



# Dorfentwicklungskonzept Hetlingen

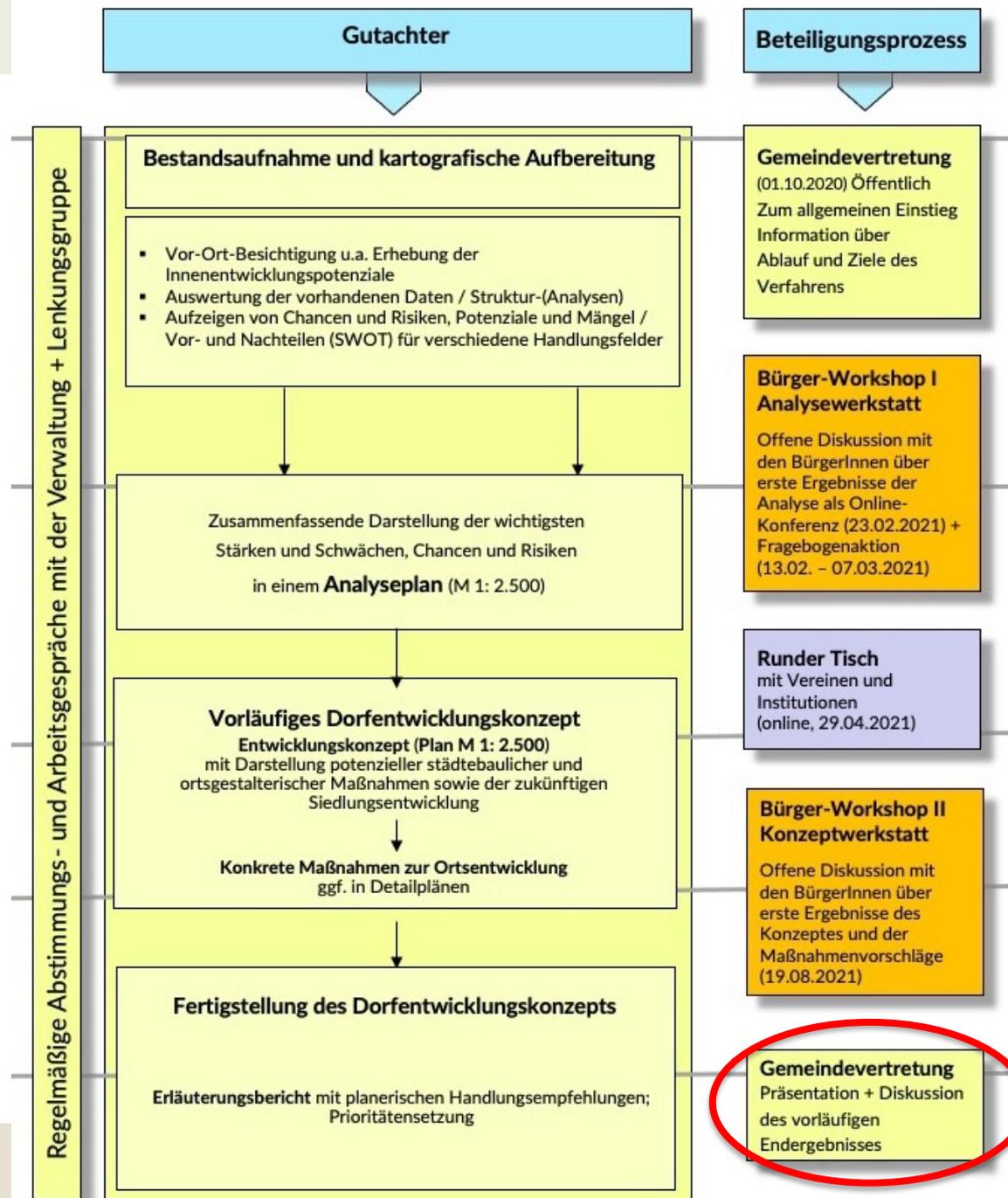
30.11.2021  
Sitzung des Sport-,  
Kultur- und Umweltausschusses

TOP 5:  
Dorfentwicklungskonzept Hetlingen -  
Konzeptvorstellung und  
weitere Vorgehensweise

