

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 19/250
Federführend: FB III - Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	Status: öffentlich
	Datum: 16.10.2019

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.11.2019	Ausschuss Stadtentwicklung
28.11.2019	Ausschuss Umwelt, Naturschutz und Kleingartenwesen

Entwicklungskonzept Waldenau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Umwelt Naturschutz und Kleingartenwesen sowie der Ausschuss Stadtentwicklung stimmen dem Entwicklungskonzept Waldenau als Grundlage zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbau- Erweiterungsflächen gemäß Anlage zur DS 19/250 zu.

Die Verwaltung wird gebeten, das Konzept bei der Landesplanung vorzulegen, als Grundlage für eine Genehmigung der Entwicklungsflächen und ergänzend, für die geplante Änderung des Regionalplanes.

Entscheidungszuständigkeit

Stadtentwicklung _____
(Ausschuss/Bürgermeisterin)

- ☐ gem. Hauptsatzung ☐ § 9 ☐ § 10
☒ gem. Zuständigkeitsordnung Abschn. III Abs. 2 Ziff. 6 Buchst. h
☐ Ratsversammlung ☐ da keine Delegation vorliegt
☐ da vorbehaltene Aufgabe gem. § 28 Nr. GO

Beratungszuständigkeit

☒ gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. 6 Buchst. _____
UNK _____

(Ausschuss)

☐ gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

☐ gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Nein, siehe Vorlage ☐ ja ☐ Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)

1) Einmalige / Jährliche lfd.
Haushaltsbelastung

2) Gesamtkosten

3) Folgekosten/Jahr

€

€

a) persönliche €

b) sächliche €

☐ veranschlagt im Haushalt/Nachtrag

☐ zu veranschlagen im Haushalt/Nachtrag

☐ im Ergebnisplan

☐ im Finanzplan HhSt. _____

Bilanzielle Auswirkungen

☒ nein ☐ ja (siehe Vorlage)

Nichtöffentliche Beratung

☐ Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öfftl. Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern (Begründung siehe unten):

☐ im Ausschuss stets mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 12 i.V.m. § 35 Abs. 2 GO):

in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung

☐ in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 GO mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:

in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung

Begründung für den Ausschluss der Öffentlichkeit:

Sachverhalt:

Lage

Aus dem Ortsteil Waldenau wird regelmäßig und zunehmend der Bedarf an neuen Wohnbauflächen sowie ergänzender und alternativer Wohnraumangebote geäußert. Vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann dieser Nachfrage oftmals nicht entsprochen werden. Insbesondere fehlen Angebote an Mietwohnungen für junge Familien mit Kindern sowie barrierefreie Wohnungen für ältere Personen. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Auslastung des Grundschulstandortes die Steigerung des Angebotes an entsprechenden Wohnbauflächen von hoher Bedeutung.

Bisheriges Verfahren

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage hat die Stadt Pinneberg die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt. Das Entwicklungskonzept soll sowohl Flächenpotenziale für die Nachverdichtung im Bestand identifizieren, als auch verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen aufzeigen, sollte der Bedarf durch Nachverdichtungen nicht gedeckt werden können. Es soll in erster Linie nach geeigneten Flächen, die an den Siedlungsbestand grenzen, gesucht werden, um den Außenbereich zu schützen und den Flächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zu minimieren.

Hinzu kommt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten von Waldenau nach außen durch entsprechende Darstellungen im Regionalentwicklungsplan sehr eingeschränkt sind. Ebenso bestehen Erweiterungsrestriktionen durch umliegende Faktoren wie z.B. den angrenzenden Regionalpark Wedeler Au, Landschaftsschutzgebiete oder Waldflächen. Daher ist eine Betrachtung potenzieller Erweiterungsflächen auch hinsichtlich der landschaftlichen Verträglichkeit von besonderer Bedeutung.

Konzept

Das Entwicklungskonzept gliedert sich in drei Hauptbausteine. Im ersten Kapitel werden zum einen die rechtlichen Rahmenbedingungen (übergeordnete Planungsgrundlagen) betrachtet und zum anderen die Bevölkerungsstruktur sowie die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Im weiteren Verfahren wird der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, der den derzeitigen und geplanten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Pinneberg gegenübergestellt wird.

Im darauffolgenden Kapitel werden die Nachverdichtungspotenziale untersucht. Dies erfolgt zum einen mithilfe einer digitalen Analyse und zum anderen mit einem örtlichen Abgleich der identifizierten Flächen. Hierbei werden verschiedene, für Waldenau angemessene, Nachverdichtungsmethoden zugrunde gelegt und konkret verortet. Das daraus resultierende theoretische Nachverdichtungspotenzial wird anschließend einer genaueren Betrachtung unterzogen und im Hinblick auf Flächen-Verfügbarkeiten sowie weitere Kriterien geprüft. Daraus werden die realistischen Nachverdichtungspotenziale abgeleitet, die kurz- bis mittelfristig umsetzbar sind.

