

3.3 Annahmen zur weiteren Entwicklung

Um die Größenordnungen einer möglichen Siedlungsentwicklung in der Stadt Pinneberg einschätzen zu können, werden zunächst Annahmen zur weiteren Entwicklung in den Bereichen Einwohner, Wohnungsbauflächen und gewerbliche Bauflächen erarbeitet. Grundlage dafür sind die Prognosen der Landesplanung, die im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklungsplanung Pinneberg und Umland erstellt wurden.

Einwohnerentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes für die Metropolregion Hamburg wird von schleswig-holsteinischer Seite davon ausgegangen, daß die Bevölkerung im Kreis Pinneberg von rund 265.000 Einwohnern in 1990 auf ca. 293.000 Einwohner im Jahre 2010 anwachsen wird.

Für den Planungsraum der Gebietsentwicklungsplanung Pinneberg und Umland kann dies ein Zuwachs von rund 5000 Einwohnern bis zum Jahr 2010 bedeuten.

Unter der Voraussetzung, daß die Stadt Pinneberg - wie zwischen 1987 und 1992 - auch künftig proportional zu seinem Bevölkerungsanteil an der Entwicklung von Pinneberg und Umland teilhaben will (ca. 80 %) und die flächenmäßigen Voraussetzungen im Untersuchungsraum unter landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten geschaffen werden können, so würde die Bevölkerungszahl in Pinneberg um ca. 4000 Einwohner bis zum Jahre 2010 im Vergleich zu 1990 anwachsen.

Wenn man davon ausgehen würde, daß die Stadt Pinneberg von heute bis zum Jahre 2010 in der gleichen Größenordnung wächst wie zwischen 1987 und 1992 (extrem hohe Wanderungsgewinne von 450 Einwohner pro Jahr), wäre der Einwohnerzuwachs in Pinneberg mit ca. 9000 Einwohner mehr als doppelt so hoch.

Flächenbedarf für den Wohnungsbau

Grundlage für die Ermittlung der Flächenbedarfe für den zukünftigen Wohnungsbau bis zum Jahre 2010 in der Stadt Pinneberg sind die für die Gebietsentwicklungsplanung Pinneberg und Umland in 1993 ermittelten Zahlen der Landesplanung.

Davon ausgehend, daß die Stadt Pinneberg einen Anteil von 80 % dieses Bedarfes übernehmen will, ergeben sich daraus folgende Teilbedarfe:

Eingang
08. NOV. 2004

J. v. T.

a) Nachholbedarf

Der Nachholbedarf gibt das bestehende Wohnungsdefizit an. Auf der Grundlage der Annahmen der Landesplanung kann der aufgestaute Nachholbedarf in Pinneberg mit rund 800 Wohneinheiten angenommen werden.

b) Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf an Wohnungen entsteht durch den Verlust von Wohnraum infolge von Abriß, Zusammenlegung und Umwidmung. Bei einem Anteil am Wohnungsbestand von ca. 0,3 % bedeutet dies bis zum Jahr 2010 hochgerechnet einen Ersatzbedarf von rund 1000 Wohneinheiten (ca. 50 Wohnungen/Jahr).

c) Neubaubedarf

Durch höhere Ansprüche an die Wohnungsgrößen und die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (zunehmender Anteil älterer Menschen und generelle Tendenz zu Ein-Personen-Haushalten), kann der Neubaubedarf nicht automatisch über die bisherige Wohnungsbelegungsziffer aus den prognostizierten Einwohnerzuwächsen hergeleitet werden. Selbst bei stagnierender Einwohnerzahl wäre aus o.g. Gründen ein Zuwachs an Haushalten und damit auch Wohneinheiten erforderlich. Somit ergibt sich der Neubaubedarf aus der prognostizierten Zunahme der privaten Haushalte als Bedarfsträger für die Wohnungsnachfrage.

Für den Fall, daß auch künftig die Stadt Pinneberg mit der Entwicklungsdynamik schritthalten will und dies flächenmäßig auch darstellen kann, würde von der prognostizierten Zunahme der privaten Haushalte im Kreis Pinneberg (20.000 Haushalte 1990 - 2010) ein Anteil von rund 15 % d.h. 3000 Haushalten auf die Stadt Pinneberg entfallen.

Unter den genannten Voraussetzungen ergebe sich daraus für die Stadt Pinneberg in den Jahren 1990 bis 2010 ein Bedarf von rund 4800 zusätzlichen Wohnungen.

Wenn optimistisch davon ausgegangen werden kann, daß zumindest die Hälfte des Ersatzbedarfes auf bereits vorhandenen Flächen realisiert werden kann, bedeutet dies, daß Pinneberg neue Wohnbauflächen für rund 4300 Wohnungen braucht.

Bei der Annahme einer durchschnittlichen Dichte von 20 bis 25 Wohneinheiten/ha Bruttobauland würde daraus ein Flächenbedarf von rund 170 bis 215 ha Bruttobaulandbedarf bis zum Jahr 2010 für die Stadt Pinneberg entstehen. Dabei sind die erforderlichen Flächen für Ausgleich und Ersatz nicht berücksichtigt.

Flächenbedarf für Gewerbe

Davon ausgehend, daß bis zum Jahr 2010 rund 4000 Neueinwohner in die Stadt Pinneberg ziehen, sind hierfür entsprechend zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Zur Zeit liegt die Beschäftigungsrate in Pinneberg bei rund 40 %. Wenn diese Rate auch in Zukunft beibehalten werden soll, sind für mindestens 1600 zusätzlich Beschäftigte Arbeitsplätze vorzuhalten.

Unter der Annahme, daß zwischen 40 und 100 Arbeitsplätze pro ha Nettobauland realisiert werden können, kann dies einen erforderlichen Zuwachs von 16 bis 40 ha Nettobauland bedeuten.

Zugrundegelegt, daß zusätzlich ca. 50 % für Erschließung, Freiflächen etc. notwendig sind, kann davon ausgegangen werden, daß die Stadt Pinneberg bis zum Jahr 2010 zwischen rund 24 und 60 ha Bruttobauland für zusätzliche gewerbliche Bauflächen benötigt.

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung Pinneberg und Umland geht die Landesplanung davon aus, daß auf Grundlage der Teilfortschreibung zum Regionalplan I für den Untersuchungsraum der Gebietsentwicklungsplanung sogar von einem Bruttobaulandbedarf von rund 100 ha bis zum Jahr 2010 ausgegangen werden kann.

Vorausgesetzt, daß die Stadt Pinneberg auch weiterhin proportional zu seinem Bevölkerungsanteil an der Entwicklung in Pinneberg und Umland teilhaben will, bedeutet dies, daß für die Stadt Pinneberg eine Flächenvorsorge für gewerbliche Bauflächen bis zum Jahre 2010 in Höhe von rund 80 ha Bruttobauland erforderlich wäre.

Eingang

08. NOV. 2004



4. ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Pinneberg können durch unterschiedliche Zielvorstellungen und Annahmen über die zukünftige Entwicklung formuliert werden. Die Erarbeitung von alternativen Szenarien ist dabei ein erster Schritt, um die Bandbreite der möglichen Entwicklungen darzustellen.