Karsten Schwormstede  
Henrike Warning

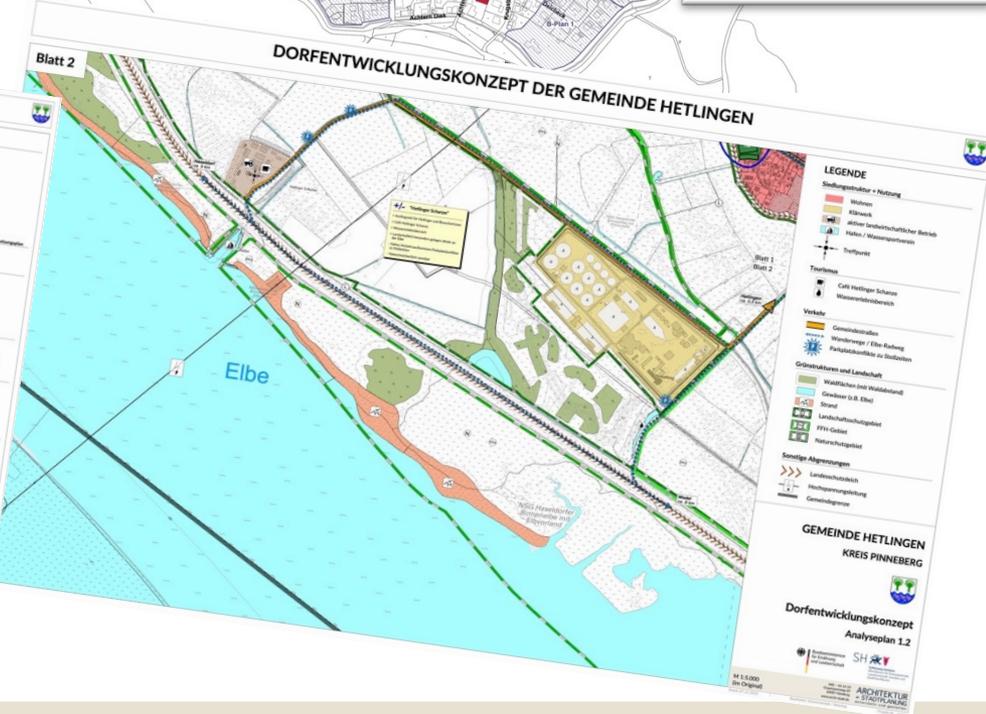
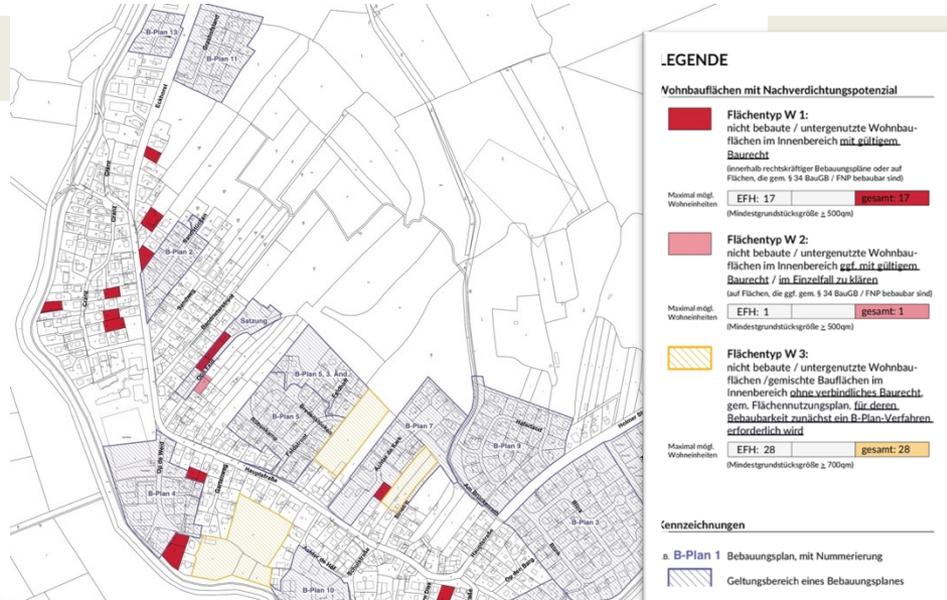
**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

# Ablauf des Verfahrens



# 1. Bestandsaufnahme / kartographische Analyse

- Bauflächenkataster
- integrierte Analysepläne
- demographische Entwicklung
- übergeordnete Rahmenbedingungen



# 1. Bestandsaufnahme / Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036	Anzahl der (möglichen) WE
Wohnungsbestand 31.12.2020	677 WE
+ 15 % des Wohnungsbestandes (Stand 31.12.2020) (Rahmen gem. LEP Fortschreibung Nov. 2021)	+ 102 WE
Fertigstellungen 2021	- ....
<b>Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 2022 bis 2036</b>	<b>+ 102 WE</b>
- Bebauungspläne in Aufstellung	- 0 WE
- Baulücken gem. § 34 BauGB, kurzfristig umsetzbar	- 5 WE
<b>durch Bauleitplanung von 2022 bis 2036 dürfen realisiert werden → Landesplanerischer Rahmen</b>	<b>max. + 97 WE</b> (+ .... für Mehrfamilienhäuser / Umnutzung vorhandener Gebäude)



**EGENDE**

**Wohnbauflächen mit Nachverdichtungspotenzial**

**Flächentyp W 1:**  
nicht bebaute / untergenutzte Wohnbauflächen im Innenbereich mit gültigem Baurecht  
Soweit nicht durch Bebauungspläne oder auf Flächen, die gem. § 34 BauGB / FNP bebaubar sind

Maximal mögl. Wohnwohneinheiten: EFH: 17      **gesamt: 17**  
(Mindestgrundstückgröße ≥ 50qm)

**Flächentyp W 2:**  
nicht bebaute / untergenutzte Wohnbauflächen im Innenbereich ggf. mit gültigem Baurecht / im Einzelfall zu klären  
(auf Flächen, die ggf. gem. § 34 BauGB / FNP bebaubar sind)

Maximal mögl. Wohnwohneinheiten: EFH: 1      **gesamt: 1**  
(Mindestgrundstückgröße ≥ 50qm)

