, Defizite und Herausforderungen zu identifizieren um diese im Ortsentwicklungskonzept zu behandeln und entsprechende Maßnahmen zu formulieren.

Insbesondere wurden die folgenden Punkte identifiziert:

- die Lärmimmissionen der A 23 und der geplanten A 20 sowie deren trennende Wirkung,
- die Lärmimmission und die trennende Wirkung der durch den Ort führenden Dorfstraße,
- die mangelnde Anbindung an den Bahnhofpunkt,
- zu schließende Lücken im Fußwegenetz,
- städtebauliche und funktionale Mängel in der Dorfmitte,
- das fehlende gastronomische Angebot,
- die fehlende oder unbefriedigende Einzelhandelsversorgung sowie
- das fehlende Angebot an Mietwohnungen und altersgerechten Wohnungen.

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort und den Arbeitsgruppen. Sie wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsdruck identifiziert wurde.

Folgende Handlungsfelder wurden definiert:

- **Aktivierung der Dorfmitte**
- **Attraktivierung der Dorfstraße**
- **Wohnbauliche Entwicklung**
- **Gewerbliche Entwicklung**
- **Verkehr**
- **Grünflächen und Landschaft**

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Aktivierung der Dorfmitte

- Ausbildung eines attraktiven Ortszentrums mit unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und -angeboten
- Etablierung eines angemessenen Einzelhandelsangebotes (Markt-Treff)

Attraktivierung der Dorfstraße

- Schaffung erweiterter Baurechte zur In-Wert-Setzung der Grundstücke
- Gestalterische Aufwertung der Dorfstraße und ihrer Bebauung

Wohnbauliche Entwicklung

- Aktivierung der Potentiale der Innenentwicklung
- Umsetzung einer flächensparenden Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Gewerbliche Entwicklung

- Bereitstellung von Flächen für das örtliche und überörtliche Gewerbe
- Entwicklung der Gemeinde als Gewerbestandort

Verkehr

- Weiterentwicklung der Fußwegevernetzung
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes
- Verbesserung der Gestaltung der Ortsdurchgangsstraße im Bereich der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge

Grünflächen und Landschaft

- Grünen Charakter der Gemeinde erhalten
- Die Kremper Au erlebbar machen und Randbereiche aufwerten wo möglich

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Die konkretisierende Beschreibung der einzelnen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

9.1. Aktivierung der Ortsmitte

Die „Aktivierung der Ortsmitte“ umfasst sowohl Maßnahmen im Bereich des alten Pastorats, wo neue Nutzungen etabliert bzw. wohin bestehende Nutzungen verlagert werden können, als auch Maßnahmen im Bereich der alten Schule, des Feuerwehrgerätehauses und den südlich daran angrenzenden Freiflächen, wo bestehende Nutzungen aufgegeben und ggf. neue Nutzungen etabliert werden können.

Ausgangslage



Ortsmitte: Luftbild und Auszug aus dem Kataster

Dorfstraße

Hohenfelde wird seit Jahrhunderten durch seine dicht an der Dorfstraße gelegenen Gebäude und die zentral gelegene Kirche geprägt. Auf der Luftaufnahme wird deutlich, welche Bedeutung das parkähnliche Gelände um die Kirche und das Pastorat für die Gemeinde hat.

Der S-förmige Verlauf der Dorfstraße bietet dem Durchfahrenden immer wieder Blicke auf die Fassaden der aus drei Jahrhunderten stammenden Häuser. Auffällig sind die unterschiedlichen, teilweise sehr ausdrucksvollen Fassaden. Auch die imposante Dorfschule wurde 1913 so entworfen und platziert, dass auch sie Bestandteil der prägenden Gebäudeabfolge geworden ist. Als Schule wurde sie 1973 geschlossen. Über viele Jahrhunderte gab es neben der bebauten Dorfstraße nur ein paar Stichstraßen, erst vor 60 Jahren entstand das erste Baugebiet mit Einfamilienhäusern südlich der Dorfstraße.



Dorfstraße

Funktionsverluste - Ausstrahlung

In den letzten Jahrzehnten haben die Funktionsverluste im zentralen Bereich von Hohenfelde zugenommen. Viele Gebäude dienen nicht mehr dem ursprüngliche Zweck oder stehen leer.

Von ursprünglich mehreren Gasthöfen wurde der letzte vor kurzem geschlossen. Von den Einzelhändlern und den Handwerksbetrieben der Lebensmittelbranche ist nur noch ein Bäckereiverkauf, der von Itzehoe aus betrieben wird, geblieben. Wenn Gebäude ihre Funktionen verlieren, verlieren sie oft auch ihre Ausstrahlung. Manche Gebäude und Grundstücke werden kurzfristigen Bedarfen -ohne Rücksicht auf die Baugeschichte- angepasst. Ehemalige Bauernhöfe wurden schon vor 100 Jahren dem Zeitgeschmack entsprechend überformt, etwas, was auch heute noch stattfindet. Andere wiederum werden sehr respektvoll behandelt und erzählen ihre Geschichte.



Kirche im Dorfzentrum

Änderung der Kirchengemeindestruktur

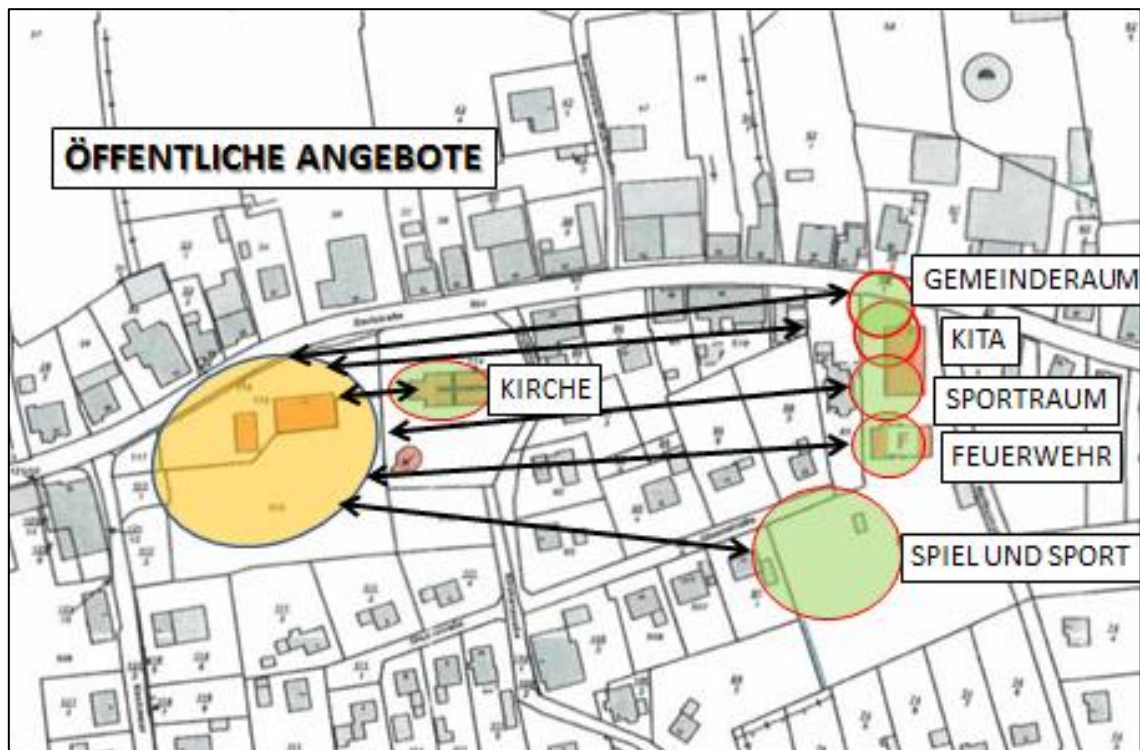
Im Jahr 2008 fusionierte die Kirchengemeinde St. Lukas Hohenfelde mit der Kirchengemeinde Hörnerkirchen. Das führte zu einer Verlagerung von kirchlichen Aktivitäten nach Hörnerkirchen und damit einer Reduktion in Hohenfelde. Die Kirchengemeinde behielt die Trägerschaft des Kindergartens „Spatzennest“, der sich in den der ehemaligen Dorfschule befindet.