Zur besseren Verdeutlichung sind die Szenarien bewußt idealtypisiert überzeichnet und nutzen ihre jeweiligen Spielräume weitestgehend aus. Die unterschiedlichen Ziele jedes Szenarios werden jeweils maximal erfüllt. Dadurch werden die entstehenden Konflikte und Chancen zugespitzt und deutlicher erkennbar.

Im folgenden werden die drei alternativen Entwicklungsszenarien mit ihren Auswirkungen und Erfordernissen zusammenfassend erläutert, quantifiziert und bewertet. Sie sollen Diskussionsgrundlage für eine Leitbildfindung und die Formulierung eines Stadtentwicklungsprogramms für die Stadt Pinneberg sein.

4.1. Allgemeine Ziele

Aus der bisherigen Arbeit haben sich Aspekte herauskristallisiert, die unseres Erachtens für alle Szenarien allgemeingültige Zielsetzungen sein sollten.

Kompakte Siedlungsarrondierung

Die geplanten Siedlungsflächen sollten im Sinne einer kompakten Arrondierung an vorhandene Siedlungsflächen anschließen und dabei Nutzungsbezüge berücksichtigen und Infrastrukturangebote nutzen.

Landschaftsökologische Empfindlichkeit berücksichtigen

Neue Siedlungsflächen sollen sich auf Räume mit möglichst geringer landschaftsökologischer Empfindlichkeit orientieren. Bereits vorbelastete Flächen sind vorrangig zu nutzen.

Schutz und Ausbau von Freiraumstrukturen

Die wichtigen gliedernden Freiraumelemente sind zu schützen und auszubauen. Zu nennen sind insbesondere die Pinnau- und die Mühlenaniederung. Die vorhandenen Planungen sollten mit Priorität verwirklicht werden und durch die Anbindung weiterer Bereiche zu einem Freiraum- und Naherholungsnetz ergänzt werden.

Nutzung der Erschließungsqualität

Für eine Realisierung neuer Siedlungsflächen muß eine ausreichende Erschließung gesichert sein bzw. hergestellt werden. Die geplanten Siedlungsflächen sollten daher insbesondere die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzen. Dabei muß neben einer straßenverkehrlichen Anbindung auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie das Rad- und Fußwegenetz ausgebaut werden.

Freifächenschutz durch Verdichtung

Aufgrund begrenzt zur Verfügung stehender Freiflächen sind für neue Siedlungsflächen nach Möglichkeit verdichtete Bauformen an geeigneten Standorten zu wählen. Dabei ist das stark durchgrünte Wohnen weiterzuentwickeln. Ansatzpunkte einer Verdichtung (ggf. auch Nachverdichtung) wären insbesondere die Nähe zu Einkaufs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, aber auch zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs und anderen Infrastruktureinrichtungen.

Alte Ortslagen stärken

Die alten Ortslagen sind in der städtischen Bebauung aufgegangen und drohen zu verschwinden (z.B. Eggerstedt, Thesdorf). Zusammen mit den Resten der Altstadt und der gründerzeitlichen Bebauung der Haupteinfahrtsstraßen bestehen Möglichkeiten, durch Erhaltung und behutsame Ergänzung stadtbildprägender Bauten zur Verbesserung des Stadtimages und der Ortsteilidentität beizutragen.

Überwindung der Bahntrasse

Die Bahntrasse führt zu starken stadträumlichen Zäsureffekten und zu Lärmbelastungen. Weitere Quermöglichkeiten könnten die Stadtteile zusammenwachsen und die Erschließung einiger jetzt noch abgelegener Bereiche verbessern.

Statt sich wie bisher von der Bahn abzuwenden, sollte z.B. versucht werden, bei der Ansiedlung neuer Nutzungen den Bereich zwischen Bahnhof und Innenstadt und den Bereich unmittelbar westlich der Bahn (ehem. ILO-Werk) funktional zu stärken. Diese Bereiche bieten sich für eine Erweiterung der City an und können im Zusammenhang mit neuen Quermöglichkeiten für eine Milderung der Trennwirkung der Bahn sorgen.

Berücksichtigung innerstädtischer Umnutzungspotentiale

Vorhandene, weitgehend extensiv genutzte Flächen in attraktiver Lage sollten mittel- bis langfristig für Nutzungsintensivierung und Umnutzung in Betracht gezogen werden. Hier bieten sich vor allem das Gewerbegebiet „An der Mühlenau“ sowie die Eggerstedt-Kaserne an.

4.2 Rahmenbedingungen und Annahmen

Die drei Entwicklungsszenarien wurden auf Grundlage der landschaftsökologischen Bewertung für den Bereich der Gebietsentwicklungsplanung (d.h. ohne Voßbarg und Waldenau) und der städtebaulichen Bestandsanalyse im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms erarbeitet. Sie sollen die jeweils maximalen Entwicklungsmöglichkeiten darstellen.

In diesem Zusammenhang sei allerdings darauf hingewiesen, daß für die in allen drei Szenarien vorgeschlagenen Potentiale „Am Hafen“ und „Eggerstedt-Kaserne“ erhebliche Aufwendungen für die Frei- und Nutzbarmachung der Grundstücke (z. B. Kauf und Umgestaltung Kaserne, Emissionsschutz „Am Hafen“) getätigt werden müßten.

Auch wenn es städtebaulich erstrebenswert ist, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar, ob und wenn ja, wann das Kasernengelände für eine zivile Nutzung zur Verfügung steht.

Um eine realistische Auslastung der Handlungsspielräume zu ermöglichen, wird das Kasernengelände deshalb bei der Einschätzung der möglichen Wohneinheiten, Einwohner und der erforderlichen Infrastrukturbedarfe bei allen drei Szenarien zunächst nicht berücksichtigt, sondern lediglich die möglichen Flächenpotentiale dargestellt.

Aussagen zu verkehrsplanerischen Aspekten - insbesondere auch zur Frage der Westumgehung - sind im Rahmen dieser Arbeit zur Verdeutlichung der Szenarien als Thesen zu verstehen, die sich aus der Diskussion über die Stadtentwicklung ableiten lassen. Eine abschließende, über die Ebene der Stadtentwicklung hinausgehende Betrachtung und Bearbeitung der Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit von neuen Hauptverkehrsstraßen kann hier nicht erfolgen. Die formulierten Aussagen sind deshalb gegebenenfalls durch übergeordnete Planungen (wie z. B. Gebietsentwicklungsplanung, Verkehrsentwicklungsplanung) zu überprüfen.

Auch im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fragestellungen können nur erste, grobe Zielsetzungen formuliert werden, die im weiteren Verfahren ggfs. konkretisiert werden müssen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung eine vertiefende Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte vorgenommen.

Zusätzliche Siedlungsentwicklung löst zusätzliche Infrastrukturbedarfe aus, welche insbesondere im Hinblick auf die Schulversorgung, die Kinderbetreuung und die Nahversorgung betrachtet werden.

Zur groben Einschätzung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der damit zusammenhängenden Infrastrukturbedarfe wurden den geplanten Siedlungsflächen in den jeweiligen Szenarien pauschal Wohnungsdichten zugeordnet, die zwischen 15 und 30 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland liegen.