**Flächentyp W 3:**  
nicht bebaute / untergenutzte Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen im Innenbereich ohne verbindliches Baurecht gem. Flächennutzungsplan, für deren Bebaubarkeit zunächst ein B-Plan-Verfahren erforderlich wird

Maximal mögl. Wohnwohneinheiten: EFH: 28      **gesamt: 28**  
(Mindestgrundstückgröße ≥ 700qm)

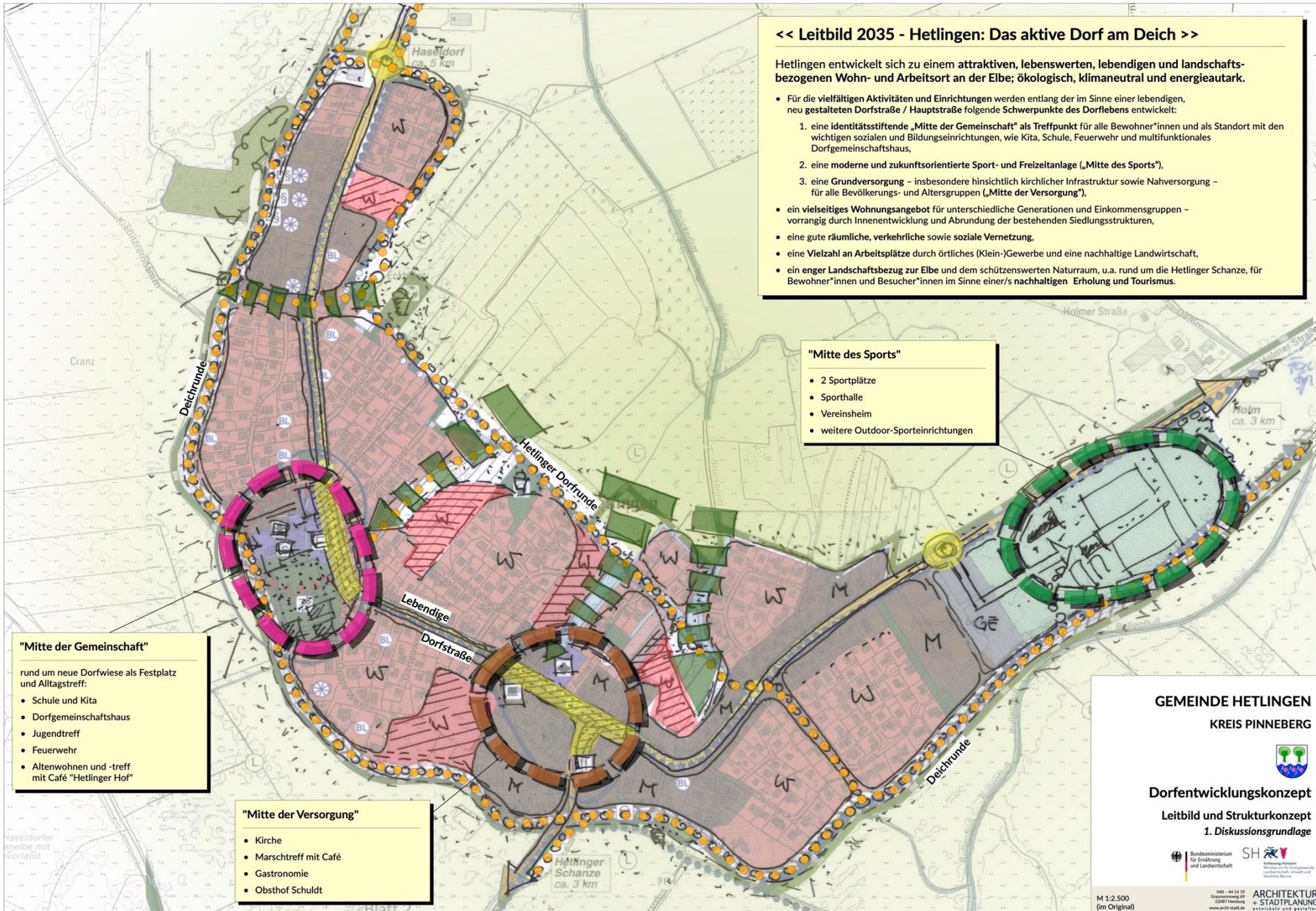
**Bezeichnungen**

s. B-Plan 1 Bebauungsplan, mit Nummerierung

⊞ Geltungsbereich eines Bebauungsplanes



# 3. Strukturkonzept und Leitbild – 1. Skizze für Konzeptwerkstatt



**<< Leitbild 2035 - Hetlingen: Das aktive Dorf am Deich >>**

Hetlingen entwickelt sich zu einem attraktiven, lebenswerten, lebendigen und landschaftsbezogenen Wohn- und Arbeitsort an der Elbe; ökologisch, klimaneutral und energieautark.