Die Einschränkung kirchlicher Aktivitäten in Hohenfelde bewog die Kirchengemeinde dazu, einem Verkauf des Pastorats/Gemeindehauses, samt zugehörigem Grundstück an die politische Gemeinde zuzustimmen. Die politische Gemeinde hat das Gelände erworben, um hier einen soziokulturellen Dorfmittelpunkt realisieren zu können. Die Nutzungsintensität dieses Bereiches hat abgenommen.

Der östliche Teil mit Kirche, Aussegnungskapelle und unbebautem Grundstück ist weiterhin in kirchlichem Besitz.

Kommune als Grundstückseigentümer

Heute sind im Dorfzentrum mehrere Grundstücke mit kulturgeschichtlich wichtigen Gebäuden in kommunalem Besitz.



Öffentliche Angebote

Dazu gehören das Ehrenmal für die Gefallenen beider Weltkriege, der angrenzende Parkplatz (14 Parkplätze) und das Grundstück des denkmalgeschützten Pastorates samt Nebengebäude. Außerdem gehören der Gemeinde die ehemalige Dorfschule, das Feuerwehrgebäude und die dahinter liegenden Spiel- und Sportflächen an der Moltkestrasse.

Als Eigentümerin verfügt die Gemeinde Hohenfelde damit über Möglichkeiten funktional, inhaltlich und gestaltend einzugreifen.

Gesamtheitliche Betrachtung öffentlicher Angebote

Das Verfahren der Dorfentwicklung hat ergeben, dass öffentliche und halböffentliche Funktionen und deren zukünftigen Entwicklungen nicht getrennt voneinander betrachtet werden können.

Bei der Größe von Hohenfelde scheint es sinnvoll zu sein, sich auf wenige Entwicklungsbausteine zu beschränken, diese zu bündeln und auf bestimmte Grundstücke zu konzentrieren. Dabei sind je nach Projekt Kooperationen zwischen politischer Gemeinde, Kirchengemeinde, Vereinen und Organisationen anzustreben. Da viele der gewünschten Aktivitäten vom Engagement ehrenamtlich Tätiger abhängig sind, ist auch diese begrenzte Ressource zu berücksichtigen.

Folgende Angebote und vorhandene oder gewünschte Funktionen müssen in Bezug zueinander gesetzt werden:

- Kindergarten
- Feuerwehr
- Gemeinderaum
- Sportraum
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Kirche
- ehemaliges Pastorat
- neuer Gemeindesaal
- neue Wohnangebote

Es dreht sich dabei erst einmal um eine Einschätzung zukünftiger Entwicklungen, einer Platzierung von Angeboten und Funktionen in kommunalen bzw. kirchlichen Räumen oder auf entsprechenden Grundstücken. Dazu kommen Überlegungen, wie mögliche Synergien zwischen den Einrichtungen und Akteuren dazu führen können, dass Vorhaben auch zeitnah umgesetzt werden können.

Entwicklungschancen – Einschränkungen

Betrachtung einzelner Angebote



Grundstücke mit ehemaligem Pastorat und Kirche

Gebäude und Freiraum gehören zusammen und sollten auch in einem zukünftigen Nutzungskonzept gemeinsam betrachtet werden. In diesem Gebiet bildet sich seit Jahrhunderten die Dorfgemeinschaft mit der Kirche als zentralem Akteur ab. Angrenzend befanden sich mehrere Gasthöfe und die Einzelhändler des Dorfes. Inzwischen haben sich Rollen geändert, Funktionen gingen verloren, doch die Bedeutung dieser Gebäude und Flächen für die Ausstrahlung und die Identität des Ortes ist weiterhin spürbar. Das historische Kirchengelände liegt wenig erhöht an der Dorfstraße und prägt das Dorfbild. Mittig im Dorf unterbricht es die Folge giebelständiger Gebäude mit einer Reihe von Linden.

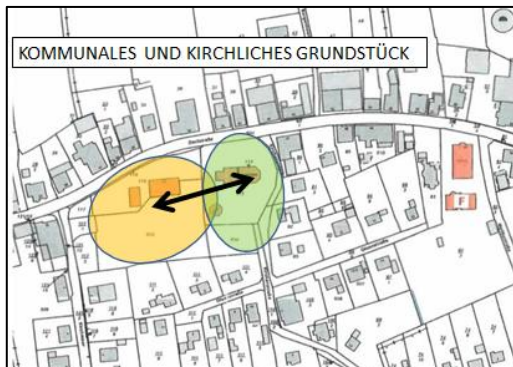
Als einziges historisches Gebäude liegt das ehemalige Pastorat von der Straße zurückgezogen und unterstreicht damit seine Bedeutung. Zur Dorfstraße hin gibt es ein offenes Rasengelände. Der südliche Bereich ist geprägt durch einen dichten und zum Teil hohen Baumbestand mit einem Teich. Auch eine neue Nutzung mit dazugehörigen Baumaßnahmen sollte diese klassische Ausstrahlung berücksichtigen.

Auf der Südseite des Pastorats gibt es eine fast intime Ausstrahlung, die auch dadurch entsteht, dass das Gebäude den Straßenlärm abgeschirmt. Der sehr dichte Bewuchs ist im Winter 2017 ausgelichtet worden, bildet aber weiterhin einen Puffer zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der kleine Teich mit dem Gedenkstein zum Besuch von Graf Moltke ist eine Besonderheit in einer Gegend wo Teiche in Ortslagen kaum vorkommen.

Die Kirche ist vollkommen frei gestellt und wird über die Dorfstraße und von der Kirchenstraße erschlossen.

Die Wege sind wassergebunden. Eine achteckige Kapelle mit angelehnten, imposanten Grabplatten wurde seit ihrer Errichtung im Jahr 1968 für ihre Aufgabe kaum und heute nur noch als Abstellraum genutzt. An die Kirchenstraße angrenzend befindet sich ein unbebautes, etwas tiefer gelegenes Grundstück, das in das Gesamtgelände übergeht.

Auch nach dem Verkauf eines Grundstücksteils an die politische Gemeinde verfügt die Kirchengemeinde hiermit über ein Gelände, das sich mit neuen Funktionen entwickeln lässt.

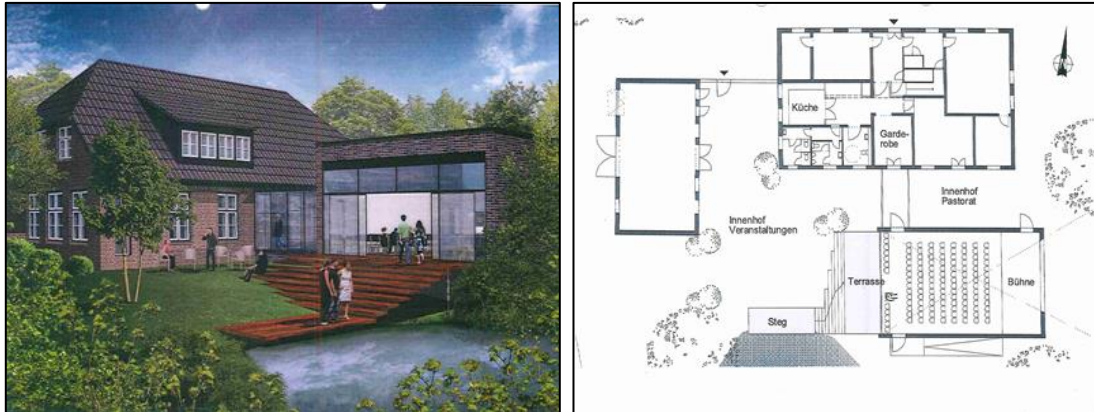


Pastorat

Nach dem Brand des Vorgängerbaus wurde das heutige Pastorat 1837 im Stil des Klassizismus errichtet. Im Äußeren ist es fast vollständig erhalten. Das Pastorat ist schon in den letzten Jahrzehnten nicht mehr als Wohnhaus, sondern als Versammlungsort für kirchliche Aktivitäten

genutzt worden. Nach der Fusion der Kirchengemeinden wurden die Aktivitäten vor Ort zwar weniger, doch viele Hohenfelder sind weiterhin kirchlich aktiv.

