

1 STADT PINNEBERG
2 STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM

3
4
5
6
7
8

9 Teil II: Alternative Entwicklungsszenarien

10
11
12

13 Informations- und Diskussionspapier

14
15
16

17 für die Sitzung des Lenkungsausschusses am 06.09.1994 sowie die gemeinsame Sitzung
18 des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und
19 Kleingartenwesen am 13.09.1994

20
21
22

23 Stand: 25. August 1994

24
25

26 GLIEDERUNG

27
28

Seite

29 Inhalt der Vorlage vom 01.06.1994

30
31
32
33

34 1. EINLEITUNG

35

36 1.1 Pinneberg in der Metropolregion Hamburg

37 1.2 Aufgabe des Stadtentwicklungsprogramms

38
39
40
41

42 2. BESTAND UND ANALYSE -

43

44 2.1 Übergeordnete Einbindung

45 2.2 Siedlungsentwicklung

46 2.3 Kommunale Bauleitplanung

47 2.4 Wohnen

48 2.5 Arbeiten

49 2.6 Verkehr

50 2.7 Infrastruktur

51 2.8 Freiraum

52

53

54

55

56 3. QUALITÄTEN, MÄNGEL UND ENTWICKLUNGSSCHANCEN

57 3.1 Charakterisierung der Stadtteile

58 3.2 Erste gesamtstädtische Einschätzung

59 3.3 Annahmen zur weiteren Entwicklung

60

61 Inhalt der Vorlage vom 30.08.1994

62

63 4. ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

64 4.1. Allgemeine Ziele 1

65 4.2. Rahmenbedingungen und Annahmen 3

66 4.3. Entwicklungsszenario: Status Quo 5

67 4.4. Entwicklungsszenario: Eigenständiger Wirtschaftsstandort 11

68 4.5. Entwicklungsszenario: Wohn- und Gartenstadt 18

69 4.6 Szenarienübersicht 25

70 5. STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM

71

72

73 **4. ENTWICKLUNGSSZENARIEN**

74

75

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

80

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

85

86 Im folgenden werden die drei alternativen Entwicklungsszenarien mit ihren Auswirkungen
87 und Erfordernissen zusammenfassend erläutert, quantifiziert und bewertet. Sie sollen

88 Diskussionsgrundlage für eine Leitbildfindung und die Formulierung eines
89 Stadtentwicklungsprogramms für die Stadt Pinneberg sein.

90
91

92 **4.1. Allgemeine Ziele**

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

96

97 **Kompakte Siedlungsarrondierung**

98

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

102

103

104

105

106 Landschaftsökologische Empfindlichkeit berücksichtigen

107

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

111

112

113

114

115 Schutz und Ausbau von Freiraumstrukturen

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

120

121 Nutzung der Erschließungsqualität

122

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

128
129
130
131

132 Freiflächenschutz durch Verdichtung

133

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

140

141

142

143

144 Alte Ortsanlagen stärken

145

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

151 ~r

152 Oberwindung der Bahntrasse

153

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

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

162

163

164

165

166 Berücksichtigung innerstädtischer Umnutzungspotentiale

167

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

172

173

174 **4.2 Rahmenbedingungen und Annahmen ,**

175

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

181

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

186

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

189

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

194

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

203

204 Auch im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fragestellungen können nur erste,
205 grobe Zielsetzungen formuliert werden, die im weiteren Verfahren ggfs. konkretisiert
206 werden müssen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung eine
207 vertiefende Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte vorgenommen.
208

209 Zusätzliche Siedlungsentwicklung löst zusätzliche Infrastrukturbedarfe aus, welche
210 insbesondere im Hinblick auf die Schulversorgung, die Kinderbetreuung und die
211 Nahversorgung betrachtet werden.
212

213 Zur groben Einschätzung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der damit
214 zusammenhängenden Infrastrukturbedarfe wurden den geplanten Siedlungsflächen in
215 den jeweiligen Szenarien pauschal Wohnungsdichten zugeordnet, die zwischen 15 und
216 30 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland liegen.
217

218 Die so ermittelte Anzahl der Wohneinheiten wurde dann mit der jeweiligen
219 Wohnungsbelegungsziffer (zwischen 1,8 und 2,2 Einwohner/WMneinheit) multipliziert, um
220 eine ungefähre Größenordnung der möglichen Einwohnerzahlen in den geplanten
221 Siedlungsflächen zu erhalten.
222

223 Nach Auswertung der bestehenden Situation (Kreis Pinneberg 1992) ist festzustellen,
224 daß Grundschüler (6 - 10 Jahre) zwischen 3 und 4% der Einwohnerzahl und Schüler
225 weiterführender Schulen (10 - 18 Jahre) rund 7 bis 8% der Einwohnerzahl ausmachen.
226 Unter der Annahme eines vollständigen Versorgungsgrades im Elementarbereich und
227 einer 20 prozentigen Versorgung im Krippen- und Hortbereich kann davon ausgegangen
228 werden, daß ca. 4 bis 5% der Einwohner Kinder zwischen 0 und 10 Jahren sind, die
229 einen Betreuungsbedarf in Kindertagesstätten und Kindergärten auslösen.
230

231 Hieraus läßt sich nur eine ungefähre theoretische Größenordnung der öffentlichen
232 Infrastrukturbedarfe ableiten, die sich aus den neuen Baugebieten ergeben.
233

234 Praktisch ist davon auszugehen, daß in den ersten Jahren nach dem Erstbezug von
235 neuen Wohnungen und Einfamilienhäusern dort mit erheblich mehr Kindern und Schülern
236 zu rechnen ist, als später, wenn sich die Altersstruktur in diesen Gebieten normalisiert.
237 Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwieweit auch vorhandene freie Kapazitäten
238 bestehender Einrichtungen genutzt werden können.
239

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

247
248 Hieraus wird deutlich, daß bei der Ermittlung der Bedarfe für die Schulversorgung und
249 Kinderbetreuung nur grobe Anhaltswerte abgeleitet werden können. Die nachfolgend
250 genannten Bedarfszahlen müssten daher durch konkrete Untersuchungen überprüft und
251 ggfs. korrigiert werden.

