

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0631/2024/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 17.01.2024
Bearbeiter: Furchert	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegausschuss der Gemeinde Hetlingen	28.02.2024	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	13.03.2024	öffentlich

Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 14 für das Gebiet südlich der Hauptstraße, östlich der Straße Op de Weid und westlich der Schulstraße

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächeneigentümer kamen auf die Gemeinde zu, um eine Überplanung der Fläche der Flur 1, Flurstücke 60/15, 81/15, 80/2, 80/4 der Gemarkung Hetlingen zur Schaffung von weiteren Wohnbaugrundstücken zu erwirken.

Geplant ist die Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Der gemeindliche Flächennutzungsplan weist die Flächen als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ aus, sodass eine Änderung des F-Planes voraussichtlich nicht erforderlich wird. Auf der Teilfläche, die als Gemischte Bauflächen ausgewiesen ist, besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben (Mischgebiet). Voraussetzung hierfür ist die Überplanung der Fläche gemäß beigefügtem Lageplan mit einem Bebauungsplan durch die Gemeinde.

Für die beschriebene Fläche besteht ein städtebaulicher Rahmenplan, der das Gebiet für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorsieht. Bei dem Rahmenplan handelt es sich um eine informelle Planung der Gemeinde, die keine unmittelbare Rechtswirkung hat.

Zunächst ist der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 14 für den Beginn des Bauleitplanverfahrens zu fassen. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Regelverfahren, das bedeutet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durchgeführt.

Die Planungskosten für die Aufstellung des B-Planes sollen durch einen Kostenübernahmevertrag durch die Vorhabenträger übernommen werden, da diese Planung ihnen auch zugutekommt. Es wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, diesen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu schließen. Der spätere Erschließungsvertrag soll dann durch einen Rechtsanwalt geprüft

werden. Außerdem werden die Vorhabenträger ein Planungsbüro auswählen.

Finanzierung:

Die Kosten für die Bauleitplanung sind von den Eigentümern zu tragen. Hierfür ist zwischen der Gemeinde und den Eigentümern ein Kostenübernahmevertrag zu schließen. Die Kosten für die Bauleitplanung liegen erfahrungsgemäß voraussichtlich bei circa 40.000,00 Euro zuzüglich erforderlicher Gutachten.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

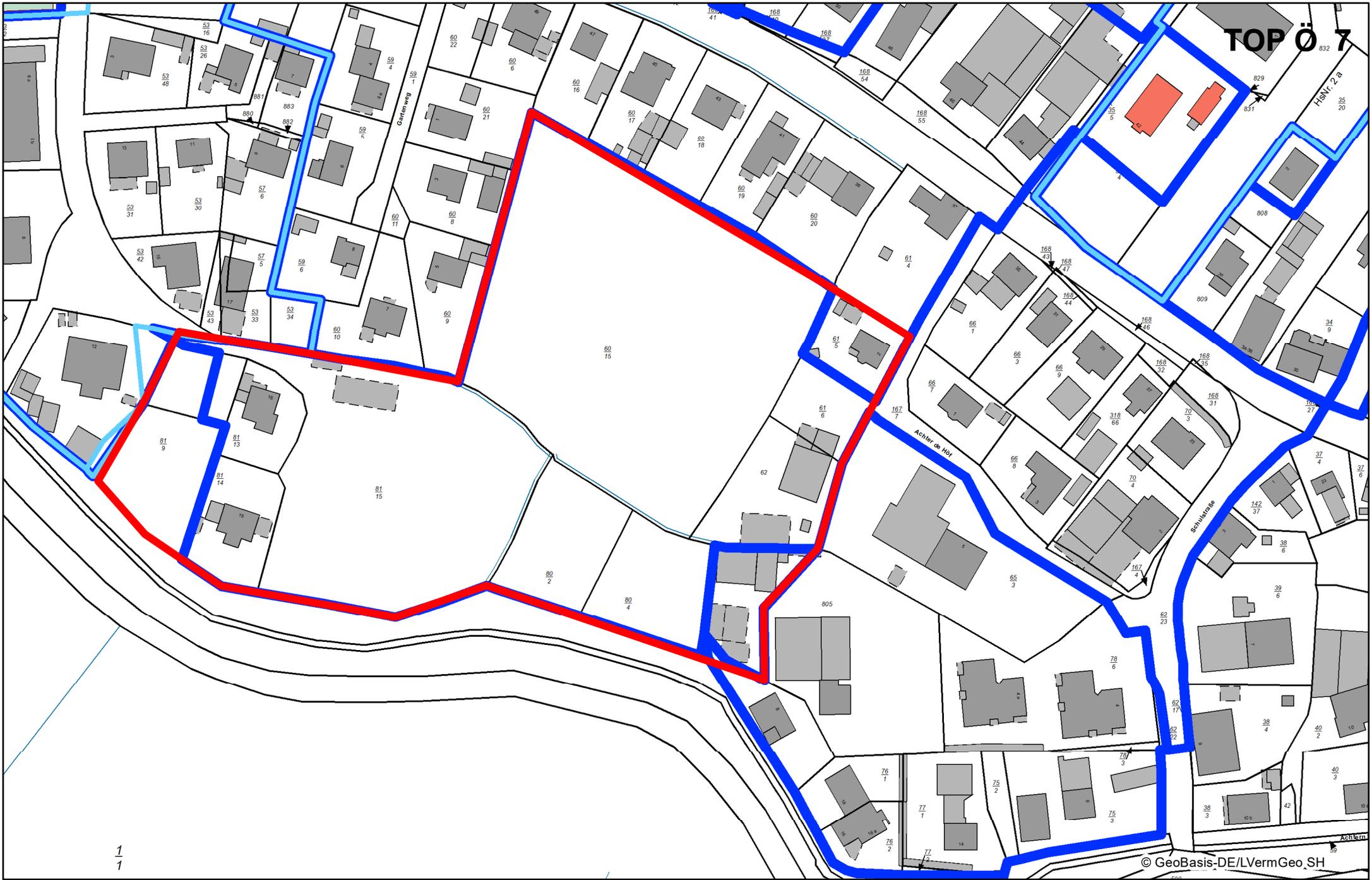
1. Für das Gebiet südlich der Hauptstraße, östlich der Straße Op de Weid und westlich der Schulstraße wird ein Bebauungsplan mit der Nummer 14 aufgestellt. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

„die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden beauftragen die Investoren ein selbst ausgewähltes Planungsbüro.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
7. Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit den Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für die Planungskosten zur Aufstellung des B-Planes Nr. 14 zu schließen.

Rahn-Wolff

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich (eingezeichnet in rot)



1/7

Erstellt für Maßstab 1:1 500



© GeoBasis-DE/LVermGeo.SH

nicht amtlicher Kartenauszug

POTENZIALANALYSE

Gemeinde Hetlingen

Grundstück "Achter Diek"

Die Potenzialanalyse wurde im Rahmen des Programmes
„Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“ der IB.SH gefördert.

IB.SH
Ihre **Förderbank**

Impressum

Dieser Bericht wurde erstellt durch

BIG Städtebau GmbH – Ein Unternehmen der BIG-BAU
Drehbahn 7
20354 Hamburg
Ansprechperson:
Andreas Kiefer
040 3410678 33
andreas.kiefer@big-bau.de


PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

In Kooperation mit den Unternehmen

Buro Happold GmbH
Pfalzburger Straße 43-44
10717 Berlin


BURO HAPPOLD

Form Follows You GmbH
Grunewaldstraße 18
10823 Berlin

form
follows
you

Abbildungsnachweis:
BIG Städtebau GmbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis:

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies jeweils alle Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Analyse	2
2.1.	Makroanalyse	2
2.1.1.	Lage und Funktion im Raum – Gemeinde	2
2.1.2.	Demografische Entwicklung.....	5
2.1.3.	Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde/Umland	8
2.2.	Mikroanalyse.....	9
2.2.1.	Planungssituation.....	9
2.2.2.	Bestandsbeschreibung des Grundstücks	12
2.3.	Analyseergebnisse	14
2.3.1.	Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen.....	14
2.3.2.	Bedarfe und Entwicklungsziele	15
3.	Städtebauliche Planung (FFY).....	16
3.1.	Variantenentwicklung.....	16
3.2.	Fokusvariante	17
4.	Potenzialermittlung der Fokusvariante	20
4.1.	Entwicklungskosten	20
4.2.	Erläuterungen zu Entwicklungskosten.....	20
4.3.	Wirtschaftlichkeit.....	22
4.3.1.	Einnahmen	22
4.3.2.	Markteinschätzung	23
4.4.	Ergänzende Erläuterungen zur Umsetzung	23
4.4.1.	Bauablauf und Einschätzung zum Liquiditätsbedarf.....	23
4.4.2.	Umsetzung mit dem Baulandfonds	24
4.5.	Ergänzende Fördermöglichkeiten.....	24
4.6.	Nachhaltigkeitswirkung.....	25
4.7.	Fazit	28
	Anlagen.....	29

1. Einleitung

Hintergrund

Die Gemeinde Hetlingen beabsichtigt gemäß den Ergebnissen des erstellten Dorfentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2021 bestehende Baulücken im Innenbereich durch städtebauliche Nachverdichtung einer Wohnnutzung zuzuführen und dabei alte Hofstellen umzubauen und umzunutzen. Detailliert betrachtet wird in dieser Potenzialanalyse eine zentral gelegene Fläche von circa 2.300 m² entlang den Straßen Hauptstraße und Achtern Diek.

Am 15.02.2023 wurde ein Antrag auf Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds SH“ für die Erstellung einer Potenzialanalyse (Teil 1) für diese Fläche gestellt. Am 16.02.2023 erhielt die Gemeinde Hetlingen einen positiven Zuwendungsbescheid von der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Das Auftaktgespräch mit der Gemeinde zur Erstellung der Potenzialanalyse „Achtern Diek“ erfolgte am 21.03.2023 zwischen der Gemeinde, BIG Städtebau und den Kooperationspartnern Buro Happold und Form Follows You.

Die vorliegende Potenzialanalyse (PA) dient als eine qualifizierte Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung der Fläche und ist Voraussetzung für die weitere Umsetzung mit dem Baulandfonds SH.

Vorgehen

Nach Beauftragung erfolgte am 21.03.2023 ein digitaler Kickoff-Termin, um die Ausgangslage, Rahmenbedingungen der avisierten Entwicklungsfläche und Bearbeitungsschritte der Analyse abzustimmen. In der ersten Phase der Analyse erfolgte die Datenbeschaffung und eine Makro- und Mikroanalyse der fokussierten Entwicklungsfläche. In einer Ortsbegehung und anschließendem Workshop mit Gemeindevertretern, Verwaltung und lokalen Akteuren am 24.04.2023 wurden die bis dahin vorliegenden Daten aufbereitet und Entwicklungsziele konkretisiert.

Ziel war es, für die Bedarfe vor Ort mögliche Nutzungsvarianten zu identifizieren, welche dann im Rahmen der folgenden Erstuntersuchung mit Hilfe eines digitalen Planungstools in Funktionsskizzen dargestellt und überprüft wurden. Die zweite Phase begann mit einem weiteren Workshop am 31.05.2023 zur Einordnung der Varianten. Ziel war es, eine favorisierte Fokusvariante zu identifizieren, welche dann in der Potenzialermittlung hinsichtlich ihrer Entwicklungskosten und Wirtschaftlichkeit überprüft wurde. Durch neue Erkenntnisse zur geplanten Positionierung des Gebäudes am Deichfuß wurde in Absprache mit Gemeindevertretern und Verwaltung die im Workshop besprochene Fokusvariante im digitalen Planungstool optimiert. In der Kostenübersicht wird diese Fokusvariante mit einem großen und einem kleinen Mehrfamilienhaus inklusive einer öffentlichen Freifläche betrachtet.

2. Analyse

Das folgende Kapitel beschreibt die Lage und Funktion der Gemeinde Hetlingen in ihrer Umgebung und stellt die Erreichbarkeit der Gemeinde sowie deren Einbettung in das Verkehrsnetz dar. Außerdem wird die demografische Entwicklung und Wohnsituation der Gemeinde kurz erläutert. Im zweiten Teil der Analyse werden das Grundstück und die Grundstücksmerkmale näher beschrieben. Hier folgt eine Auseinandersetzung mit dem Planungsrecht und eine Erörterung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Grundstücks. Die Analyse endet mit einer detaillierten Betrachtung der Bedarfe und Entwicklungsziele, die sich im Laufe des Bearbeitungsprozesses der Makro- und Mikroanalyse herauskristallisiert haben.

2.1. Makroanalyse

Ziel der Makroanalyse ist es, Hetlingen im regionalräumlichen Zusammenhang und das Grundstück im Kontext der Gemeinde zu verorten. Dadurch kann das Einzugsgebiet des Grundstücks und der Gemeinde besser erfasst und somit das Potenzial für eine Wohn- und ggf. Mischnutzung besser beurteilt werden.