Der dritte Teil des Berichtes betrachtet dann Arrondierungsmöglichkeiten, bewertet diese und gibt eine Einschätzung hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten ab.

Abschließend werden die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen zusammengefasst.

Weiteres Verfahren

Der Vorsitzende des Kleinsiedler- und Bürgervereins Waldenau wurde vorab grundsätzlich über das Konzept informiert.

Das Entwicklungskonzept Waldenau soll zusammen mit dem Beschluss des Ausschusses bei der Landesplanung eingereicht werden. Damit soll eine Zustimmung der Landesplanung zu der Flächenentwicklung schon auf der Grundlage des geltenden Regionalplanes erreicht werden.

Daher entstehen zurzeit keine weiteren Kosten.

Nach einer Zustimmung der Landesplanung wäre dann in den zuständigen Gremien über das konkrete Entwicklungskonzept und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entscheiden.

Gleichzeitig soll das Konzept aber auch als Stellungnahme der Stadt für das laufende Änderungsverfahren des Regionalplanes eingereicht werden.


U. Steinberg
Bürgermeisterin

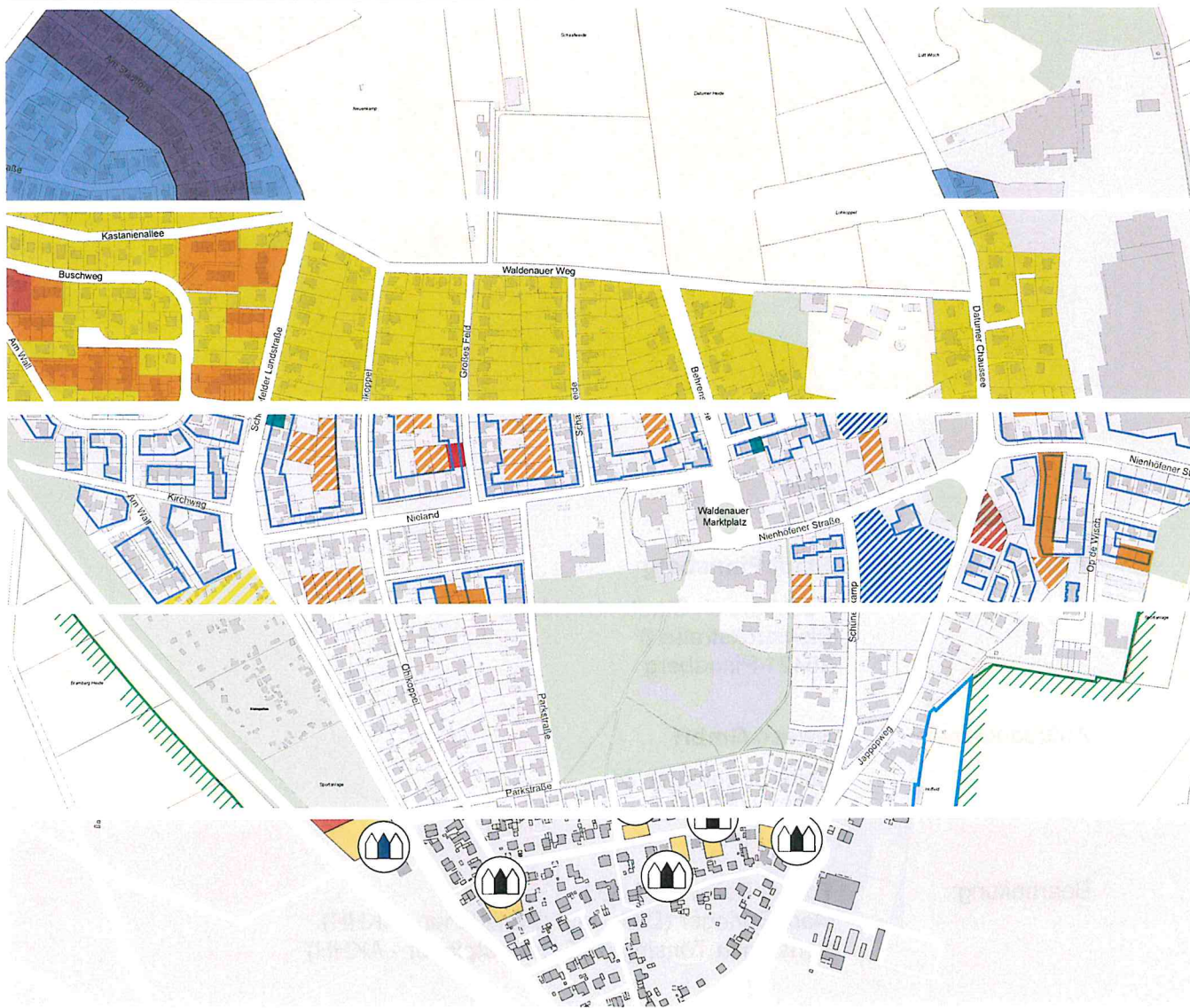

A. Stieghorst
Fachbereichsleiter

Anlage/n:

