BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG
BURO HAPPOLD
form follows you

POTENZIALANALYSE

Gemeinde Hohenwestedt – Amt Mittelholstein

"Lindenstraße 8-12 & Lindenstraße 24-28"
der Gemeinde Hohenwestedt

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 | Sandra Stubenrauch
040 3410678 33
andreas.kiefer@big-bau.de

BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

In Kooperation mit den Unternehmen

Buro Happold GmbH
Pfalzburger Straße 43-44
10717 Berlin
Johannes Hanisch

BURO HAPPOLD

Form Follows You GmbH
Grunewaldstraße 18
10823 Berlin
Max Rudolph | Sophie Knoop

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

2.2. Mikroanalyse 5

2.3. Analyseergebnisse 9

3. Städtebauliche Planung 10

3.1 Fokusvariante 11

4. Potenzialermittlung der Fokusvariante 14

4.1. Erläuterungen zu Entwicklungskosten 14

4.2. Wirtschaftlichkeit 15

4.3. Ergänzende Erläuterungen zur Umsetzung des Baulandfonds 16

4.4. Nachhaltigkeitswirkung 17

4.5. Fazit 17

1. Einleitung

Hintergrund

Die Gemeinde Hohenwestedt im Amt Mittelholstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat derzeit die Möglichkeit zwei zentral gelegene Flächen von insgesamt ca. 3.900 m² zu erwerben. Die erste Teilfläche umfast die Lindenstraße 8-12 mit einer Größe von ca. 2.300 m² und die zweite Teilfläche die Lindenstraße 24-28 mit einer Größe von ca. 1.300 m². Beide Flächen befinden sich im Sanierungsgebiet „Südlicher Ortskern“, die Teilfläche Lindenstraße 24-28 zudem anteilig im Sanierungsgebiet „Nördlicher Ortskern“. Die Bestandsgebäude sind in beiden Flächen der Potenzialanalyse abgängig. Die Gemeinde kann mit dieser aktiven Bodenpolitik angemessen und bedarfsgerecht auf das Thema Wohnraumversorgung im ländlichen Raum reagieren und so ihrer Verantwortung nachkommen ein Angebot für lokale und regionale Wohnbedarfe zu schaffen.

Am 20. Januar 2025 hat die Gemeinde Hohenwestedt einen Antrag auf Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds SH“ für die Erstellung einer Potenzialanalyse (Teil 1) gestellt, um eine qualifizierte Entscheidungsgrundlage für den Ankauf und die mögliche Entwicklung der Flächen zu erhalten. Am 21. Januar 2025 erhielt die Gemeinde einen positiven Zuwendungsbescheid von der Investitionsbank Schleswig Holstein und beauftragte am 11. Februar 2025 die BIG Städtebau mit den Kooperationspartnern Buro Happold und Form Follows You mit der Erstellung der Potenzialanalyse „Lindenstraße 8-12 & Lindenstraße 24-28“. Diese Flächen werden in der folgenden Potenzialanalyse als Baufeld A (Lindenstraße 8-12) und Baufeld B (24-28) bezeichnet.

Die vorliegende Potenzialanalyse (PA) dient der Entscheidungsfindung der Gemeinde für die künftige Entwicklung und ist Voraussetzung für die weitere Umsetzung mit dem Baulandfonds SH.

Vorgehen

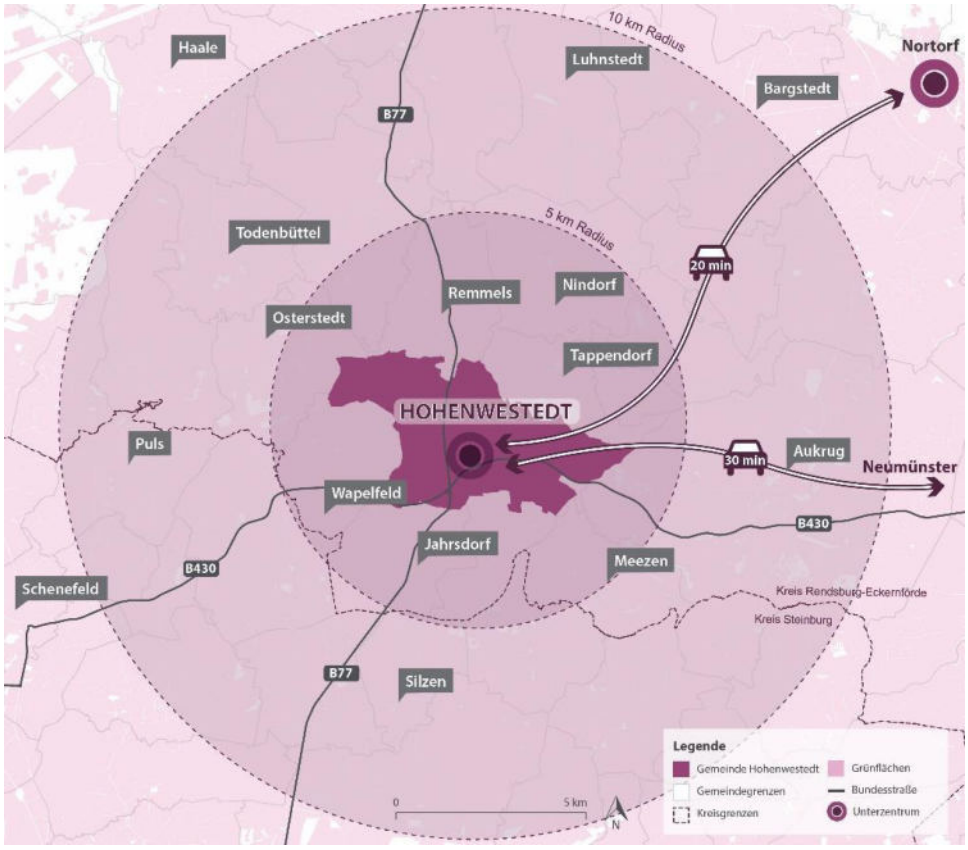
Das Auftaktgespräch fand am 20. Februar 2025 als Videokonferenz statt. Es wurden die Ausgangslage, die Rahmenbedingungen der avisierten Entwicklungsflächen erörtert und Bearbeitungsschritte der Analyse abgestimmt. Im ersten Workshop am 1. April 2025 gab es eine gemeinsame Begehung der Flächen. Im anschließenden Workshop wurden jeweils ein mögliches Bebauungsszenario sowie städtebauliche Kennzahlen zu Wohntypologien und Anzahl der Wohneinheiten ausführlich diskutiert. Im zweiten Workshop am 13. Mai 2025 wurden die überarbeiteten Varianten für beide Baufelder vorgestellt. Die Teilnehmenden verständigten sich in dem Workshop auf eine Verdichtung der Wohnnutzung von Baufeld A sowie eine Verringerung der Verkehrsflächen von Baufeld B.

2. Analyse

Das folgende Kapitel beschreibt die Lage und Funktion der Gemeinde Hohenwestedt 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 erläutert. Im zweiten Teil der Analyse werden die Baufelder und deren Merkmale näher beschrieben. Hier folgt eine Auseinandersetzung mit dem Planungsrecht und eine Erörterung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken. Die Analyse endet mit einer detaillierten Betrachtung der Bedarfe und Entwicklungsziele, die sich im Laufe des Bearbeitungsprozesses herauskristallisiert haben.

2.1. Makroanalyse

Beschreibung der Lage, Zentralität und Erreichbarkeit



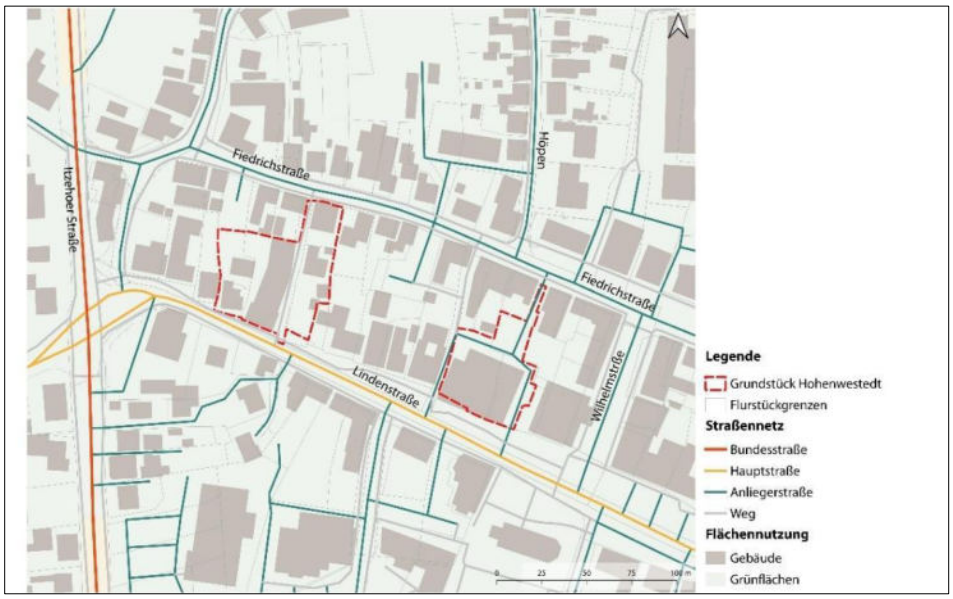
Lage von Hohenwestedt im regionalen Kontext (Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023)

- Hohenwestedt befindet sich im Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird vom Amt Mittelholstein verwaltet.
- Flughafen: Der Flughafen Hamburg ist in 50 Min. mit dem Pkw erreichbar (überdurchschnittlich gut im Vergleich zu Schleswig-Holstein).
- Schienenverkehr: Hohenwestedt ist über den Bahnhof Hohenwestedt an das regionale Schienennetz angebunden. Von dort aus verkehrt der RE63 nach Büsum und Neumünster. Die nächsten IC-/EC-/ICE-Bahnhöfe (Itzehoe und Neumünster) sind in 25 Min. bzw. 30 Min. mit dem Pkw erreichbar. Die durchschnittliche Erreichbarkeit liegt bei 23,1 Min. und ist damit besser als im Kreis Rendsburg-Eckernförde, jedoch schlechter als der Durchschnittswert in Schleswig-Holstein.

- ÖPNV: Vom ZOB Hohenwestedt bestehen regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Städte. Besonders relevant sind die Linien 750 nach Rendsburg mit etwa 10 bis 12 Fahrten täglich, die Linie 755 nach Itzehoe mit rund 8 bis 10 Fahrten täglich sowie die Linie 6191 nach Wrist, die bis zu 11-mal täglich verkehrt. Diese Anbindungen gewährleisten eine zuverlässige Erreichbarkeit regionaler Zentren sowie eine gute Anbindung an den Schienenfernverkehr über die Bahnhöfe in Rendsburg, Itzehoe und Wrist.
- Motorisierter Individualverkehr: Hohenwestedt ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Autobahn A23 ist in 20 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die nächstgelegenen Mittelzentren Itzehoe und Elmshorn sind in etwa 20 bzw. 50 Minuten mit dem Auto erreichbar. Das Oberzentrum Neumünster ist in rund 25 Minuten erreichbar, was leicht unter dem Durchschnitt im Kreisgebiet liegt.