- Für die vielfältigen Aktivitäten und Einrichtungen werden entlang der im Sinne einer lebendigen, neu gestalteten Dorfstraße / Hauptstraße folgende Schwerpunkte des Dorflebens entwickelt:
  - eine identitätsstiftende „Mitte der Gemeinschaft“ als Treffpunkt für alle Bewohner\*innen und als Standort mit den wichtigen sozialen und Bildungseinrichtungen, wie Kita, Schule, Feuerwehr und multifunktionales Dorfgemeinschaftshaus,
  - eine moderne und zukunftsorientierte Sport- und Freizeitanlage („Mitte des Sports“),
  - eine Grundversorgung – insbesondere hinsichtlich kirchlicher Infrastruktur sowie Nahversorgung – für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen („Mitte der Versorgung“),
- ein vielseitiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Einkommensgruppen – vorrangig durch Innenentwicklung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen,
- eine gute räumliche, verkehrliche sowie soziale Vernetzung,
- eine Vielzahl an Arbeitsplätze durch örtliches (Klein-)Gewerbe und eine nachhaltige Landwirtschaft,
- ein enger Landschaftsbezug zur Elbe und dem schützenswerten Naturraum, u.a. rund um die Hetlinger Schanze, für Bewohner\*innen und Besucher\*innen im Sinne einer/s nachhaltigen Erholung und Tourismus.

**"Mitte des Sports"**

- 2 Sportplätze
- Sporthalle
- Vereinsheim
- weitere Outdoor-Sporteinrichtungen

**"Mitte der Gemeinschaft"**

rund um neue Dorfweiese als Festplatz und Alltagstreff:

- Schule und Kita
- Dorfgemeinschaftshaus
- Jugendtreff
- Feuerwehr
- Altenwohnen und -treff mit Café "Hetlinger Hof"

**"Mitte der Versorgung"**

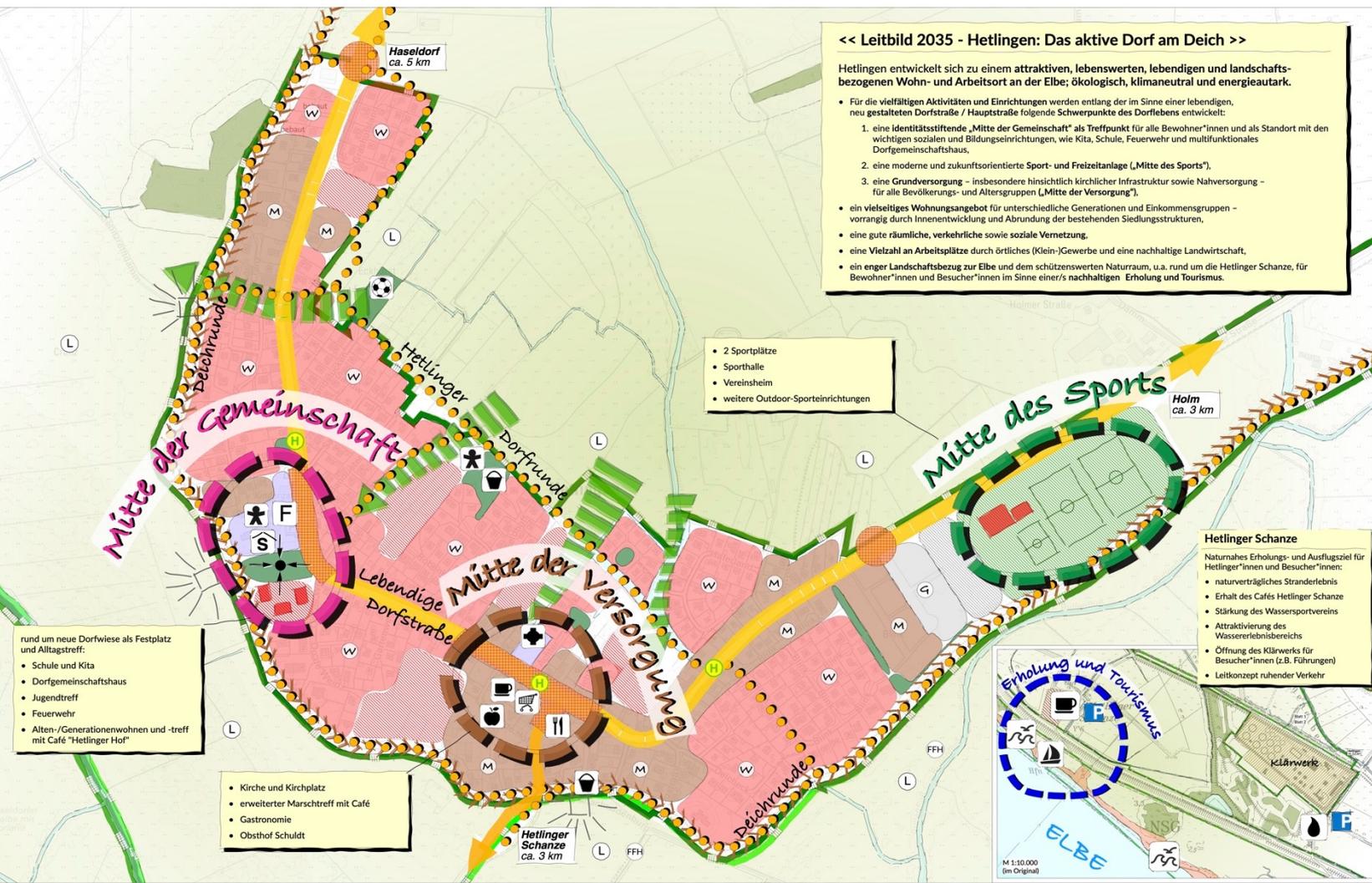
- Kirche
- Marschtreff mit Café
- Gastronomie
- Obsthof Schuld