Die so ermittelte Anzahl der Wohneinheiten wurde dann mit der jeweiligen Wohnungsbelegungsziffer (zwischen 1,8 und 2,2 Einwohner/Wohneinheit) multipliziert, um eine ungefähre Größenordnung der möglichen Einwohnerzahlen in den geplanten Siedlungsflächen zu erhalten.

Nach Auswertung der bestehenden Situation (Kreis Pinneberg 1992) ist festzustellen, daß Grundschüler (6 - 10 Jahre) zwischen 3 und 4% der Einwohnerzahl und Schüler weiterführender Schulen (10 - 18 Jahre) rund 7 bis 8% der Einwohnerzahl ausmachen. Unter der Annahme eines vollständigen Versorgungsgrades im Elementarbereich und einer 20 prozentigen Versorgung im Krippen- und Hortbereich kann davon ausgegangen werden, daß ca. 4 bis 5% der Einwohner Kinder zwischen 0 und 10 Jahren sind, die einen Betreuungsbedarf in Kindertagesstätten und Kindergärten auslösen.

Hieraus läßt sich nur eine ungefähre theoretische Größenordnung der öffentlichen Infrastrukturbedarfe ableiten, die sich aus den neuen Baugebieten ergeben.

Praktisch ist davon auszugehen, daß in den ersten Jahren nach dem Erstbezug von neuen Wohnungen und Einfamilienhäusern dort mit erheblich mehr Kindern und Schülern zu rechnen ist, als später, wenn sich die Altersstruktur in diesen Gebieten normalisiert. Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwieweit auch vorhandene freie Kapazitäten bestehender Einrichtungen genutzt werden können.

Erkenntnisse aus anderen Städten und Gemeinden zeigen auch, daß Neubaugebiete nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl der Gemeinde führen. Ein erheblicher Teil des Wohnungsbedarfs folgt aus der Zunahme der Wohnfläche je Person und der sinkenden Zahl der Einwohner je Haushalt. Dieser Anteil von Bürgern, die lediglich ihren Wohnsitz innerhalb der Gemeinde verlagern, kann fast die Hälfte der Einwohnerzahl eines Neubaugebietes ausmachen. Dieser Anteil an Bewohnern löst daher nicht unbedingt zusätzliche Bedarfe an Infrastruktur aus.

Hieraus wird deutlich, daß bei der Ermittlung der Bedarfe für die Schulversorgung und Kinderbetreuung nur grobe Anhaltswerte abgeleitet werden können. Die nachfolgend genannten Bedarfszahlen müssten daher durch konkrete Untersuchungen überprüft und ggfs. korrigiert werden.

Eingang

08. NOV. 2004

4.3 Entwicklungsszenario: Status Quo

Leitidee

Unabhängig von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum wird davon ausgegangen, daß sich die Stadt hinsichtlich der Siedlungsflächen nicht mehr wesentlich erweitern sollte und somit die endgültige Größe und Ausformung weitgehend erreicht ist.

Neue Siedlungsflächen sollen vor allem für die Deckung des Eigenbedarfes, der sich aus der Stadt heraus ergibt, entwickelt werden.

Statt Neubau auf bisher unerschlossenen Flächen ist vor allem eine Binnenentwicklung durch intensive Nutzung vorhandener, erschlossener Flächen sowie eine vorsichtige Abrundung der Siedlungsränder vorgesehen.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sind höhere Wohndichten zu berücksichtigen.

Nutzungen

Möglichkeiten der Binnenentwicklung durch Nachverdichtung - z.B. in Form von 2.-Reihe-Bebauung, Aufstockung/Dachgeschoßausbau und Baulückenschließung, ergeben sich vor allem in den nordwestlichen Bereichen von Quellental, im Norden von Pinneberg-Nord, in Thesdorf sowie in Waldenau.

Hier ergibt sich ein Potential an Wohnbauflächen von maximal 20 ha. Bei einer angenommenen, geringeren Dichte von 15 Wohneinheiten/ha wäre hier Platz für rund 300 Wohnungen.

Hierbei muß allerdings berücksichtigt werden, daß dieses rechnerische Potential teilweise nicht umsetzbar sein kann, da es sich um die Flächen vieler Einzel-eigentümer handelt. Darüber hinaus kann die Nachverdichtung die Wohnqualität, die Durchgrünung und das Kleinklima durch Reduzierung des Freiflächenanteils beeinträchtigen.

Die Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen bei gewerblichen Nutzungen sind u. a. durch Aufstockung vorhandener Gewerbegebäude, Mehrgeschossigkeit bei Neubauten sowie kompakterer Organisation von Stellplatz- und Lagerflächen möglich, jedoch nur schwer rechnerisch quantifizierbar.

Anbieten würde sich z. B. das Gewerbegebiet Harderslebener Straße/Flensburger Straße. Hierbei handelt es sich allerdings vor allem um notwendige Potentiale für Erweiterungen vorhandener Betriebe und stehen somit nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Nachverdichtungspotentiale in Kombination mit Umnutzungen sind im Sinne intensiverer und wohnverträglicherer Nutzungen ein weiteres wichtiges Instrument der Binnenentwicklung. Hierfür bietet sich vor allem das Gewerbegebiet nördlich der Mühlenstraße (teilweise noch industrielle Nutzungen) aber auch Bereiche im Gewerbegebiet „An der Mühlenau“ an. Dabei sollte eine mittel- bis langfristige Umorientierung zu umwelt- und wohnverträglicheren Dienstleistungsnutzungen in attraktiver Lage (Pinnau-/Mühlenuaniederung und Nähe zu Stadtzentrum) angestrebt werden.

Die Flächenzugewinne sind hier vergleichsweise gering (insgesamt ca. 2 ha). Jedoch könnte die Arbeitsplatzdichte durch intensivere Nutzung der Flächen erhöht werden.

Neue Wohnbauflächen durch Arrondierung der Siedlungsränder werden in Thesdorf, ‚Am Hafen‘ sowie in Pinneberg-Nord vorgeschlagen. Hier können rund 70 ha Bruttowohnbauland entstehen. Zusammen mit der Hälfte aus den gemischten Bauflächen (ca. 5 ha) stehen dann bis zum Jahr 2010 rund 75 ha Bruttowohnbauland für 1900 - 2200 Wohneinheiten zur Verfügung.

Davon ausgehend, daß von dem prognostizierten Zuwachs an neuen Flächen für 4300 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 fast die Hälfte aus der Eigenentwicklung der Stadt aufgrund von Nachhol- und Ersatzbedarf entsteht, könnte hiermit gerade einmal der Eigenbedarf (ca. 2100 WE) gedeckt werden. Vorausgesetzt, daß alle Nachverdichtungspotentiale (ca. 20 ha) vollständig umgesetzt würden, können noch max. ca. 300 Wohneinheiten hinzukommen. Darüber hinaus sind dann noch rund 18 ha aus der angestrebten Umnutzung der Kaserne vorhanden, die allerdings absehbar nicht zur Verfügung stehen.