Mehr Details in Anlage 1 - Abbildungen 1 – 3

Beschreibung des Grundstücks innerhalb der Gemeinde



Lageplan und verkehrliche Erschließung der Grundstücke (Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)

- Die beiden Entwicklungsflächen haben jeweils eine Grundstücksgröße von ca. 2.992,64 m² und 2.338,38 m² und befinden sich zwischen der **Lindenstraße** und der **Friedrichstraße** im südöstlichen Bereich des Hohenwestedter Gemeindegebiets. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das innerörtliche Straßennetz aus.
- Das direkte Umfeld ist überwiegend durch **Wohnbebauung** geprägt. Im näheren Umkreis befinden sich zudem kleinere **Gewerbebetriebe** sowie öffentliche Einrichtungen. Die Lage bietet somit ein gemischtes städtebauliches Umfeld mit Potenzial für eine integrierte Quartiersentwicklung.
- Die Nahversorgung ist fußläufig erreichbar: Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsangebote befinden sich im Ortszentrum von Hohenwestedt in einer Entfernung von ca. 500–800 m. Der Bahnhof Hohenwestedt mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

Merkmale der Demografischen Entwicklung in der Gemeinde

- Gemäß des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein hatte Hohenwestedt am 31.12.2023 5.410 Einwohner, von denen 2.803 weiblich und 2.607 männlich waren.
- Das Durchschnittsalter in der Gemeinde betrug am 31.12.2023 46,7 Jahre und liegt somit 1,1 Jahre über dem Schnitt Schleswig-Holsteins.

- Der Anteil der über 64-jährigen (25,9%) und 50- bis 64-jährigen (22,9%) machte zu dem Zeitpunkt den Großteil der Gesamtbevölkerung aus. Diesen nachfolgend kommt die Gruppe der 30- bis 49-jährigen mit 22,8%. Hingegen sind 23,2% der Bevölkerung zwischen 0 und 28 Jahre alt. Diese Verteilung zeigt eine alternde Bevölkerung, aber auch einen relevanten Anteil junger Menschen und Familien, was für die Wohnraumentwicklung von Bedeutung ist.
- Trotz eines negativen natürlichen Saldos wächst Hohenwestedt durch Zuzug, was auf eine gewisse Attraktivität als Wohnstandort hinweist.

Mehr Details in Anlage 1 - Abbildungen 4 – 7

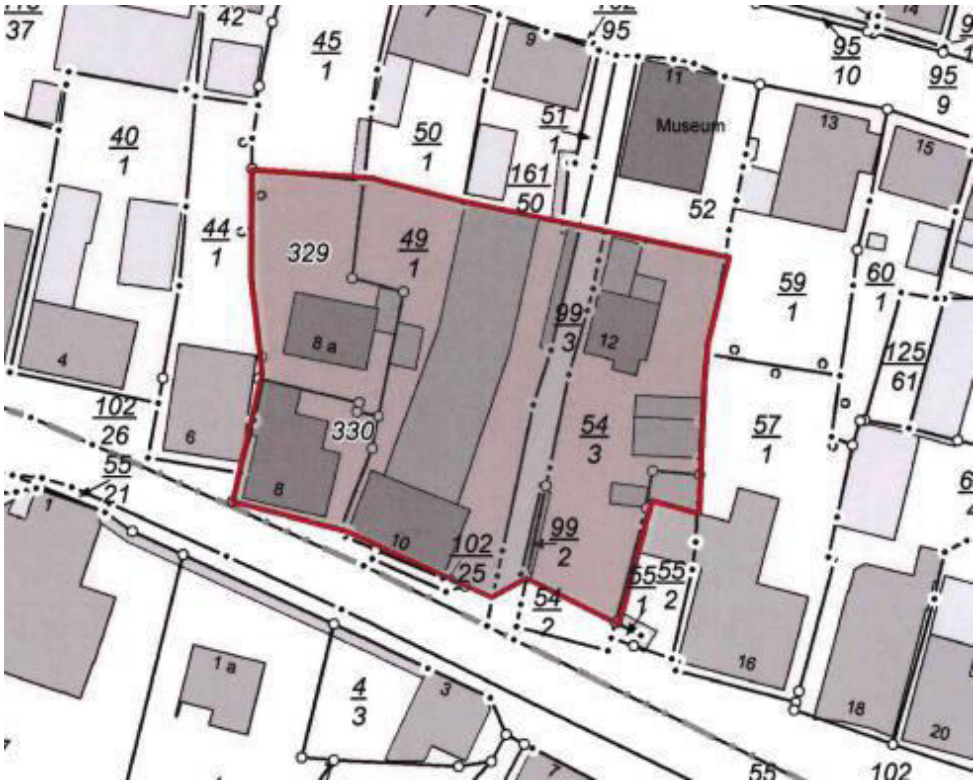
Wohnungs-situation

- Die Gemeinde Hohenwestedt hat 5.410 Einwohner, die in 1.712 Wohngebäuden und 2.693 Wohneinheiten leben. Von den 1.712 Wohngebäuden sind 1.387 Gebäude Einfamilienhäuser, 163 Gebäude Zweifamilenhäuser und 162 Häuser Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten.
- Nur 8,7% der 2.693 Wohneinheiten haben 1 (22 Wohneinheiten) oder 2-Räume (214 Wohneinheiten). Im Gegensatz dazu haben 16,3% der Wohneinheiten 7 oder mehr Räume.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Hohenwestedt bei 100,8m² und somit 7,1m² höher als im Gesamtdurchschnitt in Schleswig-Holstein. Auch ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit 51,5 m² gegenüber 49,1 m² in Schleswig-Holstein leicht höher.
- Die netto Kalt-Mieten liegen im Kreis Rendsburg-Eckernförde in 2023 im Durchschnitt bei 8,81€ pro m² und damit 0,69€ unter dem durchschnittlichen Niveau in Schleswig Holstein.
- Für Neubauwohnungen liegt der durchschnittliche Preis im Kreis Rendsburg-Eckernförde bei 12,92€ pro m² und damit 0,31€ unter dem Schnitt in Schleswig Holstein.
- Im Februar 2024 werden in Hohenwestedt zehn Häuser und eine Wohnung zum Kauf angeboten. Der durchschnittliche Kaufpreis der Häuser liegt laut der Angebote auf den Portalen bei 2.125€/m². Der Quadratmeterpreis der Wohnung liegt mit einem leicht höheren Wert bei 2.407€.
- Es werden drei Objekte zur Miete angeboten, bei allen handelt es sich um Wohnungen. Die Kosten liegen bei 10,57€/m².

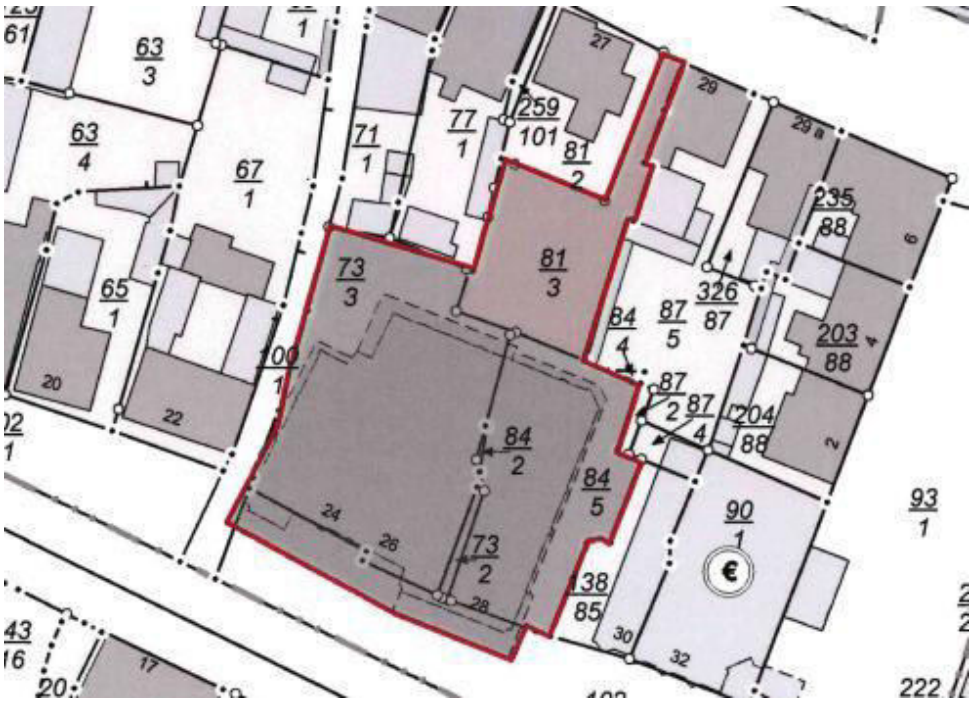
Quelle: Regionaldaten für Hohenwestedt, Statistikamt Nord, Stand: Dez. 2023; WMP 2024 Kreis Rendsburg-Eckernförde, Stand Feb. 2025; Immoscout24 und Immowelt, Stand Feb. 2025

2.2. Mikroanalyse

Bestands-beschreibung des Grundstücks



Datenauszug "Baufeld A"; Flurstückskarte Amt Mittelholstein (2025)



Datenauszug "Baufeld B"; Flurstückskarte Amt Mittelholstein (2025)

- Der Betrachtungsraum der Potenzialanalyse umfasst zwei Grundstücke:
  - Baufeld A liegt im Westen der Lindenstraße und umfasst die Flurstücke 102/25, 49/1, 54/3, 99/2 und Teile von 99/3 sowie 45/1.
  - Baufeld B liegt im Osten der Lindenstraße und setzt sich aus den Flurstücken 81/3, 73/2, 73/3, 84/2 sowie 84/5 zusammen.

- Die Flächen befinden sich im Zentrum der Gemeinde Hohenwestedt, südlich grenzt die Lindenstraße an die Grundstücke, nördlich die Friedrichstraße.
- Die Grundstücke werden beide durch eine Durchwegung zwischen den angrenzenden Straßen geprägt, die erhalten werden soll.

Aktuelle Bebauung



Zufahrt zum Baufeld A über den Burmestergang (Quelle: Eigene Aufnahme, 2025)

Baufeld A

- Die aktuelle Bebauung auf dem westlichen Grundstück ist eine Mischung verschiedener Baualtersklassen und Typologien.
- An der westlichen Seite entlang des Burmestergangs befindet sich eine alte Hofstelle, wohingegen in zweiter Reihe hinter der Hofstelle ein Einfamilienhaus erbaut wurde, das aktuell Wohnraum für geflüchtete Menschen bietet.
- Der Burmestergang ist mit seiner alten Pflasterung prägend und mündet an der Friedrichstraße am Heimatmuseum, welches sich an der östlichen Ecke befindet und zukünftig ausgebaut werden soll.
- Auf halber Höhe des Burmestergangs befindet sich auf östlicher Seite neben einzelnen Garagen ein weiteres Wohngebäude, das derzeit ebenfalls als Wohnung für Geflüchtete genutzt wird.
- Alle Gebäude auf der ausgewiesenen Grundstücksfläche werden von den Gemeindevertretern als nicht erhaltenswert eingeschätzt und sind in den Planungen somit abgängig.