- Entwicklungskonzept Waldenau
- Vorgehener Zeitplan Regionalplanverfahren

Stadt Pinneberg

Entwicklungskonzept Pinneberg-Waldenau



Sweco GmbH
Stadtplanung und Regionalentwicklung
Beim Strohhause 31
20097 Hamburg

T +49 40 60 77 406 - 0
E info@sweco-gmbh.de
W www.sweco-gmbh.de

SWECO

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Pinneberg

Fachbereich Stadtentwicklung
Bismarckstraße 8
25421 Pinneberg

Auftragnehmer:

Sweco GmbH

Beim Strohhouse 31
20097 Hamburg

Bearbeitung:

Tobias Backen (M.Sc.)
Marc Springer (Dipl. -Ing. Stadtplaner - AKHH)
Constantin Tönsing (M.Sc. Stadtplaner - AKHH)

Bearbeitungszeitraum: Juli 2019 bis November 2019

Bearbeitungsstand: November 2019

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes	5
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
1.2 Methodik und Herangehensweise	5
2 Bestandsaufnahme und Analyse	7
2.1 Lage und Rolle im Raum	7
2.2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planrecht	8
2.3 Einwohnerstrukturuntersuchung	11
2.4 Siedlungsstruktur und -entwicklung	16
2.5 Laufende Wohnungsbauprojekte in der Stadt Pinneberg	18
3 Entwicklungskonzept	19
3.1 Identifizierung und Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen in Waldenau ..	19
3.2 Theoretisches Wohnbauflächenpotenzial	19
3.3 Realistische Wohnbauflächenpotenziale	23
3.4 Arrondierungsmöglichkeiten	24
3.5 Landschaftsplanerische Beurteilung der Arrondierungsflächen	28
3.6 Zusammenfassende Bewertung der Arrondierungsflächen	32
4 Konzeptaussagen und Schlussfolgerungen	37
4.1 Innenentwicklung	37
4.2 Siedlungsarrondierung	38
4.3 Fazit	41
Literaturverzeichnis	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodik	5
Abb. 2: Lage der Stadt Pinneberg innerhalb der Metropolregion Hamburg	7
Abb. 3: Lage des Stadtteils Waldenau innerhalb der Stadt Pinneberg.....	8
Abb. 4: Regionalplan Planungsraum 1 mit Darstellung von Waldenau.....	9
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	10
Abb. 6: Rechtskräftige Bebauungspläne in Pinneberg-Waldenau.....	10
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Pinneberg 2014-2030.....	11
Abb. 8: Altersstruktur nach Geburtsjahren im Ortsteil Waldenau	12
Abb. 9: Altersstruktur nach Straßenzügen	13
Abb. 10: Prozentualer Anteil der über 60jährigen nach Straßenzügen	14
Abb. 11: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen 2014-2030.....	15
Abb. 12: Bebauungsstruktur	17
Abb. 13: Theoretische Wohnbauflächenpotenziale.....	20
Abb. 14: Arrondierungspotenzial.....	27
Abb. 15: Maßnahmen / Rahmenplan	40

Abkürzungsverzeichnis

ALKIS – Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

BauGB – Baugesetzbuch

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

DH – Doppelhaus

EZH – Einzelhaus

GRZ – Grundflächenzahl

GR – Grundfläche

GWB – Geschosswohnungsbau

LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz

LSG – Landschaftsschutzgebiet

NVG – Nichtvollgeschoss

REK – Regionales Entwicklungskonzept

VG – Vollgeschoss

WE – Wohneinheit(en)

1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aus dem Ortsteil Waldenau der Stadt Pinneberg wird regelmäßig und zunehmend der Bedarf an neuen Wohnbauflächen sowie ergänzender und alternativer Wohnraumangebote geäußert. Vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann dieser Nachfrage oftmals nicht entsprochen werden. Insbesondere fehlen Angebote an Mietwohnungen für junge Familien mit Kindern sowie barrierefreie Wohnungen für ältere Personen. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Auslastung des Grundschulstandortes die Steigerung des Angebotes an entsprechenden Wohnbauflächen von hoher Bedeutung.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage hat die Stadt Pinneberg die Erstellung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes beauftragt. Das Entwicklungskonzept soll sowohl Flächenpotenziale für die Nachverdichtung im Bestand identifizieren als auch verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen aufzeigen, sollte der Bedarf durch Nachverdichtungen nicht gedeckt werden können. Es soll in erster Linie nach Erweiterungsmöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen gesucht werden, um den Außenbereich zu schützen und den Flächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zu minimieren.