**GEMEINDE HETLINGEN**  
**KREIS PINNEBERG**

**Dorfentwicklungskonzept**  
**Leitbild und Strukturkonzept**  
**1. Diskussionsgrundlage**

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft | SH |

# 3. Strukturkonzept und Leitbild - Vorabzug Endfassung



**<< Leitbild 2035 - Hetlingen: Das aktive Dorf am Deich >>**

Hetlingen entwickelt sich zu einem attraktiven, lebenswerten, lebendigen und landschaftsbezogenen Wohn- und Arbeitsort an der Elbe; ökologisch, klimaneutral und energieautark.

- Für die vielfältigen Aktivitäten und Einrichtungen werden entlang der im Sinne einer lebendigen, neu gestalteten Dorfstraße / Hauptstraße folgende Schwerpunkte des Dorflebens entwickelt:
  - eine identitätsstiftende „Mitte der Gemeinschaft“ als Treffpunkt für alle Bewohner\*innen und als Standort mit den wichtigen sozialen und Bildungseinrichtungen, wie Kita, Schule, Feuerwehr und multifunktionales Dorfgemeinschaftshaus,
  - eine moderne und zukunftsorientierte Sport- und Freizeitanlage („Mitte des Sports“),
  - eine Grundversorgung – insbesondere hinsichtlich kirchlicher Infrastruktur sowie Nahversorgung – für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen („Mitte der Versorgung“).
- ein vielseitiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Einkommensgruppen – vorrangig durch Innenentwicklung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen,
- eine gute räumliche, verkehrliche sowie soziale Vernetzung,
- eine Vielzahl an Arbeitsplätze durch örtliches (Klein-)Gewerbe und eine nachhaltige Landwirtschaft,
- ein enger Landschaftsbezug zur Elbe und dem schützenswerten Naturraum, u.a. rund um die Hetlinger Schanze, für Bewohner\*innen und Besucher\*innen im Sinne einer nachhaltigen Erholung und Tourismus.

- 2 Sportplätze
- Sporthalle
- Vereinshaus
- weitere Outdoor-Sporteinrichtungen

- rund um neue Dorfwiese als Festplatz und Alltagstreff:
- Schule und Kita
  - Dorfgemeinschaftshaus
  - Jugendtreff
  - Feuerwehr
  - Alten-/Generationenwohnen und -treff mit Café "Hetlinger Hof"

- Kirche und Kirchplatz
- erweiterter Marschtreff mit Café
- Gastronomie
- Obsthof Schuldt

- Hetlinger Schanze**
- Naturnahes Erholungs- und Ausflugsziel für Hetlinger\*innen und Besucher\*innen:
- naturverträgliches Stranderlebnis
  - Erhalt des Cafés Hetlinger Schanze
  - Stärkung des Wassersportvereins
  - Attraktivierung des Wassererlebnisbereichs
  - Öffnung des Klärwerks für Besucher\*innen (z.B. Führungen)
  - Leitkonzept ruhender Verkehr

**LEGENDE**

**Siedlungsstruktur + Nutzung**

- W Wohnen
- M dörfliche Mischung
- G Gewerbe
- CB Gemeinbedarf
- K Kindergarten
- Gr Grundschule
- F Freiwillige Feuerwehr
- K Kirche
- zentraler Ort / Treffpunkt

**Entwicklungsflächen**

- W Wohnen und dörfliche Mischung
- S Sportplatz
- G Gewerbe

**Soziale Infrastruktur + Versorgung**

- B Spielplatz
- S Spielplatz
- R Restaurant "Op de Dief"
- D Dorfladen und Café "Marschtreff" / Weiterentwicklung und Stärkung
- O Oberverkauf Hof "Schuldt"

**Verkehr**

- H Hauptverkehrsstraßen (L261)
- G Gemeindefahrstraßen
- B Bushaltestellen (Buslinie S89) und Mitfahrbank

**Grünstrukturen und Landschaft**

- Gr Grünflächen / Grünstrukturen
- W Waldflächen (mit Waldabstand)
- G Gewässer
- S Strand
- L Landschaftsschutzgebiet
- FFH FFH-Gebiet

**Freizeit und Tourismus**

- C Café Hetlinger Schanze
- W Wassererlebnisbereich
- H Hafen / Wassersportverein

**Sonstige Abgrenzungen**

- M Mitteldäich
- Schwerpunkte, Leitprojekte und Maßnahmen
- Mitte der Gemeinschaft
- Mitte der Versorgung
- Mitte des Sports
- Erholung und Tourismus
- Lebendige Dorfstraße (durch Umgestaltung)
- Verkehrsberuhigung der Ortsengänge
- Dorfrundweg
- "Deichplateau" mit Sitzgelegenheiten
- Leitkonzept ruhender Verkehr