Aktuelle Bebauung auf dem östlichen Grundstück an der Lindenstraße (Quelle: Eigene Aufnahme, 2025)

Baufeld B

- Die aktuelle Grundstücksbebauung wird durch einen flachen und flächigen Gewerbebau geprägt, in dem ein Schnäppchenmarkt ansässig ist.
- Die östliche Zufahrt zwischen der heutigen Bestandsbebauung und dem Neubau der Sparkasse ist die Zufahrt zu der Tiefgarage der Sparkasse geplant.
- Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich und Innenhof zwischen der Lindenstraße und der Friedrichstraße befindet sich heute ein großer Shared Space, der voranging als PKW-Stellplatzanlage für Besucher der Innenstadt genutzt wird.
- Die Zuwegung zu dem Parkplatz im Innenhof erfolgt über den Apothekergang sowie den Verbindungsgang von der Lindenstraße und der Stichverbindung zur Friedrichstraße.
- Für das östliche Grundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Der aktuell in Bau befindliche Sparkassenneubau setzt mit seiner Geschossigkeit von 3 + Staffel eine neue städtebauliche Orientierung für eine bauliche Entwicklung.
- Von der Friedrichstraße kommend, soll die Sichtbeziehung zum Kirchturm durch die Gasse zur Lindenstraße berücksichtigt und gewahrt bleiben.

Verkehrliche Erschließung

- Die Potenzialflächen liegen zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Friedrichstraße (Norden) und Lindenstraße (Süden). Somit sind sie sehr gut erschlossen.
- In 500-m-Entfernung an der Itzehoer Straße liegt der ZOB Hohenwestedt, von dem verschiedene Buslinien mehrmals täglich verkehren. Dazu gehören die Linie 750 (nach Rendsburg bzw. Hamweddel Legan), 752 (nach Hamdorf Westerende), 753 (nach Haale), 757 (nach Nortorf bzw. Nindorf), 6150 (nach Itzehoe bzw. Puls) und 6191 (nach Wrist).
- In jeweils ca. 15 bis 20 Minuten Entfernung lassen sich die Autobahnen A7 (östlich gelegen) und A23 (westlich gelegen) erreichen. Zu beiden Autobahnen gelangt man von Hohenwestedt in erster Linie über die horizontalverlaufende Bundesstraße B430.
- Die Gemeinde ist über den Bahnhof Hohenwestedt an das regionale Schienennetz angebunden. Von dort aus verkehrt stündlich die Regionalbahn R63 in Richtung Büsum und Neumünster.

Medien-erschließung

- Die Medienerschließung für den derzeitigen Bestand beider Potenzialflächen erfolgt über die Hauptstraßen Friedrichstraße (Norden) und Lindenstraße (Süden). Es wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet an diese angeschlossen werden kann.
- Eine Versorgung mit Breitbandinternet ist gemäß Breitbandatlas des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr gegeben. Der Betrieb erfolgt durch die Gemeindewerke.

Mehr Details in Anlage 1 - Abbildungen 8 – 9

Planungssituation

- Festsetzungen laut Landesentwicklungsplan SH
  - Unterzentrum im ländlichen Raum
  - Entwicklungsraum für Tourismus & Erholung
  - Angrenzend: Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft
  - Nächstgelegenes Oberzentrum: Neumünster
- Festsetzungen laut Regionalplan
  - Richtung Osten befindet sich eine Naturparkgrenze
  - Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz
- Festsetzungen laut FNP:
  - Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
  - Einzeldenkmal
- Baufeld A hat eine Bestandsbebauung mit rund 1.757 m² Bruttogrundfläche (BGF), davon beansprucht das Gebäude westlich des Wegs rund 1.240 m². Für das Grundstück liegt kein festgesetzter B-Plan vor.
- Das Gebäude auf dem Baufeld B hat eine BGF von rund 1.619 m². Für das Grundstück gibt der B-Plan Nr. 56 folgende Festsetzungen vor:
  - GRZ von 0,8
  - GFZ: 1,6, außer es wurden zwei (2,0) bzw. drei (2,4) Geschosse zwingend festgeschieben.
  - Für die Tiefgarage kann von der GRZ um 30% abgewichen werden (max. 1,0) und sie sind nicht auf die GFZ anzurechnen.
  - Gebäudelängen über 50 m sowie das Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen (bis zur Baugrenze) sind zulässig und im Falle einer Baulinie zwingend vorgeschrieben.

Informelle Planungen

- Ziele für die Entwicklung aus dem aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2020:
  - Stärkung Hohenwesstedts als regionales Dienstleistungs- und Versorgunszentrum.
- Standortbezogene Maßnahme aus dem iEK
  - **Aufwertung des Ortskerns**: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität, Herstellung von Barrierefreiheit in öffentlichen Straßen und Räumen, Abbruch des Bestands zur Neuordnung, Anbindung der Bereiche “Am Markt/Lindenstraße”.
  - **Erneuerung der verkehrstechnischen Infrastruktur:** Beheben baulicher und funktionaler Mängel, Verknüpfung der Verkehrsträger (Multimodalität), alternative Angebote (Park&Ride, Ladestationen, Bike&Ride), Umgestaltung der Infrastrukturen (Überdachte Wartebereiche an Bushaltestellen, Rückbau baufälliger Teile des Bahnhofsgebäudes), Schaffen sicherer Wegeverbindungen.
  - **Erneuerung der sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur:** Nutzungskonzepte, Umgestaltung und Qualifizierung, Beilegen von Nutzungskonflikten.
  - **Modernisierung / Ergänzung des Gebäudebestands:** Erhalt & Modernisierung der historischen Altbausubstanz, Stärkung der Funktionen Wohnen, Einzelhandel und öffentlicher Nutzungen, Stärkung der Daseinsvorsorge.
  - **Seniorengerechtes Wohnen & Betreuung Pflegebedürftiger/ Kranker:** ortskernnahe Wohnbauflächen für den Ausbau von Mehrgenerationenwohnen, Ausbau des bestehenden Seniorenheims.

- Einsatz von **Fördermitteln** und **nicht-investiven Maßnahmen** wie Öffentlichkeitsarbeit.

Boden- und Altlasten

- Es liegt keine Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster vor.

Grundbuch

- Ein Grundbuchauszug zu Blatt 2838 wurde für die Erstellung der Potenzialanalye mit Abruf am 23. Januar 2025 zur Verfügung gestellt. In diesem sind die betroffenen Flurstücke (49/1, 102/25 & 54/3, 99/2) der Gebäude- und Freiflächen der Lindenstraße 10 und 12 beschrieben. Die Flächen sind 1.190 m², 20 m², 826 m² und 9 m² groß und befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets, welches am 29.08.2017 eingetragen wurde.
- Zu den weiteren Flurstücken liegt ein Auszug aus dem Übertragungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohenwestedt und der Entwicklungsgesellschaft Hohenwestedt GmbH. Diese Flächen befinden sich ebenfalls innerhalb des Sanierungsgebiet.
- Ein in Hohenwestedt Blatt 2151 in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragenes Recht zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstück 63/4 Flur 13, eingetragen in Hohenwestedt Blatt 355 ist aufgrund der Urkunde vom 30.03.2000 zur Eintragung gelangt. In der vorstehenden Bewilligungsurkunde ist vermerkt, dass die Ansprüche zur Eintragung nach dem 31.12.2013 erlöschen, wenn bis dahin keine Dienstbarkeit eingetragen ist. Ein entsprechender Antrag liegt nicht vor. Aufgrund des Fristablaufes wird nach erfolgter Eigentumsumschreibung um die Löschung des vorstehenden Rechtes gebeten.
- In Hohenwestedt Blatt 312 ist in Abteilung II lfd. unter Nr. 5 eine Grunddienstbarkeit in Form einer Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hohenwestedt Blatt 250 eingetragen.
- In Hohenwestedt Blatt 23 ist in Abteilung II lfd. unter Nr. 7 lastend auf dem Grundstück 81/3 Flur 13 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hohenwestedt Blatt 2104 BV Nr. 1 eingetragen.

2.3. Analyseergebnisse

Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen

Nachfolgend werden die wesentlichen SWOT-Analyseergebnisse stichpunktartig aufgelistet:

Stärken (Strengths)

- Gute Anbindung zum ÖPNV durch Nähe zum ZOB Hohenwestedt
- Sehr gute Erschließungssituation mit dem MIV
- Kurze Wege zu den sozialen Infrastrukturen Hohenwestedts

Schwächen (Weaknesses)

- Gebäude müssen abgebrochen werden

Chancen (Opportunities)

- Schaffung eines bedarfsorientierten Wohnraumangebots in der Gemeinde.
- Bestehender B-Plan könnte Planungsprozess beschleunigen
- Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung

Risiken (Threats)

- Eventuell eingeschränkte Grundstückszuschnitte oder Eigentumsverhältnisse

Bedarfe und Entwicklungsziele

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

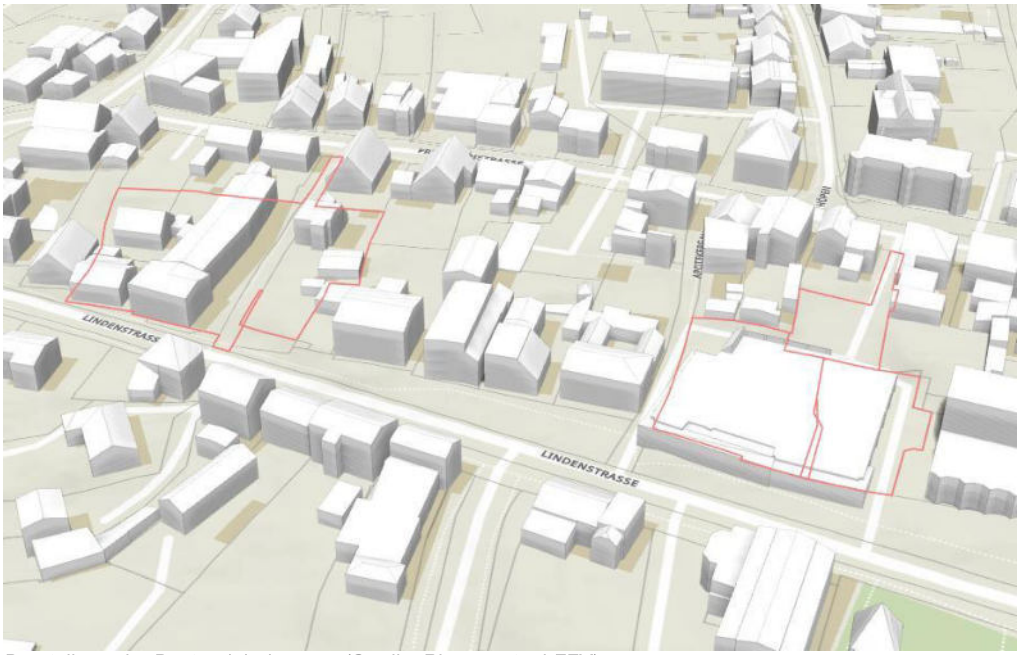
Bedarfe:

- Kleinerer und günstiger Wohnraum für Senioren
- Kleinerer und günstiger Wohnraum für junge Erwachsene, die in Hohenwestedt oder im Kreis Rendsburg-Eckernförde bleiben oder in die Gegend ziehen wollen
- Gewerbe- / Bürofläche für die Entwicklung der Gemeinde

Entwicklungsziele:

- Schaffung von neuem Wohnraum für Senior:innen, junge Erwachsene und Hinzugezogene
- Schaffung von kleinen Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone auf Baufeld B