252

253 **4.3 Entwicklungsszenario: Status Quo**

254

255 Leitidee

256

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

261

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

264

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

268

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

270

271

272

273

274 Nutzungen

275

276 Möglichkeiten der Binnenentwicklung durch Nachverdichtung - z.B. in Form von
277 2.-Reihe-Bebauung, Aufstockung/Dachgeschoßausbau und Baulückenschließung,

278 ergeben sich vor allem in den nordwestlichen Bereichen von Quellental, im Norden von
279 Pinneberg-Nord, in Thesdorf sowie in Waldenau.
280 w,
281

282 Hier ergibt sich ein Potential an Wohnbauflächen von maximal 20 ha. Bei einer
283 angenommenen, geringeren Dichte von 15 Wohneinheiten/ha wäre hier Platz für rund
284 300 Wohnungen.
285

286 Hierbei muß allerdings berücksichtigt werden, daß dieses rechnerische Potential
287 teilweise nicht umsetzbar sein kann, da es sich um die Flächen vieler Einzeleigentümer
288 handelt. Darüber hinaus kann die Nachverdichtung die Wohnqualität, die Durchgrünung
289 und das Kleinklima durch Reduzierung des Freiflächenanteils beeinträchtigen.
290

291 Die Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen bei gewerblichen Nutzungen sind u. a.
292 durch Aufstockung vorhandener Gewerbegebäude, Mehrgeschossigkeit bei Neubauten
293 sowie kompakterer Organisation von Stellplatz- und Lagerflächen möglich, jedoch nur
294 schwer rechnerisch quantifizierbar.
295

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

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

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

310 Neue Wohnbauflächen durch Arrondierung der Siedlungsränder werden in Thesdorf, ‚Am
311 Hafen‘ sowie in Pinneberg-Nord vorgeschlagen. Hier können rund 70 ha
312 Bruttowohnbauland entstehen. Zusammen mit der Hälfte aus den gemischten Bauflächen

313 (ca. 5 ha) stehen dann bis zum Jahr 2010 rund 75 ha Bruttowohnbauland für 1900 - 2200
314 Wohneinheiten zur Verfügung.

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

323 Bei den gewerblichen Flächenpotentialen ergeben sich aus neuer Siedlungsfläche (ca.
324 13 ha), gemischter Bauflächen (ca. 5 ha) und dem Nachverdichtungspotential (ca. 17 ha)
325 rund 20 ha Bruttobauland. Wenn das Kasernengelände (ca. 2 ha) kurz- bis mittelfristig
326 nicht umsetzbar ist, liegen die Gewerbeflächenpotentiale (ca. 20 ha) bei diesem Szenario
327 deutlich unterhalb der prognostizierten Bedarfe bis zum Jahr 2010.

328

329 Infrastruktur

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

333

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

338 Grundschulbereich: ca. 120 - 180 Schüler

339 weiterführende Schule: Kinderbetreuung: ca. 280 - 360 Schüler

340 ca. 160 - 230 Kinder

341

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

346

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

350
351
352
353

354 Verkehr

355

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

360

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

364

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

370

371

372

373

374 Freiraum

375

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

383

384 Bei Realisierung von Nachverdichtungspotentialen werden verfügbare Freiflächen
385 reduziert. Deshalb müssen bei diesem Szenario der Verbesserung der

386 Wegeverbindungen in die offene Landschaft zu den Naherholungsgebieten sowie dem
387 Ausbau von wohnungsfeldbezogenen Freiraumangeboten besonders Gewicht verliehen
388 werden.
389

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

393 Bewertung

394

395 Mit rund 75 ha neuem Bruttowohnbauland kann mit diesem Szenario bei den derzeit
396 prognostizierten Zahlen theoretisch gerade einmal der Eigenbedarf bis zum Jahr 2010
397 gedeckt werden.
398

399 Die zur Verfügung stehenden neuen gewerblichen Bauflächen liegen mit ca. 20 ha sogar
400 deutlich unterhalb der prognostizierten Werte.
401

402 Die Nachverdichtungspotentiale mit rund 20 ha für Wohnen und ca. 2 ha für Gewerbe
403 verbessern die Gesamtbilanz nicht entscheidend und sind darüber hinaus nur schwer
404 umsetzbar.
405

406 Die Aufwendungen der Stadt für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen sind
407 vergleichsweise gering. Aufgrund der höheren Verdichtung sind allerdings größere
408 Anstrengungen zur Verbesserung und Entwicklung der bestehenden bzw. zukünftigen
409 Freiraum und Naherholungsangebote erforderlich.
410