Bei den gewerblichen Flächenpotentialen ergeben sich aus neuer Siedlungsfläche (ca. 13 ha), gemischter Bauflächen (ca. 5 ha) und dem Nachverdichtungspotential (ca. 17 ha) rund 20 ha Bruttobauland. Wenn das Kasernengelände (ca. 2 ha) kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar ist, liegen die Gewerbeflächenpotentiale (ca. 20 ha) bei diesem Szenario deutlich unterhalb der prognostizierten Bedarfe bis zum Jahr 2010.

Infrastruktur

Das ermittelte Bruttowohnbauland in einer Größenordnung von ca. 75 ha bietet bei einer Belegungsziffer von 1,8 Einwohnern/WE die Möglichkeit, rund 1900 - 2200 Wohneinheiten für ca. 3400 - 4000 Menschen zu realisieren.

Wenn man die Nachverdichtungspotentiale vollständig hinzurechnet, könnten auf 95 ha ca. 2200 - 2500 Wohnungen für rund 4000 - 4500 Menschen entstehen. Unter dieser Prämisse kann in den neuen Wohngebäuden theoretisch folgender Bedarf ausgelöst werden:

Grundschulbereich:	ca. 120 - 180 Schüler
weiterführende Schule:	ca. 280 - 360 Schüler
Kinderbetreuung:	ca. 160 - 230 Kinder

Eingang

08. NOV. 2004

Da bei diesem Szenario zusätzlicher Wohnraum insbesondere für den Eigenbedarf und in meist bereits bebauten Gebieten entsteht, kann voraussichtlich ein Großteil der geschätzten Bedarfe an Schul- und Kinderbetreuungsplätzen durch Neuziehung der Einzugsbereiche und Ergänzung vorhandener Standorte gedeckt werden.

Zusätzliche Nahversorgungsangebote werden in den neuen Wohngebieten in Pinneberg-Nord, im östlichen Teil Thesdorfs „Am Hafen“ sowie aufgrund des bereits vorhandenen Defizits im Südwesten Quellentals (Kaserne) vorgeschlagen.

Verkehr

Aufgrund der begrenzten Siedlungsentwicklung wird bei diesem Szenario auf die Westumgehung mit der Konsequenz verzichtet, daß bestehende Verkehrsprobleme und Emissionsbelastungen von Wohngebieten bestehen bleiben oder sogar noch steigen werden.

Die Verkehre der neuen Siedlungsflächen „Am Hafen“ und der Nachverdichtungspotentiale „An der Mühlenau“ müssen somit auch weiterhin vollständig über die Mühlenstraße und den Knoten mit der Hochbrücke erschlossen werden.

Durch den Ausbau des städtischen Nahverkehrsangebotes, verbesserter Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer und Orientierung neuer Wohnbauflächen an den S-Bahn-Haltepunkten werden voraussichtlich nur die Zuwachsraten des Kfz-Verkehrs kompensiert. Eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen würde einschneidendere Maßnahmen erfordern.

Freiraum

Das Szenario „Status Quo“ versucht durch die Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung auf geringem Niveau sowie durch Binnenentwicklung und höhere Verdichtung die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Allerdings sind von den 150 ha (einschließlich Kaserne) neue Siedlungsflächen aus landschaftsökologischer Sicht immer noch rund 60 % in empfindlichen (47 ha) bzw. hoch empfindlichen (38 ha) Bereichen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Flächen in Thesdorf, westl. der Kaserne sowie „Am Hafen“.

Bei Realisierung von Nachverdichtungspotentialen werden verfügbare Freiflächen reduziert. Deshalb müssen bei diesem Szenario der Verbesserung der Wegeverbindungen in die offene Landschaft zu den Naherholungsgebieten sowie dem Ausbau von wohnungsfeldbezogenen Freiraumangeboten besonders Gewicht verliehen werden.

Darüber hinaus sollten auch die Niederungsbereiche von Pinnau und Mühlenau renaturiert werden. Hier sollte auch der Rückbau von Siedlungsflächen (z.B. Gewerbegebiet Mühlenstraße) in Betracht gezogen werden.

Bewertung

Mit rund 75 ha neuem Bruttowohnbauland kann mit diesem Szenario bei den derzeit prognostizierten Zahlen theoretisch gerade einmal der Eigenbedarf bis zum Jahr 2010 gedeckt werden.

Die zur Verfügung stehenden neuen gewerblichen Bauflächen liegen mit ca. 20 ha sogar deutlich unterhalb der prognostizierten Werte.

Die Nachverdichtungspotentiale mit rund 20 ha für Wohnen und ca. 2 ha für Gewerbe verbessern die Gesamtbilanz nicht entscheidend und sind darüber hinaus nur schwer umsetzbar.

Die Aufwendungen der Stadt für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen sind vergleichsweise gering. Aufgrund der höheren Verdichtung sind allerdings größere Anstrengungen zur Verbesserung und Entwicklung der bestehenden bzw. zukünftigen Freiraum- und Naherholungsangebote erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Erschließung „Am Hafen“ und „An der Mühlenau“ sind mögliche verkehrliche Probleme in der bereits hoch ausgelasteten Mühlenstraße und dem Knoten Mühlenstraße/Hochbrücke zu prüfen.

Der effektivere Umgang mit den vorhandenen Siedlungsflächen und der verhältnismäßig hohe Anteil gemischter Nutzungsstrukturen ist positiv zu bewerten. Demgegenüber steht allerdings die Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Nachverdichtungsgebieten.

Die Umsetzung dieses Szenarios erfordert die restriktive Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sowie effektive Strategien (z. B. spezielle Förderprogramme oder Baugebote) zur Umsetzung von Nachverdichtungspotentialen gegebenenfalls auch gegen den Willen von Grundeigentümern.

Durch begrenzte Baulandausweisung wird das Angebot künstlich verknappt. Knappes Bauland führt zu erhöhten Baulandpreisen und entsprechend steigenden Mieten. Dies kann zu verstärkten Verdrängungsmechanismen am Wohnungsmarkt führen, wovon insbesondere jüngere und/oder einkommensschwächere Haushalte betroffen sind. Eine verstärkte Abwanderung in die Umlandgemeinden kann die Folge sein.

Bei einer weitgehend auf Bestand und Eigenbedarf begrenzten Entwicklung der Stadt Pinneberg kann dies bedeuten, daß die gesamte, prognostizierte Entwicklung nicht nur an Pinneberg, sondern am gesamten Raum der Gebietsentwicklungsplanung vorbeigeht und andere Räume und Kernstädte im Hamburger Umland weiter an Bedeutung gewinnen, so daß langfristig auch die Mittelzentrumsfunktion in Frage gestellt werden könnte.

Der Handlungsspielraum der Stadt für gestaltende Maßnahmen und Projekte wird sich aufgrund stagnierender Gewerbe- und Einkommenssteuereinnahmen tendenziell verringern.