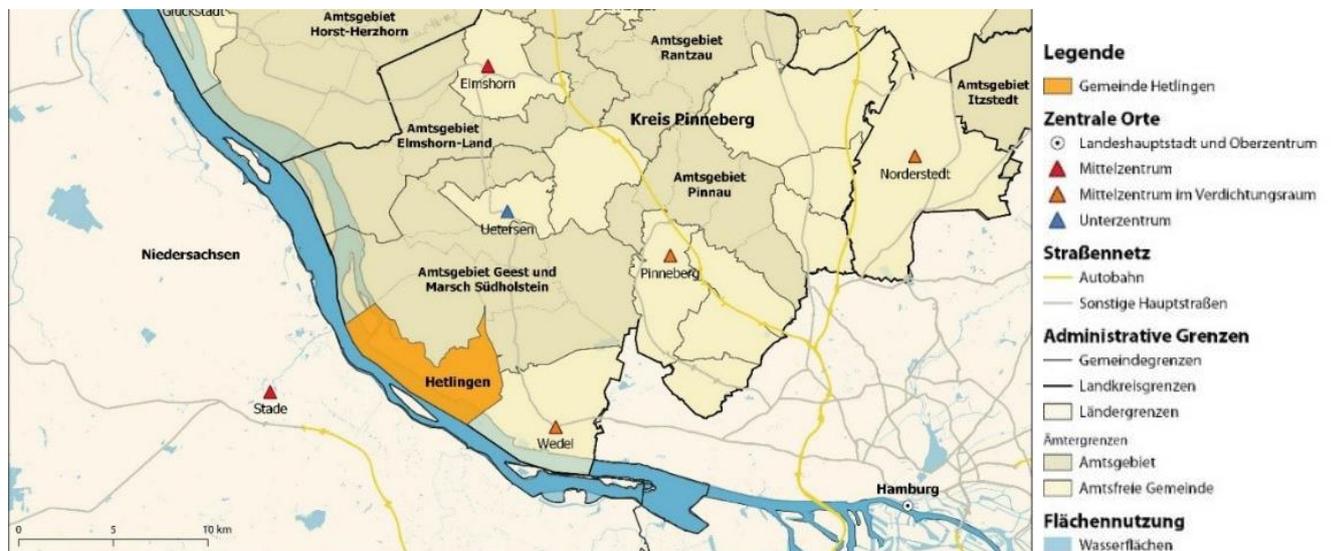
2.1.1. Lage und Funktion im Raum – Gemeinde

Die Gemeinde Hetlingen befindet sich im Kreis Pinneberg und ist Teil des Amt Geest und Marsch Südholstein. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Nachbargemeinden Haseldorf und Heist, im Osten an Holm und Wedel sowie im Westen an Haselau. Hetlingen übernimmt keine Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen im Zentrale-Orte-System von Schleswig-Holstein. In der näheren Umgebung befinden sich Wedel und Pinneberg als Mittelzentren im Verdichtungsraum, Elmshorn als Mittelzentrum außerhalb der Verdichtungsräume sowie die Stadtkerne II. Ordnung Tornesch, Halstenbek und Schenefeld.

Erreichbarkeit von Zentren und übergeordneter Infrastruktur

Im Vergleich zum Landkreis fallen die Erreichbarkeiten für die Gemeinde Hetlingen leicht unterdurchschnittlich aus, mit Ausnahme der Erreichbarkeit von Mittelzentren. Gegenüber Schleswig-Holstein zeichnet sich Hetlingen durch eine sehr gute MIV-Anbindung an den Flughafen und an Mittelzentren aus, während insbesondere die Erreichbarkeit von IC-/EC- und ICE-Bahnhöfen unterdurchschnittlich ist.

Sehr gute MIV-Anbindung

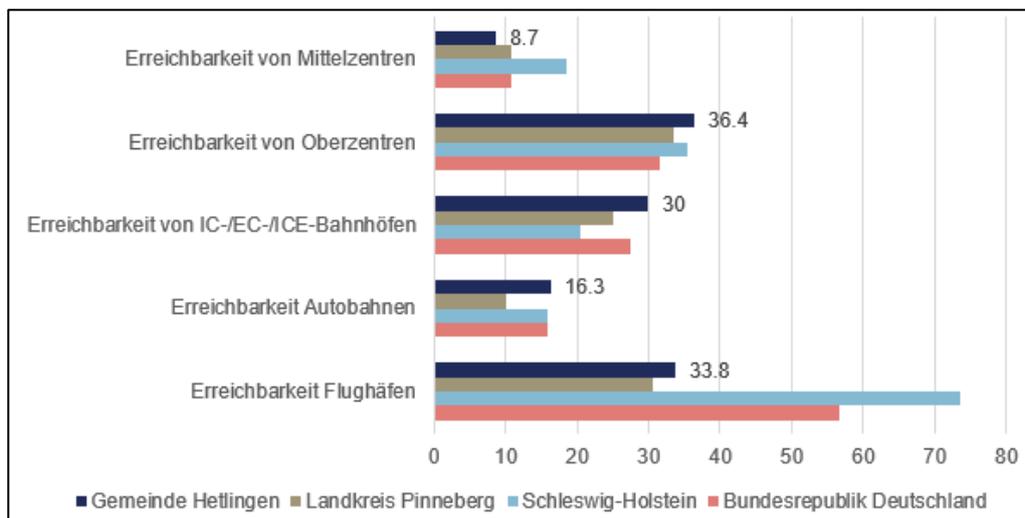


Lage von Hetlingen im regionalen Kontext (Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023)

Das Unterzentrum Uetersen ist von Hetlingen aus innerhalb von ca. 15 Minuten mit dem MIV zu erreichen. Das Mittelzentrum Wedel ist sogar in 9 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Sowohl im Vergleich zum Landkreis als auch zum bundesdeutschen Schnitt ist die Erreichbarkeit überdurchschnittlich gut, im Vergleich zu Schleswig-Holstein liegt die Differenz sogar bei 10 Minuten Zeitunterschied in der Erreichbarkeit des nächsten Mittelzentrums. Im Vergleich dazu beträgt die Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums (Hamburg) ca. 36 min. Sie fällt damit etwas höher aus als im Landkreis.

Die Erreichbarkeit des nächstgelegenen IC-/EC-/ICE-Bahnhofs (Hamburg-Altona) beträgt ca. 30 min und fällt damit im Vergleich zum Landkreis und zum Bundesland unterdurchschnittlich gut aus. Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Erreichbarkeit eines IC-/EC-/ICE-Bahnhofs in Schleswig-Holstein und Hetlingen beträgt sogar ca. 10 Minuten.

Der Anschluss an die Autobahn (A23 und A7) ist für Hetlingen innerhalb von 16 min mit dem MIV gewährleistet. Im Vergleich zum Landkreis liegt sie damit ca. 6 min über dem Durchschnitt. Die Erreichbarkeit des nächsten Flughafens (Hamburg) liegt bei ca. 34 min. Sie fällt sowohl im Vergleich mit Schleswig-Holstein als auch mit Gesamtdeutschland überdurchschnittlich gut aus (durchschnittlich 40 min schneller als der Schnitt von Schleswig-Holstein).

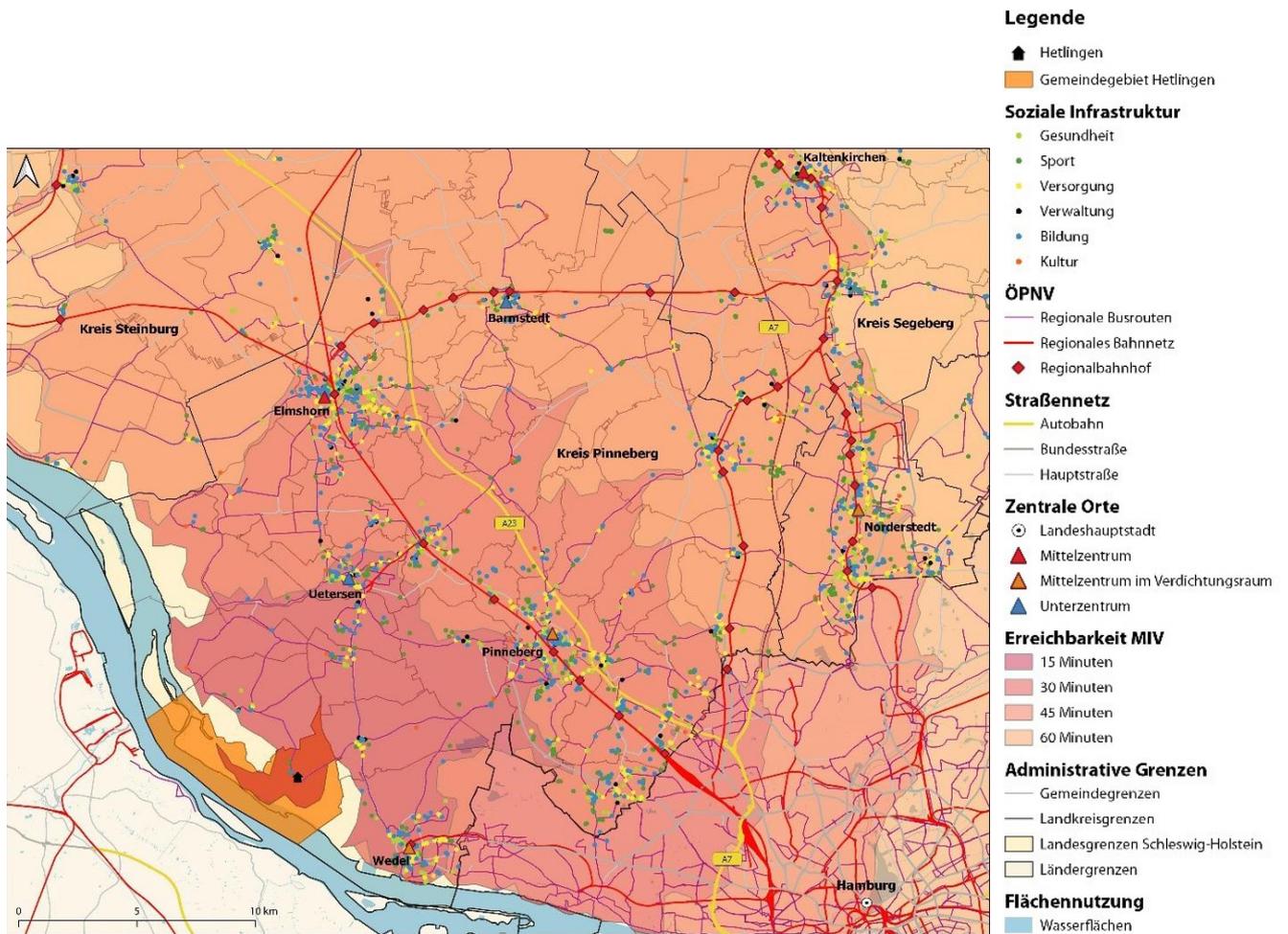


Erreichbarkeit verschiedener Einrichtungen mit MIV in Min (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023)

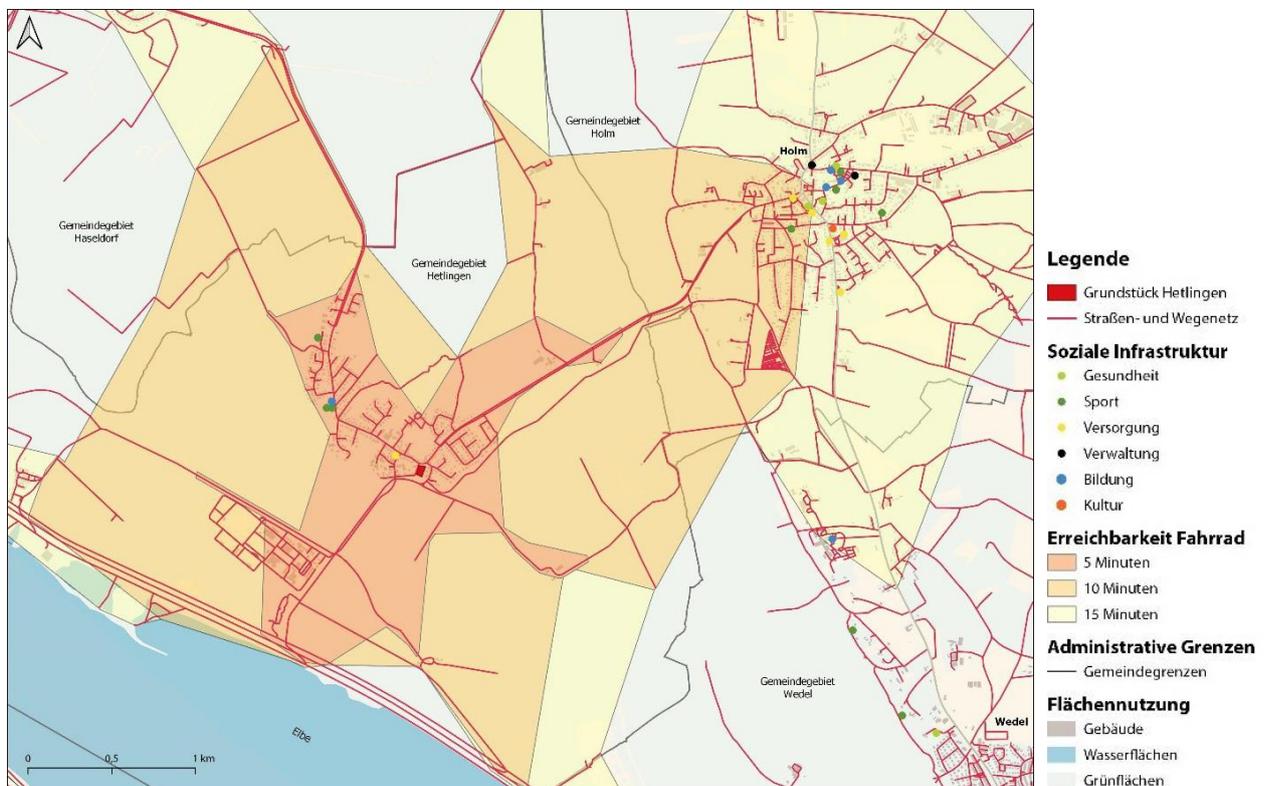
Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur

Mit dem Auto können die sozialen Infrastruktureinrichtungen der nächsten Zentralen Orte innerhalb von 15 Minuten angefahren werden. Im Gemeindegebiet der Mittelzentren Pinneberg und Elmshorn befinden sich eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen, die von Hetlingen aus innerhalb von 30 Minuten Autofahrt angefahren werden können.