Seit mehreren Jahren liegen für das Pastorat erste Überlegungen für ein Dorfgemeinschaftshaus und einen Mehrzwecksaal vor. In dieser Sache gab es viele politische Diskussionen und die Einbeziehung von Bürgermeinungen über Workshops. Der Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.01.2015 hat die Grundlage dafür geschaffen, das Pastorat von der Kirchengemeinde zu erwerben.



Entwurf von Butzlaff Tewes Architekten und Ingenieure

Das Büro Butzlaff Tewes Architekten und Ingenieure erhielt die Aufgabe, eine Studie für einen kommunalen Mehrzwecksaal zu erstellen. In diesem Probeentwurf sollte ausgetestet werden, wie ein Saal aussehen könnte und wo er zu platzieren sei. Die Entwerfer entschieden sich für eine Platzierung auf der Südseite des Pastorats. Die Infrastruktur des Saals sollte im alten Pastorat verbleiben, daher die parallele Anordnung. Die Perspektive zeigt, wie Pastorat, Saal und der Freiraum mit Teich zusammen gehören. Da diese Lage den Blick auf das Gebäude verstellt, wird sie von der Denkmalpflege abgelehnt.



Stallgebäude

Pastorat und Nebengebäude bilden ein Ensemble, das auch bei einer neuen Nutzung weiter erlebbar sein sollte. Im Nebengebäude befanden sich ursprünglich die Toiletten, der Wagen und der Stall. Er ist solide, hat diverse Türen und Tore, die gute Möglichkeiten für neue Nutzungen bieten. Über den gemeinsamen Hof gibt es ein feines Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude. Dieser Ort ist in der zukünftigen Planung besonders hervorzuheben. Der Stall bietet mit seiner Grundfläche von ca. 120 m² vielerlei Nutzungsmöglichkeiten, die das alte Pastorat nicht aufnehmen kann.



St. Nikolai-Kirche

Nach dem die beiden Vorgängerkirchen in kurzer Folge abgebrannt waren, wurde die St. Nikolai-Kirche 1767 fertiggestellt. Sie verfügt über 250 Plätze und ist in einem vereinfachten barocken Stil gehalten. Der Kirchraum mit seinen Sitzplätzen ist der größte Saal am Ort und wird neben kirchlichen Handlungen gelegentlich für Konzerte genutzt.



Ehemalige Dorfschule – Feuerwehrgebäude – Spiel- und Sportflächen

Die ehemalige **Dorfschule** prägt die Dorfstraße und ist als höchstes Gebäude Hohenfeldes von weitem zu sehen. Sie enthält Wohnungen, die zurzeit mit Geflüchteten belegt sind, einen Sportraum, den Raum für Gemeindeversammlungen und den ev. luth. Kindergarten „Spatzennest“. Die Schule wurde 1913 im Heimatstil errichtet und nimmt mit Giebelständigkeit, einseitigem Walmdach, rotem Backstein und Proportionen die benachbarte Bebauung auf. In ihrer Dimension jedoch unterscheidet sie sich. Eine Dimension, die zu ihrer Bauzeit zeigen sollte, welche Wichtigkeit man dieser Schule beimaß.

Die **Kita** „Spatzennest“ wurde 1996 in der Schule eingerichtet und verfügt über eine Gruppe für 0-6 Jährige und wird von zwei Erzieherinnen betreut. Sie hat keinen direkt angeschlossenen Außenspielbereich. Die Spiel- und Sportflächen an der Moltkestraße werden von der Kita genutzt.

In der Schule befinden sich auch Räume **für die Gemeindevertretung** und die kommunale Büroarbeit.

Das **Feuerwehrgebäude** von 1986 liegt zwischen der ehemaligen Schule und den Spiel- und Sportflächen. Es verfügt über einen Veranstaltungsraum im 1. Obergeschoss, der leider nicht barrierefrei zu erreichen ist. Aufstellbereiche der Feuerwehr und ein Teil des Außenbereichs der Schule werden gemeinsam genutzt. Das Feuerwehrgebäude hält die heute geltenden Richtlinien für die Unterbringung von Fahrzeugen nicht mehr ein. Für die Betriebserlaubnis gilt aktuell eine Ausnahmegenehmigung. In einigen Jahren werden Anpassungen notwendig.

Wie viele Feuerwehren im Land, so hat auch die Freiwillige Feuerwehr Hohenfelde mit einer sehr dünnen Personaldecke zu kämpfen. Die Lage an der A 23 erfordert Einsätze auf der Autobahn. Wenn die A 20 fertiggestellt ist, werden zusätzliche Aufgaben auf die Feuerwehr Hohenfelde zukommen. Die beschriebenen Punkte machen deutlich, dass vielleicht über Kooperationen mit anderen Wehren nachgedacht werden muss. Dazu gehören womöglich auch Überlegungen für einen neuen Feuerwehrstandort.

Der **Sport- und Spielbereich** südlich des Feuerwehrgebäudes besteht aus einem asphaltierten Platz, einem Rasenplatz für Ballspiele und einem Spielplatz in direkter Nähe zur Wohnbebauung. Der asphaltierte Bereich ist für Sportaktivitäten kaum noch nutzbar und bietet je nach Aktivität Unfallrisiken. Für Sportangebote ist diese Anlage kaum zu nutzen, doch ist diese Fläche geeignet für Festveranstaltungen. Der Sportverein hat Bedarf für einen Sportplatz angemeldet.



Schließung gastronomischer Angebote

Im Ort gab es diverse Gasthöfe, einige mit Sälen, für lokale und regionale Veranstaltungen. Seit der Schließung vom „Gasthof Rinnen“ im Jahr 2016 gibt es keinen gastronomischen Betrieb mehr. Es bestand keine Möglichkeit für eine kommunale Übernahme. Der Saal ist nicht mehr zugänglich.



Der letzte Nahversorger

Mehrere Lebensmittelgeschäfte wurden in den letzten zehn Jahren geschlossen.

Seit drei Jahren beschränkt sich die Nahversorgung in Hohenfelde auf den Bäckereiverkauf in der ehemaligen Bäckerei Grotz, Dorfstraße 35, gegenüber vom Pastorat. Eine Konditorei aus Itzehoe beliefert diesen Standort mit Brot- und Konditorwaren, zudem gibt es ein kleines Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs. Die nächsten Supermärkte befinden sich in den Nachbarorten Brande -Hörnerkirchen (6 km), Horst (9 km) und in Itzehoe (13 km).

Maßnahmen

Für eine Gemeinde dieser Größe und trotz diverser Funktionsverluste ist das Potenzial für die Entwicklung kultureller und sozialer Aktivitäten sowie für Angebote der Daseinsvorsorge groß. Hohenfelde kann das meiste davon auf eigenen Flächen weiter entwickeln.