411 Im Zusammenhang mit der Erschließung „Am Hafen“ und „An der Mühlenau“ sind
412 mögliche verkehrliche Probleme in der bereits hoch ausgelasteten Mühlenstraße und
413 dem Knoten Mühlenstraße/Hochbrücke zu prüfen.
414

415 Der effektivere Umgang mit den vorhandenen Siedlungsflächen und der verhältnismäßig
416 hohe Anteil gemischter Nutzungsstrukturen ist positiv zu bewerten. Demgegenüber steht
417 allerdings die Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Nachverdichtungsgebieten.
418

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

423

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

429

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

436

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

440

441 Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)

442

Lage	Code	Wohnbau- flächen	Gewerblic he Baufläche n	Gemischte Bauflächen
Pinneoe_rg Nord				
Müssentwiete	Pi 1		13 ha	
Westl. Schulenhörn	Pi 2	6 ha		
Ratsberg/Ossenpadd	Pi 4	4 ha		
Haidloh(Tondernstraße	Pi 5	2 ha *		
Thesdorfflm Bans				
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 *		
WaldenaulVoßbarg				
Nieland	Pi 16	3 ha		
Kiefernweg	pi 18	2 ha *		
Quellentäl/Zentrum				
Kaserne, südlicher Teil	pi 19			16 ha **
Kaserne, nördlicher Teil	Pi 20 .			19 ha **
Eggerstedter Weg	Pi 21 ^	12 ha		
Thesdorfer	Pi 22 ,,	1 ha *		

Str./Heideweg Wedeler Weg/Kirchhofsw. Nördlich Mühlenstraße An der Mühlenau Am Hafen/Pinnau Am Hafen/Haltepunkt	Pi 26 Pi 27-/ Pi 28 ' Pi 29 Pi30	4 ha * 18 ha		1 ha 2 ha 10 ha
Neue Siedlungsflächen Siedlungsmächen aus gemischt. Bauflächen		70 ha 5 ha	13 ha 5 ha	10 ha .
Nachverdichtungspotential * Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		19 ha 1 ha	- 2 ha	3 ha 1) J
Umnutzung Kaserne ** Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		- (18 ha)	- (17 ha)	35 ha 1) J
Z Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne) Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)		95 ha (113 ha)	20 ha (37 ha)	