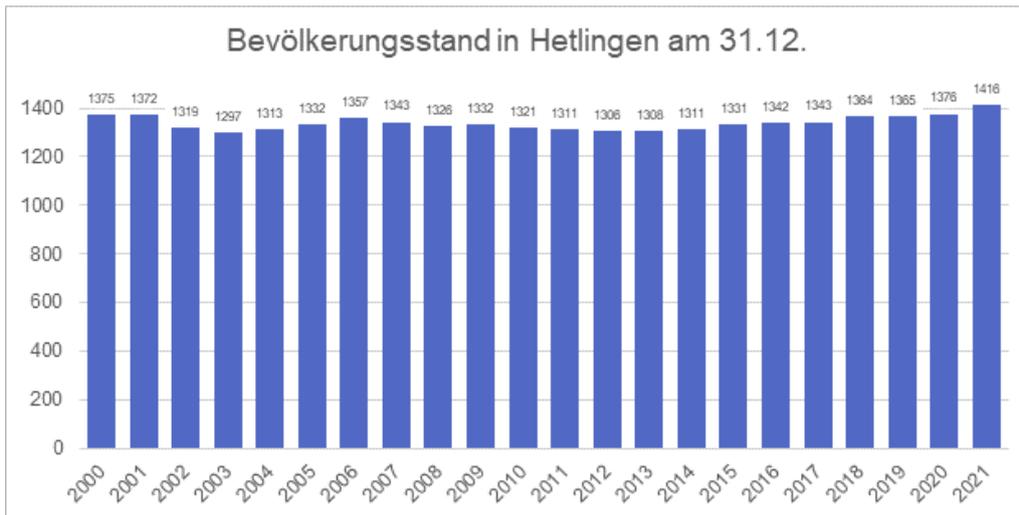
Ausgehend von dem zu untersuchenden Grundstück sind soziale Infrastruktureinrichtungen für Sport, Bildung und Versorgung im Gemeindegebiet mit dem Fahrrad ca. 5 Minuten entfernt. Innerhalb von 15 Minuten können außerdem einige soziale Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Holm erreicht werden.



Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur und Fernverkehrsinfrastruktur mit MIV (Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)

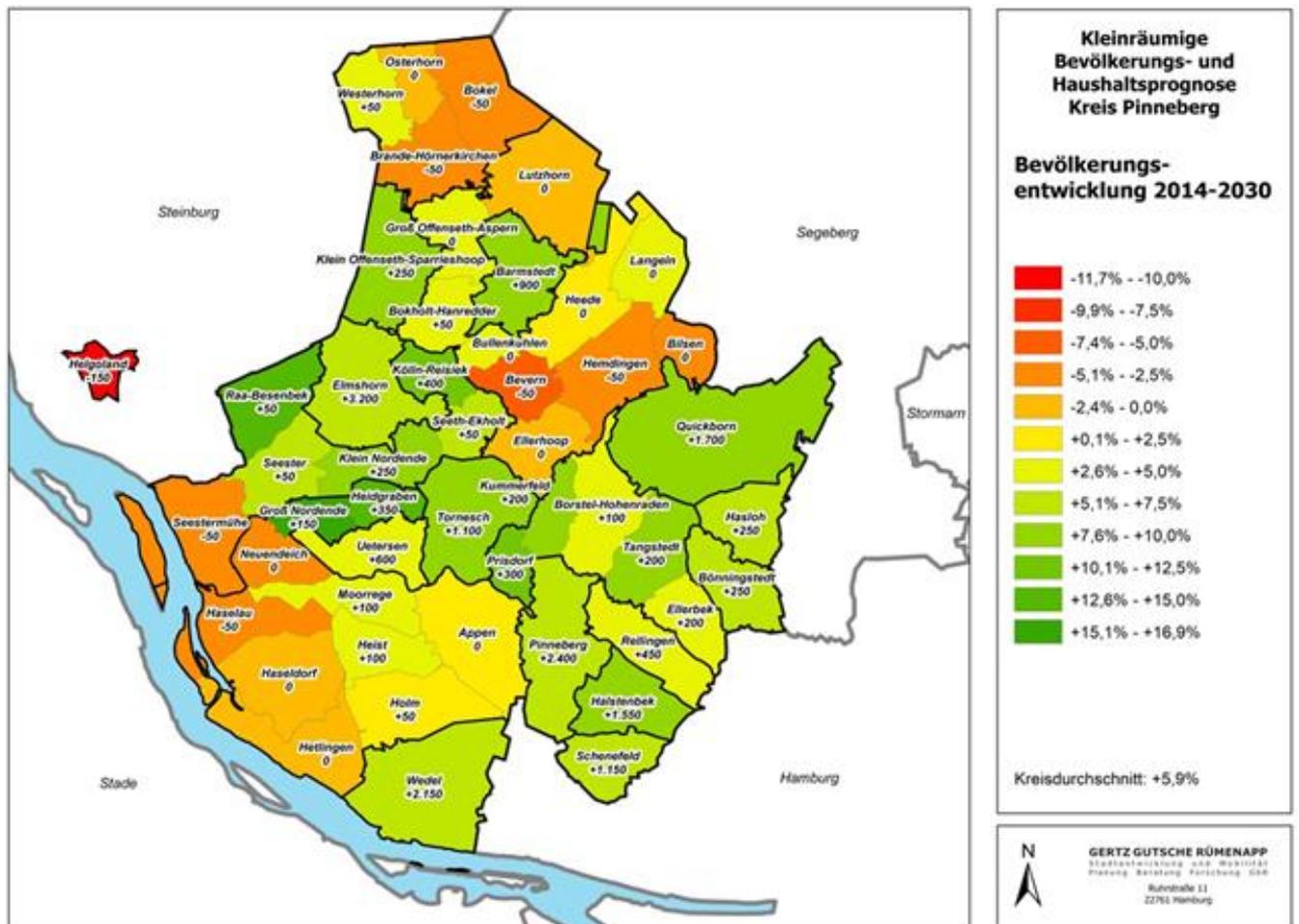


Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur mit dem Fahrrad (Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)



Entwicklung der Einwohner*innen in der Gemeinde Hetlingen von 2000 bis 2021 (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2021)

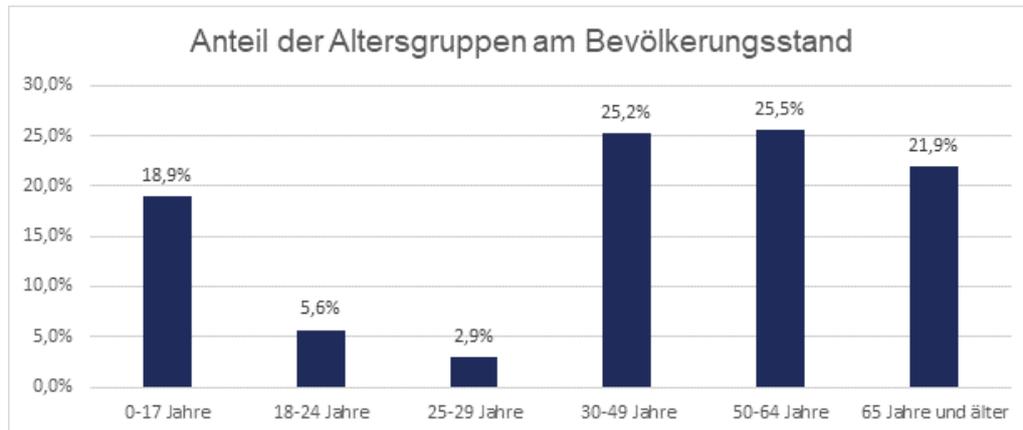
In der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030 bzw. der ersten Fortschreibung aus dem Jahr 2017 wird für die Gemeinde Hetlingen eine Stagnation der Bevölkerung prognostiziert. Hintergrund hierfür war die Reduzierung der Bevölkerung im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2014 (von 1.375 auf 1.311 Einwohnende).



Kleinräumige Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf Gemeindeebene (Quelle: Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030; Gertz Gutsche Rügenapp GbR, S.37)

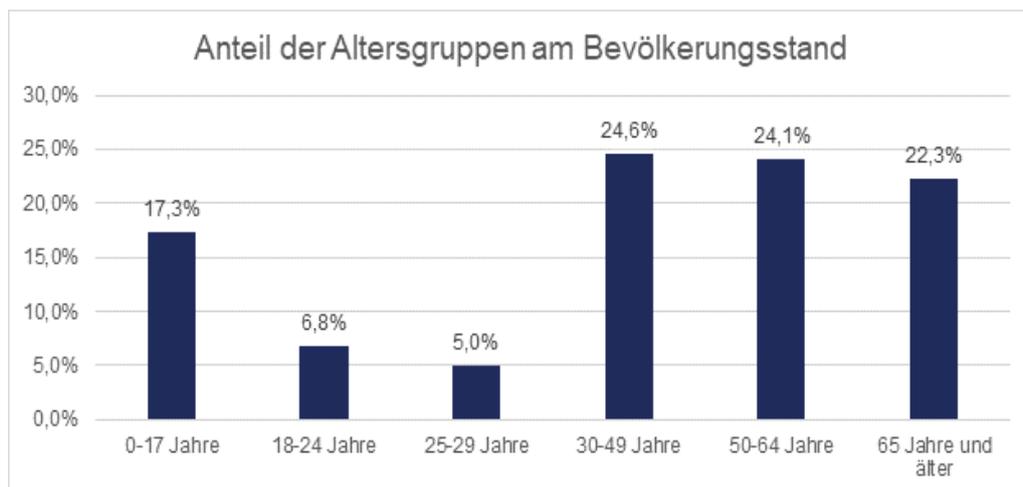
Aufbauend auf der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre strebt die Gemeinde nach Aussagen aus dem 2021 veröffentlichten Dorfentwicklungskonzept ein moderates Bevölkerungswachstum um ca. 5 % bis 2035 an. Dazu soll eine gezielte Siedlungsentwicklung umgesetzt werden, die auch die stetige Wohnraumnachfrage im Metropolraum Hamburg adressiert.

Rund die Hälfte (47,4 %) der Hetlinger*innen sind älter als 50 Jahre. Der Anteil der 18- bis 29-jährigen macht mit ca. 8,5 % nur einen sehr geringen Teil der Bevölkerung aus. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 45,0 Jahren und hat sich damit in den vergangenen 10 Jahren um etwa 1,2 Jahre erhöht.



Altersstruktur in der Gemeinde Hetlingen (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2021)

Damit liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung etwa auf dem gleichen Niveau wie im Kreis Pinneberg (45,1 Jahre). **Der Anteil der über 50-Jährigen ist im Kreis Pinneberg mit 46,4 Jahren geringfügig niedriger als in der Gemeinde Hetlingen.**



Altersstruktur im Kreis Pinneberg (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2021)

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg prognostiziert für das Amt Geest und Marsch Südholstein (auf Gemeindeebene liegen diese Informationen nicht vor) eine deutliche Abnahme der unter 20-Jährigen (um 400 Personen) und der 20- bis 64-Jährigen (um 300 Personen) bis 2030. Demgegenüber wird von einem Zuwachs des Anteils der über 65-Jährigen (um 1.400 Personen) ausgegangen.

Im Einklang mit dem Dorfentwicklungskonzept sollte die Planung auf den Trend der alternden Bevölkerung in Hetlingen reagieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gehen die Autor*innen des Dorfentwicklungskonzepts auch von einem Trend zu kleineren Haushaltsgrößen aus. Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht für die Gemeinde von einer leichten Zunahme von ca. 50 Haushalten zwischen 2014 bis 2030 aus. Es wird ein erheblicher Zuwachs der Ein- und Zweipersonenhaushalte und ein Rückgang der Drei- und Mehr-Personen-Haushalte auf Amtsebene prognostiziert. Diese beiden Trends (Bevölkerungsalterung und kleinere Haushalte) sollen im Rahmen der Potenzialanalyse mitgedacht werden.

2.1.3. Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde/Umland

Die Gemeinde Hetlingen hat einen Gesamtwohnungsbestand von 683 Einheiten, von denen sich 96 % (655 Einheiten) in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Im Amt Geest und Marsch Südholstein ist der Anteil prozentual nur geringfügig kleiner, im Kreis Pinneberg liegt er bei 89 %. Der Bestand in Hetlingen ist mit 6,6 % in dem Zeitraum 2017-2021 deutlich schneller angewachsen als im restlichen Schleswig-Holstein (+3,5 %).

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nehmen 17 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde Hetlingen ein. Dieser Bestand hat sich im Betrachtungszeitraum 2017-2021 nur um 16 Einheiten in zwei Wohngebäuden vergrößert. Auch die Anzahl aller genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten fällt mit neun und sechs Einheiten in 2021 gering aus.

Nur geringe Anzahl an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Wohnungsbestand wurde in großen Teilen vor 1949 (27 %) und zwischen 1949 und 1978 (37 %) erbaut. Nur 25 % der Einheiten wurden nach 1991 errichtet. Es zeigt sich bei einer genaueren Betrachtung des Wohnungsbestandes zudem, dass 82 % aller verfügbaren Wohnungen über 4 oder mehr Räume verfügen und nur 3,5 % des Gesamtbestandes, insgesamt 41 Einheiten, Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen sind.

Nur 3,5 % aller Wohnungen haben weniger als 4 Zimmer

Die durchschnittliche Wohnfläche ist in der Gemeinde Hetlingen mit 115 m² je Wohneinheit deutlich höher als auf Kreisebene (94 m²). Eine genauere Betrachtung der Wohnsituation nach Haushaltsstruktur in der Gemeinde Hetlingen zeigt, dass von allen Einpersonenhaushalten circa 27 % auf 120 m² und mehr Fläche leben. Weitere 16 % der Einpersonenhaushalte wohnen auf 100-120 m² Wohnfläche und circa 13 % auf einer Fläche zwischen 80-100 m². Dies bedeutet, dass circa 56 % der Einpersonenhaushalte mehr als 80 m² Fläche zur Verfügung haben.

Bei der Gruppe Paare ohne Kinder leben circa 43 % der Haushalte auf über 120 m² Fläche. Weitere 27 % der Haushalte Paare ohne Kinder haben eine Wohnfläche zwischen 100-120 m² und 17 % zwischen 80-100 m². In dieser Gruppe, die zu 80 % Eigentum besitzt, leben also 87 % auf einer Fläche über 80 m².