3. Städtebauliche Planung



Darstellung der Bestandsbebauung (Quelle: Planungstool FFY)

Entwicklung der Varianten

- Durch die Entwicklung der Flächen sollen für die zunehmenden Wohnraumbedarfe von Hohenwestedt zentrale Flächenreserven aktiviert werden.
- In Hohenwestedt besteht Bedarf nach kleineren Wohneinheiten für ältere und jüngere Bewohnende; das Ziel ist es, möglichst vielfältige Wohnformen auf dem vorhandenen Grundstück unterzubringen.
- Die bestehende Bausubstanz wird von der Gemeinde nicht als erhaltenswert eingestuft. So sollen alle Bestandsbauten abgerissen werden, um Platz für ein neues Quartier zu schaffen.
- Um auch im Innenstadtbereich den Mobilitätsbedarfen gerecht zu werden, rechnen wir mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit.
- Die Erschließung des westlichen Quartiers soll weiterhin über den Burmestergang erfolgen; dieser soll jedoch verkehrsberuhigt werden und nur noch für den Rad- und Fußverkehr als Durchgangsstraße genutzt werden dürfen. Zu Beginn des Burmestergangs von der Lindenstraße kommend, soll ein größerer Parkplatz für die Bewohnenden geschaffen werden, um im Quartier möglichst grün und autoarm leben zu können.
- Die Erschließung des östlichen Grundstücks erfolgt wahlweise von der Linden- oder Friedrichstraße zu dem heute bereits existierenden Shared Space im Blockinneren, der aktuell als Straße genutzte Apothekergang soll verkehrsberuhigt werden.
- In den beiden Planungsworkshops lag der Schwerpunkt auf der Setzung von Gebäudekörpern im Abgleich mit den notwendigen Stellplatznachweisen, um eine möglichst angemessene städtebauliche Dichte zu erzielen, bei gleichzeitigen räumlichen Qualitäten.

3.1 Fokusvariante



Modell der geplanten Neubebauung (Quelle: Planungstool FFY)

Baufeld A

- Das Baufeld A sieht drei primäre Baukörper vor, die sich entlang des Burmestergangs platzieren und die neue städtebauliche Figur bilden.
- Entlang der Lindenstraße steht der größte L-förmige Baukörper, der gleichzeitig auch den Eingang in das neue Quartier markiert.

- Auf der Höhe des Baukörpers, der östlich des Burmestergangs steht, soll selbiger für den MIV gesperrt werden, um eine Durchgangssituation lediglich für den Fuß- und Radverkehr zu gestatten.
- Westlich des Burmestergangs entsteht ein grüner Innenhof, der für die Bewohnenden als Rückzugsort und Treffpunkt genutzt werden kann.
- Der vorhandene Parkplatz an der Friedrichstraße wird erweitert und zugunsten der Projektentwicklung genutzt.
- Mit der vorgeschlagenen baulichen Entwicklung ergeben sich eine GRZ von 0,33; eine GFZ von 0,87; eine bebaute Fläche von 997 m² und eine nutzungsübergreifende Bruttogrundfläche von etwa 2.610 m².
- Die angesetzte Flächeneffizienz wird für die Wohnungseinheiten im Geschosswohnungsbau mit 75% angesetzt. Demnach kann ingesamt von einer vermietbaren / vermarktbaren Fläche von rund 2.218 m² für Wohnen ausgegangen werden.

Gebäude	**Anzahl Gebäude**	**Anzahl WE**	**Nutzfl. m²**	**BGF m²**
MFH	1	15	883	1.178
MFH	1	8	507	676
MFH	1	9	567	756

Baufeld B

- Das Baufeld B sieht entsprechend des Bebauungsplans einen U-förmigen Gebäudekörper vor, der im Erdgeschoss Raum für Gewerbe und in den Obergeschossen für Wohnen bietet.
- Die Geschosse sind von Osten nach Westen abfallend gestaffelt – während die Höhe der Sparkasse mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss aufgenommen wird, stuft sich der Baukörper nach Westen bis auf zwei Vollgeschosse herab.
- Die Abstufung des Gebäudes dient einerseits der städtebaulichen Anpassung an den Bestandskontext, sowie andererseits der Optimierung der Belichtungsbedingungen für die Wohnnutzung.
- Mit einer durchgängigen Gebäudetiefe von 12 m bietet der Baukörper eine passende Geometrie für eine Spänner- oder Laubengangerschließung.
- Mit der vorgeschlagenen baulichen Entwicklung ergeben sich eine GRZ von 0,35; eine GFZ von 1,12; eine bebaute Fläche von 822 m² und eine nutzungsübergreifende Bruttogrundfläche von etwa 2.629 m².
- Die angesetzte Flächeneffizienz wird für die Wohnungseinheiten im Geschosswohnungsbau mit 75% und im Gewerbe mit 85 % angesetzt. Demnach kann ingesamt von einer vermietbaren / vermarktbaren Fläche von rund 1.325 m² für Wohnen und 733 m² für das Gewerbe ausgegangen werden.

Gebäude	**Anzahl Gebäude**	**Anzahl WE**	**Nutzfl. m²**	**BGF m²**
MFH (Wohnen)	1	22	1.325	1.766
Gewerbeteil	1	-	733	863

Verkehrliche Erschließung



Verkehrliche Erschließung (Quelle: Städtebaulicher Plan Planungstool FFY, Graphische Ergänzungen Buro Happold)

Baufeld A

- Im nordwestlichen Bereich des Baufelds A ist eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage um 13 zusätzliche Stellplätze für Bewohner:innen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Friedrichstraße, die sowohl als Ein- als auch Ausfahrt genutzt werden kann. Ergänzend wird eine Einbahnregelung in südlicher Richtung eingerichtet, die eine zusätzliche Einfahrt über die Lindenstraße ermöglicht.
- Entlang der Lindenstraße sind insgesamt 12 Stellplätze geplant.
- Im südöstlichen Bereich des Baufelds entsteht ein größerer Parkplatz mit 15 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über eine zweispurige Zufahrtsstraße, die von der Lindenstraße in nördlicher Richtung auf den Parkplatz führt.
- Der bestehende Burmeisterweg bleibt in nördlicher Richtung als Fuß- und Radweg erhalten und wird nicht für den motorisierten Verkehr geöffnet.

Baufeld B

- Im nordwestlichen Bereich des Baufelds B werden auf einer bestehenden Parkplatzfläche 12 Stellplätze für Bewohner:innen ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Friedrichstraße. Die Stellplätze sind über einen angrenzenden Fuß- und Radweg fußläufig gut an die Wohngebäude angebunden.
- Südlich des Baufelds B, entlang der Lindenstraße, entstehen 15 Kurzzeitstellplätze, die der kurzfristigen Nutzung durch Kund:innen der angrenzenden Gewerbeeinheiten dienen.
- Im zentralen Innenhofbereich ist ein weiterer Parkplatz mit 18 Stellplätzen vorgesehen. Hier ist zu beachten, dass dem nördlich angrenzenden Grundstück ein Wegerecht eingeräumt werden muss, um die Zufahrt zu privaten Stellplätzen sicherzustellen.
- Die Erschließung des Innenhofs erfolgt über eine 6 Meter breite, zweispurige Zufahrtsstraße, die von der Lindenstraße abzweigt. Über diese Straße erfolgt auch die Ausfahrt der Tiefgarage der Sparkasse.
- Zusätzlich ist eine zweite Ausfahrt als Einbahnstraße in Richtung Norden auf die Friedrichstraße geplant, um eine optimierte Verkehrsführung innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.
- Die Stellplätze für Wohneinheiten werden von den jeweiligen Projektentwicklern hergestellt. Dafür wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit angestrebt.

Mehr Details in Anlage 1 – Abbildung 11

Medien-erschließung

- Die Erschließungskosten, die im Rahmen dieser Baulanderschließung, mit der Ver- und Entsorgung von Wasser, Schmutzwasser, Energie und Strom entstehen, kann sich die Gemeinde gemäß des gesetzlichen Erschließungsbeitragsrechts über Erschließungsbeiträge finanzieren.
- Die Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt mit der neuen Wohnbebauung und wird vom Projektentwickler der jeweiligen Flächen getragen.
- Kapazitäten für Schmutz- und Regenwasser sind ausreichend vorhanden und der Anschluss kann sowohl über die Linden- als auch über die Friedrichstraße erfolgen.

4. Potenzialermittlung der Fokusvariante

Eine Übersicht der angenommenen Kosten und Erlöse ist in Anlage 3 dargestellt. Die getroffenen Annahmen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Siehe Kosten- und Erlösbetrachtung in Anlage 3

4.1. Erläuterungen zu Entwicklungskosten

Grundstücks-erwerb

- Die Potenzialflächen der Lindenstraße 8-12 und der Lindenstraße 24-28 wurden durch die Gemeinde gekauft und sind im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Hohenwestedt. Die Flächen des Baufeld A wurden fü[redacted] und die Flächen des Baufeld B fü[redacted] angekauft. Die Gemeinde Hohenwestedt wird die Flächen von der Entwicklungsgesellschaft erwerben, um eine Realisierung des Vorhabens mit einem Darlehen des Baulandfonds zu ermöglichen.
- Auf den Gesamtkaufpreis von Baufeld A vo[redacted] sind Kaufnebenkosten in Höhe von 8,5% - d.h. 6,5% Grunderwerbsteuer und 2% Notarkosten erhoben und in der Kostentabelle reflektiert. Die Nebenkosten betrage[redacted] und sind in der Entwicklungskostentabelle einkalkuliert.
- Auf den Gesamtkaufpreis von Baufeld B vo[redacted] sind Kaufnebenkosten in Höhe von 8,5% - d.h. 6,5% Grunderwerbssteuer und 2% Notarkosten erhoben und in der Kostentabelle reflektiert. Die Nebenkosten betrage[redacted] nd sind in der Entwicklungskostentabelle einkalkuliert.
- Eine genaue Verkehrswertermittlung für die Flächen ist nicht Teil der Potenzialanalyse.

Herrichten

- Die Flächen werden durch die Gemeinde hergerichtet und umfassen Abbruch- sowie Erdarbeiten.
- Für beide Baufelder sind Pauschalen für Sicherungsmaßnahmen, Räumungsarbeiten, Altlastenbeseitigungen und das Herrichten der Geländeoberflächen in Höhe vo[redacted] inkalkuliert.
- Für den Abbruch der Bestandsbebauung sin[redacted] r Baufeld A und[redacted] für Baufeld B in der Kostentabelle reflektiert.
- Für das Herrichten von Baufeld A ist mit Kosten von circa[redacted] nd für Baufeld B mit Kosten von circa[redacted] zu rechnen.
- Zusammenfassend kostet das Herrichten der gesamten Potenzialflächen circa[redacted]

Herstellung

- In der Übersicht sind keine Herstellungskosten aufgenommen, da beide Baufelder an private Investoren veräußert werden. Die Erschließung der Grundstücke wird deshalb nicht von der Gemeinde getragen.

Baunebenkosten

- Für sowohl Baufeld A als auch Baufeld B wurde mit einer Kostenpauschale für Vermessungskosten, Katastergebühren sowie die Eintragung der Baufelder in das Grundbuch in Höhe von jeweil[redacted]ro Baufeld gerechnet.
- Die mögliche Vermarktung über eine Konzeptvergabe kostet jeweils[redacted]
- Außerdem ist die Erstellung eines B-Plans für die Fokusvariante von Baufeld A erforderlich. Für die Erstellung des B-Plans werden zusätzlich kleine Fachgutachten benötigt.

