

#### 4.5 Entwicklungsszenario: Wohn- und Gartenstadt

##### Leitidee

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung wird mit verhaltenem Optimismus betrachtet. Der Bedarf an Flächen für Gewerbeneuansiedlungen im Pinneberger Bereich wird sich im Schwerpunkt auf eine Entwicklung und Strukturverbesserung aus dem Bestand beschränken.

Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre werden die Prognosedaten der Landesplanung im Grundsatz als realistisch beurteilt.

Die Wohn- und Gartenstadt Pinneberg will attraktives, durchgrüntes Wohnen mit einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern auch für Menschen bieten, die in Hamburg arbeiten und in Pinneberg wohnen wollen. Dieses Angebot soll vor allem auch für Neubürger Pinnebergs gelten.

Die direkte verkehrliche Anbindung an Hamburg über S-Bahn und Autobahn sowie die vorhandenen Naherholungsangebote bieten hierfür gute Voraussetzungen.

##### Nutzungen

Die Potentiale der Siedlungsentwicklung werden hier weitgehend für Wohnbauflächen genutzt. Schwerpunkt ist einerseits die Entwicklung umfangreicher neuer Wohngebiete westlich des Stadtteils Quellental in einer Größenordnung von ca. 90 ha Bruttobauland. Für diesen neuen Stadtteil sind entsprechende Einrichtungen der Infrastruktur und Versorgung erforderlich.

Andererseits werden neue Wohnbauflächen in günstiger Lage zu Verkehrswegen nach Hamburg sowie zu Infrastruktur- und Naherholungsgebieten z.B. in Thesdorf (ca. 67 ha) und Waldenau/Voßbarg (ca. 34 ha) vorgeschlagen.

Verdichtete Bereiche sind in den Gebieten „Am Hafen“ und „An der Mühlenau“ sowie am Kasernengelände insbesondere auch in Kombination mit Dienstleistungsnutzungen vorstellbar.

Diese gemischten Bauflächen bieten gleichzeitig Möglichkeiten zur Einrichtung von Nahversorgungsangeboten. Von den rund 29 ha gemischten Bauflächen sollte rd. 2/3, d.h. ca. 20 ha, dem Wohnen vorbehalten bleiben. Davon liegen allerdings ca. 13 ha im Bereich der Kaserne und sind somit kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.

Insgesamt stehen rund 222 ha Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2010 zur Verfügung. Um Standorte mit hoher Wohnqualität zu erreichen, werden geringere Bauichten von 15-20 Wohneinheiten/ha Bruttobauland empfohlen. Unter diesen Annahmen können somit auf den Wohnbauflächen zwischen 3300 und 4400 Wohneinheiten entstehen.

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen geschieht eher zurückhaltend, da davon ausgegangen wird, daß der weitaus größte Teil der in Pinneberg wohnenden Menschen weiterhin in Hamburg ihren Arbeitsplatz haben.

Neue Gewerbeflächen werden in den Randbereichen von Pinneberg-Nord (Müssentwiete und Ossenpadd) vorgeschlagen und sollen verträglich zu den angrenzenden Wohngebieten sein. Diese Standorte liegen in der Nähe vorhandener Gewerbegebiete (wie z.B. Prisdorfer Straße) oder sind im Zusammenhang mit einem neuen Gewerbeschwerpunkt an der Autobahnanschlusßstelle Pinneberg-Nord auf Flächen von Borstel-Hohenraden, Kummerfeld und Pinneberg zu sehen.

Auf Pinneberger Gebiet ist hier ein Gewerbeflächenpotential von rund 53 ha vorhanden. Hinzu kommen noch ca. 3 ha aus den gemischten Bauflächen im Bereich „Am Hafen“, so daß insgesamt rund 56 ha an Bruttobauland für gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind bei einer zivilen Umnutzung der Kaserne noch einmal ca. 6 ha gewerblicher Flächen im Rahmen der gemischten Bauflächen in Ansatz zu bringen.