Die Betrachtung der Gruppe der ausschließlichen Seniorenhaushalte ist ebenso aussagekräftig. Auch hier leben 40 % der Seniorenhaushalte auf über 120 m² Fläche. Weitere 24 % bewohnen eine Fläche zwischen 100-120 m² und 11 % haben Wohnungen zwischen 80-100 m² Fläche. Auch diese Gruppe besitzt zu 81 % Eigentum und 75 % von ihnen leben auf einer Fläche von über 80 m².

40 % der Seniorenhaushalte haben über 120 m² Fläche

Die durchschnittlichen netto Kalt-Mieten lagen im Kreis Pinneberg in 2021 im Durchschnitt bei €8,75 - €8,54 im Bestand und €11,18 im Neubau. Sie stiegen damit zum Vorjahr von €8,07 pro

Quadratmeter um €0,67 für Bestandswohnungen und um €0,11 pro Quadratmeter für Neubauwohnungen. Die Durchschnittsmieten für alle Wohnungen sind im Amt Geest und Marsch Südholstein etwas höher – diese lagen in 2021 bei €9,28 pro Quadratmeter für alle Wohnungen. Für Bestandswohnungen lagen die Preise bei €9,07 pro Quadratmeter und bei Neubauwohnungen bei €10,77 pro Quadratmeter.

**Kaltmiete im Durchschnitt
9,28 €/m²**

Im 3-Jahres-Mittel 2018-2021 ist der Medianpreis je Quadratmeter im Kreis Pinneberg um 4% gestiegen. Die durchschnittlichen netto Kalt-Mieten lagen im Kreis Pinneberg in 2021 im Durchschnitt bei 8,75 € - 8,54 € im Bestand und 11,18 € im Neubau.

Die Anzahl von neuen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen fällt mit neun und sechs Einheiten in Jahr 2021 in der Gemeinde sehr gering aus. Im Amt Geest und Marsch Südholstein waren es im gleichen Jahr 201 genehmigte und 78 fertiggestellte Wohnungen, im Kreis Pinneberg waren es 2.087 genehmigte Wohnungen und 1.247 fertiggestellte Wohnungen.

2.2. Mikroanalyse

Im Rahmen der Mikroanalyse wird zunächst der gebäudebezogene Planungskontext eingeführt, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das zu untersuchende Grundstück zusammenzufassen. Im nächsten Schritt werden die Grundstücksgrenzen beschrieben sowie Beschaffenheit, Erschließung und Bebauung im Bestand näher erläutert.

2.2.1. Planungssituation

Das zu untersuchende Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Pinneberger Elbmarschen. Zusätzlich grenzt das Gemeindegebiet von Hetlingen an den Mitteldeich sowie das Naturschutzgebiet „Haseldorfer Binnenelbe mit Elbvorland“ an. Auch das NATURA 2000-Schutzgebiet FFH-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Grundstück befindet sich außerdem im Wasserschutzgebiet der Weiteren Schutzzone IIIB. Für die beabsichtigte Wohnnutzung ergeben sich mit diesen Rahmenbedingungen keine Restriktionen. Im Flächennutzungsplan (FNP) von Hetlingen wurde das Grundstück als Mischnutzungsfläche ausgewiesen, wo auch das Wohnen zugelassen ist. Zusätzlich ist die Fläche als Baulücke im FNP dargestellt.

**Laut FNP: Mischnutzungs-
fläche**

Für die Fläche des Grundstücks existiert kein Bebauungsplan (B-Plan), sodass die Bebaubarkeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dabei wird die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile anhand von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche entschieden. Mit dem digitalen Planungstool, mit dem die Fokusvariante entwickelt wurde, wurde bereits geprüft, dass die Höhen und Maße der geplanten Baukörper, inklusive der Kubatur, der im Ort üblichen Bebauung entsprechen und die Baulinien der Bestandsgebäude aufgegriffen werden. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

**Kein B-Plan
Bebaubarkeit nach § 34
BauGB gegeben**

Zusätzlich ist zu beachten, dass ein Ersatzbau einen Abstand von mindestens 5 m zum Deichfuß einhalten müsste. In dem 5-Meter-Streifen zum Deichfuß darf keine Versiegelung erfolgen. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern in einer eingeschossigen Bauweise mit Dachgeschoss. Hinzu kommen einige Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Dachgeschoss. Die durchschnittliche Gebäudehöhe liegt über alle Gebäudetypologien hinweg

**Ersatzbau: Abstand von
mindestens 5 m zum
Deichfuß**

bei fünf Metern. Lässt man kleinere Gebäude wie Schuppen, Garagen und andere Nebengebäude unbeachtet, liegt die durchschnittliche Gebäudehöhe bei rund acht Metern.

Die Stellplatzregelung der Landesordnung sieht einen Stellplatzschlüssel von 0,7 vor. Laut Gemeindevertretung wird für das Grundstück ein Stellplatzschlüssel von 1 bei Wohnungen bis 60 m² Größe avisiert. Bei Wohneinheiten, die größer als 60 m² sind, wird der Stellplatzschlüssel auf 2 angehoben.

**Lokaler
Stellplatzschlüssel von 1
(Wohnung <60 m²)
Stellplatzschlüssel von 2
(Wohnung >60 m²)**



Farbige Interpretation der Gebäudehöhen im Umfeld des Grundstücks. Je hellgrüner, desto höher die Bebauung (Quelle: Planungstool FFY)

Die aktuelle bauliche Dichte auf dem Grundstück liegt bei einer GFZ von 0,28 und einer GRZ von 0,19. Im Umkreis liegen die Höchstwerte bei 1,2 für die GFZ und 0,7 für die GRZ und bilden somit einen klassischen dörflichen Charakter ab.



**GFZ
auf dem Grundstück 0,28
Im Umkreis 1,2**

**GRZ
auf dem Grundstück 0,19
im Umkreis 0,7**

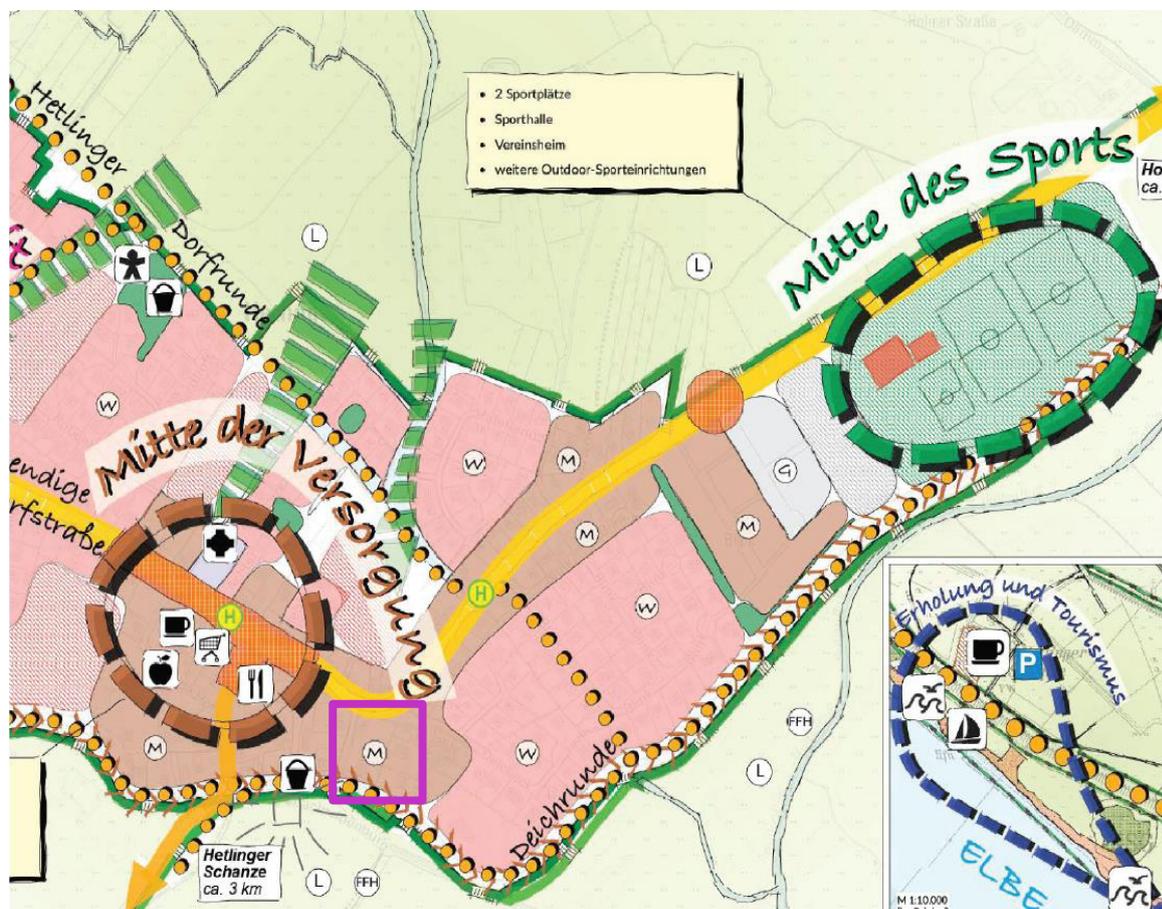
Farbige Interpretation der planerischen Dichte. Je stärker die Farbigkeit ins Orange übergeht, desto höher die GFZ/GRZ (Quelle: Planungstool FFY)

Informelle Planungen

Zusätzlich zu den verbindlichen Planungsinstrumenten wurde 2021 ein Dorfwirtschaftskonzept (DEK) als informelles Planungsinstrument für Hetlingen erstellt. Im DEK wurden Bedarfe an Wohn-, Gewerbe und Freiflächen identifiziert, die nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst sind:

- Mangelndes Angebot von kleineren Mietwohnungen sowie alten- und seniorengerechtem Wohnraum
- Rege Nachfrage nach ortsverträglichen Mehrfamilienhäusern für jüngere, ältere und allein-stehende Menschen
- Schaffung von ortstypischen dorfgerechten, innovativen neuen Wohngebieten mit differen-zierten Wohnformen
- Gestaltung des öffentlichen Raums/Schaffung eines öffentlichen Treffpunktes, z. B. eines Ge-nerationenparks zur Stärkung des Gemeindelebens (für gemeindliche Feste und Veranstal-tungen)
- Mangelnde Fläche für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe

Im DEK befindet sich das Grundstück in direkter Nähe zur „Mitte der Versorgung“ (Nahversorgungszentrum der Gemeinde) und in fußläufiger Nähe zur „Mitte des Sports“. Südlich des Grundstücks grenzt die Deichrunde (Dorfrundweg) an. Im DEK ist die Fläche für „dörfliche Mischnutzung“ vorgesehen. Diese ist keine formelle Art der baulichen Nutzung aus der Baunutzungsverordnung, sondern soll den dörflichen Charakter des Standorts betonen. Die formelle Baufläche ist dem FNP zu entnehmen (siehe oben).



Ausschnitt aus dem Dorfwirtschaftskonzept 2021 (Quelle: Architektur und Stadtplanung, 2021)

2.2.2. Bestandsbeschreibung des Grundstücks

Die Entwicklungsfläche liegt in einer Kurve der Hauptstraße, die durch den Ortskern führt. Über die Nebenstraße Achtern Diek erreicht man den alten Resthof, der die aktuelle Bestandsbebauung auf dem Grundstück darstellt. Im Folgenden wird auf die Zusammensetzung des Grundstücks und dessen Beschaffenheit, die Erschließungssituation und die Bestandsbebauung eingegangen.

Grundstücksgrenzen

Im Rahmen der Potenzialanalyse werden unterschiedliche Teilgrundstücke betrachtet, die auf der Karte unten farblich gekennzeichnet sind. Es handelt sich sich um das Flurstück 27/1, Flur 5, Gemarkung Hetlingen mit den Adressen Achtern Diek 3 sowie Achtern Diek 1 (gelb), 24591 Hetlingen. Die Eigentümer*innen der beiden Grundstücke bewohnen Achtern Diek 1 und sehen es vor, ihr Teilgrundstück für die Eigennutzung zu erhalten. Darüber hinaus wird eine Erweiterungsfläche an der Hauptstraße in Betracht bezogen. Aktuell ist diese Fläche eine Teilfläche des Flurstücks 29/4 an der Krugstraße 2 (blau). Im Fokus der Potenzialanalyse für eine mögliche künftige Erschließung und Bebauung stehen Achtern Diek 3 mit einer Fläche von ca. 1.700 m² (im weiteren auch Deichgrundstück genannt) und die Erweiterungsfläche an der Hauptstraße mit ca. 400 m² (im weiteren auch Straßengrundstück genannt) zu Verfügung .

Hetlingen - Grundstück



Luftbild der Entwicklungsfläche und Markierung der Teilflächen (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)

Beschaffenheit

Die Entwicklungsfläche erstreckt sich nördlich des Deiches hin zur Hauptstraße. In diese Richtung hat es eine leicht abfallendes Gelände. Auch von der westlich angrenzenden Haupteerschließungsstraße Achtern Diek fällt das Gelände topographisch ab. Dies ist bei der

Erschließung und beim Herrichten der Fläche zu berücksichtigen. Ausgenommen der bestehenden Bebauung ist das Grundstück größtenteils als Grünfläche unversiegelt.



Blick gen Osten



Blick gen Norden



*Blick gen Süden -
Grundstücke und Bestand*

Bebauung

Das Grundstück Achtern Diek 3 ist mit einer alten Hofstelle bebaut. Diese besteht aus einem Hauptgebäude, das unmittelbar an den Deichfuß grenzt, einem Anbau sowie einem weiteren Nebengebäude parallel zum Achtern Diek. Das Gebäude wurde über Generationen als Hofstelle und Wohnhaus genutzt und über die Jahrzehnte an die jeweils individuellen Ansprüche der Bewohner und Nutzungen baulich angepasst. Es steht nicht unter Denkmalschutz. Die unterschiedlichen Baustile und Materialien bilden ein heterogenes und funktionales Erscheinungsbild. Im Rahmen einer Begehung des Grundstücks und der Gebäude wurden augenscheinlich Funktions- und Bausubstanzmängel festgestellt (siehe Fotos). Weiterhin entsprechen die Raumaufteilung und die Deckenhöhen der Gebäude nicht modernen Wohnansprüchen. Aufgrund der wenig erhaltenswerten Bausubstanz und der mit einem hohem Aufwand verbundenen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung wird ein Erhalt des Gebäudes nicht empfohlen.