Hinzu kommt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten von Waldenau nach außen durch entsprechende Darstellungen im Regionalentwicklungsplan, wie z.B. dem Regionalpark, sehr eingeschränkt sind. Ebenso bestehen Erweiterungsrestriktionen durch umliegende Faktoren, wie z.B. den angrenzenden Regionalpark Wedeler Au, Landschaftsschutzgebiete oder Waldflächen. Daher ist eine Betrachtung potenzieller Erweiterungsflächen hinsichtlich der landschaftlichen Verträglichkeit von besonderer Bedeutung.

1.2 Methodik und Herangehensweise



Abb. 1: Methodik

Das Entwicklungskonzept gliedert sich in drei Hauptbausteine. Im ersten Kapitel werden zum einen die rechtlichen Rahmenbedingungen (übergeordnete Planungsgrundlagen) betrachtet und zum anderen die Bevölkerungsstruktur sowie die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht und welche derzeitigen und geplanten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Pinneberg diesem gegenüberstehen.

In dem darauffolgenden Kapitel werden anschließend die Nachverdichtungspotenziale untersucht. Dies erfolgt zum einen mithilfe einer digitalen Analyse und zum anderen mit einem örtlichen Abgleich der identifizierten Flächen. Hierbei werden verschiedene, für

Waldenau angemessene, Nachverdichtungsmethoden zugrunde gelegt und konkret verortet. Das daraus resultierende theoretische Nachverdichtungspotenzial wird anschließend einer genaueren Betrachtung unterzogen und im Hinblick auf Flächen-Verfügbarkeiten sowie weitere Kriterien geprüft. Daraus werden die realistischen Nachverdichtungspotenziale abgeleitet, die kurz- bis mittelfristig umsetzbar sind. Der dritte Teil des Berichtes betrachtet dann Arrondierungsmöglichkeiten, bewertet diese und gibt eine Einschätzung hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten ab.

Abschließend werden die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen aufgezeigt und Vertretern der Stadt Pinneberg sowie der Öffentlichkeit vorgestellt.

2 Bestandsaufnahme und Analyse

Basis für das Entwicklungskonzept und die Identifizierung städtebaulich sinnvoller und umsetzungsfähiger Innenentwicklungspotenziale sind die Bestandsaufnahme und Analyse. Das Entwicklungskonzept soll als Beurteilungsgrundlage für die politische Diskussion hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie der Potenzialflächen an den Siedlungsändern dienen.

2.1 Lage und Rolle im Raum

Übergeordnete Einbindung

Pinneberg ist Kreisstadt und Teil der Metropolregion Hamburg. Auf einer Fläche von 21,54 km² leben hier 43.280 Menschen (Stand: 31.12.2018). Als Mittelzentrum hat Pinneberg wichtige Versorgungsfunktionen auch für die Umlandgemeinden. Gleichzeitig bestehen erhebliche Wechselwirkungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund der räumlichen Nähe (18 km zur Hamburger City) und der guten Erreichbarkeit. Über die Autobahn A 23, die Bahnstrecken Hamburg – Kiel, Hamburg – Flensburg und Hamburg – Westerland sowie über die S-Bahn nach Hamburg ist Pinneberg sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Prägend für die Stadt sind die großen Grünflächen im Stadtgebiet und attraktiven Wohngebiete am Rande zur freien Landschaft.