Die Realisierung vorgeschlagener Maßnahmen ist nicht nur abhängig von der Finanzierung durch Eigenmittel der Gemeinde und durch die Zuteilung von Fördermitteln. Ganz viele sind nur dann umsetzbar, wenn sich Einwohner und Einwohnerinnen von Hohenfelde vielfältig engagieren. Sie sind abhängig von einem aktiven Vereinsleben und von Einkäufen vor Ort.

Zu berücksichtigen ist der Wunsch nach einer langfristigen Sicherung der Lebensmittelversorgung im Ort. Ein aktiver Laden kann neben der Versorgung eine ganz wichtige Rolle im sozialen Leben des Dorfes einnehmen.

Die Chancen für eine Entwicklung sind dann effektiv nutzbar, wenn unterschiedliche Träger gemeinsame Synergien erkennen und danach ihre Entwicklungsschritte aufeinander abstimmen. Es macht z.B. Sinn, die Grundstücke der politischen Gemeinde (altes Pastorat) und der Kirchengemeinde (Kirchengebäude) gemeinsam zu betrachten und zu entwickeln.

Um die Weiterentwicklung überschaubar, effektiver und förderfähiger gestalten zu können, schlagen die Gutachter einerseits Maßnahmenbündelungen und andererseits Differenzierungen vor. Manche Bausteine sind von einer gemeinsamen Entwicklung abhängig, andere können später gewählt werden.



Ein neue „Spatzennest“ Kita

Hohenfelde bemüht sich darum, junge Familien anzusprechen, die entweder bleiben oder zuziehen sollen. Eine Kindertageseinrichtung im Dorf zu haben, ist besonders für Berufstätige ein gutes Angebot. Mittelfristig scheint es sinnvoll zu sein, eine neue Kindertageseinrichtung zu bauen. Der jetzige Kindergarten „Spatzennest“ wird von der ev.-luth. Kirchengemeinde betrieben. Es fehlen ihm aber der Außenraum, Erweiterungsmöglichkeiten und trotz der klassischen hohen Räume vielleicht auch ein wenig die Ausstrahlung als Kita. Es wird vorgeschlagen, die Kita als zweigruppige Einrichtung auf dem eigenen Gelände der Kirchengemeinde südlich der Kirche neu zu errichten. Zurzeit gibt es nur eine Gruppe, doch die Nachfrage kann bei entsprechenden Angeboten und Ausstrahlung schnell steigen. Die nicht mehr verwendete Aussegnungshalle kann als kreativer Baustein, Atelier, Werkstatt oder Toberaum in das Konzept eingebunden werden. Diese zusätzlichen Quadratmeter wären über ein Kitabauprogramm nicht zu finanzieren. Als Bewegungsraum für die Kita kann der benachbarte Mehrzwecksaal dienen. Vielleicht wird er über einen offenen Laubengang angebunden.



Neubau eines Mehrzwecksaals

Um den Mehrzwecksaal – wie von den Hohenfeldern gewünscht – auch für viele Zwecke nutzen zu können, muss er multifunktional sein und täglich zur Verfügung stehen. Da von Bürgern und Sportverein auch die Möglichkeit einer sportlichen Nutzung des Saales erwartet wird, kann auch die benachbarte Kita in die Nutzung des Saales miteinbezogen werden und in den Tagesstunden zur Auslastung beitragen.

Es wird vorgeschlagen, den Saal östlich vom Gemeindehaus in Nord-Südlage parallel zur Grundstücksgrenze auf der kommunalen Seite zu platzieren, um die Ansicht des Gemeindehauses nicht zu verstellen. Er bildet zusammen mit dem alten Pastorat bzw. dem neuen Gemeindehaus sowie dem Nebengebäude einen Hof, der bis in die Abendstunden besonnt ist. Der Saal sollte über eine eigene Infrastruktur wie Toiletten, Abstellräume und Teeküche verfügen und über einen verglasten Bereich mit dem Gemeindehaus verbunden sein, der auch den Eingangsbereich darstellt. Der Eingangsbereich sollte sich sowohl zum Innenhof als auch zur Kirche hin öffnen.

Kirche, Mehrzwecksaal und Gemeindehaus können sich bei besonderen Veranstaltungen ergänzen.

Gemeindehaus für Hohenfelde

Ein funktionierendes Gemeinschaftshaus ist abhängig von seiner Akzeptanz bei den Bürgern. In ihm sollten sich die vielfältigen Aktivitäten des Dorfes abbilden. Das Haus bietet Raum für alle, die sich seinem Konzept verbunden fühlen: Für Vereine und Akteure, soziale Träger und

Initiativen sowie die Gemeindepolitik. Laut Absprache wird die Kirchengemeinde das Haus weiter anteilig nutzen.

Dieser Ort kann ein Ersatz für die weggefallene Gastronomie werden, er kann aber gleichzeitig viel Raum für bürgerschaftliche Eigeninitiative bieten. Das Gemeindehaus ist auch der Ort, an dem temporäre Beratung für die Bürger des Ortes angeboten wird.

Zu einem sozio-kulturellen Ort wie diesem gehört auch die Möglichkeit, sich über Kaffee und Kuchen auszutauschen. Daher wäre ein temporär und ehrenamtlich betriebenes Café mit Außenbereich sinnvoll. Nicht die kommunale Betreuung garantiert das Funktionieren, sondern eine starke Einbindung ehrenamtlicher Kräfte, die auf professionelle Unterstützung zählen können. Entscheidend ist die Entwicklung eines Betriebskonzeptes unter Einbindung zukünftiger Nutzer.



Aktivierung vom Stallgebäude

Der ehemalige Stall bietet hervorragende Möglichkeiten einer Nutzung, die nicht an klassische Raumaufteilung gebunden ist. Hier können so unterschiedliche Funktionen wie Werkstätten, Lagerräume, Laden oder ein Café realisiert werden. An dieser Stelle könnte ein Café über einen großen Außenbereich verfügen und das Gesamtprojekt sehr einladend prägen.



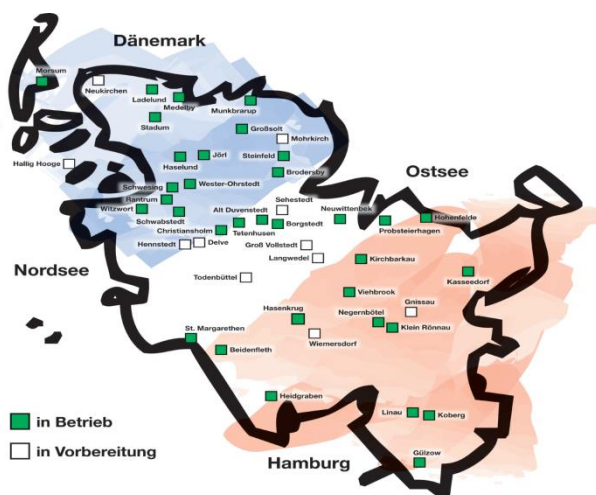
Gemeinsamer Park

Der Stall bildet zusammen mit dem Gemeindehaus und dem Mehrzwecksaal einen geborgenen Hof.

Trotz der zentralen Lage im Ort und damit einer fußläufigen Erreichbarkeit, werden mehr Parkplätze erforderlich sein als die zwei vorhandenen Buchten an der Dorfstraße. Bei Veranstaltungen ist immer damit zu rechnen, dass Besucher mit dem PKW kommen. Daher sind eine Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes (von 14 auf ca. 24 Plätze) am Kirchmoor und eine Erschließung von dort anzustreben. Parallel sollte die fußläufige Anbindung verbessert werden, so dass ein barrierefreier Weg über dieses Grundstück Kirchmoor und Kirchenstraße miteinander verbindet. So entsteht eine Alternative zur stark befahrenen Dorfstraße.