**Hofstelle mit starken
Funktions- und Bausub-
stanzmängeln**



*Blick von Nordwest zum Straßengrundstück
Hauptstraße/Achtern Diek*



*Blick entlang Achtern Diek -
Bestand EFH und alte Scheune*



*Blick gen Süden über das Grundstück-
und Bestand*



Innenaufnahmen der alten Scheune



Blick von Osten zur alten Scheune

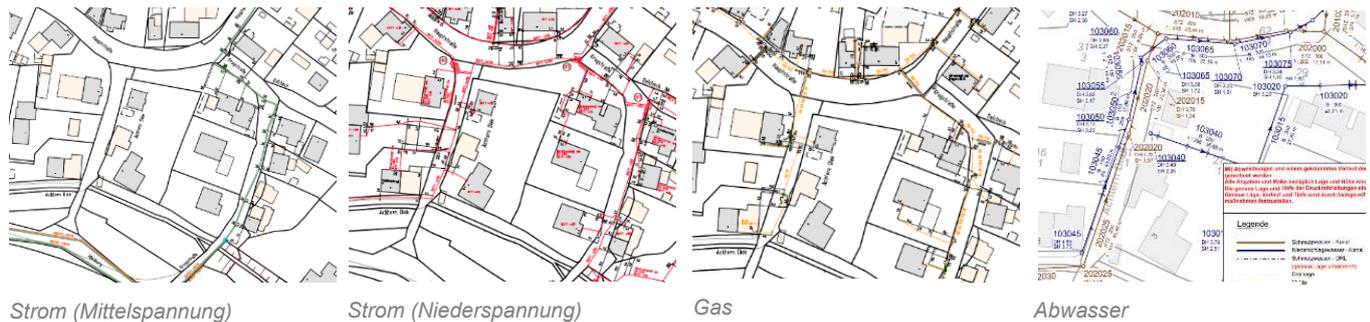


Blick von Norden zur alten Scheune

Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße Achtern Diek erschlossen. Auf dem Grundstück sind aktuell keine Verkehrsflächen vorhanden. Zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe (Blink und Schulstraße). Bezüglich der Medieneerschließung ist die bestehende Wohnbebauung durch

Strom- (Niederspannung), Gas- und Abwasserleitungen erschlossen (siehe Auszüge aus den Leitungsplänen). Für die Frischwasserversorgung hat der Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch keine Leitungspläne zur Verfügung gestellt. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass Frischwasser- sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden sind. Ein Fernwärmenetz und eine Breitbandversorgung sind nicht vorhanden. Die Stadtwerke Wedel haben bestätigt, dass keine Bedenken bezüglich einer künftigen Stromversorgung bestehen, wobei davon auszugehen ist, dass eine zusätzliche Trafostation notwendig sein wird. Eine Gasversorgung ist angesichts der Energiewende für eine künftige Entwicklung nicht zu empfehlen. Die Kapazitäten der Wasser- und Abwasserleitungen konnten durch die Versorger nicht abschließend bestätigt werden. Dies ist in den nächsten Phasen der Planung zu klären.



Quelle für Strom und Gas: Stadtwerke Wedel 2023 (Quelle für Abwasserkarte: Abwasser-Zweckverband Südholstein 2023)

Bau- und Altlasten

Nach Einsichtnahme der Grundbücher im Oktober 2023 liegen für das Deichgrundstück Blatt 157 Flur 005 Flurstück 27/1 für die Gebäude- und Freifläche am Achtern Diek 3 und für das Straßengrundstück, das zum Blatt 533 Flur 5 Flurstück 29/4 Gebäude- und Freifläche in der Krugstraße 2 und 4 gehört, keine Eintragungen zu Baulasten oder Dienstbarkeiten vor. Eine Abfrage beim Altlastenkataster des Kreises wurde gestellt mit dem Ergebnis, dass keine Altlasten im Kataster eingetragen sind.

2.3. Analyseergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Stärken-/Schwächen-/Chancen- und Risiken- (SWOT)-Analyse dargestellt und mit den Bedarfen und Zielen für die Grundstücksentwicklung zusammengeführt.

2.3.1. Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen

Zur Ermittlung der Potenziale der Grundstücksentwicklung wurde eine SWOT-Analyse durchgeführt. Die SWOT-Analyse hat ergeben, dass insbesondere die Lage des Grundstücks und die vorhandene Erschließung eine Stärke für die Entwicklung darstellen, während ein Defizit bei den wohnungsnahen Versorgungsangeboten besteht. Auf der anderen Seite stellen die Bestandssituation mit der schlechten Bausubstanz sowie die Lage des Grundstücks in mehreren Schutzgebieten ein Risiko für die Entwicklung dar. Nachfolgend werden die wesentlichen SWOT-Analyseergebnisse stichpunktartig aufgelistet:

Stärken (Strengths)

- Zentrale Lage des Grundstücks im historischen Ortskern und am naturnahen Deich

- Zweiseitige Erschließung durch Hauptverkehrsstraße und Ortsstraße
- Zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen und Lage am Dorfwanderweg
- Mediierschließung für Schmutz- und Regenwasser und Strom ist vorhanden

Schwächen (Weaknesses)

- Hohe Verkehrsbelastung an nördlicher Seite
- Kein B-Plan ausgewiesen, daher gilt das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
- Mangel an medizinischen Versorgungsangeboten in der näheren Umgebung senkt die Attraktivität des Wohnstandorts insbesondere für ältere Menschen
- Eingeschränkte Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs senkt die Attraktivität für bestimmte Zielgruppen (Senioren, junge Menschen)
- Größtenteils unversiegelte Fläche, bei Nachverdichtung ist eine weitere Versiegelung nötig

Chancen (Opportunities)

- Verbesserung der Fuß- und Radwegerschließung entlang der Straße
- Schaffen eines bedarfsorientierten Wohnungsangebots
- Schaffen eines Begegnungsortes für das Dorfleben entlang der Hauptstraße
- Erneuerbare Energien durch Solaranlagen oder Abwärme vom Klärwerk Hetlingen

Risiken (Threats)

- Bogensituation der Straße kann Erschließung und Attraktivität erschweren
- Abstimmungsbedarfe mit jetzigem Eigentümer und Harmonisierung mit bisheriger Wohnnutzung
- Hoher Sanierungsbedarf der vorhandenen Bausubstanz

2.3.2. Bedarfe und Entwicklungsziele

Aus der Makro- und Mikroanalyse sowie der darauf aufbauenden SWOT-Analyse wurden die folgenden Bedarfe und Entwicklungsziele für die Entwicklungsfläche abgeleitet.

Bedarfe

- Kleinerer und günstiger Wohnraum für Senior*innen und junge Erwachsene
- Nachfrage nach innovativen, differenzierten Wohnformen, wie z. B. „dorfgerechten Mehrfamilienhäusern“
- Errichtung eines Parks/Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität zur Förderung des Gemeindelebens

Entwicklungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum für Senior*innen, junge Erwachsene und Hinzugezogene
- Errichtung von neuen und zeitgemäßen Wohnformen, z. B. Mehrgenerationenhäuser
- Schaffung eines neuen Begegnungsortes oder einer Grünfläche zur Stärkung des gemeindlichen Lebens

3. Städtebauliche Planung

Die Vorgespräche mit der Gemeinde im Rahmen der durchgeführten Workshops lassen einen klaren Bedarf nach kleineren Wohneinheiten erkennen. In einem jüngst fertig gestellten Wohngebäude Achter de Kark 1, wurde gemäß den Gemeindevertretern und der Verwaltung ein für Hetlingen passendes Referenzprojekt genehmigt und erstellt. In der Gebäudekubatur einer alten Hofstelle/Scheune handelt es sich um ein ca. 27 m langes, eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem giebelständigen Dach über zwei weitere Geschosse. Mit mehreren kleinen aber auch größeren Wohnungen wurde das Wohnungsangebot sehr gut angenommen und sollte als Referenzgebäude in die Nutzungsvarianten mit einfließen.



Referenzgebäude Achter de Kark 1

Aufgrund der kompakten Größe sowie des Zuschnitts des Grundstücks liegt der Schwerpunkt der zukünftigen Bebauung im südlichen Grundstücksbereich auf den Flächen des heutigen Resthofs. Für eine Neubebauung gilt ein Mindestabstand von fünf Metern zum Deichfuß, der die südliche Planungsgrenze definiert. Die Grundstückerschließung kann ausschließlich über den Bereich der heutigen Zufahrt am Achtern Diek erfolgen, da eine Zufahrt über die Hauptstraße aufgrund des abbiegenden Straßenverlaufs sowie der hohen Frequenz nicht abbildbar ist.

3.1. Variantenentwicklung

In der Variantenentwicklung wurden verschiedene Bebauungsintensitäten des Grundstücks im Rahmen eines iterativen Planungsprozesses untersucht. Die verschiedenen Funktionsskizzen wurden im Rahmen von zwei Workshops mit den Vertretern der Gemeinde besprochen und geschärft. Aufgrund des höheren Stellplatzschlüssels in Hetlingen muss auf dem Grundstück neben einer Bebauung auch ausreichend Fläche für PKW-Stellplätze vorgehalten werden. Der Fokus der Bebauungen konzentriert sich in allen Varianten auf die Fläche des Deichgrundstückes. Im Weiteren wird die identifizierte Fokusvariante näher erläutert. Ergänzend ist der Anlage 1 ein Steckbrief der Fokusvariante mit den Kennzahlen der Entwicklung und zugehörigen Funktionsskizzen beigefügt.

**Variantenentwicklung in
Funktionsskizzen**

3.2. Fokusvariante

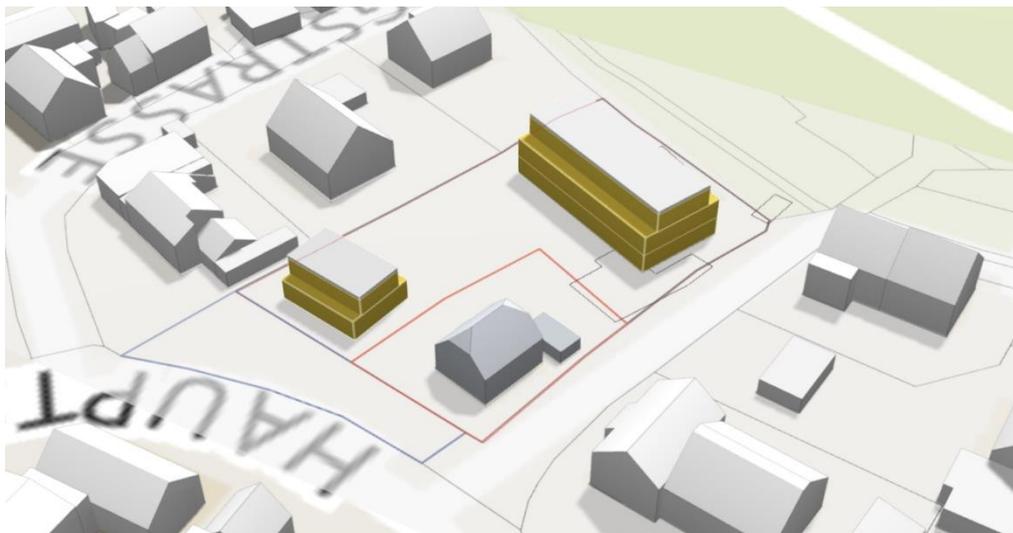
Die Fokusvariante bildet auf dem Deichgrundstück zwei Baukörper ab. Bei dem ersten Gebäude (A) handelt es sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachgeschoss und einer Grundfläche von 27,00 m Länge und 13,00 m Breite. Das zweite Gebäude (B) ist ein kleineres, eingeschossiges Mehrfamilienhaus zzgl. Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 12,50 m Länge und 10,00 m Breite. Die Längsseite des großen Mehrfamilienhauses im Süden verläuft parallel zum Deich und bildet mit der langen Südseite eine üppig besonnte Fassade ab, die insbesondere durch die Platzierung von Balkonen und Terrassen hohe Aufenthaltsqualitäten entwickeln kann. Durch den Abstand zum Deichfuß von rund 7,50 m besteht ein 2,50 m breiter Streifen für die Ausbildung von befestigten Terrassen, bevor die Schutzzone des Deichfußes beginnt. Die Dachfläche eignet sich hingegen sehr für die Nutzung erneuerbarer Energieträger, wie Photovoltaik oder Solarthermie.