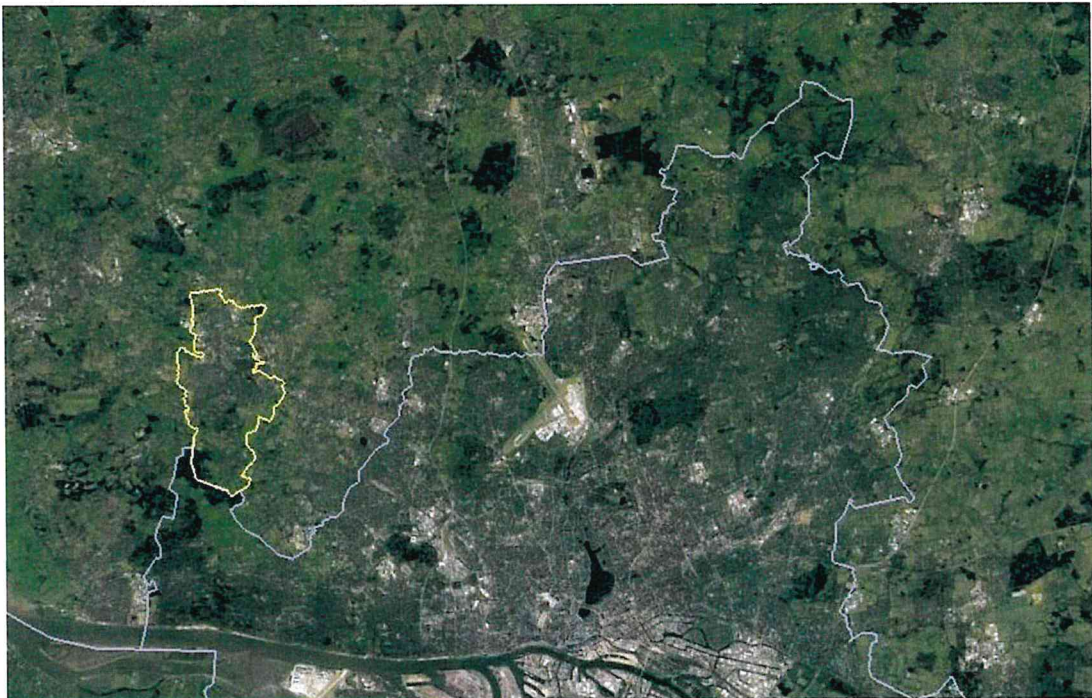


Abb. 2: Lage der Stadt Pinneberg innerhalb der Metropolregion Hamburg (Quelle: Google Earth Pro)

Lage innerhalb der Stadt Pinneberg

Waldenau-Datum ist der südlichste Ortsteil der Stadt Pinneberg mit etwa 5.100 Einwohnern und wurde 1927 gemeinsam mit Thesdorf nach Pinneberg eingemeindet. Entstanden ist Waldenau-Datum aus dem ehemaligen Gutshof Waldenau und dem Bauernhof Datum heraus. Das Haupthaus des Gutshofs stellt auch heute noch die Mitte des Ortsteils dar und ist das auffallendste Gebäude. Nachdem es lange Zeit als Kinderheim von

der Stadt Hamburg genutzt wurde, dient es seit 2001 als Unterrichtsstätte der Schülerschule. Waldenau hat aufgrund seiner „Insellage“ und seiner umliegenden Naturräume einen eher dörflichen Charakter.



Abb. 3: Lage des Stadtteils Waldenau innerhalb der Stadt Pinneberg (Quelle: Google Earth Pro)

2.2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planrecht

Regionalplan Planungsraum I

Im Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des südlichen Teilraums Schleswig-Holstein festgelegt. Zum Planungsraum I gehören die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn. Der Regionalplan gilt seit 1998 und ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 entstanden. Da der Planungsraum Teil der Metropolregion Hamburg ist, konkretisiert der Regionalplan auch den 1996 von den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen verabschiedeten Handlungsrahmen zum Regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK).

Eine Neuauflage des Regionalplans wird derzeit vorbereitet. Durch das neue Landesplanungsgesetz ist der Planungsraum deutlich vergrößert worden. Er umfasst jetzt neben den bisherigen vier Kreisen auch die Kreise Dithmarschen und Steinburg sowie die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein. Er hat die neue Bezeichnung Planungsraum III.

Für Pinneberg Waldenau trifft der bisherige Regionalplan I folgende Aussagen:

Der Siedlungsbereich wird im Norden, Osten, Süden und Westen durch einen regionalen Grünzug begrenzt. Im Norden befindet sich zudem ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die Abgrenzung der Siedlungsachse und besonderer Siedlungsräume verläuft nordöstlich außerhalb des Ortsteils Waldenau.