Die Vielfalt der Angebote in den Gebäuden sollte mit den Nutzungen im Freiraum korrespondieren. Hierbei sind alle Generationen zu berücksichtigen.

Parallel zum Park und zum Hofplatz durchquert eine Wegeverbindung die Gesamtanlage und verbindet die Straße Kirchmoor mit der Kirchenstraße. Der Bereich ist damit aus allen Richtungen gut erreichbar.



Markttreff in Hohenfelde

Der Bäckereiverkauf vom Café Königsberg aus Itzehoe in den Räumlichkeiten der ehemaligen Bäckerei Grotz ist die letzte Nahversorgungsquelle im Ort. Es besteht in Hohenfelde der Wunsch, diese Einkaufsmöglichkeit zu sichern und womöglich zu erweitern.

Es ist zu untersuchen, inwieweit das Förderprogramm „Markttreff Projekt“ des Landes Schleswig-Holstein dieses Ansinnen unterstützen kann. Gerade im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Kirchenliegenschaft bieten sich Möglichkeiten, die hervorragend in das Programm passen. Alle Aspekte des Markttreff - Programms werden in dieser Zukunftsplanung abgedeckt.

Nachfolgend Auszüge aus dem Handbuch Markttreff– Lebendige Marktplätze im ländlichen Raum, Mai 2015:

„Markttreff ist ein innovatives Modell zur Sicherung der Nahversorgung. Mit diesem Projekt trägt die Landesregierung dazu bei, die Lebensqualität im ländlichen Raum weiter zu verbessern.

...

MarktTreff ist der lebendige Marktplatz, der Produkte, Leistungen, Informationen, Ideen und Initiativen unter einem Dach bündelt – maßgeschneidert für die jeweilige Gemeinde.

...

MarktTreff sichert die Nahversorgung, schafft Arbeitsplätze, stärkt die Dorfgemeinschaft und bündelt vielfältige Angebote unter einem Dach.

Hier wird eingekauft.

Hier entwickeln sich Bildungs- und Gesundheitsangebote.

Hier begegnen sich Jung und Alt.

Hier informieren sich Menschen.

Hier gehen sie ihren Freizeitaktivitäten nach.

...

Das MarktTreff-Konzept baut auf drei Säulen: Kerngeschäft, Dienstleistung und Treffpunkt.

Je nach den bereits bestehenden Angeboten in der Gemeinde können die einzelnen Säulen des MarktTreffs ein unterschiedlich starkes Gewicht haben. In welche Richtung der MarktTreff entwickelt wird, entscheidet jede Gemeinde für sich – mit starker Einbindung der Bürger.“

Für die erste Entwicklungsplanung bekommt die Gemeinde eine Unterstützung vom Beratungsbüro der Markttreffs, der ews group aus Lübeck. Die Kosten von Erstinformation und Beratung werden vom Land getragen.

Die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung ist Kernbestandteil des Programms vom Markttreff und wird, wenn wie hier vorhanden, nur in Zusammenarbeit mit dem Kaufmann vor Ort entwickelt.

Anzustreben ist eine Maßnahme, die den Bäckereiverkauf und das Gemeindehaus mit seinen Aktivitäten über ein gemeinsames Konzept zusammenführt. In diesem Fall müsste der Vermieter des Nahversorgers eingebunden werden, da langfristige Kostensicherheiten

erforderlich sind. Auch wäre an dieser Stelle die Dorfstraße so umzugestalten, dass eine gefahrlose Überquerung möglich wird.

Der Marktreff kann jedoch auch ausschließlich auf der Südseite realisiert werden. Für den Nahversorgungsteil wäre das ehemalige Stallgebäude des Pastorats geeignet. Das Café könnte dann professioneller aufgezogen werden, die Erreichbarkeit mit dem Auto wäre einfacher gewährleistet.

„Alte Schule“, Feuerwehr, Spiel- und Sportflächen

Neben dem Kirchengelände ist das Gelände an der Moltkestraße mit alter Schule, Feuerwehrgerätehaus, Spiel- und Sportflächen auch ein Gebiet, das mittelfristig Änderungen erfahren wird. Der Umzug von Funktionen an einen anderen Ort schafft neue Potenziale am alten Standort. Die Größe der Gemeinde verlangt nach logischen und begrenzten Maßnahmen, die keine funktionellen Dopplungen zulassen. Dabei ist zu erwägen, Objekte so zu veräußern, dass einerseits Finanzierungen möglich und andererseits Ziele der Ortsentwicklung auch durch private Partner umgesetzt werden können.



„Alte Schule“ / Inklusive Wohnangebote

Es gibt in Hohenfelde einige Mehrfamilienhäuser und auch Mietangebote in umgenutzten Gewerbegebäuden oder auf ehemaligen Höfen. Überwiegend wird aber im Eigenheim gewohnt.

Nicht vorhanden sind barrierefreie Mietwohnungen und kleine Wohnungen. In Schleswig-Holstein werden zunehmend Vorhaben realisiert, wo Nachbarschaft, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, Familienfreundlichkeit, Altersgerechtigkeit, Betreuung oder Barrierefreiheit gefragt sind. Dabei steht nicht das Eigentum oder das frei stehende Haus im Zentrum, sondern Konzept, Realisierbarkeit und Bezahlbarkeit. Diese Projekte werden nicht von Immobilienentwicklern umgesetzt, sondern von Eigentümergemeinschaften, Vereinen, neu gegründeten Genossenschaften oder Traditionsgenossenschaften. Das nächste Wohnprojekt dieser Art befindet sich in Horst, heißt Johannesfeld und gehört der Pinneberger Baugenossenschaft GKB.

Die ehemalige Dorfschule bietet sich für die Umnutzung zu einem Wohnprojekt an. Schon immer wurde unter dem Schuldach auch gewohnt.

Wichtig sind Entwicklungen, die dem Dorf nützen und die zu steuern sind. Der Verkauf dieser Gebäude ist zu steuern und kann Erlöse bringen, die einen Teil der Neubaukosten an anderer Stelle finanzieren.

Feuerwehr

Wie beschrieben entwickeln sich die Anforderungen an die Freiwilligen Feuerwehren so, dass Gebäude und Technik angepasst werden müssen. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass das Feuerwehrgebäude mittelfristig nicht mehr für die Unterbringung größerer Fahrzeuge genügt. Auch sind die Flächen um das Haus begrenzt und überschneiden sich mit denen der Schule, so sind Übungsaktionen am Gerätehaus nicht immer optimal möglich.

Falls es zu einer Fusion mit einer anderen Wehr kommen sollte oder über einen Neubau nachgedacht werden muss, bietet es sich an, diesen aus der Dorfmitte an den Rand zu verlegen. Das Konzept macht diesbezüglich einen Standortvorschlag, der sich am westlichen Ortseingang Richtung BAB befindet.

Sollte das Feuerwehrgerätehaus aufgegeben werden, könnte es für die Zwecke des Wohnens auch in die Umnutzung der alten Schule einbezogen werden.

Spiel- und Sportflächen

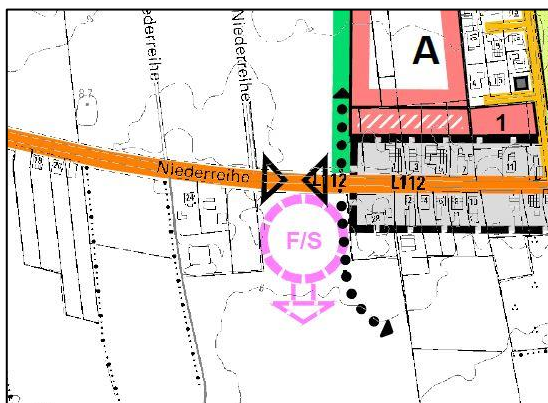
Die bestehenden Freiflächen stellen eine erhebliche Flächenreserve für eine bauliche Innenentwicklung der Gemeinde dar. Die Fläche ist entsprechend auch als Potentialfläche in die Untersuchung der Potentiale der Innenentwicklung aufgenommen worden.