443

444

445 * Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

446 ** Flächen aus Umnutzung der Kaserne

447

448

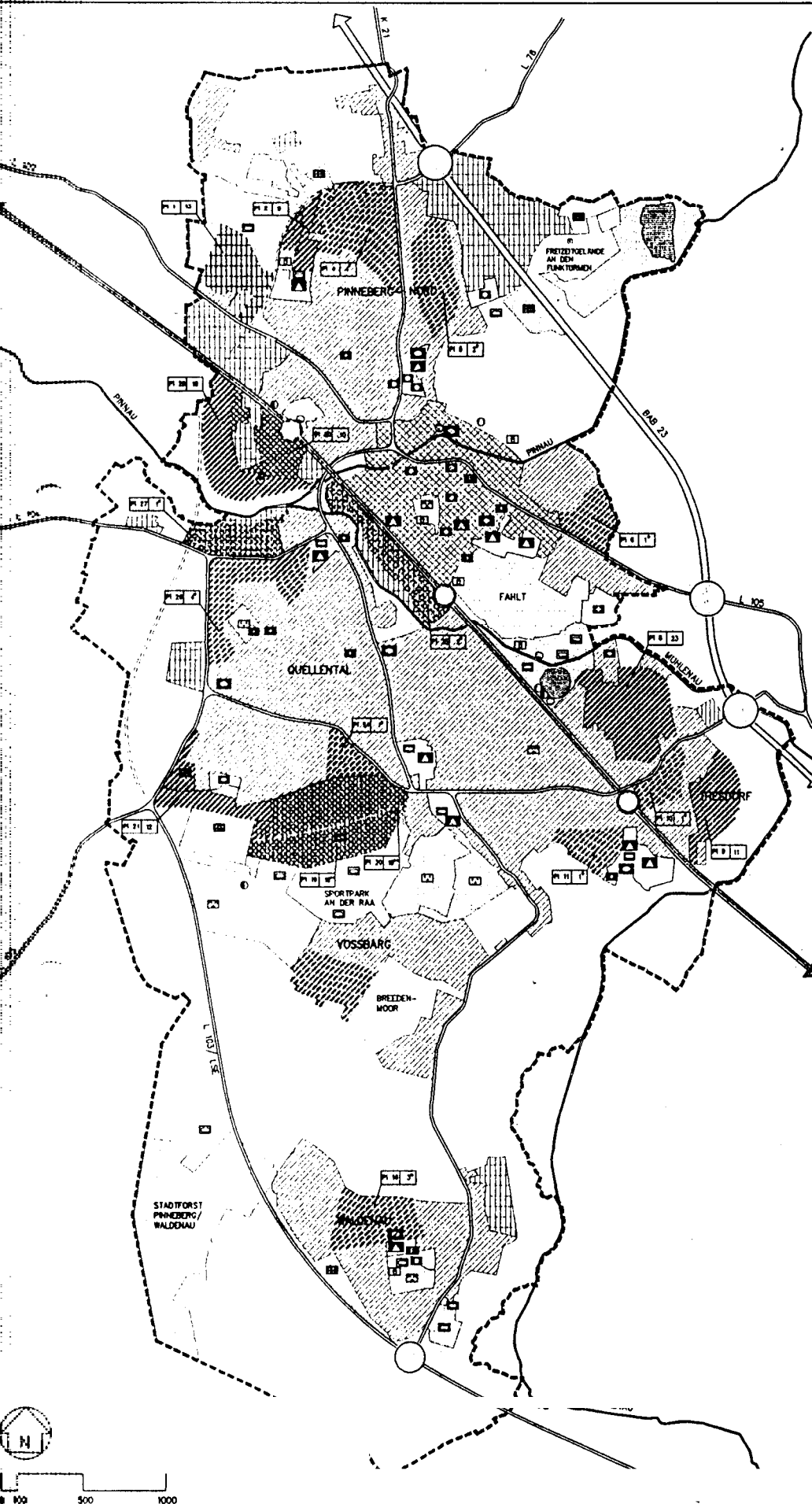
449

450 1) Aufteilung der gemischten Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen

451 Bauflächen im Verhältnis 50 / 50

452

453



- LEGENDE**
- GELTUNGSBEREICH UNTERSUCHUNGS- GEBIET
 - BESTAND**
 - UBERWEGEND WOHNBAUFLACHEN
 - STADTZENTRUM
 - GEWERBLICHE BAUFLACHEN
 - SONDERBAUFLACHEN
 - FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - OFFENTLICHE VERWALTUNG
 - SCHULE
 - KIRCHE
 - EINRICHTUNG FÜR SOZIALE ZWECKE
 - KRANKENHAUS
 - EINRICHTUNG FÜR KULTURELLE ZWECKE
 - SPORTHALLE
 - POST
 - FEUERWEHR
 - GRÜNFLACHEN
 - PARK
 - KLEINSPORTPLATZ
 - SPORTANLAGE
 - SPIELPLATZ
 - FRIEDHOF
 - WALDFLACHEN
 - GEWASSER
 - BUNDESAUTOBAHN / KNOTENPUNKT
 - HAUPTVERKEHRSSTRASSEN / KNOTENPUNKT
 - BAHNSTRECKE / BAHNHOF
 - PLANUNG**
 - WOHNBAUFLACHE
 - GEMISCHTE BAUFLACHE
 - GEWERBLICHE BAUFLACHE
 - NACHVERDICHTUNG WOHNEN
 - NUTZUNGSINTENSIVIERUNG / UMNÜTZUNG GEWERBE- MISCHNUTZUNG
 - ATTRAKTIVITÄTSSTÄRKERUNG BAHN / NEUER HALTEPUNKT
 - L.S. P. 3 FLÄCHENDECKUNG
 - L.S. 5 BRUTTOBAUFLÄCHE / m²
 - L.S. 6 NACHVERDICHTUNGSPOTENTIAL / m²
 - L.S. 8** WÄRMELAND KAPAZITÄT / m²

**STADT PINNEBERG
STADTENTWICKLUNG**

**4.3
ENTWICKLUNGSSZ**

STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM	PROJEKT-NR.	PROJEKT-STATUS
1999	0011	01.09.99
1999	0011	01.09.99
ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS + PARTNER		
STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM - 1999/01 - 2000/01 - 2001/01 - 2002/01 - 2003/01 - 2004/01 - 2005/01 - 2006/01 - 2007/01 - 2008/01 - 2009/01 - 2010/01		

- 12 -

4.4 Entwicklungsszenario: Eigenständiger Wirtschaftsstandort454
455
456
457
458Leitidee

460

461 Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung im Hamburger Umland wird mittelund
462 langfristig als positiv beurteilt. .

463

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

469

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

474

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

478

479

480

481

Nutzungen

483

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

491

492 Wenn eine zivile Umnutzung der Eggerstedt-Kaserne möglich ist, können noch weitere
493 ca. 37 ha Bruttobauland für Gewerbe hinzugerechnet werden.
494

495 Die genannten Standorte bieten sich für herkömmliche gewerbliche Nutzungen, aber
496 auch für Dienstleistungsnutzungen an. Durch die verkehrsgünstige Lage Pinnebergs zu
497 Hamburg (auch zum Flughafen) könnten diese Standorte vor allem auch für solche
498 Betriebe und Dienstleistungsnutzungen interessant werden, für die das Preisniveau in
499 Hamburg zu hoch ist. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen sollten stark
500 emittierende und die Wohnnutzungen beeinträchtigende Gewerbebetriebe westlich der
501 Stadt vermieden werden.
502

503 Durch Umnutzung soll das bisherige Gewerbegebiet „An der Mühlenau“ (u.a.
504 ILOMotorenwerke) ein attraktiver Dienstleistungsstandort werden. Denkbar wäre hier u.a.
505 auch eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Angebote für Weiterbildung und
506 Umschulung .
507

508 Die Umorientierung und verstärkte Nutzung dieses Standortes ermöglicht eine
509 Zentrumserweiterung über die Bahntrasse hinweg. Hierdurch kann die bisherige Zäsur
510 zwischen Stadt und Quellental baulich-räumlich sowie funktional überwunden werden.
511

512 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll begrenzt und vor allem in dem für neue
513 Arbeitsplätze erforderlichen Umfang geschehen. Dabei sind qualitätsvolle Wohnstandorte
514 in günstiger Lage zu den Arbeitsplätzen nötig.
515