Hiermit liegen die Baulandpotentiale für gewerbliche Bauflächen etwas unterhalb des Bereiches des bis zum Jahr 2010 angenommenen Bedarfs. Demgegenüber wird mit den rund 222 ha Bruttowohnbauland und bis zu 4400 Wohneinheiten der prognostizierte Bedarf für die Stadt Pinneberg erfüllt.

### Infrastruktur

Bei der angenommenen geringeren Dichte und einer Belegungsziffer von 2,2 Einwohnern/Wohneinheit kann in den rund 3300 - 4400 Wohneinheiten Platz für ca. 7300 - 9700 Menschen entstehen.

Bei Realisierung dieser neuen Wohngebiete kann somit theoretisch folgender Bedarf ausgelöst werden:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundschulbereich:      | ca. 220 - 390 Schüler |
| Weiterführende Schulen: | ca. 510 - 780 Schüler |
| Kinderbetreuung:        | ca. 290 - 490 Kinder. |

Die Größenordnung und die Randlage des neuen Wohnschwerpunktes westlich von Quellental erfordern aus heutiger Sicht die Ergänzung des bisherigen Grundschulangebots durch einen weiteren Standort in diesem neuen Stadtteil.

Die geschätzten Bedarfe für die Kinderbetreuung zeigen, daß hier aus heutiger Sicht mindestens auch ein Standort für eine Kindertagesstätte bzw. Kindergarten vorzusehen ist.

Ähnliches bezüglich Grundschulversorgung und Kinderbetreuung gilt voraussichtlich auch für die umfangreichen neuen Wohngebiete in Thesdorf. Allerdings bleibt hier zu prüfen, ob ersatzweise vorhandene Einrichtungen durch Ergänzungsbauten ihre Kapazitäten erhöhen können.

Die neuen Wohngebiete in Waldenau sollten diesbezüglich möglichst durch Erweiterung vorhandener Einrichtungen versorgt werden können.

Aus den neuen Wohngebieten in Thesdorf und Quellental sind die Standorte der weiterführenden Schulen relativ schnell erreichbar.

Um unnötige Verkehre zu verhindern und aufgrund der Lage der Wohngebiete westlich von Quellental sollte hier ein Nahversorgungszentrum eingeplant werden. Für die neuen Thesdorfer Wohngebiete sollte zumindestens im Bereich Rehmenfeld/Rellinger Straße Nahversorgungsangebote vor allem für den täglichen Bedarf berücksichtigt werden. Die Mischgebietsflächen in den Gebieten „An der Mühlenau“, „Am Hafen“ und Kaserne bieten weitere Möglichkeiten für Nahversorgungsangebote.

#### Verkehr

Durch die weitgehend günstige Lage der neuen Siedlungsflächen zu den Verkehrswegen nach Hamburg (S-Bahn, BAB und LSE) ist deren stärkere Auslastung absehbar. Aus heutiger Sicht könnte eine teilweise Realisierung der geplanten Westumgehung ausreichen.

Es wird eine Teilrealisierung vorgeschlagen, die im Norden zur Anbindung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete in Pinneberg-Nord an die Autobahn dient und im Süden insbesondere den Anschluß der neuen Wohngebiete in Quellental an die LSE ermöglicht. Auf das kostenintensive und ökologisch bedenkliche Teilstück zur Überquerung von Bahn und Pinnau kann hier verzichtet werden.

Neben der verbesserten straßenverkehrlichen Erschließung sollten die neuen, aber auch die vorhandenen Wohngebiete durch Stärkung des innerstädtischen ÖPNV besser und attraktiver an die nach Hamburg führende S-Bahn angebunden sein.

Zur Entlastung des westlichen Teils des Thesdorfer Weges vom derzeitigen und zukünftig absehbaren Kfz-Verkehr wird eine Verlagerung der Trasse über das Gelände der Kaserne vorgeschlagen.

Solange die Kasernenflächen jedoch nicht zur Verfügung stehen, werden die Verkehrsbelastungen im Thesdorfer Weg weiterhin - und in Zukunft sogar verstärkt - vorhanden sein.