Sofern auf Grund der Ausstattung der Fläche und der Emissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung und der daraus resultierenden eingeschränkten Nutzbarkeit, seitens der Gemeinde die Entscheidung getroffen werden sollte, die Nutzungen zu verlagern, würden sich die Flächen für eine wohnbauliche Nachnutzung anbieten.

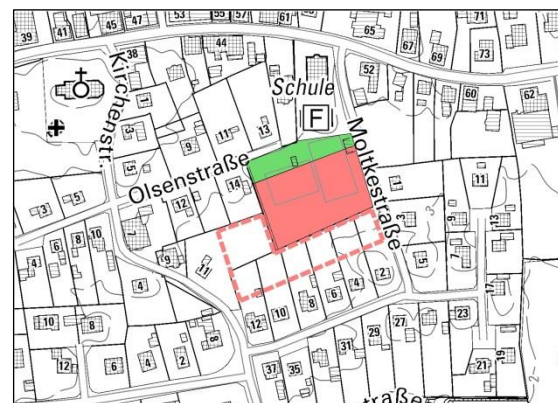
Auf Grund der zentralen Lage eignet sich die Fläche insbesondere für verdichtete Wohnformen. Sofern ein entsprechendes Angebot an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem, bedarfsgerechtem Umfang geschaffen wird, können sie jedoch auch für den individuellen Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden.

Bei den westlich und südlich an die Freiflächen angrenzenden Grundstücksflächen handelt es sich um relativ tiefe Grundstücke, die ebenfalls Potential für eine Nachverdichtung aufweisen. Sofern die betroffenen Eigentümer Interesse an einer Veräußerung und baulichen Nutzung der entsprechenden Flächenanteile haben, könnten diese in eine Überplanung der Gesamtsituation mit einbezogen werden.

Auf der derzeitigen Freifläche sollte ein kleinteiliges, weniger lärmintensives Spiel- und Freiflächenangebot verbleiben. Dieses kann als zentrale Grünachse ausgebildet werden, die die Wegeverbindung von der Moltkestraße über die Olsenstraße zur neuen Ortsmitte stärkt.



Auszug Maßnahmenplan mit Standortvorschlag



Systemskizze Nachnutzung Spiel- und Sportflächen

Das bestehende Angebot kann hinsichtlich lärmintensiver Nutzungen (Sportplatz) an den Ortsrand verlagert werden. Hier bietet sich ein gemeinsamer Standort mit einem verlegten Feuerwehrgerätehaus an. Die bauliche Infrastruktur für die Sportanlage könnte dann in Teilen des Feuerwehrgebäudes untergebracht werden.

9.2. Dorfstraße

Ausgangslage

Wie bereits in den Kapiteln 4, 6.4 und 9.1 beschrieben, sind die Dorfstraße mit ihrer in weiten Teilen historischen Bebauung, ihrer Gebäudestellung und Straßenführung prägend für den Ort.

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

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

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

im Sinne einer Innenverdichtung bzw. einer sinnvollen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers dar.

Maßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Gesamtmaßnahme wäre zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Gemeinde für die vorbereitenden Planungen und Grundstückseigentümer für Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungssatzung Fördermittel einwerben können.

9.3. Siedlungsentwicklung / Wohnen

Ausgangslage

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

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

Die in jüngerer Zeit entwickelten Baugebiete sind nach längerer Vermarktungszeit vollgelaufen und haben dafür gesorgt, dass junge Familien nach Hohenfelde gezogen sind.

Die Grundstücke, die vor Beginn der 90er Jahre erschlossen wurden, sind relativ groß. Die letzten Baugebiete wurden dagegen kleiner parzelliert. Große Grundstücke und die älter werdende Bevölkerung lösen nach einigen Jahrzehnten eine Problemlage aus, die in Hohenfelde bisher nicht in befriedigendem Umfang zu beheben war. Obwohl manche

Eigentümer verkaufen würden, weil ihnen das Haus ohne Kinder zu groß und der Garten zu mühsam geworden sind, bleiben sie wohnen. Zum einen spielt die gewohnte Sicherheit eine Rolle. Ältere Eigenheimbesitzer zögern aber auch ihr Haus zu verkaufen, weil dies meist zwangsläufig mit einem Fortzug aus der Gemeinde verbunden ist. In Hohenfelde bestehen nämlich kaum Angebote an kleinen Wohnungen, weder im Eigentums- noch im Mietsegment.

Für die Gemeinde Hohenfelde kann es von großem Interesse sein, dass sich die Fluktuationsrate im Eigenheimsegment erhöht. Ein Eigentümerwechsel ermöglicht die „Verjüngung“ einer Nachbarschaft, erleichtert die bauliche Anpassung einer Immobilie an die heutigen Anforderungen (z.B. Energieeinsparung) und vermindert den Druck auf die Gemeinde, neue Baugebiete erschließen zu müssen, um sich zu verjüngen. Im Rahmen der Beteiligungsstunden hat es immer wieder Hinweise darauf gegeben ein entsprechendes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen.

Es gibt jedoch auch eine Nachfrage nach Häusern und Grundstücken von jungen Hohenfeldern selbst, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und hier bleiben oder hierhin zurückziehen möchten, sobald sie eine Familie gegründet und ein geregeltes Einkommen haben.

Hohenfelde ist verkehrlich günstig angebunden und sowohl die Kreisstadt Itzehoe als auch Elmshorn und Hamburg als Arbeitsmarktzentren und zentrale Versorgungsorte sind mit dem PKW in relativ kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht über den Bahnhof Dauenhof ein Anschluss an das überregionale Bahnnetz, über den insbesondere Elmshorn und Hamburg ebenfalls erreichbar sind.

Die Nähe zu diesen zentralen Orten macht Hohenfelde als Wohnstandort interessant für Menschen, die in diesen Städten arbeiten. Wohninteressenten sind meist junge Familien mit Kindern.

In Hohenfelde gibt es wie bereits ausgeführt kaum Mietobjekte, fast keine Mietwohnungen und nur wenige vermietete Einfamilienhäuser. Es besteht in Hohenfelde aber eine Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen. Und es besteht ein Bedarf an Eigenheimen und Baugrundstücken.

Insofern kann die tatsächliche Nachfrage wie bereits ausgeführt durchaus über dem Bedarf liegen, den jüngere Prognosen für Hohenfelde prognostizieren. Die Gemeinde hat hier hinsichtlich ihrer verkehrlichen Lagegunst -und wenn es Hohenfelde schafft, seine Infrastrukturausstattung weiterzuentwickeln- durchaus das Potential in angemessenem Umfang weiter zu wachsen.

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

Siedlungsentwicklung im Innenbereich

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

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

Es wurde ein realistisches Innentwicklungspotential von bis zu 8 Wohneinheiten (WE) bis 2025 identifiziert, für die unmittelbares Baurecht besteht. Diese Potentialflächen rekrutieren sich überwiegend aus Flächen, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind.

Zu diesen Flächen gehört auch die derzeitige Parkanlage an der Friedenstraße (Fläche 1, „Nachnutzung Parkanlage“ im Maßnahmenplan), für die die Gemeinde bereits eine Bebauung anstrebt. Hier können bis zu drei Einfamilienhausgrundstücke entstehen.

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

Darüber hinaus wurde mit der bestehenden Spiel- und Sportplatzfläche (Fläche III im Maßnahmenplan) eine weitere Potentialfläche identifiziert, für die jedoch zunächst Planungsrecht geschaffen werden müsste. Die Anzahl der dort umsetzbaren Wohneinheiten unterliegt einer gewissen Spanne. Je nach Bebauung (Einzel- oder Mehrfamilienhausbebauung) kann die Anzahl der eingeschätzten WE stark schwanken.