516 Hierfür werden insbesondere Bereiche westlich Wedeler Weg, um Thesdorf und in
517 Waldenau vorgeschlagen. Insgesamt können hier rund 134 ha Bruttowohnbauland
518 einschließlich ca. 3 ha aus den gemischten Bauflächen entstehen. Darüber hinaus
519 stünden bei einer Umnutzung der Kaserne im Rahmen der gemischten Bauflächen noch
520 weitere rund 6 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung.
521

522 Bei einer mittleren Dichte von 20 - 25 Wohneinheiten/ha Bruttobauland können auf den
523 134 ha also zwischen 2700 - 3400 Wohnungen errichtet werden.
524

525 Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Bauflächenausweisung stehen
526 Wohnbauflächen nur begrenzt zur Verfügung, so daß diese gegebenenfalls auch noch
527 stärker verdichtet werden müssen.
528

529

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

534

535 Infrastruktur

536

537 Bei einer Belegungsziffer von 2,0 Einwohnern/WE ermöglicht das vorgeschlagene
538 Bruttowohnbauland die Realisierung von rund 2700 - 3400 Wohneinheiten für ca. 5400 -
539 6800 Menschen.

540

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

543 Grundschulbereich: ca. 160 - 270 Schüler

544 weiterführende Schulen: ca. 380 - 540 Schüler

545 Kinderbetreuung: ca. 220 - 340 Kinder

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

550

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

556

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

559

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

562

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

565

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

570

571

572 Verkehr

573

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

578

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

583

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

589

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

594

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

600

601

602

603

604 Freiraum

605

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

612

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

618

619 Die wichtigen großräumigen Freiraumstrukturen wie z.B. Pinnau und Mühlenauniederung
620 können erhalten bleiben und sollten für die Öffentlichkeit besser zugänglich werden.

621

622 Bewertung

623

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

628

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

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

636

637 Die Umsetzung der Wohnbaufläche erfordert gleichzeitig, daß finanzielle Mittel zur
638 zeitgleichen Realisierung der nötigen sozialen Infrastrukturmaßnahme (z.B. Schulen,

639 Kindergärten) zur Verfügung stehen, um angemessene Wohnqualitäten an den neuen
640 Standorten zu bieten.

641

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

647

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

652

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

660

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

665

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

670

Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)

Lage	Code	Wohnbau- flächen	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
Pinneberg Nord				
Müssentwiete	Pi 1		16 ha	
Westl. Schulenhörn	Pi 2	6 ha		
Ossenpadd	Pi 3		34 ha	
Thesdorf				
Rehmenfeld	Pi 8	23 ha		
Östlich Neue Straße	Pi 9		30 ha	
Pestalozzistraße/Horn	Pi 12	141ha		
WaldenauNoßbarg				
westl. Datumer	Pi 13	10 ha		
Chaussee				
nördl. Waldenauer Weg	Pi 14	13 ha		
östlich Japoppweg	Pi 15	5 ha		
Moorweg	Pi 17	6 ha		
Quellentäl/Zentrum				
Kaserne, südlicher Teil	Pi 19		24 ha **	
Kaserne, nördlicher Teil	Pi 20			19 ha **
Eggerstedter Weg	Pi 21	17 ha		
Wedeler	Pi 23	37 ha		
Weg/Westumgehg.				
westl. Westumgehung	Pi 24		36 ha	1-,
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	J
Nachverdichtungspotential *		-	-	-
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		-	-	-
Umnutzung Kaserne **		-	(24 ha)	(19 ha) 1)
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		(6 ha)	(13 ha)	J
Y- Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne)		134 ha	148 ha	
Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)-		(140 ha)	(185 ha)	