Gebäude A: Großes Mehrfamilienhaus

Buttgrundfläche:	949 m ²
Angenommene Flächeneffizienz:	0,75
Nutzfläche Wohnen:	712 m ²
Grundfläche:	352 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	11, bei durchschnittl. ca. 60 m ²
Gebäudehöhe:	9,50 m, 6,00 m OKFF

Gebäude B: Kleines Mehrfamilienhaus

Buttgrundfläche:	212 m ²
Angenommene Flächeneffizienz:	0,80
Nutzfläche Wohnen:	170 m ²
Grundfläche:	125 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	3, bei durchschnittl. ca. 55 m ²
Gebäudehöhe:	6,40 m, 3,20 m OKFF



Entwurf Funktionsskizze: Fokusvariante Blick von Norden



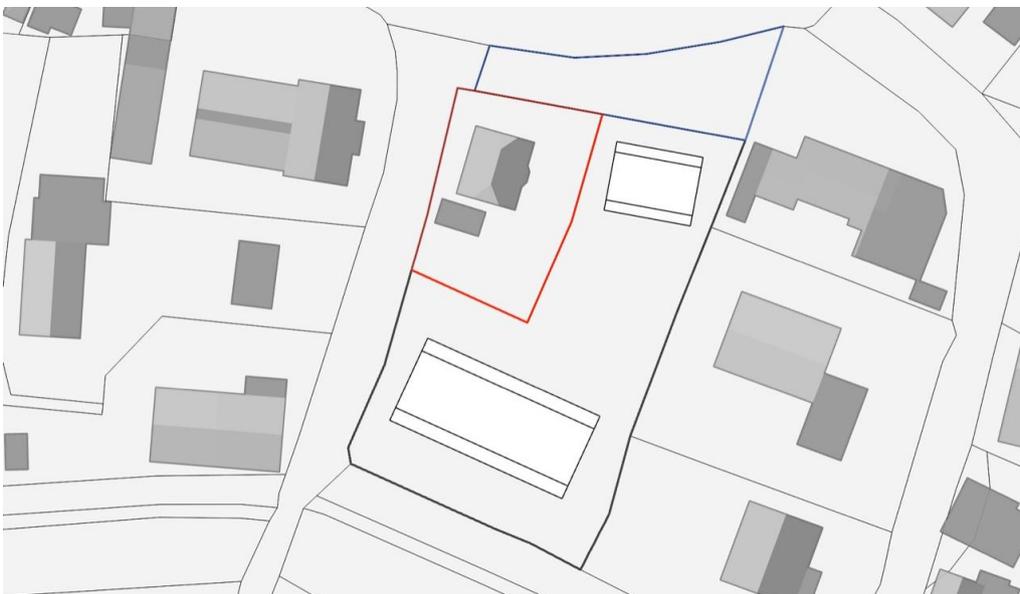
Entwurf Funktionsskizze: Blick aus Süden auf die Fokusvariante.

Damit ergibt sich ein Bebauungspotenzial von 14 Wohneinheiten auf einer Gesamt-BGF von 1.162 m² aus der Fokusvariante. Die überbaute Fläche über beide Baukörper hinweg beträgt 477 m². Die Dichte auf dem Grundstück erhöht sich durch die beiden Baukörper auf 0,58 in der GFZ und 0,25 in der GRZ, wobei Außenanlagen wie Parkplätze und Zuwege hier noch keine Berücksichtigung finden. Berücksichtigt man die geplanten Parkplätze sowie den Zufahrtsweg für die PKW-Stellplätze, so beträgt die GRZ 0,57. Die Gebäude bilden mit einer Gebäudehöhe von 6,40 m und 9,50 m ortstypische Höhen ab und integrieren sich in die vorhandene Bebauungsstruktur. Das kleine Mehrfamilienhaus fügt sich in Art und Maßstäblichkeit sehr gut in die vorhandene Bebauung ein und schießt die vorhandene Baulücke an der ortsbildprägenden Kurve im Hetlinger Zentrum.

Insgesamt 14 WE

**GFZ 0,58
GRZ 0,25**

GRZ inklusive Erschließungsanlagen 0,57



Draufsicht der Entwicklungsfläche: Neubau und Bestand

Das Straßengrundstück soll gemäß der städtebaulichen Konzeption der Allgemeinheit künftig als öffentlicher Raum „grüne Begegnungsfläche“ dienen. Wengleich keine feste Bebauung darauf errichtet werden soll, ist vorgesehen den Fußweg an dieser Stelle zu erneuern und über einen barrierefreien Weg eine kleine Aufenthaltsfläche mit Mobiliar einzurichten.

Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung wurden mehrere Varianten überprüft. Das Ergebnis der Variantenprüfung sieht eine Erschließung des Grundstücks und der Neubauten über die Anliegerstraße Achtern Diek vor, um den Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße nicht zu beeinträchtigen. Die Zufahrt erfolgt über den westlichen Teil des Grundstücks. Die Funktionsskizze sieht eine private Stichstraße für die Erschließung vor. Der erste Teil der Straße ist sechs Meter breit und verfügt beidseitig über Gehwege, die über Materialunterschiede zu der Fahrbahn abgehoben werden. Der zweite Teil der Straße hat eine Breite von sieben Metern, um das Parken auf beiden Seiten der Straße zu vereinfachen. Auf dem Grundstück könnten so 16 Stellplätze für Pkws (2,7 Meter x 6 Meter) gemäß Stellplatzbestimmungen der Gemeinde (siehe Planungssituation) verortet werden. Es sind keine Besucher*innenparkplätze geplant.



Funktionsskizze: Erschließung Fokusvariante

4. Potenzialermittlung der Fokusvariante

4.1. Entwicklungskosten

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Übersicht der Entwicklungskosten. Die getroffenen Annahmen und abgeleiteten Werte werden im nachfolgenden Kapitel textlich erläutert.

Entwicklungskosten

Grundstückskosten				362.390 €
Deichgrundstück - Flurstück 27/1 Grundstückswertannahme minus Erschließungskosten	1700	250	€/m ²	306.000 €
Grundstücksnebenkosten		8,50	%	26.010 €
Straßengrundstück - Teilgrundstück - Flurstück 29/4 Grundstückswertannahme -	400	70	€/m ²	28.000 €
Grundstücksnebenkosten		8,50	%	2.380 €
Herrichten und Erschließen			brutto	119.000 €
Herstellung Außenanlagen Straßengrundstück			brutto	47.600 €
Baunebenkosten			brutto	39.270 €
KOSTEN				568.260 €
Potenzialanalyse				8.925 €
Vertrieb und Finanzierungskosten				27.502 €
Baukostensteigerung bei Entwicklungskosten - Ansatz: 10 %				20.587 €
GESAMT				625.274 €
Rundungswerte auf volle 10TE €UR				630.000 €

4.2. Erläuterungen zu Entwicklungskosten

Grundstückserwerb

Wie unter Kapitel 2.2.2 beschrieben möchten die jetzigen Eigentümer des Grundstücks 27/1 ein Grundstück von 600 m² rund um ihr aktuelles Wohnhaus behalten. Das Restgrundstück, welches für die Potenzialanalyse betrachtet und zu erwerben wäre, hat eine Fläche von circa 1.700 m². Gemäß Antragsstellung wird in der Potenzialanalyse zusätzlich eine Teilfläche des Flurstücks 29/04 entlang der Straße betrachtet. Es hat eine Fläche von circa 400 m². Diese Flächen sind in der oben dargestellten Kostenübersicht mit Ankaufpreisen ausgewiesen.

Die Grundstückswertermittlung für das Deichgrundstück von 1.700 m² lässt sich wie folgt ableiten – in der Gemeinde Hetlingen hat sich der Bodenrichtwert zwischen 2012 (115 €/m²) und 2022 (250 €/m²) mehr als verdoppelt und ist selbst zwischen 2020 und 2022 um 50 €/m² angestiegen. Für das betrachtete Grundstück ist festzuhalten, dass es nur teilweise erschlossen (bzw. längere Leitungswege in Bezug auf die Hausschlusskosten für das kleinere Mehrfamilienhaus nötig sind) und das Bestandsgebäude am Deichfuß zum Erreichen der Entwicklungsziele abgebrochen werden muss. Die Erschließungskosten inklusive Abbruch des Restshofes und Wiederherstellung des Deichfußes an der Stelle müssen sich im Kaufpreisangebot darstellen.

Annahme:

1.700m² * 250 €/m² = 425.000 € (voll erschlossenes bebaubares Grundstück)
– Abbruch und Erschließungskosten von 119.000 €
= 307.000 €

Das Straßengrundstück soll gemäß der städtebaulichen Konzeption der Allgemeinheit künftig als öffentlicher Raum „grüne Begegnungsfläche“ dienen, d.h. es soll keine feste Bebauung darauf errichtet werden. Aktuell ist es als Wiese und Weidefläche genutzt und gehört zum Grundstück 29/04, welches im westlichen Teil mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Der Ankauf ist durch die Gemeinde zu verhandeln. Wenngleich der Teilbereich an der Hauptstraße einer Wohnbaufläche zugeordnet ist, kann er nicht als solche bewertet werden. Als Kostenansatz ist eine Spanne von 3,30 €/m² für Flächen der Land- Forstwirtschaft bis hin zu Fläche für gewerblicher Nutzung von 80 €/m² heranzuziehen. Im Rahmen dieser Potenzialermittlung wurde ein Kostenansatz von 70m² €/m², welcher eher im Bereich einer gewerblichen Nutzung liegt, da die Fläche anteilig als Stellplatzfläche vermietbar wäre.

Zusätzlich zu dem Kaufpreis wird für die Grundstücke 6,5 % Grunderwerbsteuer und 2 % Notarkosten fällig. Die Gemeinde befindet sich in Kaufvertragsverhandlungen mit den Verkäufern.

Herrichten

Aktuell befinden sich auf der gesamten Fläche des Deichgrundstücks zwei Gebäude – zum einen ein Einfamilienhaus, welches mit einem Grundstück von insgesamt 600 m² bei Erwerb abgetrennt wird, sowie die ehemalige Hofstelle, dessen Abbruch vorgesehen ist. Die ehemalige Hofstelle hat ein Volumen von circa 1300 m³. Außerdem gehören zu der Hofstelle zwei Nebengebäude mit circa 400 m³, die auch abgebrochen werden müssen. Das Gelände mit den drei Gebäuden muss für eine neue Bebauung freigelegt werden. Es ergeben sich circa 119.000 € an Kosten durch den Abbruch der Gebäude, das Vorbereiten des Geländes und Wiederherstellen des Deichfußes. Die Kosten beinhalten noch keinen pauschalen Bodenausgleich bzw. Anpassung der Höhen zum Straßenniveau, sondern nur einen Ausgleich des Bodens der direkt mit dem Abbruch verbunden ist. Der finale Bodenausgleich (Auffahrt zur Straße Achter Diek) ist nach vorliegender Planung durch den zukünftigen Eigentümer vorzunehmen

Versorgung/Entsorgung

In Bezug auf die Versorgung/Entsorgung des Grundstücks ist festzuhalten, dass die Leitungen entlang der Straße Achtern Diek verlaufen und somit generell eine gute Erschließungssituation gegeben ist. Die Kosten für die Leitungen auf dem Grundstück (kleines und großes Mehrfamilienhaus) werden direkt über den zukünftigen Projektentwickler getragen und sind nicht Teil der Entwicklungskosten-Übersicht.

Baunebenkosten

Wie oben im Bericht erläutert, werden künftige Bauanträge für die Fläche nach §34 des BauGB entschieden. Mit dem digitalen Planungstool, wurde bereits geprüft, dass die Höhen und Maße der Bebauung, inklusive der Kubatur, der im Ort üblichen Bebauung entsprechen und dass sich die Baukörper an bestehenden Baulinien wiederfinden und in das ortsübliche Gefüge passen. Allerdings bleibt das Restrisiko eines negativ beschiedenen Bauantrags. Dieses Risiko wirkt sich auf den Verkaufspreis aus, den die Gemeinde bei Veräußerung der Fläche an einen Projektentwickler erzielen kann. Deshalb ist die Empfehlung der Potenzialanalyse, dass die Grundstücke der Entwicklungsfläche mit einem B-Plan überplant werden um formelles Baurecht zu schaffen. Neben den besseren Vermarktungschancen besteht die Möglichkeit dem

Eigentümer des Straßengrundstückes nach dem Teilverkauf seine aktuelle Bestandsbebauung (GRZ und GFZ) zu sichern.

In Bezug auf die Nebenkosten heißt es, dass Kosten für den B-Plan und entsprechenden Fachgutachten entstehen. Außerdem beinhaltet die Kostenübersicht Vermessungs- und Notarkosten, die durch die notwendige Realteilung des Entwicklungsgrundstücks entstehen.

Finanzierungs- und Vertriebskosten

Die Finanzierungs- und Vertriebskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die IB.SH, Vermarktungs- und Vertriebskosten und den Eigenanteil der Kommune für die Erstellung der Potentialanalyse (Teil 1 des Baulandfonds-Programms) zusammen.

Um die Ziele der Gemeinde an diesem ortsbildprägenden Standort zu sichern wird empfohlen eine Vergabe der Grundstücke im Konzeptverfahren durchzuführen. Dabei werden die dann kommunalen Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes vergeben. Die Kosten sind in der Vertriebspauschale enthalten.

Baukostensteigerung

Die angenommenen Gesamtentwicklungskosten beinhalten eine jährliche 5 %-Kostensteigerung. Diese beruht auf der Annahme einer moderaten Baukostensteigerung im Tiefbausegment (2 %) und den Prognosen der Bundesbank zur Inflationsentwicklung (Stand Juni 2023: für das Jahr 2024: 3,1 %; für das Jahr 2025: 2,5 %). Mit Bezug zum operativen Umsetzungszeitraum, d.h. der Ausarbeitung eines B-Plans, erscheint eine Veräußerung in zwei Jahren Ende 2025 und somit 10 %-Steigerung der Baunebenkosten realistisch.

4.3. Wirtschaftlichkeit

4.3.1. Einnahmen

Die Einnahmen beziehen sich auf die Veräußerung der gesamten Fläche des Deichgrundstücks von 1.700m² an einen oder ggf. zwei Entwickler. insgesamt sind zwei Mehrfamilienhäuser mit in Summe circa 14 Wohneinheiten herzustellen. Aufgrund der guten Ausnutzung der Fläche, der Schaffung von neuem Wohnraum an begehrter Stelle mit Weitblick über den Deich und der Lage der Fläche im Innenbereich der Gemeinde Hetlingen wird eine Bodenwertsteigerung von 10 % angenommen. Die Grundstücke werden vermutlich im Jahre 2025 mit dem dann vorliegenden formellen Planrecht vermarktet. Hier wird wiederum angenommen, dass eine weitere Wertsteigerung von 2 % pro Jahr erfolgt ist.

