



Klaus Mensing
4. November 2022

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Hamweddel

► Ergebnisse der Werkstatt am 25.10.2022 und weiteres Vorgehen

Hinweise und Fragen sowie Zuständige für einzelne Aufgaben in blau, fett, kursiv.

Teilnehmende: siehe Liste der Teilnehmenden.

1. Anlass und Ziele

Die Gemeinde Hamweddel erstellt angesichts der zukünftigen Herausforderungen ein **Orts(kern)entwicklungskonzept (OEK)**. **Ziele des OEK** sind die Identifizierung und Gestaltung eines attraktiven Ortsmittelpunktes einschließlich der zukunftsorientierten, strategischen Entwicklung der kulturellen und sozialen Angebote, damit die Gemeinde auch in Zukunft ein I(i)ebenswerter Ort ist.

Dabei stehen neben einer allgemeinen Stärken- und Schwächenanalyse (SWOT-Analyse), der Darstellung relevanter (demografischer) Entwicklungstrends und der Analyse der Infrastruktureinrichtungen auch „mone-
täre Interessen“ im Vordergrund: in Gestalt von „**Schlüsselprojekten der Orts(kern)entwicklung**“, die nach Abschluss des OEK zur Förderung z.B. durch die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK) oder die AktivRegion Eider- und Kanalregion Rendsburg beantragt werden.

Primär geht es im OEK um die **Errichtung eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses mit integriertem Feuerwehrgerätetrakt** und weiteren Freizeitmöglichkeiten sowie unter platztechnischer **Berücksichtigung der wachsenden Kindertagesstätte**.

Ein weiteres Thema ist die **wohnbauliche Entwicklung im Ort** angesichts der Geruchsemissionsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe. Darüber hinaus sollen u. a. **weitere Themen**, wie zum Beispiel Angebote für ältere Mitbürger*innen, Stärkung der Jugend-, Kultur-, Vereins- und Sportarbeit, Nahwärmeversorgung sowie Ausweisung von Gewerbeflächen für ortsansässige Jungunternehmer*innen angesprochen werden.



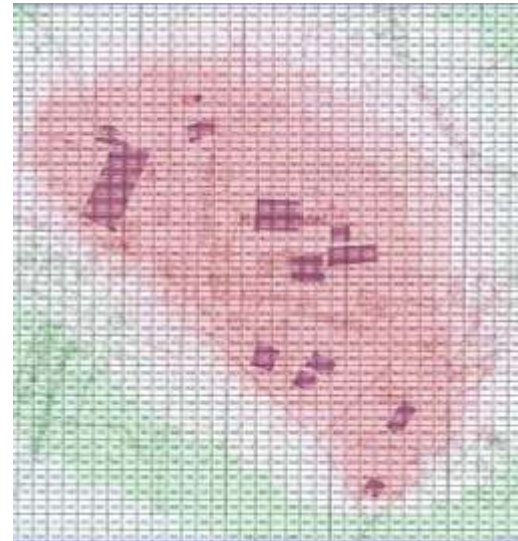


2. Geruchsgutachten

Die Ausweisung weiterer Bauplätze im Ortskern war bislang nicht möglich, vor allem aufgrund der Geruchsemissionsbelastung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe. Vor kurzem wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. **Anhand von vier Szenarien für fünf im Ortsbereich liegende emissionsrelevante Anlagen wurden gemäß der TA Luft in einer Ausbreitungsrechnung die Geruchsemissionshäufigkeit ermittelt:** Dorfstraße 9, 11, 24, 32 und Meiereistraße 3. Für Wohngebiete soll die Geruchsemissionshäufigkeit maximal 10 % der Jahresstunden betragen, für Dorfgebiete 15 % – gleiches gilt für die seit Juni 2021 durch Änderung der BauNVO eingeführten „Dörflichen Wohngebiete“. Der Ortskern von Hamweddel ist ein sogenannter „unbeplanter Innenbereich“.

Die Ergebnisse in Form von Rasterkarten für die 4 Szenarien, aus denen sich die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauung ergeben, wurden auf der Werkstatt vorgestellt: **Eine Wohnbebauung im Innenbereich dürfte in allen Szenarien schwierig werden.** Da eine Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe derzeit kein Thema ist, steht eine andere Fläche im Fokus (→ vgl. Kap. 3. Wohnen).