671

672 * Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

673 ** Flächen aus Umnutzung der Kaserne

674

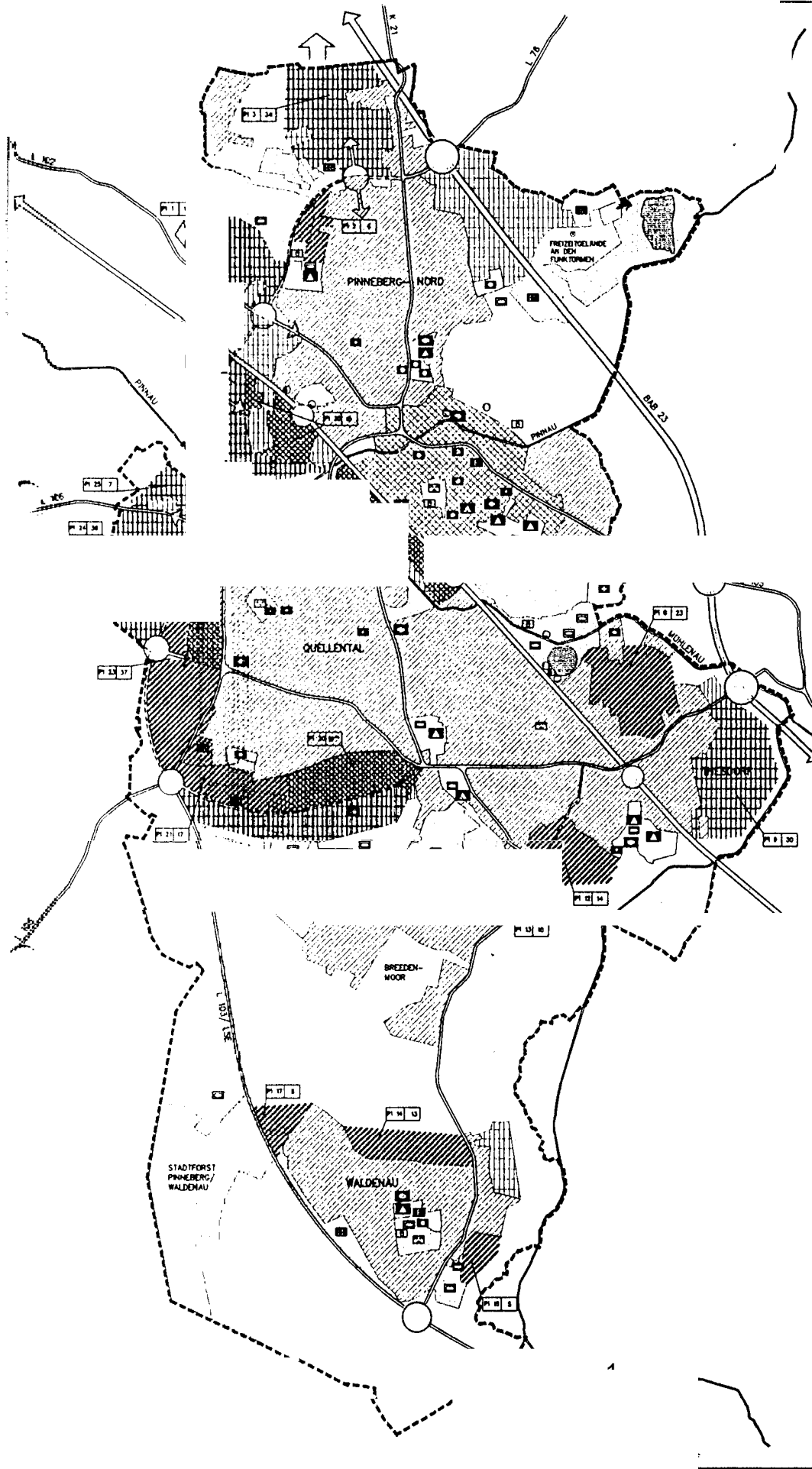
675






676

677

678

1) Aufteilung der gemischten Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Verhältnis 30 / 70

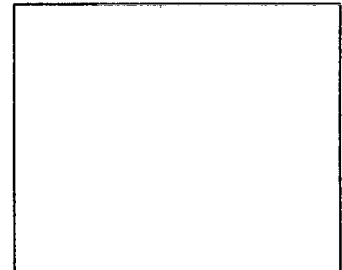


- DEGEN
- ~
- ãEEEnRKSeERDa
- uNnxsvouNCS
-  4fwER8UOIE
-  BAUFUICME
-  liJ
-  CRU7ILAdI
-  D!

GCMSC71
 UIWUTZUNG
 GEWERBE-

FLACHENCODE
 BRUTTOBALDUNG / ha
 BRAUTZUNG KABEMNE / ha

STADT PINNEBERG
 STADTENTWICKLUNG
 PROGRAMM



ENTWICKLUNGSSZ
 NARI
 IGENSTANDIGER
 WIRTSCHAFTSSSTA

BRUNNEN	PROJEKT-NR.	PROJEKTLEITER
VERGEBER	OBJEKT	STADT
VERFAHREN	STADT	STADT
ARCHITECTEN	ARCHITECTEN	ARCHITECTEN
ARCHITECTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS + PARTNER		AC
ARCHITECTEN GBA + PLANUNG GBA - GBA 70 - 2004 VERBAUE - 0402/100-0 - 1/01 000-0		

679
680
681

4.5 Entwicklungsszenario: Wohn- und Gartenstadt

Leitidee

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

687

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

690

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

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

697

698

Nutzungen

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

705

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

709

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

713

714 Diese gemischten Bauflächen bieten gleichzeitig Möglichkeiten zur Einrichtung von
715 Nahversorgungsangeboten. Von den rund 29 ha gemischten Bauflächen sollte rd, 2/3,

716 d.h. ca. 20 ha, dem Wohnen vorbehalten bleiben. Davon liegen allerdings ca. 13 ha im
717 Bereich der Kaserne und sind somit kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.

718

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

723

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

727

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

734

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

740

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

745

746 Infrastruktur

747

748 Bei der angenommenen geringeren Dichte und einer Belegungsziifer von 2,2
749 Einwohnern/Wohneinheit kann in den rund 3300 - 4400 Wohneinheiten Platz für ca. 7300
750 -9700 Menschen entstehen.

751

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

754

755 Grundschulbereich: ca. 220 - 390 Schüler

756 Weiterführende Schulen: ca. 510 - 780 Schüler

757 Kinderbetreuung: ca. 290 - 490 Kinder.

758

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

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

766

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

769

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

772

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

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.

778 weitere Möglichkeiten für Nahversorgungsangebote.

779

780

781

782

783 Verkehr

784

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

789

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

795

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

799

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

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

806 Freiraum

807

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

813

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

818

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

824
825
826
827

828 Bewertung

829

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

832 4

833 Die vorgeschlagene Wohnbaufläche in einer Größenordnung von ca. 222 ha und die ca.
834 56 ha gewerblichen Baufläche liegen weitgehend im Rahmen der prognostizierten
835 Bedarfe bis zum Jahr 2010. Die Wohnbaulandpotentiale liegen mit einem
836 Flächenangebot für bis zu 4400 Wohnungen sogar etwas darüber.