Eingang

0 8. NOV. 2004

53

### Freiraum

Bei intensiver Inanspruchnahme vorhandener Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 278 ha (ca. 297 ha einschließlich Kaserne) werden davon nur ca. 55 % auf Flächen vorgeschlagen, die aus landschaftsökologischer Sicht empfindlich bzw. hochempfindlich sind. Wie bei den anderen Szenarien handelt es sich auch hier vor allem um die Flächen in Thesdorf, „Am Hafen“ sowie westlich der Kaserne.

Die relativ niedrige Dichte ermöglicht einen hohen Freiflächenanteil auf den jeweiligen Baugrundstücken. Neben diesen privaten Freiflächen ist aber zur Erhöhung der Standortqualität des Wohnens auch das Angebot an öffentlich zugänglichen Freiräumen und Naherholungsangeboten von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der bereits vorhandenen Defizite im Bereich der Naherholung, aber auch der zukünftigen Entwicklung, sollten Naherholungsangebote im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet geschaffen werden. Kurze Wege aus den Wohngebieten zur Naherholung sind erforderlich. Dazu zählt auch der Ausbau des Wanderwegenetzes im Rahmen eines Freiraumverbundsystem z.B. im Bereich der Pinnau und der Mühlenau.

### Bewertung

Das Szenario Wohn- und Gartenstadt Pinneberg trägt der prognostizierten Entwicklung Rechnung.

Die vorgeschlagene Wohnbaufläche in einer Größenordnung von ca. 222 ha und die ca. 56 ha gewerblichen Baufläche liegen weitgehend im Rahmen der prognostizierten Bedarfe bis zum Jahr 2010. Die Wohnbaulandpotentiale liegen mit einem Flächenangebot für bis zu 4400 Wohnungen sogar etwas darüber.

Zur Realisierung eines attraktiven Wohnstandortes Pinneberg müssen rechtzeitig die Wohnvoraussetzungseinrichtungen wie z.B. Schulen und Kindergärten geschaffen werden. Aufgrund des Umfangs der neuen Wohnbauflächen und der daraus resultierenden Infrastrukturbedarfe sind hier erhebliche finanzielle Aufwendungen der Stadt einzuplanen, deren Kosten jedoch teilweise im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wieder umgelegt werden könnten.

Durch die aus heutiger Sicht möglicherweise nur teilweise erforderliche Realisierung der Westumgehung könnte auf das kostenintensive und ökologisch bedenkliche Teilstück über die Bahn und die Pinnau verzichtet werden. Eine solche Teilrealisierung wäre jedoch verkehrsplanerisch zu überprüfen.

Bei relativ niedriger Wohndichte entsteht ein sehr hoher Verbrauch bisheriger Freiflächen. Gleichzeitig können durch den damit verbundenen relativ hohen Freiflächenanteil auf den jeweiligen Grundstück die Aufwendungen für Naherholungsangebote geringer ausfallen.

Unter der Voraussetzung, daß die prognostisierten Bedarfe an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auch eintreffen, könnte die Stadt bei diesem Szenario auf den Entwicklungsdruck durch ein umfangreiches Angebot an Flächen flexibel reagieren und gegebenenfalls Flächen schrittweise bereitstellen.

Allerdings sei auch darauf hingewiesen, daß durch die Festschreibung und sogar Verstärkung der großräumigen Funktionstrennung (Arbeiten in Hamburg - Wohnen in Pinneberg) weiterhin erhebliche Verkehre produziert werden, so daß verstärkte Bemühungen zur Verkehrsverlagerung hin zum ÖPNV notwendig würden.

Durch die Möglichkeit, Infrastrukturaufwendungen für Wohngebiete durch die eintretenden Bodenwertsteigerungen zu finanzieren (städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) und durch die zu erwartenden Einkommenssteuermehreinnahmen kann sich der Gestaltungsspielraum der Stadt vergrößern.