Ergebnis Szenario1 (Status quo)



3. Wohnen

Aufgrund der Immissionsbelastung der umliegenden Höfe favorisiert die Gemeinde die **Entwicklung einer 1,5 ha großen Koppel nördlich der Dorfstraße 9 / östlich Am Wischhof.** Der Eigentümer der Koppel mit Flurstücksbezeichnung 4/9 hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die Fläche an die Gemeinde zu verkaufen. Die Geruchsemissionsbelastung liegt hier überwiegend unter 15 %. Notwendig ist ein B-Plan-Verfahren. Je nach Bebauung dürften etwa 10-12 Bauplätze realisiert werden können. **Die Fläche bietet die Chance, jetzt ein Baugebiet ohne Probleme zu entwickeln.**



Angesprochen wird der **Standort Auf dem Kamp** westlich des Wisbrooker Wegs, wo ebenfalls eine Wohnbauentwicklung möglich wäre. Laut Bürgermeisterin Monika Sievers liegt die **Priorität auf der Fläche an der südlichen Dorfstraße:** Die Fläche liegt dichter am Ortskern, wodurch eine bessere Integration der Neuburger unterstützt wird, und auch zum ZOB, der Kaufpreis und die Erschließung sind günstig. Zudem kommt der Eigentümer aus Hamweddel. Die Fläche Auf dem Kamp wäre vermutlich teurer, wenngleich voraussichtlich mehr Bauplätze geschaffen werden könnten.



Für das neue Baugebiet an der Dorfstraße haben erste Anfragen an den Kreis und das Land eine grundsätzlich positive Einschätzung des Vorhabens ergeben. **Wichtig ist die Analyse der Innenentwicklungspotenziale** (erfolgt sowieso im Zuge des OEK). Eine Vergabe der Bauplätze könnte nach einem Punktesystem mit Priorisierung ortsansässiger Bürger*innen erfolgen. Da bislang eine Wohnbebauung als unrealistisch kommuniziert wurde, ist davon auszugehen, dass sich bei Bekanntwerden des neuen Baugebietes auch Interessenten melden.

➔ *Da es derzeit keine Liste von Interessenten für Bauplätze gibt, werden die Anwesenden gebeten, entsprechende (zunächst unverbindliche) Wünsche an die Bürgermeisterin zu schicken.*

4. Standortoptionen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrgerätehaus

Potenzielle Standorte sind der bestehende Standort mit Feuerwehrgerätehaus und Kita sowie die Ruine an der Meiereistraße 3. Dabei sind sowohl ein gemeinsamer Standort von Dorfgemeinschaftshaus (DGH) und Feuerwehr (FWGH), aber auch zwei getrennte Standorte möglich. (Auch zwei Standorte wären nach derzeitigem Stand grundsätzlich als zwei GAK-Schlüsselprojekte förderfähig.) **Zu berücksichtigen sind im Wesentlichen** die Standortbedingungen, mögliche Lärmemissionen der Feierlichkeiten, die erforderlichen Zu- und Abfahrten der Feuerwehr sowie nicht zuletzt die Funktion der Feuerwehr als Kulturträger im Dorf. Grundsätzlich wäre auch ein zweigeschossiges Gebäude denkbar, wobei Räume und sanitären Anlagen für die Dorfgemeinschaft aus Gründen der Barrierefreiheit im Erdgeschoss untergebracht werden müssen.

▶ **Bestehender Standort**

- Hier wäre eine Ausrichtung des Außenbereichs des Dorfgemeinschaftshaus nach Südwesten möglich (Sonne); es gebe zudem **wenig Lärmprobleme (Wiese, keine Bebauung)**. Der Feuerwehrtrakt könnte weiter zur Dorfstraße geplant werden, um eine störungsfreie Zufahrt zu gewährleisten. Hierfür müsste die Buskehre verlegt werden.
- Die **südlich angrenzende Wiese** befindet sich im Gemeindebesitz; ein Teil der angrenzenden Wiese wäre vom Landwirt zu erwerben. Problem ist, dass das Gelände leicht nach Süden abfällt und ein Überflutungsgebiet der Luhnau darstellt. **Hier müsste somit einerseits der Boden leicht aufgeschüttet werden und zudem eine Flutschutzmauer installiert werden**, die als Begrenzung des Außenbereichs des DGH ansprechend gestaltet werden könnte.