837

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

844

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

849

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

854

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

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

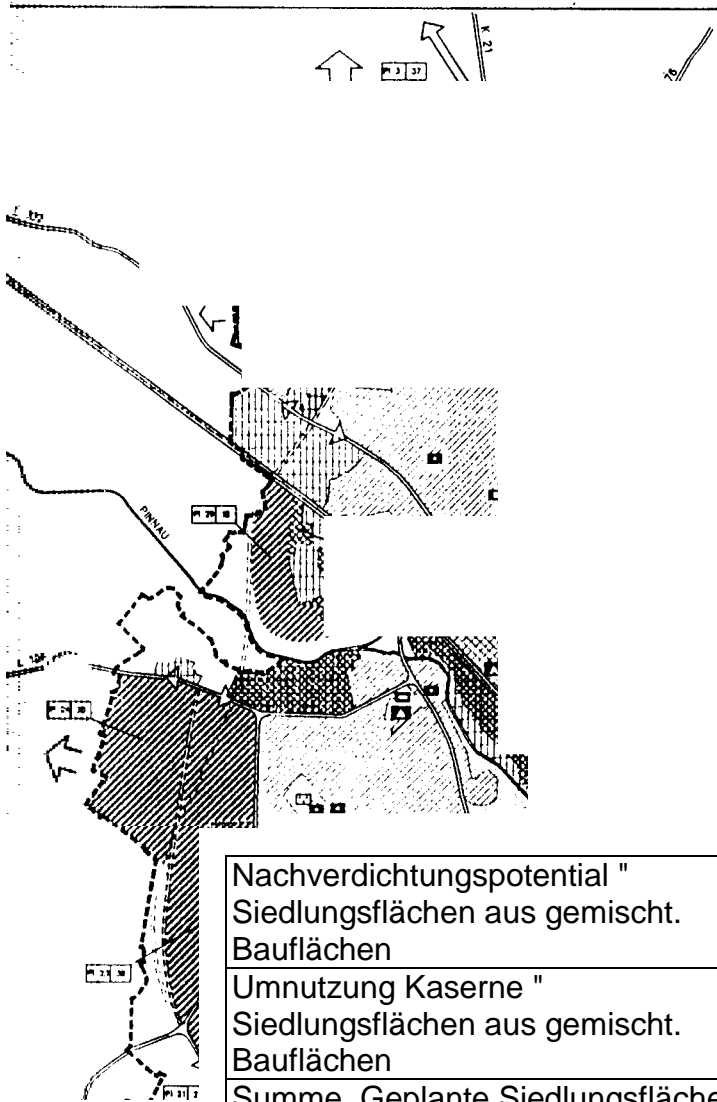
863 Durch die Möglichkeit, Infrastrukturaufwendungen für Wohngebiete durch die
 864 eintretenden Bodenwertsteigerungen zu finanzieren (städtebauliche
 865 Entwicklungsmaßnahmen) und durch die zu erwartenden
 866 Einkommenssteuermehreinnahmen kann sich der Gestaltungsspielraum der Stadt
 867 vergrößern.

868

869 **Einzelflächenübersicht (Bruttobauland)**

870

Lage	Code	Wohnbau- Flächen	Gewerblich e Bauflächen	Gemischte Bauflächen
Pinneberg Nord				
Müssentwiete	Pi 1		16 ha	
Westl. Schulenhörn	Pi 2	6 ha		
Ossenpadd	Pi 3		37 ha	
Thesdorf				
Rehmenfeld	Pi 8	23 ha		
östlich Neue Straße	Pi 9	30 ha		
Pestalozzistraße/Horn	Pi 12	14 ha		
Waldenau/Voßbarg				
westl. Datumer	Pi 13	10 ha		
Chaussee				
nördl. Waldenauer Weg	Pi 14	13 ha		
östlich Japoppweg	Pi 15	5 ha		
Moorweg	Pi 17	6 ha		
Quellentäl/Zentrum				
Kaserne, nördlicher Teil	Pi 20			19 ha"
Eggerstedter Weg	Pi 21	21 ha		
Wedeler	Pi 23	39 ha		
Weg/Westumgeh.				
westl. Westumgeh.	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 "
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen		7 ha	3 ha	J



Nachverdichtungspotential "	-	-	-
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen	-	-	-
Umnutzung Kaserne "	-	-	(19 ha) "
Siedlungsflächen aus gemischt. Bauflächen	(13 ha)	(6 ha)	J
Summe Geplante Siedlungsflächen (o. Kaserne)	222 ha	56 ha	
Summe Geplante Siedlungsflächen (mit Kaserne)	(235 ha)	(62 ha)	

871

872

873 * Flächen aus Nachverdichtungspotential (rechnerisch)