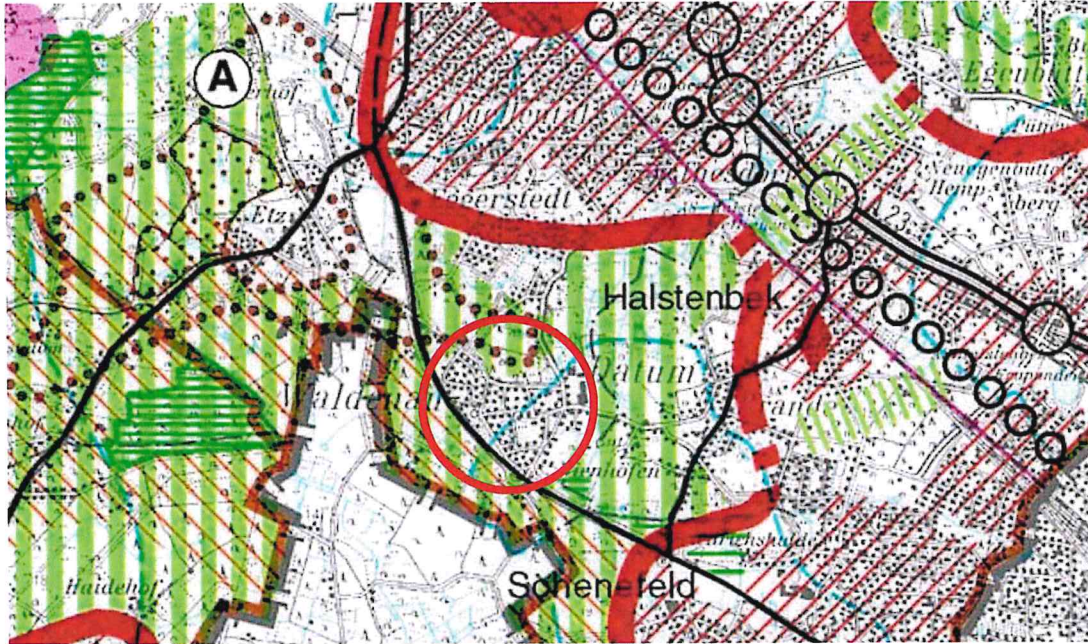


Abb. 4: Regionalplan Planungsraum 1 mit Darstellung von Waldenau (roter Kreis) (Quelle: Stadt Pinneberg)

Flächennutzungsplan

Der bebaute Teil des Ortsteils Waldenau-Datum ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordosten sind Gewerbliche Bauflächen und westlich daran anschließend Gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Zentrum sind Flächen für den Gemeinbedarf (u.a. Polizei, Feuerwehr, Kindergarten und Jugendheim) dargestellt. Im Südwesten befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärten.

Das Siedlungsgebiet wird im Norden, Westen, Osten und Süden durch Flächen für Landwirtschaft begrenzt. Diese werden zusätzlich im Südosten mit den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „LS G06 - Düpenau und Mühlenau“ dargestellt, im Süden und Westen mit den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „LSG 05 - Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Weiterhin grenzt nordwestlich eine Fläche für Wald an den Siedlungsbereich an. Durch den Ortsteil Waldenau-Datum verläuft von Nordosten nach Südwesten ein Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung (Wasserschutzgebiet „Halstenbek“)

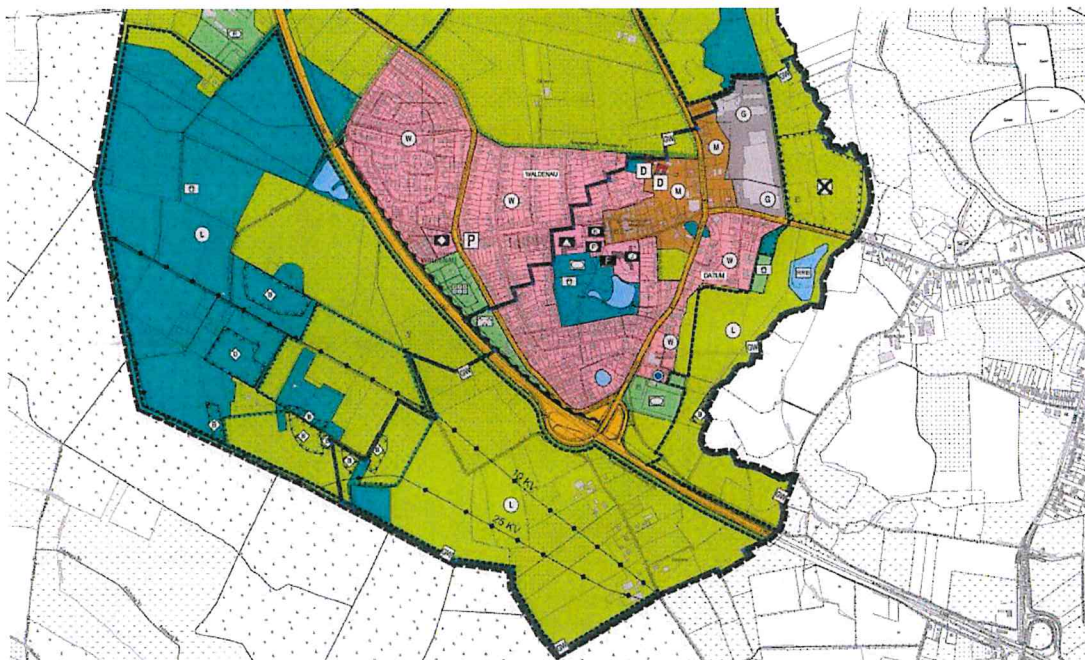


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Pinneberg)

Rechtskräftige und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die Siedlungsgebiete in Waldenau sind fast alle planungsrechtlich durch Bebauungspläne gesichert. Lediglich entlang der Schenefelder Landstraße und am Waldenauer Marktplatz sowie entlang der Nienhöfer Straße bestehen keine Bebauungspläne. Im Süden wurde zuletzt der Bebauungsplan Nr. 157 aufgestellt. Die meisten Bebauungspläne stammen aus den 1960er und 1970er Jahren