Eingang

08 NOV 2004

*Li*

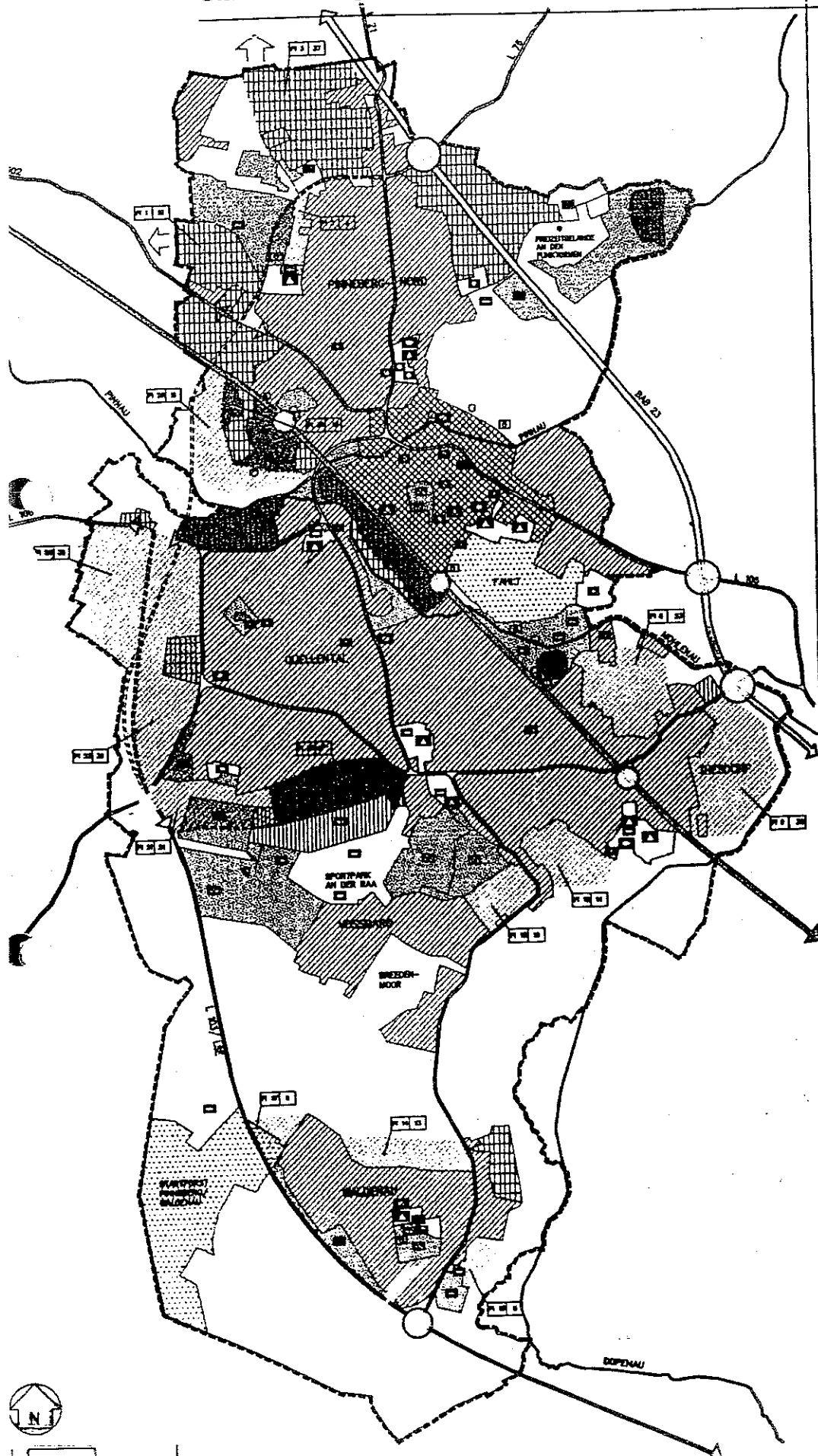
Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)