Finanzierungs- und Verwaltungskosten

- Die Kosten in dieser Kategorie setzen sich wie folgt zusammen:
- Kommunaler Anteil für die Erstellung der Potentialanalyse (Teil A);
- Verwaltungskosten der IB.SH für die Aufnahme des Darlehens (Teil B)
- Darlehenskosten (Teil B)
- Weitere Kosten bezüglich der Vermarktung (z.B. Immobilienportale und/oder Maklerkosten) sind nicht in der Kostenübersicht reflektiert.

Baukostensteigerung

- Die Annahmen beruhen auf einer jährlichen Steigerung der Kosten von 3,2% - diese beruht auf Daten des Statistischen Bundesamtes und kann für die nächsten zwei Jahre mit 3,2% pro Jahr, d.h. einer Steigerung von insgesamt 6,4% gerechnet werden.

4.2. Wirtschaftlichkeit

Einnahmen

- Die Einnahmen beziehen sich auf die Veräußerung der Nettobaulandfläche an private Entwickler. Baufeld A hat eine Gesamtfläche von 2.993 m², Baufeld B eine Fläche von 2.338 m².
- Auf Basis lokaler Erfahrungswerte der Gemeinde zuletzt entwickelter Flächen und Verkäufe beläuft sich der m²-Preis au[redacted] Einnahmen für Baufeld A belaufen sich dementsprechend au[redacted]nd die Einnahmen von Baufeld B auf c[redacted]
- Sowohl die Konzeptvergabe als auch die Kosten für die Aufstellung eines neuen B-Plans können unter Berücksichtigung der Auflagen über die Förderung “Perspektive Neues Wohnen” gefördert werden.

Markteinschätzung und Wohnungsmarkt

- Im vierten Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt.
- Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal, im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete der Index einen Anstieg von 1,8 %.
- Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage und der geopolitischen Unsicherheiten jedoch mit Vorsicht zu bewerten.
- Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu.
- Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum.
- Im Jahresvergleich stiegen die Neuvertragsmieten im Wohnbereich um 4,6 %, gegenüber dem vierten Quartal 2023 um 3,9 % und im Vergleich zum dritten Quartal 2024 um 0,9 %.
- Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich aber nach wie vor im Ungleichgewicht. Durch die hohe Binnen- und Außenwanderung besteht in vielen Metropolregionen eine große Marktanspannung, die durch einen Mangel an Wohnraum gekennzeichnet ist. Gleichzeitig existiert weiterhin in etlichen vorrangig ländlich geprägten Regionen ein Überangebot an Wohnraum, der sich in strukturellen Leerständen zeigt.

- Insgesamt betrachtet ist die Leerstandsproblematik in Schleswig-Holstein allerdings wenig ausgeprägt. Neben den Stadtstaaten Berlin und Hamburg, die strukturbedingt per se einen niedrigen Leerstand aufweisen, ist die Leerstandsquote in Schleswig-Holstein gemäß den Zensusergebnissen 2022 unter allen anderen Bundesländern mit knapp 3 % die niedrigste, deutschlandweit beträgt sie annähernd 4,5 %.
- Regional betrachtet liegt die Leerstandsquote im Landkreis Rendsburg-Eckernförde mit rund 2,5 % noch unter dem Landeschnitt.
- Gemäß des aktuellen IW-Wohnungsbedarfsprognose liegt der Wohnungsneubau in Rendsburg-Eckernförde bisher leicht über der Entwicklung der Nachfrage und auch in Zukunft ist gemäß dieser Studie mit einem tendenziell etwas zunehmenden Nachfrageüberhang zu rechnen.
- Auf kleinräumiger Ebene ergibt sich hinsichtlich der Marktsituation ein etwas anderes Bild. So liegt das Leerstandsniveau in der Gemeinde Hohenwestedt mit rund 2 % deutlich unter dem Landesniveau und auch deutlich unter dem entsprechenden Kreisniveau.
- Was die Bedarfs- und Angebotssituation, also die Veränderung der Bevölkerungszahl und des Wohnungsbestandes betrifft, nahm das Wohnungsangebot in Hohenwestedt etwas stärker als die Bevölkerungszahl zu. Diese stieg seit 2011 bis zum Jahre 2023 um 7 %, der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um 10 %. Angesichts der geringen Leerstandquote kann dies ein Indiz dafür sein, dass Wohnungen vermehrt von kleineren Haushalten nachgefragt oder als Ferienwohnungen genutzt werden.
- Bei Betrachtung der Neubautätigkeit wurden im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2023 in Hohenwestedt rund 19 Wohnungen genehmigt, wobei in den Jahren 2018 und 2019 mit über 40 Einheiten der Höchststand markiert wurde, während im Berichtsjahr 2023 das Niveau auf 3 Einheiten gesunken ist.
- Zieht man zu Vergleichszwecken der geplanten Bauaktivitäten nicht die erteilten Baugenehmigungen absolut heran, sondern pro tausend Einwohnern, liegen diese in Hohenwestedt in etwa auf dem Niveau ähnlicher Kommunen in Schleswig-Holstein, konkret aller Kommunen mit jeweils 5.000 bis unter 10.000 Einwohnern. In der Gemeinde Hohenwestedt wurden 2023 in diesem Kontext 3,0 Neubauwohnungen genehmigt, im Durchschnitt der 44 Vergleichskommunen 3,3.
- Betrachtet man nicht die Bautätigkeit, sondern den aktuellen Wohnungsmarkt, so sind im letzten Jahr in Hohenwestedt 140 Miet- und Kaufobjekte angeboten worden.

4.3. Ergänzende Erläuterungen zur Umsetzung des Baulandfonds

Bauablauf und Liquiditätsbedarf

- Die Flächen sind im Besitz der Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Hohenwestedt und werden im weiteren Prozess erneut von der Gemeinde Hohenwestedt angekauft werden.
- Ein neuer Bebauungsplan für Baufeld A soll bis Mitte 2027 erstellt sein.
- Die gesamten Potenzialflächen der Baufelder A und B sollen nach der Durchführung einer oder zweier Konzeptvergaben (2026/2027) im Jahr 2027 an einen oder diverse private Entwickler veräußert werden.

Umsetzung mit dem Baulandfonds

- Die beabsichtigte Entwicklung der Fokusvariante kostet die Gemeinde für Baufeld A ca. [redacted] und für Baufeld B ca [redacted]
- Demgegenüber stehen voraussichtliche Einnahmen für Baufeld A in Höhe von ca. [redacted] d für Baufeld B in Höhe vo[redacted]
- Mit diesen Einnahmen gibt es einen negativen Saldo von [redacted] Baufeld A und [redacted] aufeld B;

- Eine Umwandlung des Mindererlöses in einen Zuschuss wäre bis [redacted] für Baufeld A und [redacted] Baufeld B möglich, die kommunalen Gesamtinvestitionen würde in dieser Konstellation be[redacted]ir Baufeld A und be[redacted] Baufeld B liegen.
- Insgesamt liegt die kommunale Gesamtinvestition hiermit bei [redacted] für beide Baufelder.

4.4. Nachhaltigkeitswirkung

- Die Nachhaltigkeitswirkung der potenziellen Entwicklung wurde mithilfe einer Checkliste überschlägig bewertet (siehe Anlage 2).
- Dabei werden 15 von 22 möglichen Punkten erreicht.
- Positiv wirken sich u.a. der dichte Wohnungsbau, der Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz in direkter Nähe sowie die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen aus.
- Negativ wirkt sich der hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks aus, aufgrund der dichten Bebauung und der Verkehrsflächen.

4.5. Fazit

Die Potenzialanalyse “Lindenstraße 8-12 und Lindenstraße 24-28” zeigt mit den ausgearbeiteten Fokusvarianten der Baufelder A und B wie die Entwicklungsfläche zukünftig sinnvoll für die Deckung von Wohn- sowie Gebwerbebedarfen in der Gemeinde genutzt werden kann.

Durch die demografische Entwicklung der nächsten Jahre wird die Nachfrage an bezahlbaren, modernen und kleinen Wohnungen und Mietwohnungen steigen. Die Gemeinde kann mit der Schaffung eines Angebotes im Geschosswohnungsbau angemessen und bedarfsgerecht auf das Thema Wohnraumversorgung im ländlichen Raum reagieren und so ihrer Verantwortung nachkommen ein Angebot für lokale und regionale Wohnbedarfe zu schaffen. Zudem möchte die Gemeinde ihr weiteres Ziel, die Ortsmitte der Gemeinde attraktiv zu gestalten, bedienen. Mit dem Voranbringen der Planung durch die Aufstellung eines neuen B-Plans für Baufeld A sowie der Entwicklung beider Baufelder, können insgesamt rund 54 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die umfassende Neuordnung und planungsrechtliche Erschließung für die zukünftige Nutzung erzeugt einen Mindererlös. Dennoch können im Ergebnis die Entwicklungsziele umfänglich erfüllt werden und unter zu Hilfenahme der Baulandfondsförderung, kann der Flächenentwicklung ein gutes Entwicklungspotenzial beschieden werden.