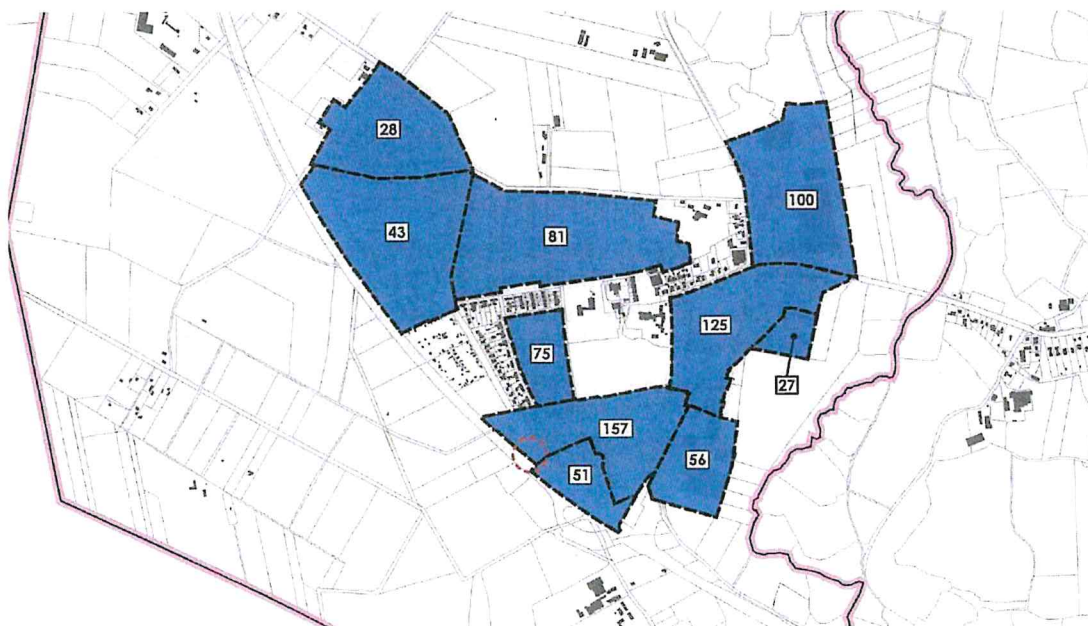


Abb. 6: Rechtskräftige Bebauungspläne in Pinneberg-Waldenau (Quelle: Stadt Pinneberg)

2.3 Einwohnerstrukturuntersuchung

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2017

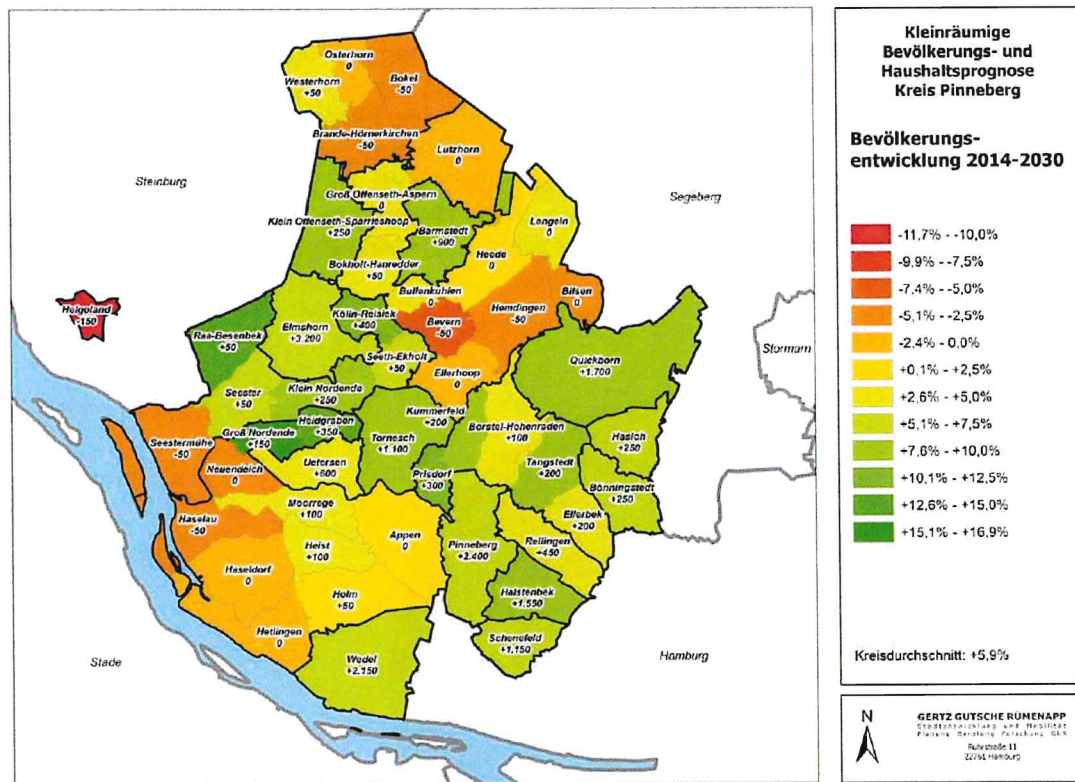


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Pinneberg 2014-2030 („1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg“ (2017))