Einnahmen

Vermarktbare Fläche m²	1.700		
Bodenrichtwert - Stichtag 01.01.2022		250,00	€/m²
Anpassung aufgrund höherer Ausnutzung	10 %	275,00	€/m²
Angenommene Wertsteigerung per annum	2,00 %		
Entwicklungszeitraum bis zur Vermarktung	2	286,00	€/m²
GESAMT			486.200 €
Rundungswerte auf volle 10TEUR			490.000 €

4.3.2. Markteinschätzung

Es werden generell nur sehr wenige Objekte in Hetlingen zum Verkauf und zur Vermietung angeboten, und das Angebot an Wohnungen an vermiet- und veräußerbaren Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern ist besonders gering. Die Immobilienpreise sind generell bundesweit in 2023 rückläufig. Dies ist zum einen der hohen Inflationsrate und zum anderen den stark gestiegenen Finanzierungskosten geschuldet. Aufgrund dieser Entwicklung hat sich auch das durchschnittlich eingebrachte Eigenkapital an einer Immobilie deutlich erhöht und liegt nun bei circa 20 %. Durch diese Veränderungen werden weniger Neubauvorhaben gestartet, und das allgemeine Problem der Verknappung und Verteuerung des Mietmarktes wird stark erweitert. Aufgrund dieser Situation sind sich Experten einig, dass der Rückgang der Immobilienpreise auf dem Markt nicht zu drastisch ausfallen wird.

Die Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes als zentrales Anliegen des Grundstückserwerbs und Voranbringens der Planung erscheint für Hetlingen auch in einem geschwächten Immobilienmarkt sinnvoll und nötig. Durch die demografische Entwicklung der nächsten Jahre wird die Nachfrage an Wohnungen an das ohnehin schon sehr niedrige Angebot in der Gemeinde deutlich steigen. In diesem Bezug und aufgrund der guten Makro- und Mikrolage fällt die Markteinschätzung der Entwicklungsfläche positiv aus.

4.4. Ergänzende Erläuterungen zur Umsetzung

4.4.1. Bauablauf und Einschätzung zum Liquiditätsbedarf

Die Gemeinde Hetlingen beabsichtigt den Erwerb des Deich- und Straßengrundstückes. Der Ankauf soll zum Ende 2023 erfolgen. Im Frühjahr 2024 kann das Bebauungsplanverfahren starten und die alte Hofstelle mit den Nebengebäuden abgebrochen werden. Inklusiv Erstellung der Fachgutachten ist für den B-Plan inklusive Beschluss ein Zeitraum vom 18 Monaten veranschlagt. Mit der Vermarktung der Fläche kann Mitte 2025 begonnen werden, sodass eine Veräußerung für Ende 2025 / Anfang 2026 erfolgen kann. Mit der vollständigen Bebauung kann in 2027 gerechnet werden.

Entwicklungsjahr	1	2	3	4	6
Phasen Bauablauf	2023	2024	2025	2026	2027
Ankauf					

Planung		
Abbruch		
Erschließung		
Finanzierung u Vertrieb		
Hochbau		
Kredittranchen BLF	1	2
Kreditvolumen: 610.000 €	400.000 €	230.000 €
Auszahlungsbedarf	01.12.2023	01.07.2024

4.4.2. Umsetzung mit dem Baulandfonds

Durch die von der Gemeinde beabsichtigte Entwicklung der Fokusvariante entstehen Ausgaben von circa 630.000 €. Demgegenüber stehen voraussichtliche Einnahmen von circa 490.000 €. Der Ankauf und die Entwicklung der Potenzialfläche weist damit einen negativen Saldo und Mindererlös von 140.000 € auf. Der hierfür fällige Darlehensbetrag würde gemäß den Förderrichtlinien des Baulandfonds SH zu zwei Dritteln (93.333 €) in einen Zuschuss umgewandelt werden – dieser Verzicht der Rückzahlung ist allerdings auf 20 % des Kreditvolumens begrenzt. Bei einer Kreditaufnahme von 630.000 € könnte der Höchstzuschuss bemäÙ der Richtlinie BLF – SH 5.8 maximal 126.000 € betragen. Unter den getroffenen Annahmen läge der gemeindliche Anteil am Mindererlös bei 46.667 €.

Kostendeckung

Ausgaben	630.000 €
Einnahmen	490.000 €
Saldo - Ausgaben/Einnahmen	-140.000 €
Mögliche Kreditfinanzierung BLF	630.000 €
Daraus resultierende Umwandlung - Darlehen in Zuschuss	93.333 €
resultierender Höchstzuschuss durch BLF	126.000 €
Eigenanteil am geförderten Mindererlös	46.667 €

4.5. Ergänzende Fördermöglichkeiten

Die Höhe der unrentierlichen Kosten, kann durch die Hebung zusätzlicher Fördermöglichkeiten gemindert werden und ggf auch eine Rentierlichkeit erzeugen. Ergänzende Förderungen sind entsprechend im weiteren Verfahren zu prüfen. Mit Bezug zur vorgesehenen B-Planerstellung empfiehlt sich das Förderprogramm "Perspektive Wohnen", welches die Kosten für diese Vorbereitung und Erstellung eines B-Plans bis zu einer Höhe von 50.000 € fördert. Es handelt sich um einen nicht rückzahlbaren Zuschuss. Antrag und Abstimmung erfolgt auch hier über die Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Durch die Vorlage des Dorfentwicklungskonzepts besteht unter Umständen die Möglichkeit über Mittel der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK), die Kosten für die Deichsanierung anteilig gefördert zu bekommen. Im gleichen Kontext sollte geprüft werden ob über die Initiative LEADER – AktivRegion eine Anteilsförderung für die Herstellung des Begegnungsraums auf dem Straßengrundstück erwirkt werden kann. Die Anträge und Abstimmung erfolgen über das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL)

4.6. Nachhaltigkeitswirkung

Zur Bewertung der Nachhaltigkeitswirkung des Vorhabens wurde aufbauend auf verschiedenen Systemen zur frühzeitigen Nachhaltigkeitsbewertung auf Quartiers- bzw. Grundstücksebene eine eigene Systematik entwickelt. Grundlage hierfür sind folgende Dokumente:

- [Klimaschutz und Stadtplanung Augsburg - Leitfaden zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der städtebaulichen Planung und deren Umsetzung](#)
- [Klima-Check in der Bauleitplanung Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung - Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University](#)
- [DGNB System Kriterienkatalog Quartiere Version 2020](#)
- [Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne](#)

Ziel der Bewertung ist es, frühzeitig Verbesserungspotenziale im Feld der Nachhaltigkeit zu ermitteln, um diese im weiteren Projektverlauf berücksichtigen zu können. Die Bewertungsmatrix baut auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit (ökologische, ökonomische und soziale Faktoren) auf. In der Spalte „Kriterium“ wird das Nachhaltigkeitskriterium genannt und beschrieben. In der Spalte „Klassifizierung“ sind die möglichen Ausprägungen des Kriteriums sowie das dazugehörige Scoring aufgeführt. Die Spalte „Bewertung“ zeigt die vorgenommene Bewertung des zu untersuchenden Grundstücks. In der letzten Spalte „Begründung“ werden Anhaltspunkte zur Bewertung benannt.

Kriterium	Klassifizierung	Bewertung	Begründung
Flächeninanspruchnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion für das Umfeld (-2) • Außenentwicklung (Bauen im Außenbereich) (-1) • Innenentwicklung/ (o) • (Brach)Flächenrecycling zum Schutz des Außenbereichs oder statt Inanspruchnahme von Freiflächen (+1) 	+1	Das Grundstück befindet sich im Innenbereich. Die Entwicklung stellt ein Brachflächenrecycling dar.
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (-2) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80 % (-1) 	+1	Versiegelungsgrad: ca. 55 % Grundstücksfläche: 1.707m ² Grundfläche Gebäude A: 352m ² Grundfläche Gebäude B: 125 m ² Straßen inkl. Gehwege: 180 m ² Parkplätze: 259 m ²

- Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+1)
- Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (+2)

Städtebauliche Dichte	Wohnungsbau überwiegend: <ul style="list-style-type: none"> • freistehende Einfamilienhäuser (-1) • Doppelhäuser (0) • Reihenhäuser (+1) • kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (+2) Gewerbe/Industrie: <ul style="list-style-type: none"> • mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-1) • wenige Gebäude mittlerer Größe (0) • größere kompakte Gebäudekomplexe (+1) • größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (+2) 	+2	Überwiegend kompakte mehrgeschossige dorftypische Wohnanlage
Erreichbarkeit von Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraum in über 400 m Reichweite (-1) • Freiraum in max. 400 m Reichweite (+1) 	+1	Spielplatz Krugstraße befindet sich direkt südlich des Grundstücks
Gefährdung gegenüber Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Hanglage, Geländemulde oder Senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-1) • Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-1) • Keine Hanglage, Geländemulde oder –senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+1) • Keine bekannten, vergangenen Schadensereignisse in der Lage (+1) 	-1	Die Lage am Deich könnte sich ggf. negativ auswirken und sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Lage (bezogen auf die energetische Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> • Verschattung (-1) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-1) 	+2	Keine Verschattung und Südausrichtung der Gebäude

	<ul style="list-style-type: none"> Keine Verschattung vorhanden (+1) Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd / 45° möglich (+1) 		
Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Fernwärmeanschluss/ Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+1) Energieversorgungskonzept vorhanden (+1) 	0	Bisher kein Fernwärmeanschluss, Abwärmenutzung aus Kläranlage in Überlegung
Anschluss ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> Unter 400 m (+1) Über 400 m (-1) 	+1	Haltestellen Hetlingen, Eiche und Hetlingen, Blink sind jeweils ca. 200m entfernt
Anschluss an das Straßennetz	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-1) Anschluss vorhanden (+1) 	+1	Anschluss über Achtern Dieck bzw. Hauptstraße vorhanden
Anschluss Rad- und Fußwegenetz	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss in 500 m Entfernung nicht vorhanden (-1) Anschluss vorhanden (+1) Anschluss wird mitgeplant (+1) 	+1	Anschluss über Achtern Dieck bzw. Hauptstraße vorhanden
Erschließungseffizienzzahl (Nettobauland/Bruttobauland)	<ul style="list-style-type: none"> Unter 0,3 (-1) Über 0,3 (+1) 	+1	Erschließungseffizienzzahl: 0,52 Nettobauland: 477m ² Bruttobauland: 916m ²
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungszentrum in 500 m nicht vorhanden (-1) Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+1) 	-1	Nicht vorhanden
Schulen und Kindergärten	<ul style="list-style-type: none"> Kita in 1000 m nicht vorhanden (-1) Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-1) Kita in 1000 m vorhanden (+1) Grundschule in 1000 m vorhanden (+1) 	+2	Kita und Grundschule ca. 700m westlich des Grundstücks
Ausrichtung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen	<ul style="list-style-type: none"> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-1) Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+1) Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der 	+2	Da ein bereits bebautes Grundstück revitalisiert wird, ist nicht von einer Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung auszugehen.

- Baukörper oder Pflanzungen möglich (+2)
- Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper (+2)

Zusammenfassende Bewertung

+13

Insbesondere die Nutzungsintensivierung auf einer bereits bebauten, aber untergenutzten Fläche in zentraler Lage im Innenbereich des Gemeindegebiets wirkt sich positiv auf die Bewertung aus. Außerdem gibt es in der Umgebung ein gutes Angebot an Freiflächen sowie an sozialer Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Bushaltestellen. Es besteht jedoch ein Defizit an wohnungsnahen Nahversorgungsangeboten. Bisher existiert hier lediglich ein Hofladen. Bezüglich der Energieversorgung liegen bereits erste Überlegungen vor; es könnte ggf. Abwärme aus dem AZV Südholstein/Klärwerk Hetlingen für die Wärmeversorgung genutzt werden. Für eine nachhaltige Energieversorgung sollte dieses Potenzial überprüft werden. Darüber hinaus sollten im weiteren Projektverlauf insb. vor dem Hintergrund der Lage des Grundstücks am Deich die Themen Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge weiter ausgearbeitet werden.

Insgesamt erreicht das Projekt in der frühzeitigen Nachhaltigkeitsbewertung eine Bewertung von insgesamt 13 von 21 möglichen Punkten und liegt damit im mittleren Bewertungsbereich. Die geringe Punktzahl ist für einige Kriterien auf den frühen Planungsstand zurückzuführen, für die noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden können, wie z. B. das Thema Energieversorgung. Hier kann zukünftig noch eine Verbesserung im Scoring erreicht werden.

4.7. Fazit

Die Potenzialanalyse zeigt, dass auf der Entwicklungsfläche die Wohnformen abgebildet werden können, die es in der Gemeinde Hetlingen bisher kaum gibt. Durch die Umsetzung der Fokusvariante können genau die Wohnnutzungen entstehen, die ein Alternativangebot zum klassischen Einfamilienhaus darstellen und insbesondere für ältere oder junge Hetlinger oder Hinzugezogene eine passende Wohnform anbieten. Mit der vorgesehenen Bebauung werden die ortsbildprägenden Bauformen aufgenommen und integrieren sich damit sehr gut in die bauliche Struktur. Die Höhe des deichnahen Mehrfamilienhauses ermöglicht den oberen Bewohnern einen Blick in die besonders attraktive Elblandschaft und erhöht das Vermarktungspotenzial.

Neben der Schließung der Baulücke und Hebung des Wohnbaupotenzials kann durch eine gelungene Ausgestaltung des Straßengrundstücks ein kleiner grüner Begegnungsort entstehen und damit zum Sitzen und Verweilen einladen und die Dorfgemeinschaft stärken.

Unter den abgeleiteten Annahmen der Fokusvariante besteht die Möglichkeit, die identifizierten Bedarfe und Entwicklungsziele der Gemeinde Hetlingen zu sichern und die Siedlungsentwicklung im Ortskern positiv zu beeinflussen. Vor diesem Hintergrund kann der Erschließung der Entwicklungsfläche im Rahmen des Baulandsfonds SH ein hohes Entwicklungspotenzial bestätigt werden.