Anlage 1 – Abbildungsverzeichnis

Abbildungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit

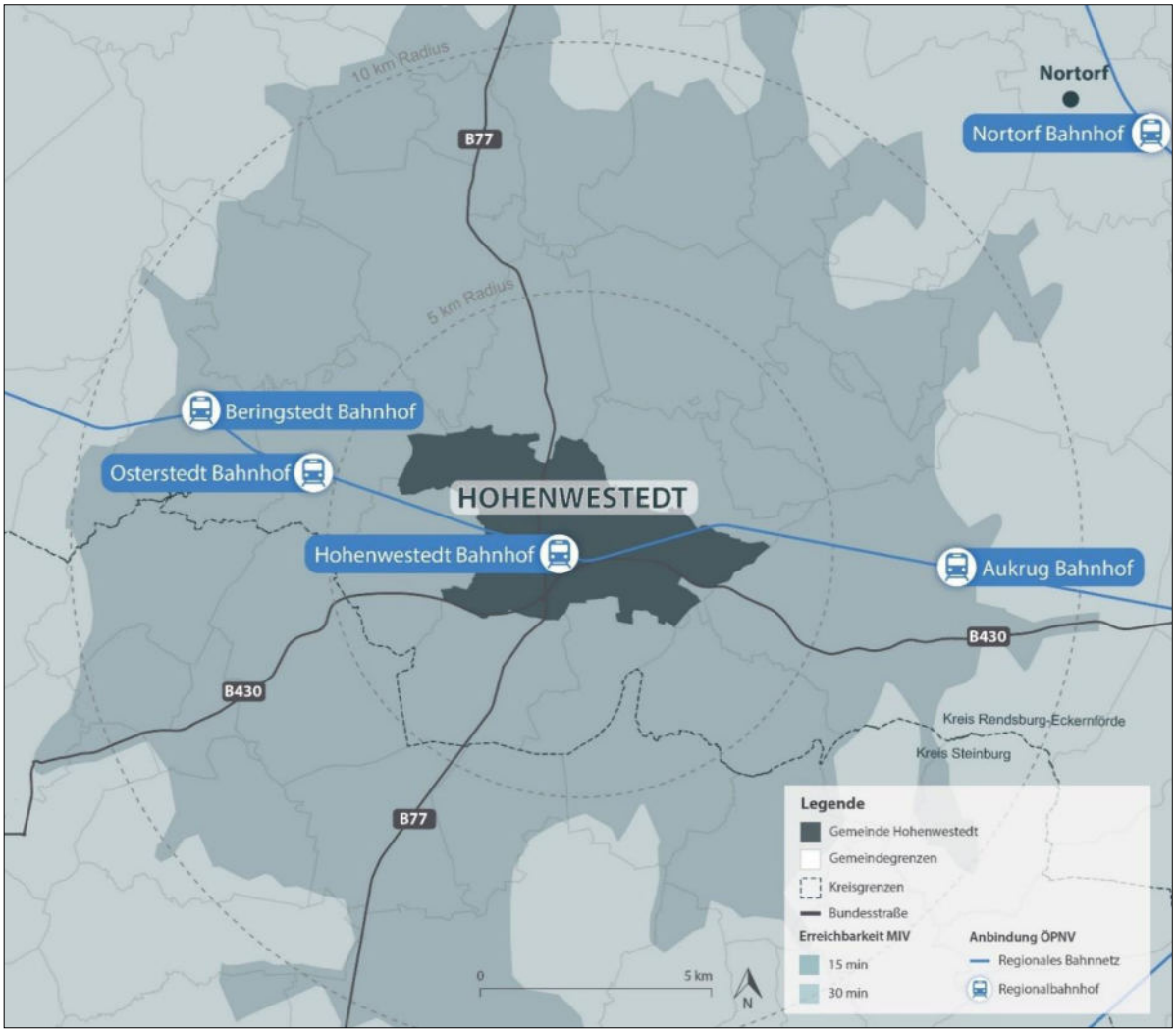


Abbildung 1: ÖPNV-Erschließung und Erreichbarkeiten mit dem MIV
(Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023)

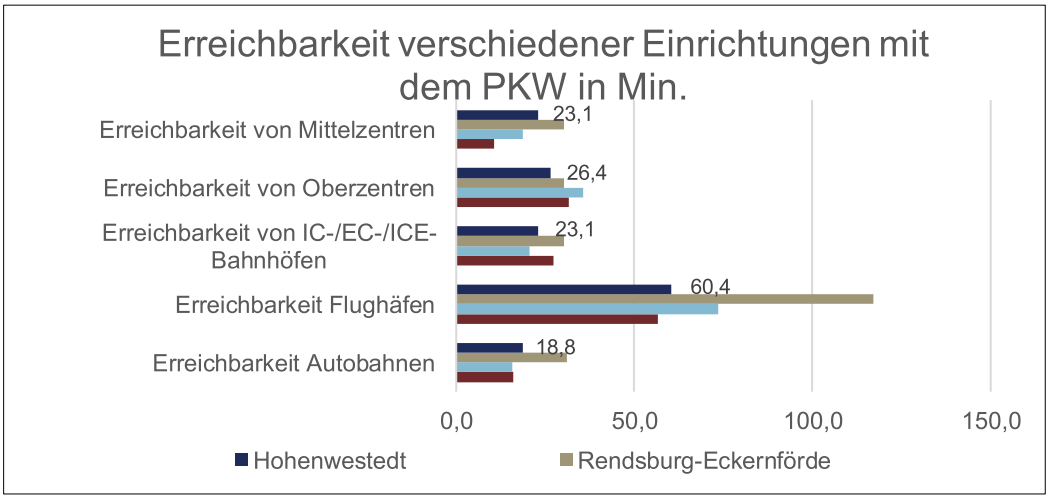


Abbildung 2: Erreichbarkeit verschiedener Einrichtungen mit MIV in Minuten
(Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2021)

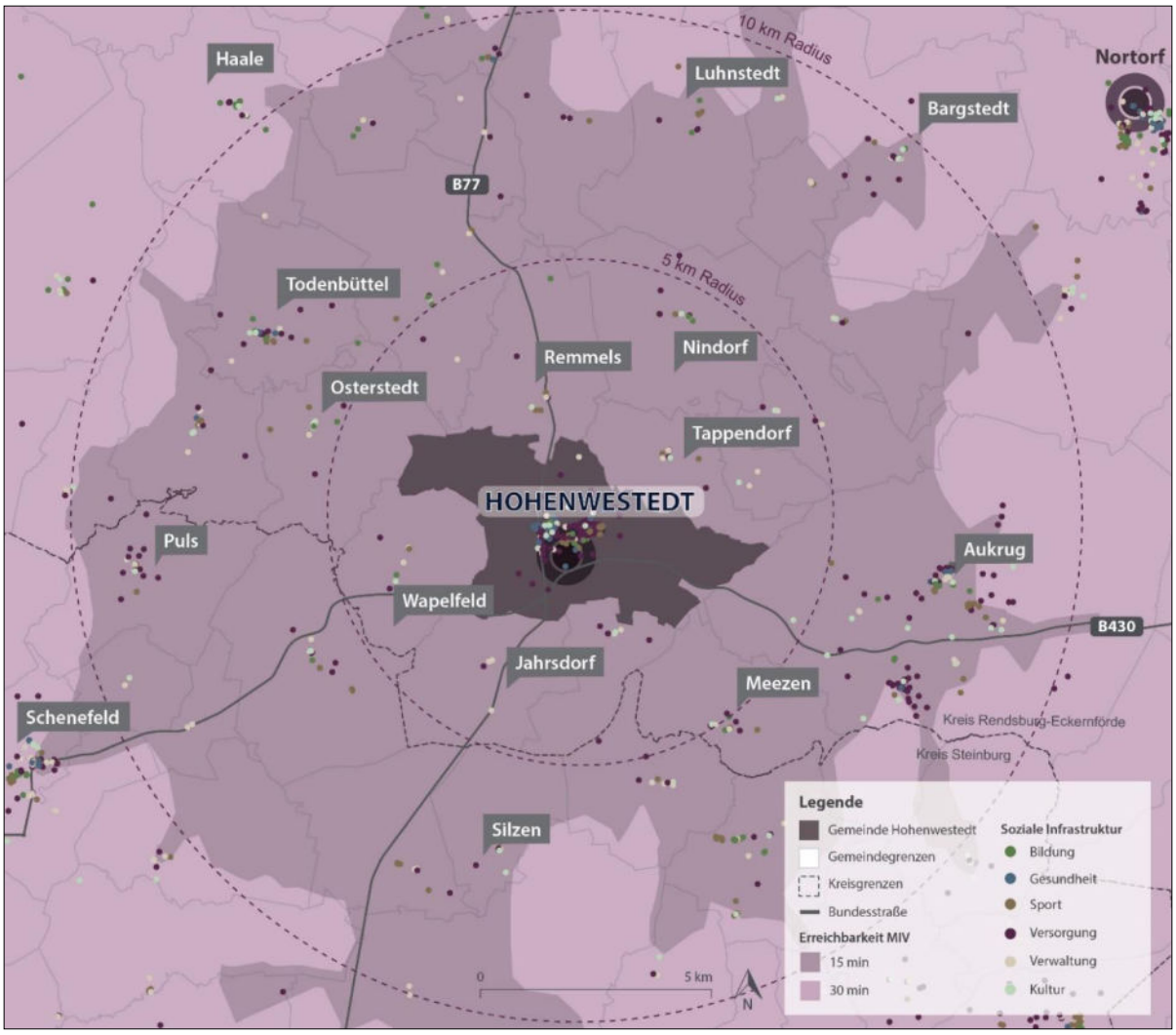


Abbildung 3: Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur und Fernverkehrsinfrastruktur mit MIV
(Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)

Abbildungen zur demographischen Entwicklung

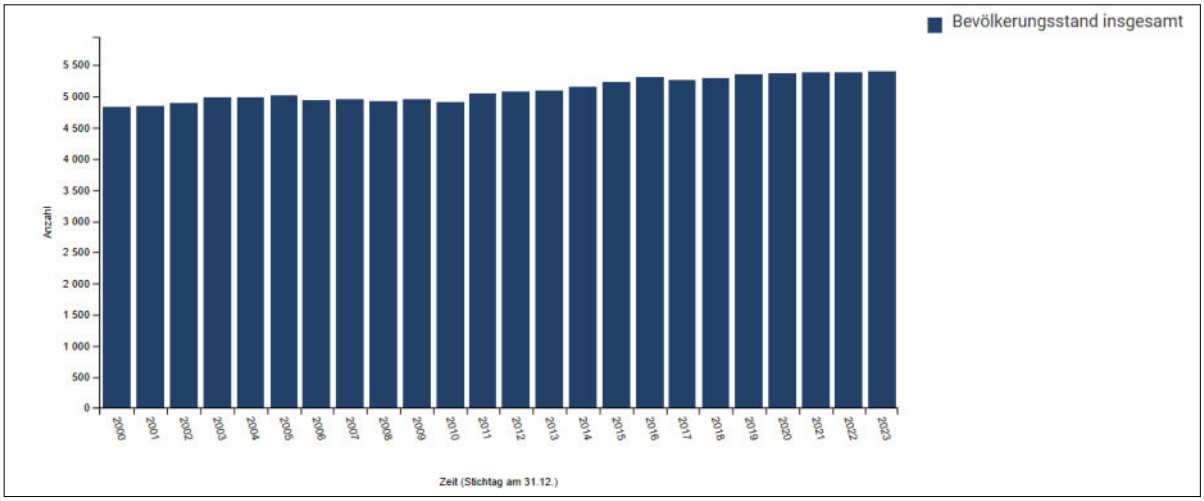


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohenwestedt von 2000 bis 2023
(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2023)

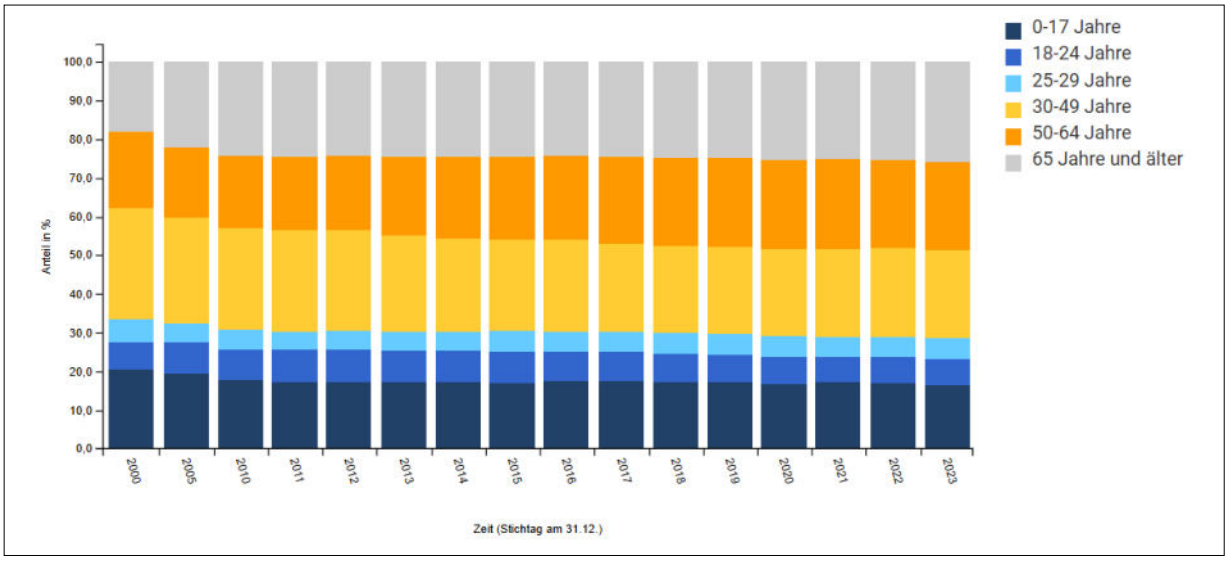


Abbildung 5: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in der Gemeinde Hohenwestedt von 2000 bis 2023
(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2023)