**GEMEINDE HETLINGEN**  
KREIS PINNEBERG

**Dorfentwicklungskonzept**  
Strukturkonzept

Landesministerium für Ernährung und Landwirtschaft | SH | ARCHAISCHES STADTPLANUNG + STADTPLANUNG

M 1:2.500 (im Original)

# 4. Handlungsfelder – Ziele, Schwerpunktthemen, Leitprojekte, Maßnahmen



4.1 Soziale Infrastruktur,  
Senioren und Gesundheit,  
Bürgerschaftliches Engagement,  
Bildung



4.2 Siedlungsentwicklung  
und Ortsgestaltung



4.3 Nahversorgung und  
lokale Ökonomie



4.4 Freiraumgestaltung  
und Freiflächenplanung



4.5 Verkehr und Mobilität



4.6 Klima und Energie,  
Tourismus und Freizeit

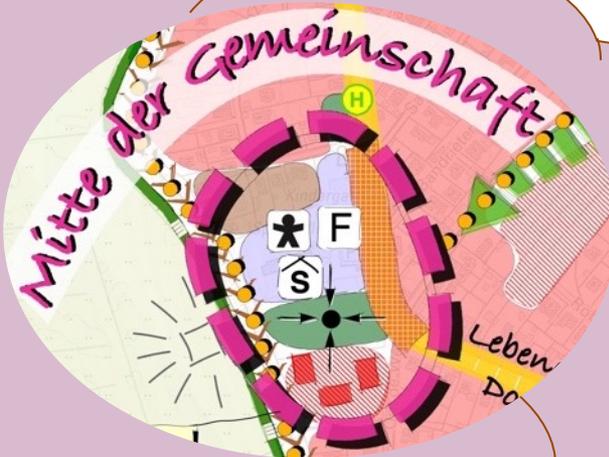


(Quelle: Digitaler Atlas Nord (<http://danord.gdi-sh.de>))



# 4.1 Soziale Infrastruktur + Sport, Senioren und Gesundheit, Bürgerschaftliches Engagement, Bildung

## Schwerpunktthema / Leitprojekt „Mitte der Gemeinschaft“



### Teilprojekte / Maßnahmen

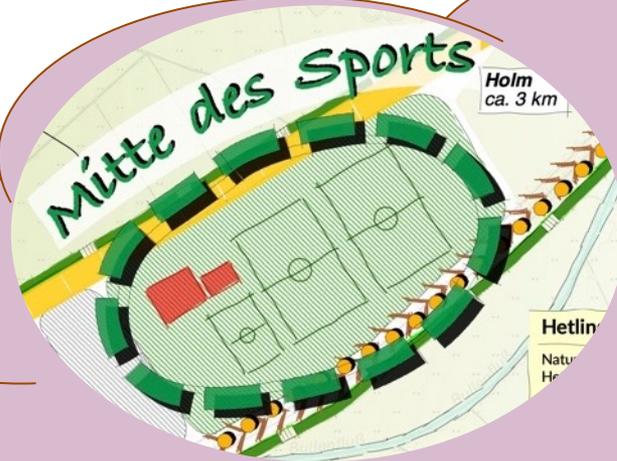
- Erweiterung **Kindergarten** inkl. Außenbereich
- Sanierung / Erweiterung **Grundschule** inkl. Außenbereich
- Sanierung bzw. Umbau **Mehrzweckhalle** / Neubau **Dorfgemeinschaftshaus**
- Freiflächengestaltung „**Festwiese / Dorfplatz**“
- Wohnprojekt „**Hetlinger Hof**“

### Nächste Schritte

- Machbarkeitsstudie:
- **kurzfristig für Kita-Erweiterung** (auch ohne Verlagerung des Sportplatzes) sowie
  - **mittel- und langfristig** mit Verlagerung des Sportplatzes als hochbauliche und freiraumplanerische Konzeptstudie mit Raumnutzungskonzepten für o.g. Nutzungen sowie Gestaltungskonzept für die Außenbereiche, technisch-bauliche Machbarkeit, Kosteneinschätzung



## 4.1 Soziale Infrastruktur + Sport, Senioren und Gesundheit, Bürgerschaftliches Engagement, Bildung



### Schwerpunktthema / Leitprojekt „Mitte des Sports“

#### Teilprojekte / Maßnahmen

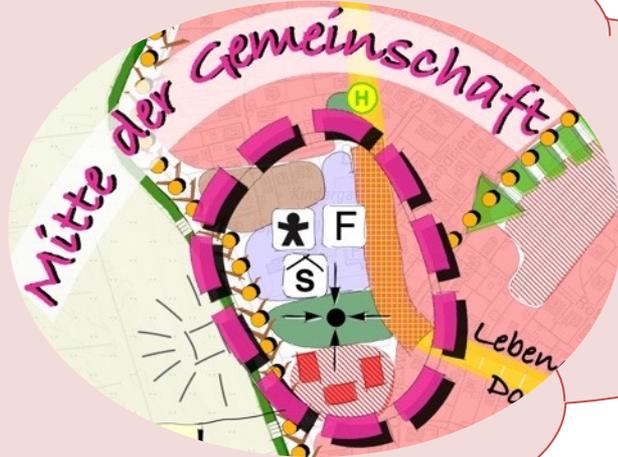
- Errichtung einer modernen und zukunftsorientierten Sport- und Freizeitanlage (Sportplätze, Sporthalle, Vereinsheim sowie weiteren Outdoor-Sporteinrichtungen (u.a. Tennis, Beach-Volleyball))