Eingang

08. NOV. 2004

Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)

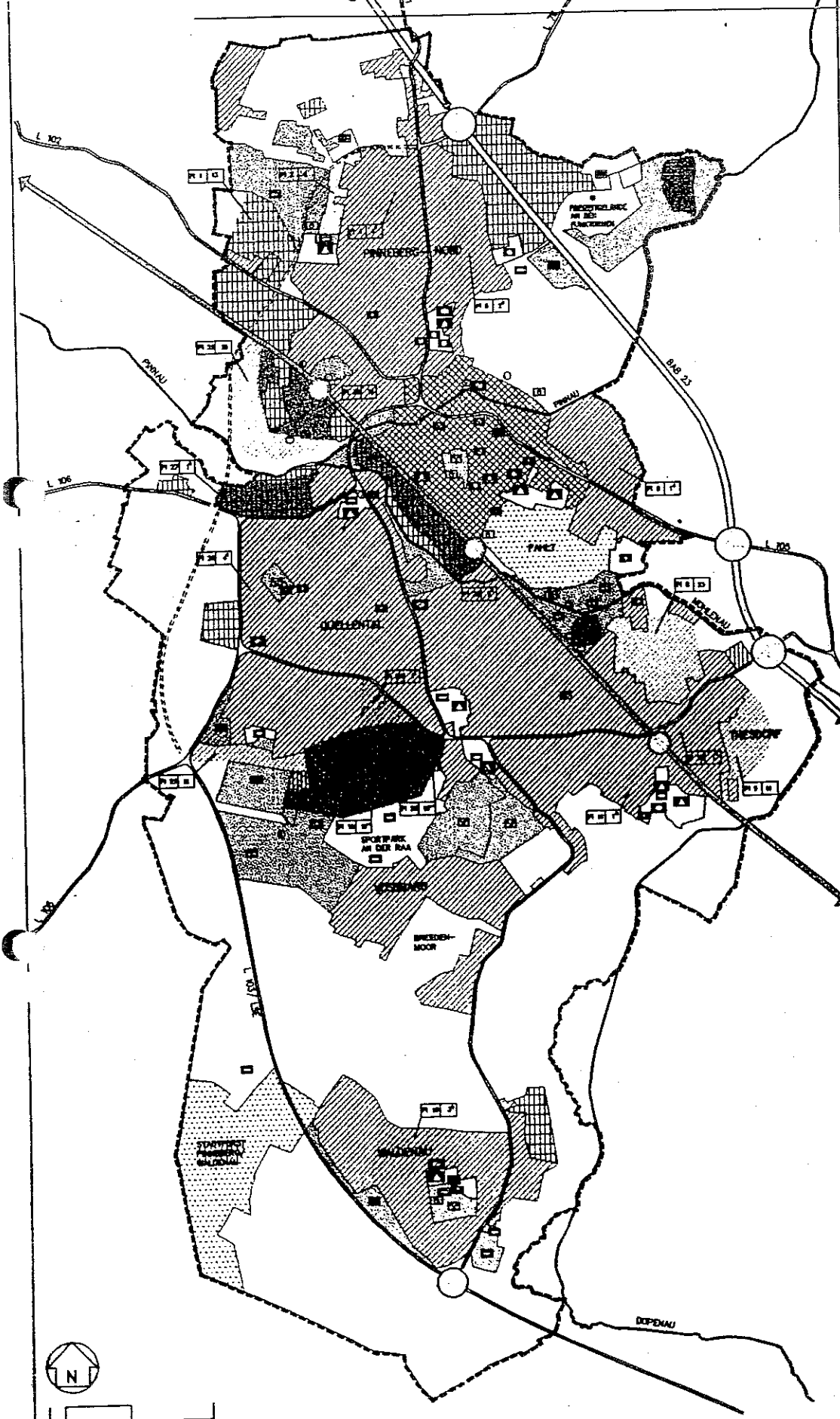
Lage	Code	Wohnbau- flächen	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
<u>Pinneberg Nord</u>				
Müssentwiete	Pi 1		13 ha	
Westl. Schulenhörn	Pi 2	6 ha		
Ratsberg/Ossenpadd	Pi 4	4 ha *		
Haidloh/Tondernstraße	Pi 5	2 ha *		
<u>Thesdorf/Im Bans</u>				
Tangstedter Straße	Pi 6	1 ha *		
Rehmenfeld	Pi 8	23 ha		
Östlich Neue Straße	Pi 9	11 ha		
Bogenstraße/Rellinger Str.	Pi 10	1 ha *		
Pestalozzistraße/Horn	Pi 11	1 ha *		
<u>Waldenau/Voßbarg</u>				
Nieland	Pi 16	3 ha *		
Kiefernweg	Pi 18	2 ha *		
<u>Quellentäl/Zentrum</u>				
Kaserne, südlicher Teil	Pi 19			16 ha **
Kaserne, nördlicher Teil	Pi 20			19 ha **
Eggerstedter Weg	Pi 21	12 ha		
Thesdorfer Str./Heideweg	Pi 22	1 ha *		
Wedeler Weg/Kirchhofsw.	Pi 26	4 ha *		
Nördlich Mühlenstraße	Pi 27			1 ha *
An der Mühlenau	Pi 28			2 ha *
Am Hafen/Pinnau	Pi 29	18 ha		
Am Hafen/Haltepunkt	Pi 30			10 ha
Neue Siedlungsflächen		70 ha	13 ha	10 ha ¹⁾
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		5 ha	5 ha	┘
Nachverdichtungspotential *		19 ha	-	3 ha ¹⁾
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		1 ha	2 ha	┘
Umnutzung Kaserne **		-	-	35 ha ¹⁾
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		(18 ha)	(17 ha)	┘
Σ Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne)		95 ha	20 ha	
Σ Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)		(113 ha)	(37 ha)	

* Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

** Flächen aus Umnutzung der Kaserne

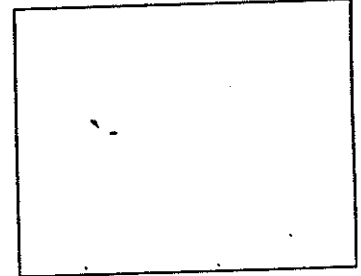
¹⁾ Auteilung der gemischten Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Verhältnis 50 / 50

LEGENDE



- GELANDENBEREICH UNTERSUCHUNGS-
GEBIET
- BESTAND**
- ÜBERWIEGEND WOHNBAUFLÄCHEN
- STADTZENTRUM
- GEMEINLICHE BAUFLÄCHEN
- SONDERBAUFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEANF
- OFFENTLICHE VERKEHRUNG
- BOULE
- KIRCHE
- ANWEISUNG FÜR SOZIALE ZIELE
- KANZLEIHAUS
- DISPUTATION FÜR KULTURELLE ZIELE
- SPORTHALLE
- POST
- FEUERWEHR
- GRÜNFLÄCHEN**
- PARK
- KLEINGARTEN
- SPORTANLAGE
- SPIELPLATZ
- FREIZEIT
- WALDFLÄCHEN
- GEWÄSSER
- BUNDESAUTOBAHN / KNOTENPUNKT
- HAUPTVERKEHRSTRASSEN / KNOTENPUNKT
- BAHNSTRECKE / BAHNHOF
- PLANUNG**
- WOHNBAUFLÄCHE
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE
- GEMEINLICHE BAUFLÄCHE
- NACHRICHTUNG WOHNEN
- NUTZUNGSUMWERTUNG /
UMWERTUNG GEMEINLICHE - MICHNUTZUNG
- ATTRAKTIVITÄTSGEBIET BAHN /
NEUER HALTEPUNKT
- JA 10.1
- JA 10.2
- JA 10.3
- JA 10.4

STADT PINNEBERG
STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM



4.3 ENTWICKLUNGSSZENARIO
STATUS QUO

ARCHITEKTUR CENTER
FERDINAND + UHLERS + PARTNER



Eingang
0.8 NOV 2004

[Handwritten signature]

4.4 Entwicklungsszenario: Eigenständiger Wirtschaftsstandort

Leitidee

Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung im Hamburger Umland wird mittel- und langfristig als positiv beurteilt.