Luftbild Nachnutzungsfläche 1 (Quelle: Google Maps) Nachnutzungsfläche 1

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

Eine Sonderstellung innerhalb dieser Flächen nimmt eine ehemalige Hofstelle nördlich der Dorfstraße ein, deren Eigentümer im Beteiligungsprozess signalisiert haben, dass sie an einer wohnbaulichen Nachnutzung der Hofstelle interessiert sind (Fläche 2, „Nachnutzung Hofstelle“ im Maßnahmenplan). Hier steht eine relativ große Fläche für eine städtebaulich sinnvolle wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. In Verbindung mit einer Entwicklung dieser Fläche könnten weitere westlich angrenzende, rückwärtige Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße aktiviert werden.

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

Die verbleibende, im Maßnahmenplan dargestellte Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Hiervon sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse ca. 0,8 ha verfügbar. Damit hat die Fläche ein Potential von ca. 10 Wohneinheiten bei einer ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Bei einer auf Grund der Lage städtebaulich sinnvollen und auch von den Eigentümern angestrebten Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhauseinheiten wird das Potential auf ca. 15 Wohneinheiten eingeschätzt.



Luftbild Nachnutzungsfläche 2 (Quelle: Google Maps) Nachnutzungsfläche 2

Bei Bereitschaft der Grundeigentümer und Einbeziehung der westlich angrenzenden Flächen, kann sich das Potential auf ca. 15 bis 20 Wohneinheiten erhöhen.

Eine Erschließung sollte von der Dorfstraße aus erfolgen, wobei die Zufahrt auf Grund der Sichtverhältnisse auf der Dorfstraße westlich des bestehenden Wohnhauses an der Dorfstraße erfolgen sollte. Nach Westen kann eine Anbindung an die Bürgermeister-Wulf-Straße erfolgen sofern dort Grundstücke erschlossen werden sollen.

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

Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotenzial im Innenbereich von 8 Wohneinheiten bis 2025 dargestellt.

Den aktuellen Bedarfsprognosen und dem verbliebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß LEP folgend verbleiben rechnerisch noch ca. 17 Wohneinheiten, für die im Außenbereich Baurecht zu schaffen wäre.

Allerdings bestehen sowohl in der möglichen Nachnutzung der Spiel- und Sportplatzfläche, der Nachnutzung der beschriebenen Hofstelle und der möglichen Aktivierung rückwärtiger Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße erhebliche Flächenpotentiale im unmittelbaren bzw. erweiterten Innenbereich der Gemeinde.

Der Wohnungsneubaubedarf könnte also je nach Bebauung und Wohnform überwiegend wenn nicht sogar vollständig innerhalb der beschriebenen Bereiche erfolgen. Demnach wäre eine Entwicklung in den Außenbereich nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Grund der an die Flächen angrenzenden Siedlungsstruktur und dem Ziel, Wohnformen mit kleineren Wohnungen vorrangig im bebauten Innenbereich bereitzustellen, sind die Flächen vorrangig für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen.

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

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

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

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

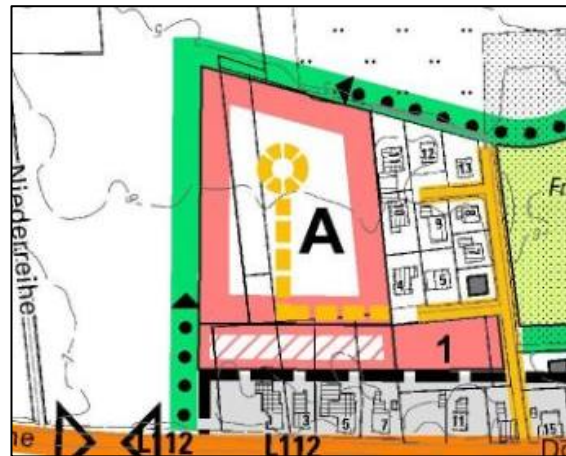
Fläche A

Die Fläche A liegt westlich der Bebauung an der Friedenstraße. Bei der Fläche handelt es sich um Teile eines größeren Ackerschlag, der keine weiteren naturräumlichen Strukturen aufweist. Die ca. 1,25 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Eignungsfläche für eine Wohnbebauung dargestellt.

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



Luftbild Potentialfläche A (Quelle: Google Maps)



Potentialfläche A

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 14 Baugrundstücken. Bei Mitnutzung der südlich gelegenen Grundstücksflächen erhöht sich die Anzahl um ca. 4 bis 5 Baugrundstücke.

Fläche B

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

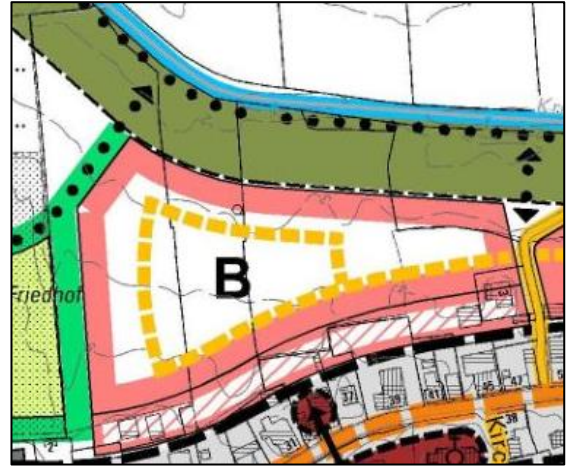
Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Bürgermeister-Wulf-Straße möglich. Bei einer Erschließung können bei vorliegendem Interesse der Grundstückseigentümer rückwärtige Flächen der Grundstücke an der Dorfstraße mit erschlossen werden.

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

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



Luftbild Potentialfläche B (Quelle: Google Maps)



Potentialfläche B

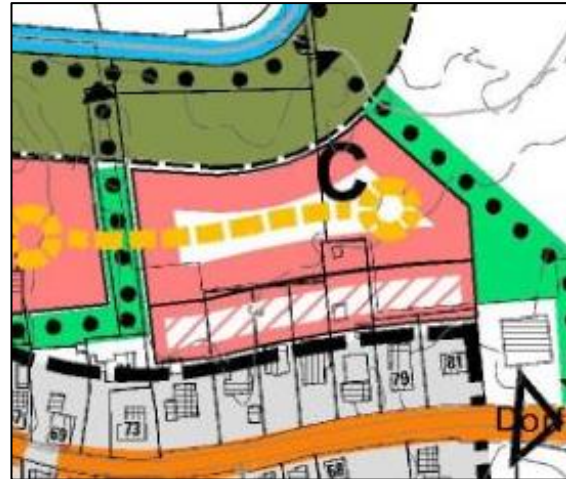
Fläche C

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

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



Luftbild Potentialfläche C (Quelle: Google Maps)



Potentialfläche C

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

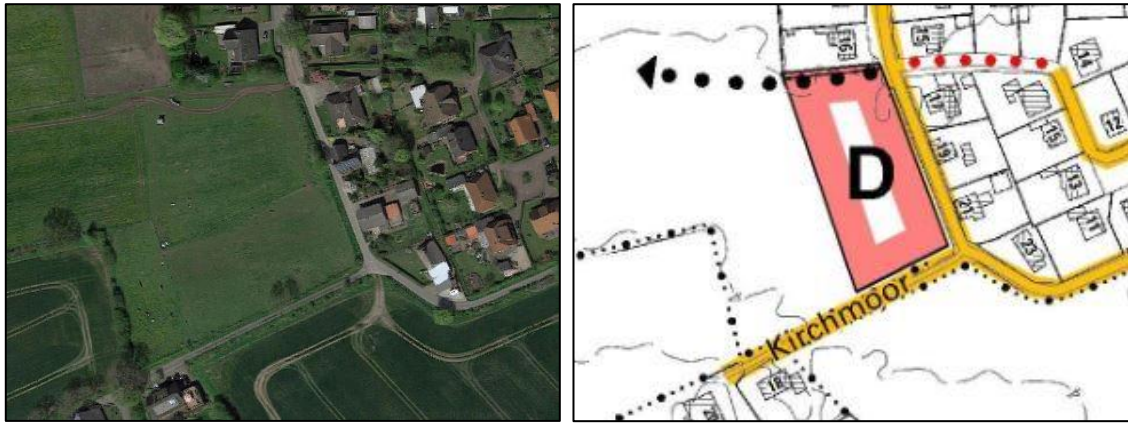
Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 8 Baugrundstücken. Bei Mitnutzung der südlich gelegenen Grundstücksflächen erhöht sich die Anzahl um ca. 5 Baugrundstücke.