| Lage                                      | Code  | Wohnbau-<br>flächen | Gewerbliche<br>Bauflächen | Gemischte<br>Bauflächen |
|---|-------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| <u>Pinneberg Nord</u>                     |       |                     |                           |                         |
| Müssentwiete                              | Pi 1  |                     | 16 ha                     |                         |
| Westl. Schulenhörn                        | Pi 2  | 6 ha                |                           |                         |
| Ossenpadd                                 | Pi 3  |                     | 37 ha                     |                         |
| <u>Theßdorf</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, nördlicher Teil                  | Pi 20 |                     |                           | 19 ha **                |
| Eggerstedter Weg                          | Pi 21 | 21 ha               |                           |                         |
| Wedeler Weg/Westumgehg.                   | Pi 23 | 39 ha               |                           |                         |
| westl. Westumgehung                       | Pi 24 | 30 ha               |                           |                         |
| Am Hafen/Pinnau                           | Pi 29 | 18 ha               |                           |                         |
| Am Hafen/Haltepunkt                       | Pi 30 |                     |                           | 10 ha                   |
| Neue Siedlungsflächen                     |       | 215 ha              | 53 ha                     | 10 ha <sup>1)</sup>     |
| Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen |       | 7 ha                | 3 ha                      | ↓                       |
| Nachverdichtungspotential *               |       | -                   | -                         | -                       |
| Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen |       | -                   | -                         | -                       |
| Umnutzung Kaserne **                      |       | -                   | -                         | (19 ha) <sup>1)</sup>   |
| Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen |       | (13 ha)             | (6 ha)                    | ↓                       |
| Σ Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne)  |       | 222 ha              | 56 ha                     |                         |
| Σ Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne) |       | (235 ha)            | (62 ha)                   |                         |

\* Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

\*\* Flächen aus Umnutzung der Kaserne

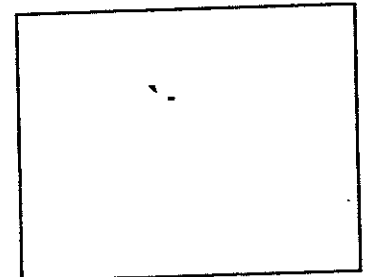
<sup>1)</sup> Auteilung der gemischen Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Verhältnis 70 / 30



LEGENDE

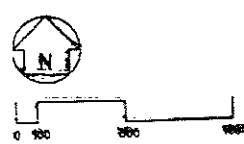
- GELTUNGSBEREICH UNTERSUCHUNGS-  
GEBIET
- BESTAND**
- ▨ ÜBERWIEGEND WOHNBAUFÄCHEN
- ▩ STADTZENTRUM
- ▧ GEMEINLICHE BAUFÄCHEN
- ▦ SONDERSBAUFÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- OFFENLICHE VERSAMMLUNG
- WOHLE
- KIRCHE
- EINRICHTUNG FÜR SOCIALE ZIELE
- KUNSTHAUSE
- EINRICHTUNG FÜR KULTURELLE ZIELE
- SPORTHALLE
- POST
- FEUERWEHR
- GRENZFLÄCHEN
- PARK
- KLEINGARTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- FRIEDHOF
- ▨ WALDFLÄCHEN
- ▨ GEWÄSSER
- BUNDES-AUTOBAHN / KNOTENPUNKT
- HAUPTVERKEHRSSTRASSEN / KNOTENPUNKT
- BAHNSTRECKE / BAHNHOF
- PLANUNG**
- ▨ WOHNBAUFÄCHE
- ▨ GEMISCHTE BAUFÄCHE
- ▨ GEMEINLICHE BAUFÄCHE
- ▨ UMNUTZUNG GEMEINLICHE - MISCHNUTZUNG
- ▨ UMNUTZUNG GEMEINLICHE - WOHNEN
- ▨ WOHNFÜR / SOZIALE AUSBAUFÄCHE  
HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
- ▨ ATTRAKTIVEN GEMEINLICHE BAHN /  
NEUER HALTEPUNKT
- ▨ MÖGLICHE GRENZBEREICHENDE  
ENTWICKLUNG
- J.A. 1980 PLANKRISTE
- J.A. 80 BESTIMMUNG / 1/2
- J.A. 1970 BESTIMMUNG GÄRTE / 1/2