- Zu prüfen ist, inwieweit das **derzeitige FWGH nachgenutzt** werden kann (z.B. durch eine Erweiterung der Kita) oder ob ein Abriss (vermutlich) sinnvoller ist.
- Eine **Erweiterung der Kita**, und dann auch des Spielplatzes, wäre in Richtung Nachbarwiese an der Dorfstraße denkbar. Die Option, das derzeit durch eine Wohnung genutzte Obergeschoss der Kita-Immobilie zu nutzen, dürfte primär aus Brandschutz- und Barrieregründen (alte Holztreppe) ausscheiden.

▶ Standort Meiereistraße

- Hier befindet sich die Ruine eines landwirtschaftlichen Betriebs. **Auch an dieser Stelle wäre ausreichend Platz, zudem sind auch hier keine lärmempfindlichen Nutzungen im Umfeld.** Die Straße könnte als Parkplatz genutzt werden.
- Je nach Dimensionierung und vorhandener Fläche sowie An- und Abfahrt und Parkplätzen wäre ein **Feuerwehrtrakt zu integrieren.** Das Gerätehaus könnte alternativ am jetzigen Standort neu errichtet werden. Zudem wäre dann dort mehr Erweiterungsfläche für den Kindergarten.
- **Der Standort liegt allerdings im Außenbereich** – notwendig wäre ein B-Plan.
- Die **Geruchsimmissionen liegen zwischen 40 und 50 %** – aufgrund der Nähe zu den Höfen Kühl und Dammann.



▶ Diskussion

Die Diskussion verläuft durchaus kontrovers. Aus Sicht der Feuerwehr wäre der Standort Meiereistraße (auch als separates FWGH) geeigneter, aufgrund störungsfreier Zu- und Abfahrt sowie weniger Konflikte mit den Kita-Kindern und Besuchern (Parkplätze!) des DGH.

Am bisherigen Standort wären alle relevanten Funktionen des Dorfes an einem Standort gebündelt – schließlich bringt das FWGH aufgrund seiner Treffpunktfunktion Frequenz in den Ortskern. Für das DGH wird der Standort Kita als geeignet angesehen – aufgrund der deutlich niedrigeren Immissionen gegenüber der Meiereistraße und voraussichtlich weniger Lärmproblemen.

Schließlich sind – anhand erster Entwürfe eines Architekturbüros – die **notwendigen Flächen und Raumgrößen des Veranstaltungsraumes weiter zu konkretisieren.** Die Feuerwehr hätte gerne einen eigenen Raum, als Treffpunkt, aber auch zum Beispiel, um Pokale auszustellen.



Andererseits würden sich durch gemeinsam genutzte Räume Synergien auch hinsichtlich der Kosten ergeben.

Diskutiert wurde zudem die **Größe des multifunktionalen Veranstaltungsraumes** in einem DGH. Sollte er eher kleiner werden (dann könnte allerdings auch der Gemeinschaftsraum des FWGH mitgenutzt werden) oder eher größer, um auch große Feiern zu ermöglichen? Mit Blick **auf eine Konkurrenz zur Margarethen-Mühle ist neben der Raumgröße auch die zukünftige Nutzung zu regeln**. Sind auch größere private Feiern mit externem Catering gewünscht? Werden dadurch Gäste aus der Margarethen-Mühle abgezogen? **Und: Wie sieht die Perspektive der Margarethen-Mühle aus?** Die Inhaberin wird vermutlich perspektivisch aufhören – ihre vier Kinder werden den Gasthof höchstwahrscheinlich nicht übernehmen. Hier könnte mittelfristig nach einem zukünftigen Betreiber gesucht werden – verbunden mit einem Check, welche baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der Sanierung / Modernisierung sowie der Konzession für einen neuen Betreiber notwendig sind.



Sinnvoll wäre ein größerer Saal, wie z.B. in Haale, der mittelfristig eine mögliche Alternative zur Margarethe-Mühle darstellen würde. Solange der Gasthof besteht, müsste über ein Nutzungskonzept geregelt werden, dass bei Feiern das Catering über die Margarethen-Mühle läuft.