Fläche D

Die Fläche D liegt westlich der Straße Kirchmoor am südwestlichen Ortsrand. Bei der Fläche handelt es sich um Teile einer größeren Grünlandfläche, der keine weiteren naturräumlichen Strukturen aufweist. Die ca. 0,45 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Grünlandfläche dargestellt.

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

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 4 bis 5 Baugrundstücken.



Luftbild Potentialfläche D (Quelle: Google Maps)

Potentialfläche D

Bewertung

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

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

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

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

Innerhalb der dargestellten Flächenpotenziale ist die Bereitstellung von insgesamt ca. 56 Wohnbaugrundstücken möglich. Die Entwicklung dieser Flächen entspräche einem Wachstum von ca. 13 % bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten in der Gemeinde am Ende des Jahres 2016.

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

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

9.4. Siedlungsentwicklung / Gewerbe

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

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

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

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

Das Gutachten wurde im Auftrag der Regionalen Kooperation (REK) A 23 / B 5 erstellt, die sich aus unterschiedlichen Planungsträgern wie z.B. den Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg sowie Akteuren aus der Wirtschaftsförderung zusammensetzt.

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



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

Weitere Bereiche für die Ausweisung einer zusammenhängenden Fläche für das örtliche Gewerbe in ortsangemessener Größe bietet sich nicht unmittelbar an, könnte aber entlang der L 112 westlich oder auch östlich der Ortslage erfolgen.

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

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

9.5. Verkehr

Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen

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

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

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

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

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

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

Die äußeren Erschließungsmöglichkeiten neuer Wohnbauflächen sind bereits im Kapitel 9.3. beschrieben worden. Die innere Erschließung dieser Flächen obliegt einer nachfolgenden konkreten Planung.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6. Grünflächen und Landschaft

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

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

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

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

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

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

10. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Hohenfelde ist eine Gemeinde im ländlichen Raum, die sich wie viele vergleichbare Gemeinden im Land einer Vielzahl neuer Herausforderungen gegenüberstellt. Das Land Schleswig-Holstein hat dies erkannt und unterstützt Gemeinden dabei, diese Herausforderungen zu bewältigen. Die Unterstützung erfolgt durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern. Mit der Zielsetzung, eine Grundlage für die gemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre zu erhalten, hat die Gemeinde die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Standortanalyse der Gemeinde „mit den Augen der Planer“ durchgeführt. Durch Begehungen der Gemeinde, Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten, Chroniken und Gesprächen mit der Bürgermeisterin, Gemeindevertretern und dem Amt Horst-Herzhorn konnte der Bestand aufgenommen, erste Stärken und Schwächen der Gemeinde ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert werden.

In die Ortsentwicklungsplanung eingebettet ist eine Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung. Diese soll der Gemeinde Hohenfelde als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, die auch die Vereinen und die in der Gemeinde angesiedelten Gewerbetreibenden repräsentierten, begleitet und maßgeblich durch diese beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte und eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern vorgestellt und diskutiert sowie letzte Hinweise und Anregungen aufgenommen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden Handlungsfelder bestimmt, Zielsetzungen definiert und Vorschläge für Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele erarbeitet

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort sowie den Arbeitsgruppen. Sie wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsdruck identifiziert wurde.

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Es wurden die nachfolgenden Handlungsfelder und Zielsetzungen definiert:

Aktivierung der Dorfmitte

- Ausbildung eines attraktiven Ortszentrums mit unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und -angeboten
- Etablierung eines angemessenen Einzelhandelsangebotes (Markt-Treff)

Attraktivierung der Dorfstraße

- Schaffung erweiterter Baurechte zur In-Wert-Setzung der Grundstücke
- Gestalterische Aufwertung der Dorfstraße und ihrer Bebauung

Wohnbauliche Entwicklung

- Aktivierung der Potentiale der Innenentwicklung
- Umsetzung einer flächensparenden Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Gewerbliche Entwicklung

- Bereitstellung von Flächen für das örtliche und überörtliche Gewerbe
- Entwicklung der Gemeinde als Gewerbestandort

Verkehr

- Weiterentwicklung der Fußwegevernetzung
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes
- Verbesserung der Gestaltung der Ortsdurchgangsstraße im Bereich der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge

Grünflächen und Landschaft

- Grünen Charakter der Gemeinde erhalten
- Die Kremper Au erlebbar machen und Randbereiche aufwerten wo möglich

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Das herausragende Projekt, das die Gemeinde kurzfristig in die Weiterentwicklung bzw. Umsetzung geben will, ist die Aktivierung der Dorfmitte mit der Umnutzung des alten Pastorates zu einem Dorfgemeinschaftshaus und dem Anbau eines Versammlungs- und Veranstaltungssaales.

In Verbindung mit dieser Maßnahme steht die Verlagerung weiterer gemeindlicher Einrichtungen in diesen Bereich. Vorgesehen ist die Errichtung eines Kindergartens im Anschluss an den Saal. Das Konzept hierzu soll insgesamt gemeinsame Nutzungen der vorgesehenen Einrichtungen fördern und ermöglichen.

Zum Zweck der Verbesserung der Nahversorgung strebt die Gemeinde an, einen Markt-Treff zu etablieren. Dies soll idealerweise in Zusammenarbeit mit dem einzig verbliebenen Einzelhandelsangebot im Ort erfolgen. Der Standort eines Markt-Treffs kann -soweit eine Eignung gegeben ist- in der bestehenden Einrichtung nördlich der Dorfstraße erfolgen. Vorstellbar ist aber auch eine Verlagerung auf die südliche Seite der Dorfstraße, um den Markt-Treff mit den weiteren gemeindlichen Einrichtungen stärker zu verknüpfen.

Weitere kurz- bis mittelfristig angestrebte Projekte sind die Umnutzung der ehemaligen Schule zu einer Wohnbebauung für altersgerechtes Wohnen, die Entwicklung eines ortskernnahen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnangeboten auf der innerörtlich gelegenen Fläche einer ehemaligen Hofstelle nördlich der Dorfstraße sowie die Verbesserung der Anbindung der Gemeinde an den ÖPNV.

Projekte und Maßnahmen, die mittel- bis langfristig zur Umsetzung anstehen, sind die gestalterische und funktionale Aufwertung der Dorfstraße und der sie begleitenden Bebauung, die Verlagerung der Feuerwehr soweit erforderlich, die Überprüfung und ggf. Umsetzung einer wohnbaulichen Nachnutzung der bestehenden Spiel- und Sportflächen und deren Verlagerung sowie die weitere wohnbauliche Entwicklung mit den begleitenden Maßnahmen der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

Nach Vorstellung und Beratung des Konzeptes im Rahmen einer Abschlussveranstaltung sowie in den gemeindlichen Gremien wurde das Ortsentwicklungskonzept am 23.01.2018 durch die Gemeindevertretung bestätigt.