#### Nächste Schritte

- Klärung der Flächenverfügbarkeit, ggf. Flächensicherung
- Erstellung eines Bedarfs-/Raumprogramms
- Machbarkeitsstudie bzw. städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept



## Schwerpunktthema / Leitprojekt „Wohnen für Alle in Hetlingen“



<b>Teilprojekte / Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Alten-/Generationenwohnen „Hetlinger Hof“</b> mit Treffpunkt in der „Mitte der Gemeinschaft“</li><li>• <b>Untersuchung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen</b> gemäß Flächennutzungsplan / Dorfentwicklungskonzept</li></ul>
<b>Nächste Schritte</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Gemeindevertretung, Amt: Beratung und Beschluss über <b>Strategie „Wohnen für Alle in Hetlingen“</b></li><li>2. <b>Rahmenplan für Alten-/Generationenwohnen</b> (in Kombination mit Machbarkeitsstudie „Mitte der Gemeinschaft“)</li><li>3. <b>Siedlungsentwicklungskonzept</b> zur Bewertung und Priorisierung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen</li></ol>



### Schwerpunktthema / Leitprojekt „Mitte der Versorgung“



#### Teilprojekte / Maßnahmen

- **Marschtreff** erhalten und vergrößern bzw. "wiederbeleben"
- als sogenannter „**MarktTreff**“ mit **Lebensmittel-Grundversorgung**
- **Belebung der „Mitte der Versorgung“** inkl. Kirchplatz

#### Nächste Schritte

- städtebaulich-freiraumgestalterisches Rahmen- und Nutzungskonzept
- Zielklärung Gemeinde, Marschtreff, Eigentümer des Gebäudes ehemalige Raiffeisen Bank und Kirche
  - Organisations-, Nutzungs- und Angebotskonzeptes für einen neuen MarktTreff



„Hetlingen als grün vernetztes Dorf am Deich!“



### Teilprojekte / Maßnahmen

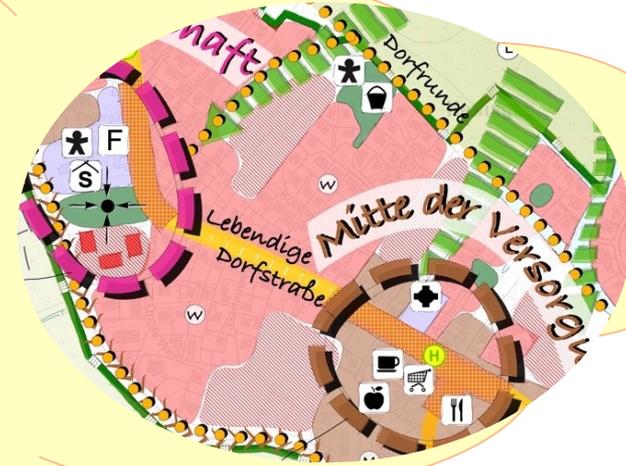
- Schaffung eines grünen und belebten Dorfplatzes / Dorfwiese mit Aufenthaltsmöglichkeiten und für öffentliche Feste / Veranstaltungen
- Hetlinger Dorf- und Deichrunde (Rundweg um Hetlingen)

### Nächste Schritte

- Teil der Machbarkeitsstudie „Mitte der Gemeinschaft“



### Schwerpunktthema / Leitprojekt „Mobilitätskonzept für Naherholung und Tourismus und lebendige Dorfstraße“



#### Teilprojekte / Maßnahmen

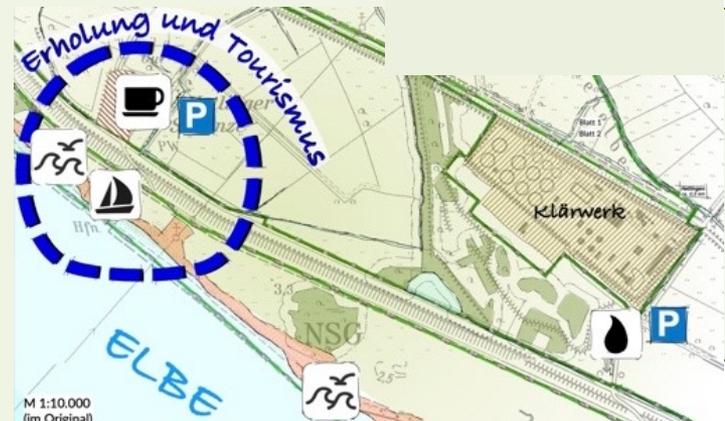
1. **„Leitkonzept ruhender Verkehr“** Hetlinger Schanze  
(Übergangs-)lösung: Vor Zufahrt zur Hetlinger Schanze digitale Anzeigetafel mit Angabe der aktuellen freien Parkplätze
2. **Gestaltung / Verkehrsberuhigung der beiden Ortseingänge an der L261**
3. Hauptstraße zwischen „Mitte der Gemeinschaft“ und „Mitte der Versorgung“ im Sinne einer lebendigen **Dorfstraße als Rückgrat des dörflichen Lebens** gestalten, z.B. durch Aufpflasterungen, Bäume etc.