STADT PINNEBERG  
STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM



4.5 ENTWICKLUNGSSZENARIO  
WOHN- UND GARTENSTADT

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| PROJEKTLEITUNG                                     | PROJEKTLEITER | PROJEKTLEITER |
| ARCHITECTEN CONTOR<br>FERDINAND + EHLERS + PARTNER | AG            |               |



Eingang

08. NOV 2004

## 4.6 Szenarienübersicht

## Städtebauliche Kenndaten

|   | Status Quo                               |      |       | Eigenständiger Wirtschaftsstandort |       |       | Wohn- und Gartenstadt   |      |       |
|---|--|------|-------|------------------------------------|-------|-------|-------------------------|------|-------|
|   | W  | G    | Σ     | W                                  | G     | Σ     | W                       | G    | Σ     |
| Neue Siedlungsflächen                                 | 75                                       | 18   | 93    | 134                                | 148   | 282   | 222                     | 56   | 278   |
| Nachverdichtungspotentiale                            | 20                                       | 2    | 22    | -                                  | -     | -     | -                       | -    | -     |
| Umnutzung Kaserne                                     | (18)                                     | (17) | (35)  | (6)                                | (37)  | (43)  | (13)                    | (6)  | (19)  |
| Σ Geplante Siedlungsflächen (ohne Kaserne)            | 95                                       | 20   | 115   | 134                                | 148   | 282   | 222                     | 56   | 278   |
| Σ Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)             | (113)                                    | (37) | (150) | (140)                              | (185) | (325) | (235)                   | (62) | (297) |
| Wohnungsdichte allgemein bei Nachverdichtung          | 25 - 30 WE/ha<br>15 WE/ha                |      |       | 20 - 25 WE/ha<br>-                 |       |       | 15 - 20 WE/ha<br>-      |      |       |
| Wohneinheiten ohne Nachverdichtg. mit Nachverdichtung | ca. 1900 - 2200 WE<br>ca. 2200 - 2500 WE |      |       | ca. 2700 - 3400 WE<br>-            |       |       | ca. 3300 - 4400 WE<br>- |      |       |
| Belegungsziffer                                       | 1,8 EW/WE                                |      |       | 2,0 EW/WE                          |       |       | 2,2 EW/WE               |      |       |
| Mögliche Einwohner                                    | ca. 4000 - 4500 EW                       |      |       | ca. 5400 - 6800 EW                 |       |       | ca. 7300 - 9700 EW      |      |       |
| Infrastrukturbedarf                                   |  |      |       |                                    |       |       |                         |      |       |
| Grundschule   | ca. 120-180 Schüler                      |      |       | ca. 160-270 Schüler                |       |       | ca. 220-390 Schüler     |      |       |
| Weiterführ. Schule                                    | ca. 280-360 Schüler                      |      |       | ca. 360-540 Schüler                |       |       | ca. 510-780 Schüler     |      |       |
| Kinderbetreuung                                       | ca. 160-230 Kinder                       |      |       | ca. 220 - 340 Kinder               |       |       | ca. 290-490 Kinder      |      |       |

Angaben in ha Bruttobauland

W Wohnen  
G Gewerbe  
Σ Summe



**Stadt Pinneberg  
Stadtentwicklungsprogramm**

**Städtebauliche Kenndaten  
Bisherige Entwicklung und zukünftige Szenarien**

1. Bisherige Entwicklung (1987 - 1993)

|                    | 1987      | 1993      | Zuwachs<br>absolut | Zuwachs/<br>Jahr | Zuwachs<br>relativ |
|--------------------|-----------|-----------|--------------------|------------------|--------------------|
| Einwohner          | 36.335 EW | 38.518 EW | + 2.183 EW         | 364 EW/Jahr      | + 6,0 %            |
| Wohn-<br>einheiten | 16.858 WE | 17.869 WE | + 1.011 WE         | 169 WE/Jahr      | + 6,0 %            |