874 ** Flächen aus Umnutzung der Kaserne

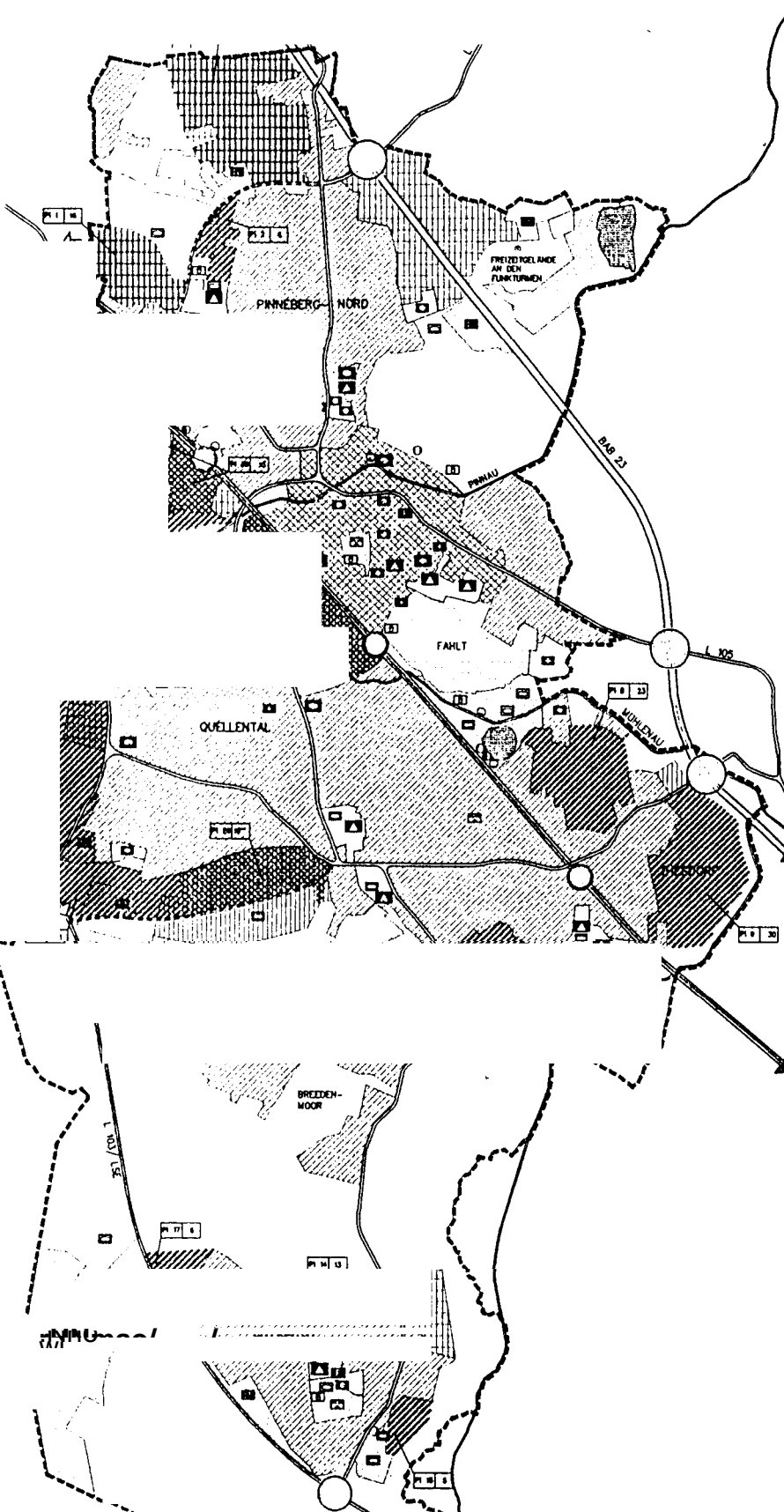
875

876

877

878 1) Aufteilung der gemischten Bauflächen auf Wohnbauflächen und gewerblichen

879 Bauflächen im Verhältnis 70 / 30



LEGEND

GELTUNGSBE

FEUERDLIC BAUSJIO101

nwwwra FIX
tourt rncac
nRwmawa

ALW

921

Umweltzone
Gewerbezone

WICHTIGE /
TEILWEISE

FLÄCHENCODE
BRUTTOBAULAND / ha
BRUTTOLAND KÄRNE / ha

STADT PINNEBERG
STADTENTWICKLUNG
PROGRAMM

ENTWICKLUNGSSZ
ENARIO WOHN-
GARTENSTADT...

STADTENTWICKLUNG PROGRAMM	STADTENTWICKLUNG PROGRAMM	STADTENTWICKLUNG PROGRAMM
ADOMTEKIEN	ADOMTEKIEN	ADOMTEKIEN

in 500

880 4.6 Szenarienübersicht

881 Städtebauliche Kenndaten

882

883

	Status Quo			Eigenständiger Wirtschaftsstando rt			Wohn- und Garten- stadt		
	W	G	E	W	G	E	W	G	E
Neue Siedlungsflächen	75	18	93	134	148	282	222	56	278
Nachverdichtungs- potentiale	20	2	22	-	-	-	-	-	-
Umnutzung Kaserne	(18)	(17)	(35)	(6)	(37)	(43)	(13)	(6)	(19)
Geplante Siedlungs- flächen (ohne Kaserne)	95	20	115	134	148	282	222	56	278
Geplante Siedlungs- flächen (mit Kaserne)	(113)	(37)	(150)	(140)	(185)	(325)	(235)	(62)	(297)
Wohnungsdichte allgemein bei Nachverdichtung	25 - 30 WE/ha 15 WE/ha			20 - 25 WE/ha -			15 - 20 WE/ha -		
Wohneinheiten ohne Nachverdichtg. mit Nachverdichtung	ca. 1900 - 2200 WE ca. 2200 - 2500 WE			ca. 2700 - 3400 WE -			ca. 3300 - 4400 WE -		
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		

884

885 Angaben in ha Bruttobauland

886 W Wohnen

887 G Gewerbe

888

889 Z Summe