Zwei weitere Optionen wurden kurz angesprochen:

- **Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Bereich B 77.** Dies wurde jedoch schnell wieder verworfen, da der Standort insbesondere unter dem Aspekt der Kulturträgerfunktion zu weit vom Ortskern entfernt liegt.
- Eine **mittelfristige Zusammenlegung mit den Feuerwehren** aus Embühren oder Brinjah. Dies würde allerdings zunächst weitere, sicher langwierige Abstimmungsprozesse erfordern.

► Weiteres Vorgehen

Vereinbart wurden zunächst einige Prüfaufträge:

- **Herr Sievers** wird die **Frage der Überflutung und möglicher Flutschutzmaßnahmen klären** (z.B. Aufschüttung des Geländes). **Nachtrag:** Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde dient die sogenannte **Talraumkulisse** (→ vgl. die Abb. aus dem Amtlichen Wasserwirtschaftlichen Gewässerverzeichnis rechts) vorwiegend zur Beurteilung einer Genehmigung von Windkraftanlagen und gegebenenfalls Gebäuden im Außenbereich. Weil es sich bei dem Gebiet am jetzigen Feuerwehrgerätehaus und dem Kindergarten um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, werden für diesen Standort grundsätzlich keine Probleme gesehen. Im





schlimmsten Fall könnte es zu Auflagen kommen, wie z. B. Schaffung von Retentionsraum an anderer Stelle für die Luhnau. **Das Amt wird die weitere Planung mit der Wasserbehörde abstimmen.**

- ➔ Wg. **Untersuchung des Baugrunds** wird **Herr Rohwer** das Ingenieurbüro GSB in Bredenbek anfragen. Denn der Eigentümer vom Nachbargrundstück „Dorfstraße 11“ wies darauf hin, dass sein Stall auf Pfählen gebaut wurde, was eine Gründung möglicherweise aufwändiger machen könnte.
- ➔ **Herr Rohwer** wird den Architekten Björn Hansen vom Büro Hansen & Mengel um eine **Entwurfsskizze für mögliche Dimensionen des DGH und FWGH** bitten, die auch die notwendigen Parkplätze mitberücksichtigt. (Zur Luhnau ist ein Abstand von 7,50 m einzuhalten.)
- ➔ **Alternativen für die Busführung** bei Wegfall der Buskehre sind zu prüfen: z.B. Nutzung der Umfahrung des „Puddings“. (Der Bus muss im Ort bleiben aufgrund der Bedeutung für die Schulkinder, die ansonsten zu Fuß bis zum ZOB laufen müssten – im Winter im Dunkeln.)
- ➔ Genauer zu konkretisieren sind zudem **Umfang und zeitliche Perspektive einer Erweiterung der Kita**. Eine mögliche Option wäre die Erweiterung in Richtung des direkt östlich angrenzenden Gartens des Nachbarn.

5. Sportplatz

Die **Sportanlage des SV Hamweddel** mit einem Fußballplatz, einem Trainingsplatz und einem Beachvolleyballfeld liegt westlich der B 77. Hier befindet sich das Vereinsheim mit temporärer Bewirtung und Kabinen- / WC-Trakt sowie ein kleinerer Schuppen. Der Verein hat eine Herren- und 2 Jugend-Fußballmannschaften in Spielgemeinschaft mit dem Nachbarverein sowie eine Theatergruppe. Darüber hinaus veranstaltet der SVH auf dem Sportplatzgelände jährlich die über die Gemeindegrenzen hinaus bekannte traditionelle Sportwoche. Offenbar geht das ehrenamtliche Engagement in letzter Zeit zurück. **Die Flutlichtanlage ist erneuerungsbedürftig, das Eternitdach des Vereinsheims muss saniert werden; zudem hat es eine alte Gasheizung.** Die Energiekosten (Gas und Strom) liegen aktuell bei ca. 5-6.000 € pro Jahr.



Der Vorsitzende des SV Hamweddel, Sven Krey, bestätigt die bislang vorgetragene Modernisierungsbedarfe. Er bringt die Idee ins Spiel, den Sportplatz weiter in den Ortskern zu verlagern, um die sportlichen Aktivitäten stärker in der Dorfgemeinschaft zu verankern. Aufgrund der Entfernung kommen die Menschen nur gezielt zu Spielen – zufällige Treffs zum Beispiel im Vereinsheim sind eher die Seltenheit. Diese Option wird allerdings als sehr schwierig eingeschätzt:



insbesondere aufgrund der Platzbedarfe und der Lärmemissionen, die die weitere Innenentwicklung verbauen könnten.