Es wird davon ausgegangen, daß auch auf der Entwicklungsachse Hamburg - Elmshorn mit Neuansiedlung von Gewerbe in größerem Umfang zu rechnen ist. Die Zentralität der Kreisstadt und die Eigenständigkeit des Wirtschaftsstandortes und Mittelzentrums Pinneberg soll gegenüber Hamburg und dem Pinneberger Umland wesentlich gestärkt werden.

Durch ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen sollen auch die Auspendlerströme nach Hamburg reduziert werden. Schwerpunkt ist deshalb die Entwicklung neuer Siedlungsflächen insbesondere für Dienstleistungen und Gewerbe. Hierfür ist eine optimierte Infrastruktur unverzichtbar.

Aufgrund des Gewerbeschwerpunktes in Pinneberg müssen Teile der zusätzlich erforderlichen Wohnbauflächen vor allem auch in den Umlandgemeinden entwickelt werden.

Nutzungen

Als geeignete Standorte für die Entwicklung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten werden die Bereiche entlang der geplanten Westumgehung (westlich Quellental, nordwestlich Pinneberg-Nord, Am Hafen) sowie an der Autobahnanschlussstelle Pinneberg-Süd (südöstlich Thesdorfs) in einer Größenordnung von ca. 141 ha empfohlen. Hierzu kommen rund 7 ha (2/3 der Gesamtfläche) aus den gemischten Bauflächen des Bereiches „Am Hafen“, so daß insgesamt ca. 148 ha an gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen.

Wenn eine zivile Umnutzung der Eggerstedt-Kaserne möglich ist, können noch weitere ca. 37 ha Bruttobauland für Gewerbe hinzugerechnet werden.

Die genannten Standorte bieten sich für herkömmliche gewerbliche Nutzungen, aber auch für Dienstleistungsnutzungen an. Durch die verkehrsgünstige Lage Pinnebergs zu Hamburg (auch zum Flughafen) könnten diese Standorte vor allem auch für solche Betriebe und Dienstleistungsnutzungen interessant werden, für die das Preisniveau in Hamburg zu hoch ist. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen sollten stark emittierende und die Wohnnutzungen beeinträchtigende Gewerbebetriebe westlich der Stadt vermieden werden.

Durch Umnutzung soll das bisherige Gewerbegebiet „An der Mühlenau“ (u.a. ILO-Motorenwerke) ein attraktiver Dienstleistungsstandort werden. Denkbar wäre hier u.a. auch eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Angebote für Weiterbildung und Umschulung.

Die Umorientierung und verstärkte Nutzung dieses Standortes ermöglicht eine Zentrumserweiterung über die Bahntrasse hinweg. Hierdurch kann die bisherige Zäsur zwischen Stadt und Quellental baulich-räumlich sowie funktional überwunden werden.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll begrenzt und vor allem in dem für neue Arbeitsplätze erforderlichen Umfang geschehen. Dabei sind qualitätsvolle Wohnstandorte in günstiger Lage zu den Arbeitsplätzen nötig.

Hierfür werden insbesondere Bereiche westlich Wedeler Weg, um Thesdorf und in Waldenau vorgeschlagen. Insgesamt können hier rund 134 ha Bruttowohnbauland einschließlich ca. 3 ha aus den gemischten Bauflächen entstehen. Darüber hinaus stünden bei einer Umnutzung der Kaserne im Rahmen der gemischten Bauflächen noch weitere rund 6 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Bei einer mittleren Dichte von 20 - 25 Wohneinheiten/ha Bruttobauland können auf den 134 ha also zwischen 2700 - 3400 Wohnungen errichtet werden.

Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Bauflächenausweisung stehen Wohnbauflächen nur begrenzt zur Verfügung, so daß diese gegebenenfalls auch noch stärker verdichtet werden müssen.

Während die gewerblichen Flächenpotentiale mit insgesamt ca. 148 ha Bruttobauland nahezu doppelt so hoch wie die prognostizierten Werte bis zum Jahre 2010 sind, bleiben die rund 134 ha für das Bruttowohnbauland mit ca. 2700 - 3400 Wohneinheiten deutlich unterhalb des vorausgesagten Bedarfes von rund 4300 Wohneinheiten.

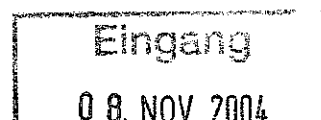
Infrastruktur

Bei einer Belegungsziffer von 2,0 Einwohnern/WE ermöglicht das vorgeschlagene Bruttowohnbauland die Realisierung von rund 2700 - 3400 Wohneinheiten für ca. 5400 - 6800 Menschen.

In diesen neuen Wohngebieten kann damit theoretisch folgender Bedarf ausgelöst werden:

Grundschulbereich:	ca. 160 - 270 Schüler
weiterführende Schulen:	ca. 380 - 540 Schüler
Kinderbetreuung:	ca. 220 - 340 Kinder

Schwerpunkt der neuen Wohngebiete ist vor allem im Westen von Quellental. Aufgrund der Größenordnung und der derzeitigen Infrastrukturdefizite, scheint es nach heutigen Erkenntnissen erforderlich zu sein, Standorte für Grundschule und für Kinderbetreuung in diesem Bereich vorzusehen.



Für die neuen Wohngebiete in Thesdorf (Rehmenfeld, Pestalozzistraße/Datumer Chaussee) ist zu prüfen, ob auf der Basis der vorhandenen Grundschulkapazitäten und der geschätzten Bedarfe eine Erweiterung der vorhandenen Standorte langfristig ausreicht. Für die Kinderbetreuung sollte mindestens ein Standort (z.B. Rehmenfeld) planungsrechtlich abgesichert werden.

Weiterführende Schulen wie z.B. die IGS oder das Theodor-Heuss-Gymnasium sind relativ nah zu den neuen Wohngebieten in Thesdorf und Quellental gelegen.

Für die neuen Bedarfe in Waldenau ist zu prüfen, ob die dort vorhandenen Angebote (Grundschule und Kinderbetreuung) ausreichend oder ggfs. erweitert werden müssen.

Aufgrund der Lage und Größenordnung sollte für den Bereich westlich Wedeler Weg die Realisierung von Nahversorgungsangeboten planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die neuen Wohngebiete in Thesdorf könnten weitgehend durch das Einkaufszentrum am Thesdorfer Bahnhof versorgt werden. Nahversorgungsangebote, vor allem für den täglichen Bedarf, wären allerdings auch im Bereich des Neubaugebietes Rehmenfeld wünschenswert.