2. Zukünftige Szenarien

|   | Status Quo<br>(ohne Kaserne) | Status Quo Plus<br>(mit Planungsreserve) |
|---|------------------------------|--|
| Neue Wohnbauflächen und<br>Nachverdichtungspotential                          | 75 ha<br>20 ha               | 119 ha<br>15 ha                          |
| <b>Σ Geplante Siedlungsfläche</b>   | <b>95 ha</b>                 | <b>134 ha</b>                            |
| Mögliche Wohneinheiten bei<br>25 - 30 WE/ha<br>(15 WE/ha bei Nachverdichtung) | 2200 - 2600 WE               | 3200 - 3800 WE                           |
| Mögliche Einwohner *<br>bei 2,0 EW/WE   | 4400 - 5200 EW               | 6400 - 7600 EW                           |
| Abzüglich Eigenbedarf bei<br>1800 WE mit 2,0 EW/WE                            | 3600 EW                      | 3600 EW                                  |
| <b>Zusätzliche Einwohner</b>  | <b>800 - 1600 EW</b>         | <b>2800 - 4000 EW</b>                    |
| Zusätzliche Einwohner/Jahr<br>bis zum Jahr 2010                               | 47 - 94 EW/Jahr              | 165 - 235 EW/Jahr                        |

\* Mögliche Einwohner bedeutet nicht ausschließlich zusätzliche Einwohner, sondern auch Einwohner, die aus der Stadt selber kommen (Eigenbedarf).

WE = Wohneinheiten  
EW = Einwohner

Aufgestellt: AC Itzehoe, 15.09.1995

Eingang  
08. NOV. 2004

*Ji.*

**Stadt Pinneberg  
Stadtentwicklungsprogramm**

**Status Quo Plus**

**Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)**

| Lage  | Code  | Wohnbau-<br>flächen | Gewerbliche<br>Bauflächen |
|---|-------|---------------------|---------------------------|
| <u>Pinneberg Nord</u>                                   |       |                     |                           |
| Müssentwiete  | Pi 1  |                     | 16 ha                     |
| Westl. Schulenhörn                                      | Pi 2  | 6 ha                |                           |
| Östl. Ossenpadd   | Pi 3  |                     | 20 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               | 7 ha                      |
| Bogenstraße/Rellinger Str.                              | Pi 10 | 1 ha *              |                           |
| Pestalozzistraße/Horn                                   | Pi 11 | 1 ha *              |                           |
| <u>Waldenau/Voßbarg</u>                                 |       |                     |                           |
| Westl. Datumer Chaussee                                 | Pi 13 | 10 ha               |                           |
| Östl. Japoppweg   | Pi 15 | 5 ha                |                           |
| <u>Quellental/Zentrum</u>                               |       |                     |                           |
| Kaserne, südlicher Teil                                 | Pi 19 |                     | 17 ha                     |
| Kaserne, nördlicher Teil                                | Pi 20 | 20 ha               |                           |
| Eggerstedter Weg  | Pi 21 | 7 ha                |                           |
| Thesdorfer Str./Heideweg                                | Pi 22 | 1 ha *              |                           |
| Westl. Wedeler Weg                                      | Pi 23 | 37 ha **            |                           |
| Wedeler Weg/Kirchhofsw.                                 | Pi 26 | 4 ha *              |                           |
| Nördlich Mühlenstraße                                   | Pi 27 |                     | 1 ha *                    |
| An der Mühlenau   | Pi 28 | 1 ha*               | 1 ha *                    |
| Am Hafен/Haltepunkt                                     | Pi 30 |                     | 17 ha                     |
| Neue Siedlungsflächen                                   |       | 62 ha               | 60 ha                     |
| Umnutzung Kaserne                                       |       | 20 ha               | 17 ha                     |
| Nachverdichtungspotential                               |       | 15 ha               | 2 ha                      |
| Σ Geplante Siedlungsflächen                             |       | 97 ha               | 79 ha                     |
| Σ Geplante Siedlungsflächen<br>einschl. Planungsreserve |       | 134 ha              | 79 ha                     |

**Anmerkungen:**

Aufteilung der gemischten Bauflächen auf die Kategorien Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche im Verhältnis von ca. 50/50 (Pi 19/20, Pi 28)

\* Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

\*\* Zusätzliche Planungsreserven (nach 2010)

Aufgestellt: AC Itzehoe, 15.09.1995