6. Gewerbliche Entwicklung

Einige anwesende Gewerbetreibende wünschen sich **Erweiterungsflächen**, die im derzeitigen Gewerbegebiet Heidkaten nicht gegeben sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Hamweddel seitens der Regionalplanung keine Priorität für gewerbliche Entwicklung hat – zudem sind bei neuen Flächenausweisungen die aktuellen Immissionschutzrichtlinien zu beachten. So grenzt südlich an das Gewerbegebiet ein Streifen mit Wohnbebauung an. Dies müsste bei einer möglichen Überplanung der südlich gelegenen Wiese – neben dem Grunderwerb – berücksichtigt werden.

- **Vereinbart wird, dass die *Gewerbetreibenden* zunächst ihre Flächenbedarfe benennen** – sowohl die Fläche (unter Berücksichtigung der GRZ) sowie Möglichkeiten einer Mehrgeschossigkeit.

7. Bereich B 77

Der Bereich B 77 umfasst eine **lose Ansiedlung verschiedener Nutzungen**: darunter der Imbiss LegAn mit Biergarten und die Filiale der Bäckerei und Konditorei Richmann & Neu (beide mit Außensitzplätzen zur B 77). Für die daneben liegende leerstehende Immobilie ist die Nutzung noch offen. Gegenüber liegt die **Margarethen-Mühle**, die letzte verbliebene Gaststätte in Hamweddel, die neben privaten und Vereinsveranstaltungen mangels Platzbedarf im Ortskern auch für Gremiensitzungen genutzt wird. **Weitere für Hamweddel relevante Infrastruktureinrichtungen** sind eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin, „Ihr Hundefriseur“ sowie eine Classic-Tankstelle mit großem, rund um die Uhr geöffnetem Shop, die allerdings bereits zur Gemeinde Stafstedt gehört. Die B 77 hat eine recht **hohe Verkehrsbelastung**. Grundsätzlich sind in diesem Bereich bauliche **Entwicklungsoptionen möglich**, wobei die Gemeinde hier keine ortskernrelevanten Nutzungen plant.



Für die **leerstehende Immobilie** gibt es laut Eigentümer derzeit noch keine konkreten Optionen. Ein Interessent würde offenbar Wohnungen für Monteure erstellen. Für die Fläche müsste ein B-Plan aufgestellt werden. Hierfür ist wiederum ein schlüssiges Konzept notwendig. Entsprechend wird diese Frage zunächst zurückgestellt. Auch **Ideen wie LKW-Stellplätze oder ein Bed & Breakfast-Angebot** müssten entsprechend konkretisiert werden, um sie fundiert zu diskutieren.



8. Nahwärme

Der Projektverantwortliche stellt kurz sein Projekt vor: Er plant eine Nahwärmeversorgung auf Basis von Holzhackschnitzeln. Der Standort ist noch offen. Derzeit wird das Interesse im Ort angefragt. Er kommt mit den Anfragen derzeit gut voran, demnächst ist die Auslegung geplant und für Ende 2022 soll ein Versorgungsplan erstellt werden. Er strebt eine Förderung nach einem Bundesprogramm (*Name?*) an – **dieses Projekt ist somit nicht relevant als GAK-Schlüsselprojekt**. Gleichwohl sollte es in das OEK aufgenommen werden, da bei der weiteren Netzplanung die zukünftigen Standorte für Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und Erweiterung Kita mit zu berücksichtigen sind.

9. Fazit

Auf der Werkstatt wurden die einzelnen Projekte mit Für und Wider sehr konstruktiv und durchaus harmonisch diskutiert. **Als nächster Schritt sind jetzt zunächst weitere Entscheidungsgrundlagen herzustellen** (→ vgl. die Prüfaufträge), gegebenenfalls auch als Ausschlussgründe für einzelne Optionen. Zudem sind die finanziellen Dimensionen der vier Projekte Wohnbauentwicklung, Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus und Erweiterung Kita zu berücksichtigen.