Anlagen

Kostenübersicht

Steckbrief der Fokusvariante

Hetlingen

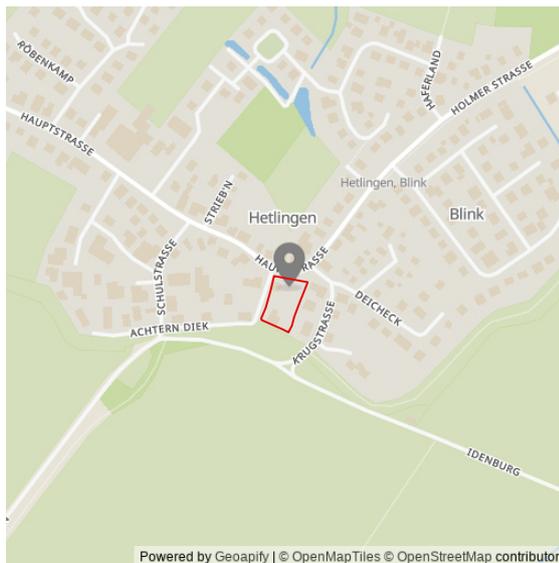
Projekt

25491 Hetlingen

Stadt

2.307 m²

Grundstücksgröße



Baukörper

Die Berechnung der Gebäudelänge erfolgt stets über die lange Gebäudeseite eines Baukörpers. Im Fall eines L-förmigen Baukörpers wäre dies die Außenseite des Gebäudes. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bezieht sich auf die Höhenkoordinate des fertigen Fußbodens im obersten Stockwerk des Gebäudes.

2 / 2

Baukörper

3.650 m³

Volumen

2 + Staffel

max. Geschosse überirdisch

0

max. Geschosse unterirdisch

9,50 m

max. Gebäudehöhe

6,00 m

OKFF

13,04 m

Gebäudetiefe

Flächenwerte

Die Brutto-Grundfläche (BGF) umfasst alle umbauten Flächen innerhalb des Szenarios und bezieht die Konstruktions- sowie Verkehrsfläche mit ein. Etwaige Balkone oder Außenräume werden nicht berücksichtigt.

1.161 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)

1.161 m²

BGF oberirdisch

477 m²

Bebaute Fläche (BF)

Anteil Grundflächen

Berechnung der Wohnfläche nach Wohnflächen-Verordnung (WoFIV) und Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum (MFG) nach gif-Richtlinie

Anteil Nutzungsflächen an BGF



Anteil Mietflächen an BGF (oberirdisch)



882 m²

Wohnen

279 m²

Nicht vermietbar

☰ Nutzungseinheiten

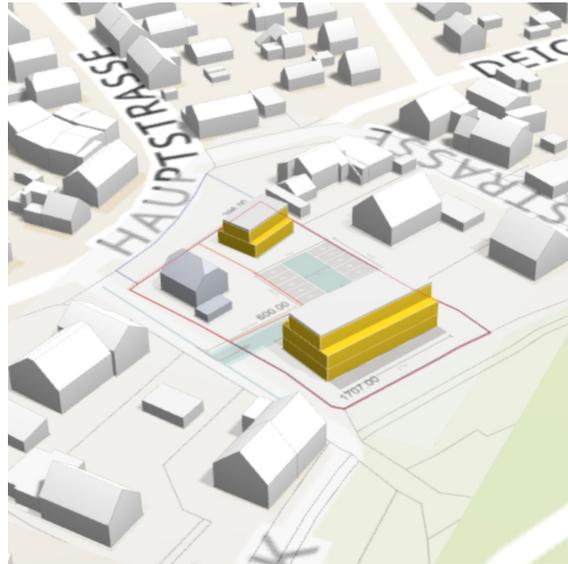
Die Anzahl der Wohn- Gewerbe- und Büroeinheiten wird durch die Eingabe der Flächeneffizienz sowie der durchschnittlichen Einheitengröße errechnet und auf einen ganzen Wert gerundet. Es kann daher nicht garantiert werden, dass die Anzahl an Einheiten tatsächlich in das Planungsszenario passt.

Einheiten nach Nutzung

Mehrfamilienhaus Typ 1 **1** **11**
Anzahl WE

Mehrfamilienhaus Typ 2 **1** **3**
Anzahl WE

14
Wohneinheiten (WE)



● Grundstücksgrenze

● Grundstück 2



Dichte

Die Geschossflächenzahl (GFZ) werden auf Grundlage der Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landes Berlin berechnet. Die Berechnung bezieht dabei alle ausgewählten Flurstücke mit ein. Selbiges gilt für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ). - Die Flurstücke basieren auf amtlichen ALKIS-Daten. Da die Flächendaten der Flurstücke vereinzelt unvollständig sein können, ist es in diesen Fällen möglich, dass die Dichtewerte nicht korrekt berechnet werden.

Grundstück

Flurstücke

27/1

2.307 m²

Grundstücksfläche

0,28

GFZ vorher

0,19

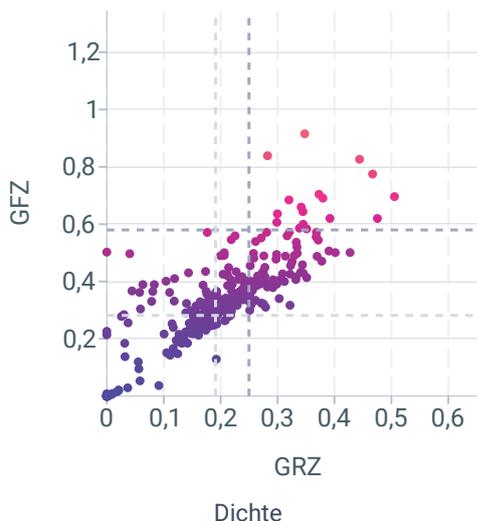
GRZ vorher

0,58

GFZ

0,25

GRZ



Gebäudehöhen

Der Bezugspunkt für die Berechnungen der umliegenden Gebäudehöhen sowie ihrer Entfernung zum Planungsszenario befindet sich ungefähr in der Mitte des ausgewählten Grundstücks.

Höhen und Entfernung

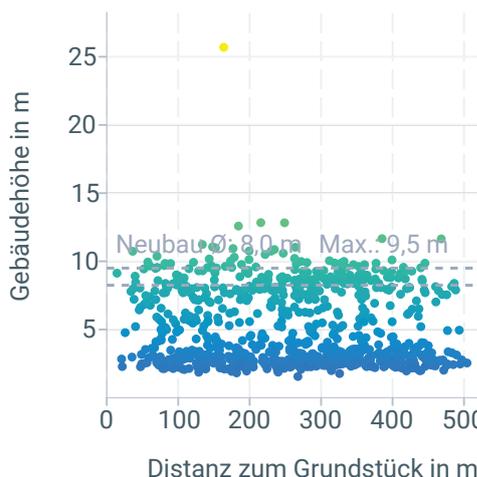
Gebäudehöhen nach Distanz zum Grundstück, sowie Neubauhöhen zum Vergleich (Linien)

Ø 5,00 m

Bestand Gebäudehöhe

Ø 8,00 m

Neubau Gebäudehöhe



☀ Natürliche Besonnung

Die Analyse der Besonnung berechnet die Besonnungsbedingungen für den Neubau bezogen auf das gesamte Jahr sowie auf Grundlage der DIN 5034-1:2011-07 wahlweise zur Tag- Nachtgleiche am 20. März oder zum 17. Januar. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage von Energy Plus Wetterdaten, sowie direkter Sonneneinstrahlung.

Neubau Besonnung

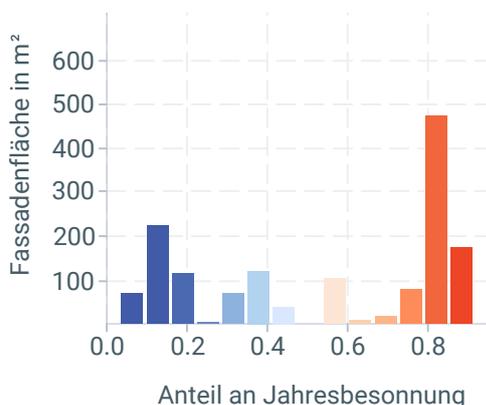
Direkte Besonnung der Fassadenflächen

Berechnungsgrundlage

Jahresübersicht

Die Berechnung zeigt eine Übersicht der über das Jahr direkt besonnten Oberflächen.

35,10 % **16,90 %** **48,10 %**
selten mäßig häufig besonnt



Impressum

Form Follows You GmbH

Grunewaldstraße 18
10823 Berlin

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Martin Dennemark, Max Rudolph, Benedikt
Wannemacher

E-Mail: mail@formfollowsyou.com
Telefon: 030 814 80881

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg
Registernummer: HRB 221730
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a
UstG: DE335355112

Quellen

Die Form Follows You GmbH nutzt bei der Erstellung und Berechnung u.a. folgende Datenquellen für die Umgebungsinformation:

OpenStreetMap, Geoapify

Darüber hinaus werden Geodaten aus den Landesgeoportalen verschiedener Bundesländer genutzt. Nachfolgend sind die Datenquellen je Bundesland aufgeführt.

Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Flurstücke, Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Gebäude, 3D Modell Berlin – Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH

Brandenburg: © LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Nordrhein-Westfalen: © Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

Bayern: © Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de

Baden-Württemberg: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Niedersachsen: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Landesvermessung und Geobasisinformation

2D-/3D-Visualisierungen: Form Follows You GmbH

Schleswig-Holstein: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 - 3D-Gebäudemodell LOD2 sowie WFS_SH_ALKIS_vereinf_OpenGBD

Disclaimer Form Follows You GmbH

Die Form Follows You GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Verbindlichkeit der vorliegenden Auswertungen. Die Form Follows You GmbH liefert ausschließlich Hilfsmittel für die eigenverantwortliche Entscheidung über Planungsentscheidungen und Immobilienstandorte.

Die Software berechnet unter Anwendung anerkannter Methoden die Flächenpotenziale und räumlichen Charakteristika von Planungsstudien sowie die infrastrukturelle Versorgung auf Grundlage der Grundstücksnähe. Das Ergebnis der Analysen basiert auf Berechnungen und Algorithmen im Zusammenspiel mit regelmäßig aktualisierten Datenpools externer Datenanbieter. Dabei unterliegt die Berechnung wie jede wissenschaftliche Methode gewissen natürlichen Schranken. Es existieren zudem besondere Ausgangslagen und individuelle Planungsrisiken, die nicht immer in ihrer Gesamtheit bei Berechnungen und Simulationen berücksichtigt werden können. Es muss daher in jedem Einzelfall geprüft werden, welche besonderen Umstände bei einer Planung und Standortbewertung zu berücksichtigen sind und ob diese Software diese Umstände über bestimmte, änderbare Parameter erfasst. Angesichts dieser Umstände kann die Form Follows You GmbH nicht gewährleisten, dass die durchgeführte Auswertung fehlerfrei ist und sich die lokalisierten Infrastrukturen gemäß der Ergebnisse an Ort und Stelle befinden, oder das berechnete Szenario grundsätzlich genehmigungsfähig ist und so gebaut werden kann.

Für die Szenario-Reports gilt: Der tatsächliche Erfolg eines Planungsszenarios kann von dem berechneten Resultat abweichen. Gründe hierfür können zum Beispiel – aber nicht ausschließlich – darin liegen, dass sich regulatorische Rahmenbedingungen ändern oder sich unvorhersehbare Erkenntnisse einstellen (Altlastenfund ö.a.).

Für die Quartiersanalyse gilt: Die tatsächlichen Erreichbarkeiten von dem jeweiligen Grundstück können von dem berechneten Resultat einer Quartiersanalyse abweichen. Gründe hierfür können zum Beispiel – aber nicht ausschließlich – darin liegen, dass sich Wegeverbindungen ändern oder sich unvorhersehbare Erkenntnisse einstellen (Änderung des ÖPNV-Netzes, Geschäftsaufgabe etc.).

Die vorliegende Auswertung entbindet nicht von der Obliegenheit einer eigenständigen und sorgfältigen Bewertung und Entscheidung über die Durchführung einer Planungsentscheidung.

Kostenübersicht: Gemeinde Hetlingen - Achtern Diek

Entwicklungskosten

Grundstückskosten				362.390
Grundstückswert - Flurstück 27/1 Deichgrundstück	1700	250	€ pro m ²	306.000
Grundstücksnebenkosten		8,50	%	26.010
Grundstückswert - Teilgrundstück - Flurstück 29/4 Straßengrundstück	400	70	€ pro m ²	28.000
Grundstücksnebenkosten		8,50	%	2.380
Herrichten und Erschließen			brutto	119.000
Herstellung Aussenanlagen Straßengrundstück			brutto	47.600
Baunebenkosten			brutto	39.270
Baugrundgutachten			netto	3.000
Bebauungsplan			netto	20.000
Vermessungskosten			netto	6.000
Realteilung des Grundstücks (Notarkosten)			netto	4.000
KOSTEN				568.260
Potenzialanalyse				8.925
Vertrieb und Finanzierungskosten				27.502
Baukostensteigerung bei Entwicklungskosten - Ansatz: 10%				20.587
GESAMT				625.274
Rundungswerte auf volle 10TEUR				630.000

Einnahmen

Vermarktbare Fläche m ²	1.700			
Bodenrichtwert - Stichtag 01.01.2022		250,00	€ pro m ²	
Anpassung aufgrund höherer Ausnutzung	10%	275,00	€ pro m ²	
Angenommene Wertsteigerung per annum	2,00%			
Entwicklungszeitraum bis zur Vermarktung	2	286,00	€ pro m ²	
GESAMT				486.200
Rundungswerte auf volle 10TEUR				490.000

Kostendeckung

Ausgaben		630.000 €
Einnahmen		490.000 €
Saldo - Ausgaben/Einnahmen		-140.000 €
Mögliche Kreditfinanzierung BLF		630.000 €
Daraus resultierende Umwandlung - Darlehen in Zuschuss		93.333 €
resultierender Höchstzuschuss durch BLF		126.000 €
Eigenanteil am geförderten Mindererlös		46.667 €