Verkehr

Die umfangreichen neuen Siedlungsflächen und das Ziel der Stärkung von Zentralität und Eigenständigkeit erfordern ein leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz für den Siedlungsraum Pinneberg. Die neuen gewerblichen Siedlungsflächen sollten dabei auch in günstiger verkehrlicher Lage zu den Umlandgemeinden liegen.

Zur Umsetzung dieses Szenarios wird aus heutiger Sicht die Realisierung der Westumgehung erforderlich, um die Verkehre - insbesondere auch die gewerblichen Verkehre - zügig aus den Siedlungsgebieten der Stadt in die Region zu führen, ohne dadurch die Wohnquartiere zusätzlich zu belasten.

Anschlußstellen sollen den Verkehr aus den verschiedenen Gewerbebetrieben unmittelbar auf die Westumgehung leiten. Zur Entlastung des Thesdorfer Weges wird die Verlagerung dieser Verkehre auf die Trasse südlich Quellentals über den Kasernenbereich vorgeschlagen. Kurz- bis mittelfristig müßte der Thesdorfer Weg im westlichen Teilabschnitt allerdings weiterhin die Ost-West-Querverkehre aufnehmen.

Mit dem Durchstoß der Vogt-Ramcke-Straße auf die Datumer Chaussee sollen die Verkehre aus den eher verdichtet besiedelten neuen Siedlungsflächen von Waldenau und Thesdorf (Pestalozzistraße) direkt an den Thesdorfer Weg geführt werden, wodurch Teile des Thesdorfer Weges und der Datumer Chaussee entlastet werden könnten.

Langfristig könnte ein Erschließungsring aus A 23, Thesdorfer Weg (teilweise südliche, neue Trasse) und Westumgehung entstehen, der im Sinne des eigenständigen Wirtschaftsstandortes Pinneberg dem Straßenverkehr optimale Bedingungen bietet. In Kombination mit entsprechenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen könnten gleichzeitig die Wohnquartiere stärker entlastet werden.

Freiraum

Der eigenständige Wirtschaftsstandort Pinneberg nimmt mit ca. 282 ha (325 ha einschließlich Kaserne) neuer Siedlungsfläche am umfangreichsten vorhandene Freiflächen in Anspruch. Davon greifen etwas über die Hälfte der Flächen (ca. 55 %) in Gebiete ein, die aus landschaftsökologischer Sicht als empfindlich bzw. hochempfindlich eingestuft werden. Dies sind vor allem die Flächen in Thesdorf, „Am Hafen“ sowie westlich des Kasernengeländes am Eggerstedter Weg.

Da bei diesem Szenario aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen eine höhere Dichte angenommen wird, bedeutet dies auch einen geringen Anteil an wohnungsnahen Freiflächen. Entsprechende öffentliche, wohnumfeldbezogene Freiraumangebote sollten insbesondere in Quellental und Pinneberg-Nord im Rahmen der neuen Siedlungsflächen geschaffen werden.

Die wichtigen großräumigen Freiraumstrukturen wie z.B. Pinnau und Mühlenau-niederung können erhalten bleiben und sollten für die Öffentlichkeit besser zugänglich werden.

Bewertung

Die gewerblichen Flächenpotentiale sind mit rund 148 ha fast doppelt so hoch wie die prognostizierten Bedarfe bis zum Jahr 2010. Bei Realisierung der ca. 134 ha Wohnbauflächen können bis zu 3.400 Wohnungen entstehen. Das liegt deutlich unter dem Zielwert von 4.300 Wohneinheiten.

Damit dieses Szenario funktioniert, muß ein optimales Straßenverkehrsnetz vorgehalten werden, welches erhebliche öffentliche Investitionen verlangt, bevor auf die aus der Gewerbeansiedlung zu erwartenden Steuererhöhungen zurückgegriffen werden kann.

Eine Konzentration der Verkehrsinvestitionen auf das Straßenverkehrsnetz kann allerdings auch bedeuten, daß der finanzielle Spielraum zur Stärkung umweltfreundlicher Verkehrsträger und anderer Verkehrsberuhigungsmaßnahmen relativ eng ist.

Die Umsetzung der Wohnbaufläche erfordert gleichzeitig, daß finanzielle Mittel zur zeitgleichen Realisierung der nötigen sozialen Infrastrukturmaßnahme (z.B. Schulen, Kindergärten) zur Verfügung stehen, um angemessene Wohnqualitäten an den neuen Standorten zu bieten.

Verglichen mit den anderen Szenarien beinhaltet der „eigenständige Wirtschaftsstandort Pinneberg“ mit ca. 282 ha die umfangreichste Freiflächeninanspruchnahme. Gleichzeitig entsteht eine relativ hohe Dichte in den Wohngebieten. Für kompensatorische Maßnahmen des landschaftsökologischen Ausgleichs und der Naherholung sind deshalb umfangreichere Aufwendungen in Ansatz zu bringen.

Der Anspruch dieses Szenarios, Pendlerströme nach Hamburg durch eigene Arbeitsplatzangebote zu mindern, ist positiv zu werten, jedoch bleibt abzuwarten, inwieweit die Nähe von Wohn- und Arbeitsplatzangeboten tatsächlich zur Reduzierung von Verkehren führt.

Auch wenn Pinneberg eine weitgehende Eigenständigkeit anstreben will, ist dies immer im Verflechtungszusammenhang der Hamburger Metropolregion zu sehen. Daß heißt, zur Realisierung des „eigenständigen Wirtschaftsstandortes Pinneberg“ muß die Stadt im harten Wettbewerb mit anderen Mittelstädten im Hamburger Umland und auch mit Hamburg selbst eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben. Dies bedeutet, daß Standortvorteile entwickelt werden müssen, die auch mit erheblichem finanziellem Aufwand und Vorleistungen verbunden sind.

Allerdings kann es für Pinneberg zunehmend eine Chance und ein Standortvorteil bedeuten, wenn in Hamburg die allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Verkehrssituation, Grundstückspreisentwicklung) Dimensionen erreicht, die für viele Betriebe nicht mehr tragbar sind.

Bei Realisierung dieses Szenarios unter den angenommenen Rahmenbedingungen könnte sich durch die Steuermehreinnahmen der Gestaltungsspielraum der Stadt erheblich erweitern. Zu befürchten ist allerdings, daß ein erheblicher Teil davon durch notwendige Vorleistungen aufgezehrt wird.

Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)

Lage	Code	Wohnbau- flächen	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
<u>Pinneberg Nord</u>				
Müssentwiete	Pi 1		16 ha	
Westl. Schulenhörn	Pi 2	6 ha		
Ossenpadd	Pi 3		34 ha	
<u>Thesdorf</u>				
Rehmenfeld	Pi 8	23 ha		
Östlich Neue Straße	Pi 9		30 ha	
Pestalozzistraße/Horn	Pi 12	14 ha		
<u>Waldenau/Voßbarg</u>				
westl. Datumer Chaussee	Pi 13	10 ha		
nördl. Waldenauer Weg	Pi 14	13 ha		
östlich Japoppweg	Pi 15	5 ha		
Moorweg	Pi 17	6 ha		
<u>Quellentäl/Zentrum</u>				
Kaserne, südlicher Teil	Pi 19		24 ha **	
Kaserne, nördlicher Teil	Pi 20			19 ha **
Eggerstedter Weg	Pi 21	17 ha		
Wedeler Weg/Westumgehng.	Pi 23	37 ha		
westl. Westumgehng	Pi 24		36 ha	
Mühlenstraße/Weidenhof	Pi 25		7 ha	
Am Hafen/Pinnau	Pi 29		18 ha	
Am Hafen/Haltepunkt	Pi 30			10 ha
Neue Siedlungsflächen		131 ha	141 ha	10 ha ¹⁾
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		3 ha	7 ha	┘
Nachverdichtungspotential *		-	-	-
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		-	-	-
Umnutzung Kaserne **		-	(24 ha)	(19 ha) ¹⁾
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		(6 ha)	(13 ha)	┘
Σ Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne)		134 ha	148 ha	
Σ Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)		(140 ha)	(185 ha)	

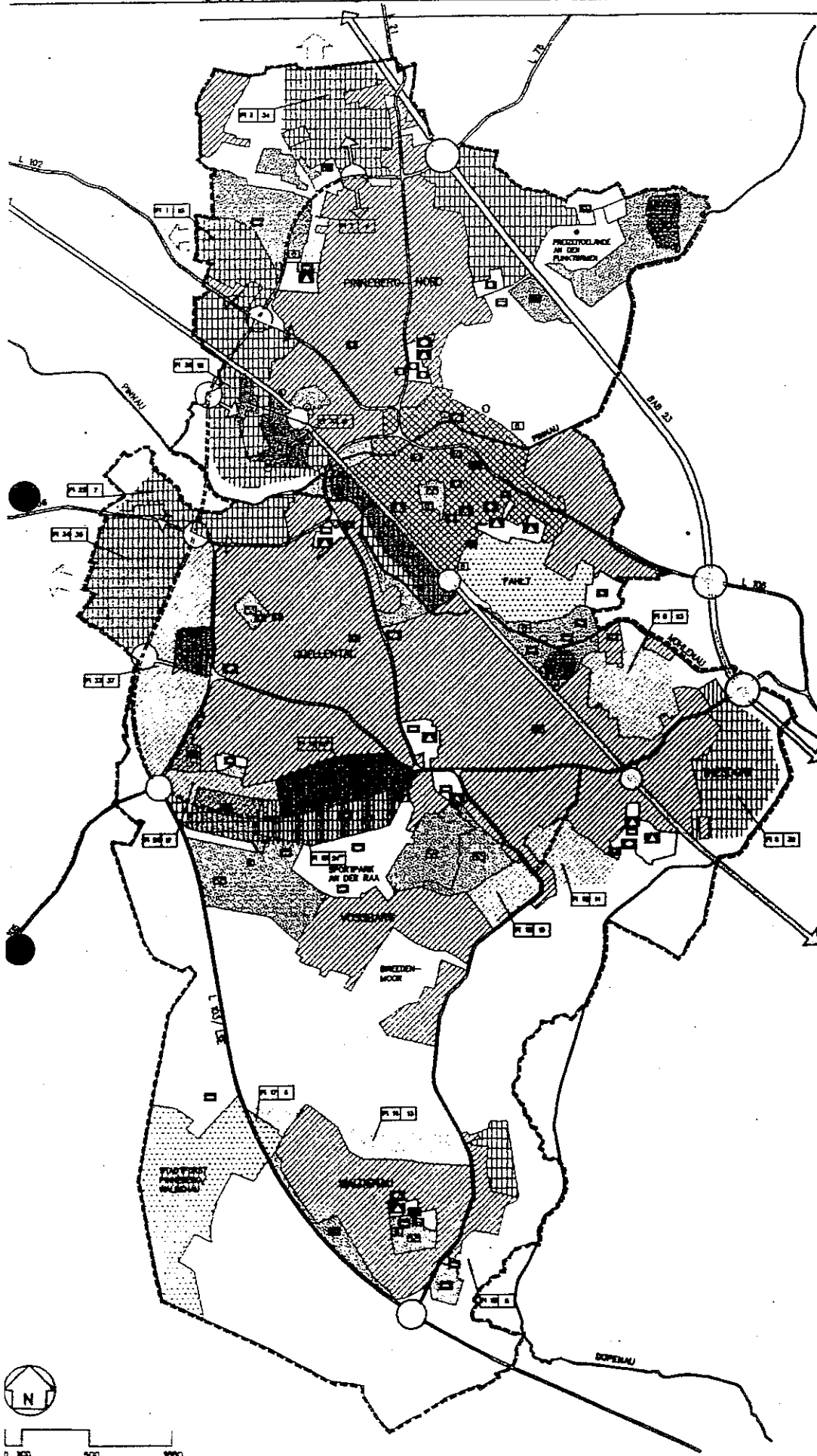
* Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

** Flächen aus Umnutzung der Kaserne

1) Auteilung der gemischen Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Verhältnis 30 / 70

Eingang

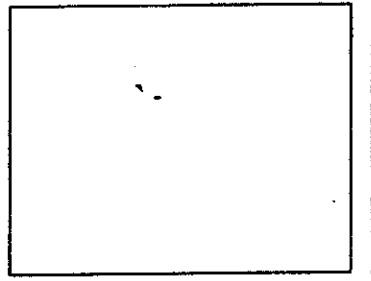
08. NOV. 2004



LEGENDE

- DELTUNGSBEREICH UNTERSUCHUNGS- GEBIET
- BESTAND**
 - OBERWEGEND WOHNBAUFLÄCHEN
 - STADTZENTRUM
 - GEMEINLICHE BAUFLÄCHEN
 - SONDRERBAUFLÄCHEN
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEGARTEN
 - OFFENLICHE VERSAMMLUNG
 - SCHULE
 - KIRCHE
 - ERHOLERUNG FÜR SOZIALE ZIELE
 - KINDESPARK
 - ERHOLERUNG FÜR KULTURELLE ZIELE
 - SPORTRASSE
 - POST
 - FEUERWEHR
- GRUNDFÄCHEN**
 - PARK
 - KLEINGARTEN
 - SPORTPLATZ
 - SPIELPLATZ
 - FRIEDHOF
 - WALDFLÄCHEN
 - GEWÄSSER
 - BUNDESAUTOBAHN / KNOTENPUNKT
 - HAUPTVERKEHRSSTRASSEN / KNOTENPUNKT
 - BAHNSTRECKE / BAHNHOF
- PLANUNG**
 - WOHNBAUFLÄCHE
 - GEMEINLICHE BAUFLÄCHE
 - GEMEINLICHE BAUFLÄCHE
 - UMNUTZUNG GEMEINLICHE - MISCHNUTZUNG
 - WICHTIGE / TEILWEISE AUSZUBAUENDE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
 - MÖGLICHE GRÜCKZERSCHREITENDE ENTWICKLUNG
 - PLANUNG
 - PLANUNG
 - PLANUNG

STADT PINNEBERG
STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM



4.4 ENTWICKLUNGSSZENARIO
EIGENSTÄNDIGER
WIRTSCHAFTSSTANDORT

ARCHITEKTEN COOP
FERDINAND • ENLINS • PARTNER

AC