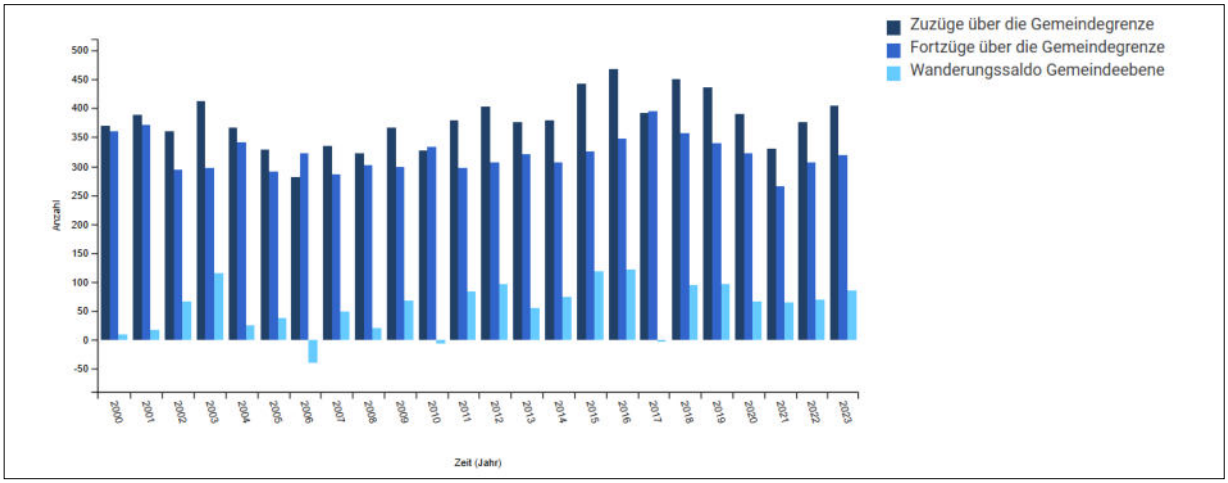


Abbildung 6: Wanderungsbewegungen auf Gemeindeebene in der Gemeinde Hohenwestedt von 2000 bis 2023
(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2023)

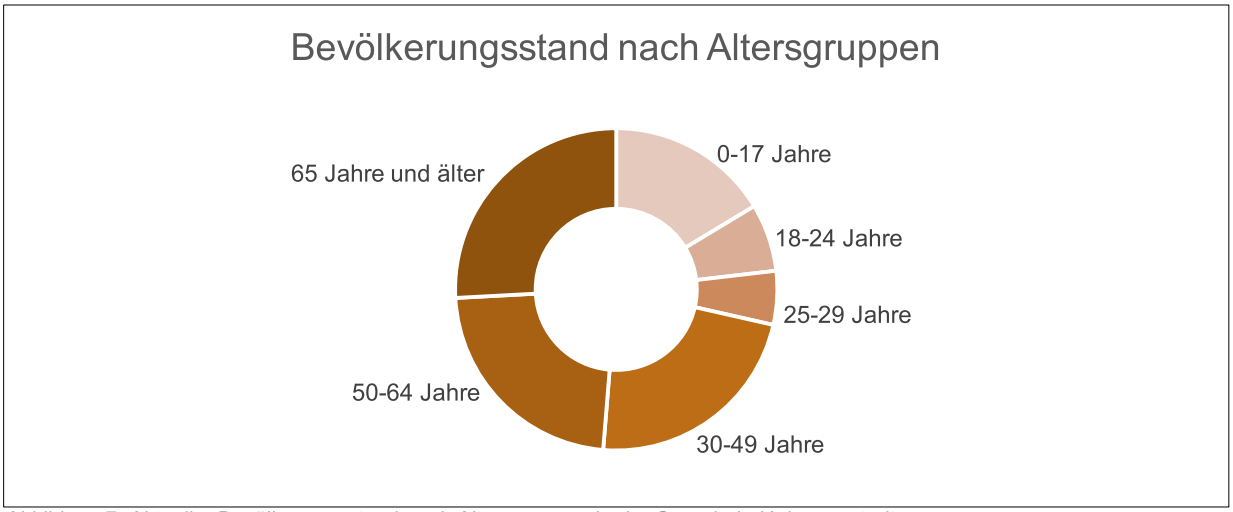


Abbildung 7: Aktueller Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in der Gemeinde Hohenwestedt
(Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023, Stand 31.12.2023)

Auszüge aus den Leitungsplänen

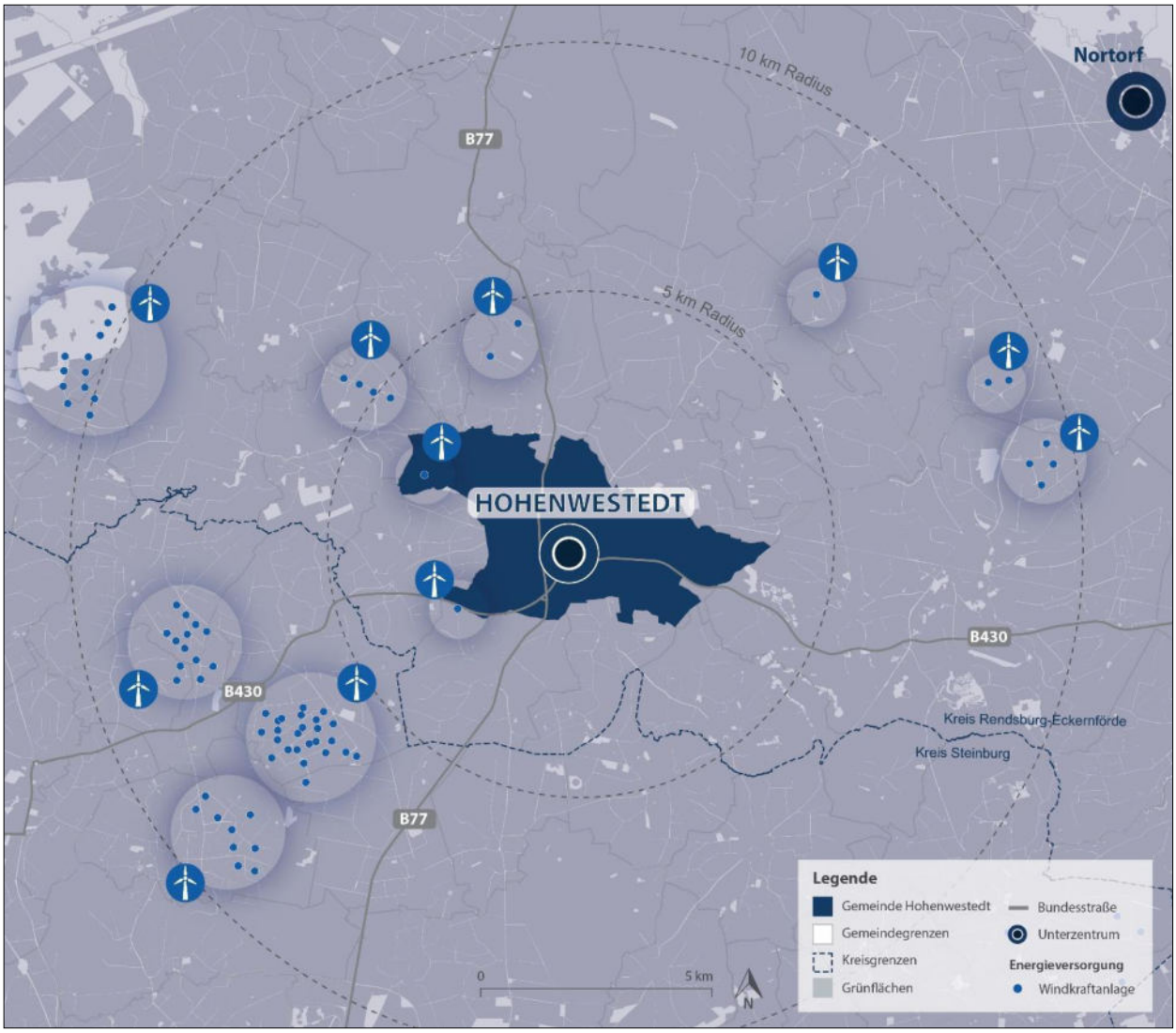


Abbildung 8: Technische Infrastrukturen zur Versorgung Hohenwestedts
(Quellen: OpenStreetMap 2023, Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH 2022, eigene GIS-Analysen)