#### Nächste Schritte

1. **„Leitkonzept ruhender Verkehr“** für Hetlinger Schanze
2. **Konzeptplanung „Lebendige Dorfstraße“** mit Bürger\*innen-/Anwohner\*innen-beteiligung in Abstimmung mit Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV)



### Erholung und Tourismus



#### Teilprojekte / Maßnahmen

- Naturverträgliches **Stranderlebnis**
- Erhalt **Café Hetlinger Schanze**
- Stärkung des **Wassersportvereins**
- Attraktivierung des **Wassererlebnisbereichs**
- **Öffnung des Klärwerks** für Besucher
- Förderung der erneuerbaren Energien – öffentlicher Stromverbrauch aus erneuerbaren Energien

#### Nächste Schritte

- Energie- und Klimakonzept: Regenerative Energien, regionale Versorgung

## 5. Impulsprojekte / weitere Maßnahmen

- Ausbau des bestehenden Betreuungsangebotes für Jugendliche
- Schaffung von Betreuungsangeboten / ärztliche Grundversorgung für Senioren
- Mehr Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung der Vereine / Angebote

- Gestaltungsfibel
- Fibel für nachhaltiges Bauen
- Grundsatzbeschluss zur Beachtung der Belange der Barrierefreiheit bei allen öffentlichen Maßnahmen

- Vorhalten von Entwicklungsflächen für (Klein-)Gewerbe zwischen neuem Gewerbegebiet (Klaus-Groth-Straße) und zukünftiger „Mitte des Sports“
- Lieferservice von Supermärkten und Erzeugern sowie ehrenamtlichen, gemeindlichen Fahrservice / Bürgerbus für Einkaufs- und Arztbesuche ausbauen und bekannter machen

## 5. Impulsprojekte / weitere Maßnahmen

- Blühflächen auf öffentlichen Flächen zur Stärkung der Biodiversität (u.a. auch Schachblumenwiesen)
  - Geschichts- / Informationspfade etablieren / ausbauen (u.a. Bandreißer)
  - Ausbau der Rad- und Boßelwege / Fitness-Angebote / Generationenpark (wird bereits über Aktiv-Region geprüft)
  - Aussichtspunkte / Aufenthaltsplätze als Plattformen oder Pfahlbauten auf / am Binnendeich, Erlebbarmachen der „Haseldorfer Binnenelbe“ → alte Löschplätze
  - Erhalt / Schaffung von Landschaftsfenstern in der Ortslage – insbesondere bei baulichen Entwicklungen
- Förderung des Nichtmotorisierten Individualverkehrs / alternativer Mobilitätsangebote / Elektromobilität:
    - Ausbau / Erweiterung des Bürgerbus-Angebotes (u.a. mehr Zeiten, Elektro-Bürgerbus)
    - ÖPNV stärken (eingebettet in bereits laufendes übergeordnetes Kreis-Konzept)
    - Car-Sharing prüfen:
      - z.B. Angebot über Marsch-Treff-Genossenschaft? - es gibt darüber schon einen Anhänger zum Verleihen
      - z.B. in Zusammenarbeit mit umliegenden Gemeinden
    - Öffentliche Ladestationen für E-Autos und E-Bikes
- Aufstellen von Bänken, Mülleimern, Hundestationen an Wegen und Parkplätzen für Spaziergänger – insbesondere im Bereich Hetlinger Schanze, Heuhafen

## 6. Zeitplan / Prioritäten

	Leitprojekte und Maßnahmen	förderfähig
kurzfristig	• Klärung der Flächenverfügbarkeit, ggf. Flächensicherung für Sportplatzverlagerung	-
	• Machbarkeitsstudie: <b>kurzfristig für Kita-Erweiterung</b> (auch ohne Verlagerung des Sportplatzes)	+
	• Strategie „ <b>Wohnen für Alle in Hetlingen</b> “ und <b>Siedlungsentwicklungskonzept / Gestaltungsleitfaden</b>	+
	• Energie- und Klimakonzept	+
mittel- bis langfristig	• Machbarkeitsstudie „Mitte der Gemeinschaft“ mit Ziel Bau Dorfgemeinschaftshaus, Schulerweiterung, Dorfplatz/-wiese, Generationenwohnen	+
	• Machbarkeitsstudie bzw. städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept „Mitte des Sports“ mit Ziel Bau einer modernen und zukunftsorientierten Sport- und Freizeitanlage an der Holmer Straße	+
	• städtebaulich-freiraumgestalterisches Rahmen- und Nutzungskonzept für „Mitte der Versorgung“	+
	• „Leitkonzept ruhender Verkehr“ für Hetlinger Schanze	+
	• <b>Konzeptplanung</b> „Lebendige Dorfstraße“ und Gestaltung / Verkehrsberuhigung Ortseingänge	+
	• Hetlinger Dorf- und Deichrunde (Rundweg um Hetlingen)	+

**Architektur + Stadtplanung**  
entwickeln und gestalten

Karsten Schwormstedt

Henrike Warning