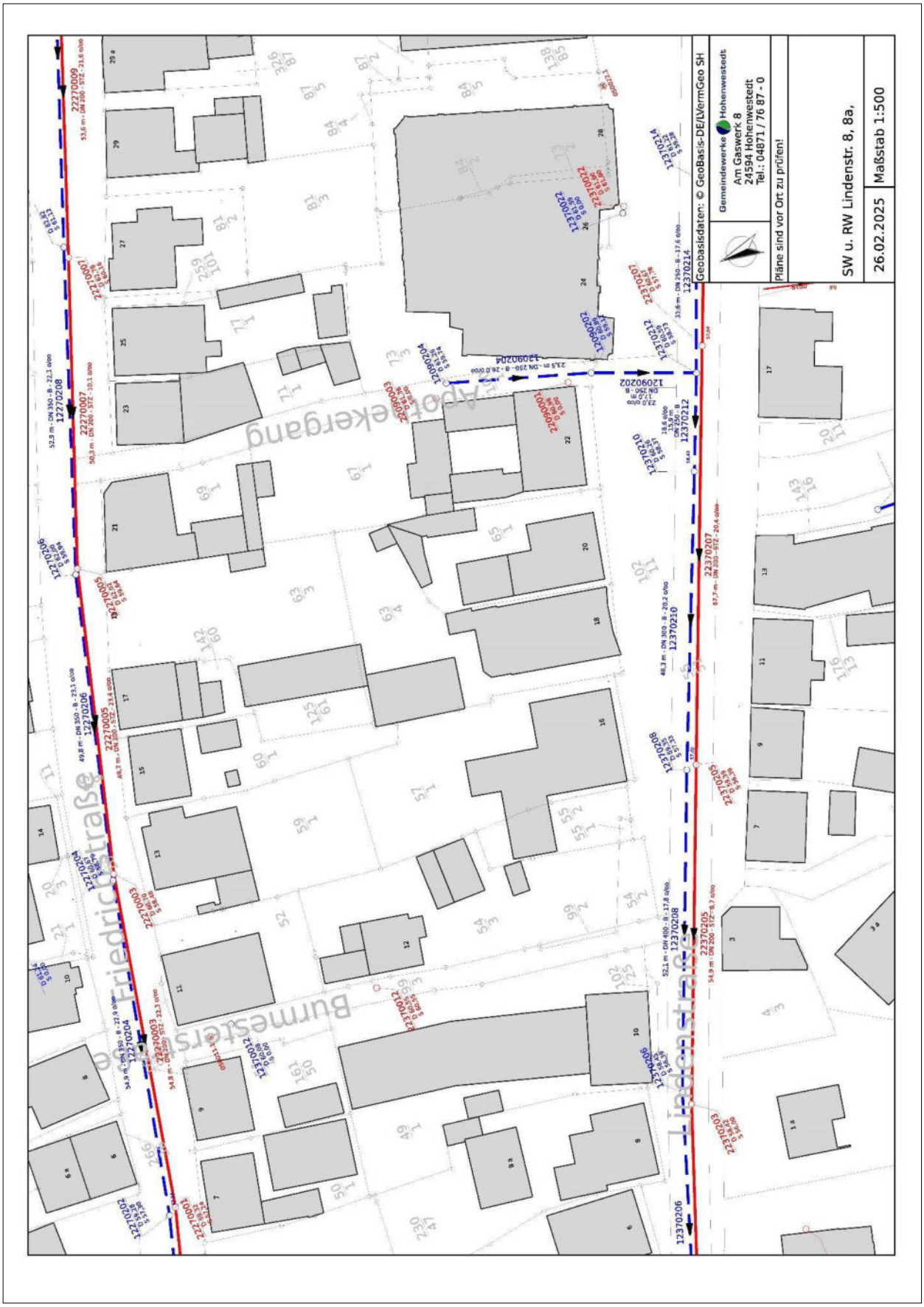


Abbildung 9a: Darstellung Schmutz- und Regenwasser im Plangebiet
(Quellen: Gemeindewerke Hohenwestedt 2025)



Abbildung 10b: Gas Hausanschlüsse
(Quellen: Gemeindewerke Hohenwestedt 2025)



Abbildung 11c: Entwässerungsplan
(Quellen: Gemeinde Hohenwestedt 1991)



Geprüft und genehmigt:
Gemeinde Hohenwestedt
Der Bürgermeister
als örtliche Ordnungsbehörde
Im Auftrage
28.1.99

Hans-Jürgen Lembrecht
- Maurermeister -
Kellinghusener Str. 2
25581 Hennstedt
Tel.: 04877 - 9222

Bauvorh.:	Einfamilienhaus mit Garage
Bauherr:	Jörg Mollenhauer Stavenbrook 18 24594 Hohenwestedt
Bauort:	Lindenstr. 8a 24594 Hohenwestedt

Darstellung: Entwässerung

Lageplan

Maßstab: 1 : 500

Datum: 10. Januar 1999

Hans-Jürgen Lembrecht
Maurermeister
Kellinghusener Str. 2
25581 Hennstedt
Telefon 04877 / 12 12

Unterschrift des Planverfassers

Unterschrift des Bauherren

Abbildung 12d: Entwässerungsplan für Baufeld B (Quellen: Gemeinde Hohenwestedt 1999)

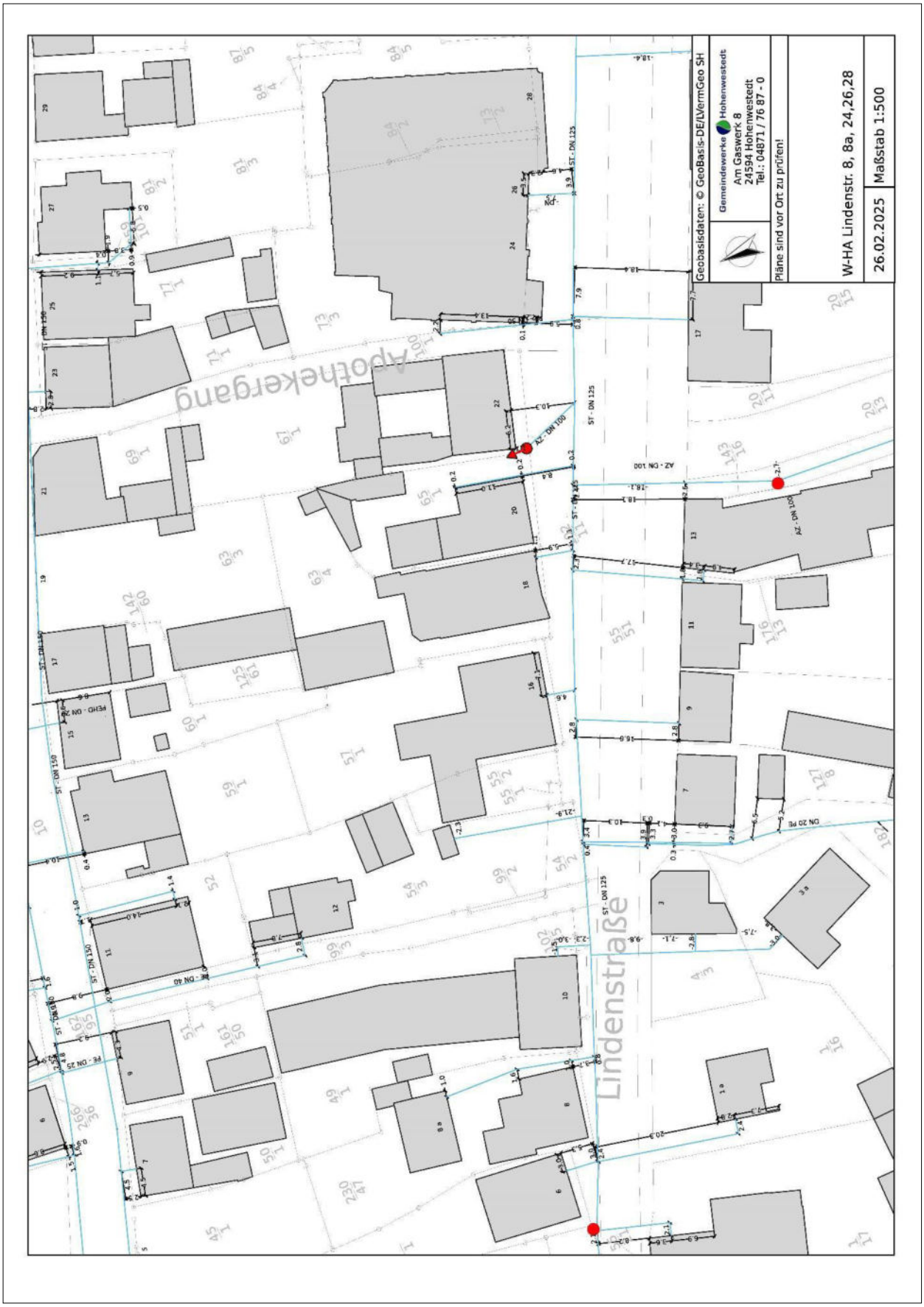


Abbildung 13e: Leitungspläne für Netze der Fernwärme-, Strom-, Gas- und Wasserversorgung (Quellen: Gemeinde Hohenwestedt 2025)

Darstellung der Potenzialflächen



Abbildung 14: Blick auf die alte Hofstelle
(Quellen: FFY 2025)



Abbildung 11: Blick in den Burmestergang auf die westliche Potentialfläche
(Quellen: FFY 2025)



Abbildung 12: Blick auf die Grundstücksgrenze & Zufahrt zur Sparkasse und dem hinteren Parkplatz (Quellen: FFY 2025)



Abbildung 13: Blick auf die aktuelle Parkplatzsituation hinter dem derzeitigen Gewerbebau (Quellen: FFY 2025)



Abbildung 14: Blick in den Apothekergang, angrenzend zur östlichen Potentialfläche (Quellen: FFY 2025)

Anlage 2 – Bewertung der Nachhaltigkeitswirkung

Kriterium	Klassifizierung	Bewertung	Begründung
Flächeninanspruchnahme	• 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) • Revitalisierung von Brachen/Abbruch von Gebäuden und Rückbau im Außenbereich (+2)	0	Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, weshalb hier von einer Innenentwicklung ausgegangen wird
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)	• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (-2) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80 % (-1) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+1) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (+2) • Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Auffahrten, ergänzenden Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Restaurants) (+2)	-2	Versiegelungsgrad: ca. 72 % Grundstücksfläche: 5.331m² Grundfläche Gebäude: 2.610 m² Straßen inkl. Gehwege: 125 m² Parkplätze: 16.628 m²
Städtebauliche Dichte	Wohnungsbau überwiegend: • freistehende Einfamilienhäuser (-1) • Doppelhäuser (0) • Reihenhäuser (+1) • kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (+2) Gewerbe/Industrie: • mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-1) • wenige Gebäude mittlerer Größe (o) • größere kompakte Gebäudekomplexe (+1) • größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (+2)	+2	größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (+2)
Erreichbarkeit von Freiflächen	• Freiraum in über 400 m Reichweite (-1) • Freiraum in max. 400 m Reichweite (+1)	+1	In 200 m Entfernungen befinden sich Freiflächen des angrenzenden Friedhofs Hohenwestedt
Gefährdung gegenüber Starkregen	• 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	Keine bekannten, vergangenen Schadensereignisse in der Lage
Lage (bezogen auf die energetische Nutzung)	• Verschattung (-1) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-1) • Keine Verschattung vorhanden (+1) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd (+1) / 45° möglich (+1)	+2	Keine Verschattung der Dachflächen und Südausrichtung vor allem der längeren Gebäudeteile
Energieversorgung	• Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (+2) • Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (+2) • Fernwärmeanschluss (+1)	+2	Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Stan-

Kriterium	Klassifizierung	Bewertung	Begründung
	• Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+1) • Energieversorgungskonzept vorhanden (+1) • Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-1)		dard (+2) aufgrund hoher Anzahl von Windrädern in Umgebung
Anschluss ÖPNV	• Über 400 m (-1) • Unter 400 m (+1)	+1	Haltestelle ZOB Hohenwestedt ist fußläufig in 400-m-Entfernung zu erreichen
Anschluss an das Straßennetz	• Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-1) • Anschluss vorhanden (+1)	+1	Anschluss im Norden über Friedrichstraße sowie im Süden über Lindenstraße
Anschluss Rad- und Fußwegenetz	• Anschluss in 500 m Entfernung nicht vorhanden (-1) • Anschluss vorhanden (+1) • Anschluss wird mitgeplant (+1)	+1	Anschluss über Hauptstraßen im Norden und Süden
Erschließungseffizienzzahl (Nettobauland/Bruttobauland)	• Unter 0,3 (-1) • Über 0,3 (+1)	+1	Erschließungseffizienzzahl: 0,8 Nettobauland: 4.299 m² Bruttobauland: 5.331 m²
Nahversorgung	• Nahversorgungszentrum in 500 nicht vorhanden (-1) • Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+1)	+1	Discounter befindet sich in 300-m-Entfernung
Schulen und Kindergärten	• 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	Kommunale Kindertagesstätte Hohenwestedt 600 m entfernt (+1) Schule am Park 800 m entfernt (+1)
Ausrichtung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen	• 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 Baukörper oder Pflanzungen möglich (+2) • Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper (+2)	+2	Da bereits bebaute Grundstücke in dicht bebauter Umgebung umgenutzt werden, ist nicht von einer Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung auszugehen.
Zusammenfassende Bewertung		**+15**	