Laut den Ergebnissen der „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg“ (2017) wird sich der Bevölkerungsanstieg im Kreis Pinneberg auch bis zum Jahr 2030 weiter fortsetzen. Unter anderem aufgrund des Flüchtlingszuzugs verlief dabei das Bevölkerungswachstum vor allem in den ersten Prognosejahren bis ca. 2017/2018 sehr dynamisch. Im Anschluss wird von einem deutlich geringeren Wachstumstempo auszugehen sein. Die höchsten absoluten Bevölkerungszuwächse werden sich voraussichtlich in den Mittelzentren des Kreises (u.a. Stadt Pinneberg) vollziehen, die schon derzeit die höchsten Einwohnerzahlen aufweisen.

Bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung bleiben die hohen Wanderungsgewinne, die über den gesamten Prognosehorizont die natürlichen Bevölkerungsverluste überkompensieren können.

Neben den Bevölkerungszuwächsen wird die weitere Entwicklung vor allem durch deutliche Veränderungen der Altersstruktur geprägt sein, d.h. die Bevölkerung wird insgesamt merklich älter werden.

Zudem wird die Zahl der Privathaushalte noch stärker als die Einwohnerzahl ansteigen. Dabei nimmt die Zahl kleinerer und älterer Haushalte (60 Jahre und älter) zu, wohingegen größere Haushalte weniger werden. Des Weiteren wird prognostiziert, dass insgesamt die Anzahl der Altersgruppe +65 ebenfalls weiter zunehmen wird (+1.700 Pinneberg Stadt).

Entsprechend des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung steigt auch der zusätzliche Wohnraumbedarf vor allem in den ersten Prognosejahren sehr stark an. Ab

2020 und 2025 schwächt sich die Dynamik des Bedarfszuwachses jeweils etwas ab. Gleichwohl ist über den gesamten Prognosezeitraum von einer kontinuierlichen Zunahme des demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfs auszugehen.

Altersstruktur im Ortsteil Waldenau

Die für den Ortsteil Waldenau derzeit vorliegenden Daten zur Altersstruktur (Abb. 8) weisen einen Anteil der Altersgruppe 60+ von 48% auf, für die Stadt Pinneberg laut den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose hingegen von 22% (65+). Obwohl das Bezugsalter (60/65) nicht ganz übereinstimmt, lässt sich für den Ortsteil Waldenau eine deutliche Tendenz der Überalterung ableiten. Dieser Aspekt wird durch den Blick auf den Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen verstärkt. Dieser liegt in Waldenau bei 6%, wohingegen die Gesamtstadt einen Anteil von 12% an unter 18-jährigen hat.

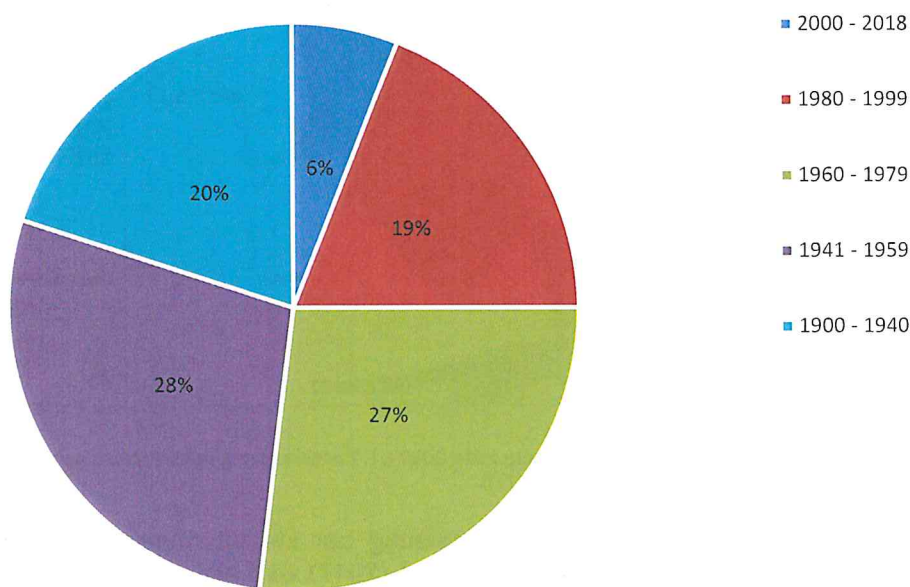


Abb. 8: Altersstruktur nach Geburtsjahren im Ortsteil Waldenau

Bei der Betrachtung der Altersstruktur nach Straßenzügen (Abb. 9) im Ortsteil Waldenau, lässt sich erkennen, dass der Anteil der Bewohner, die das 60. Lebensjahr überschritten haben, in einzelnen Straßen bei über 60% liegt. Dies wird durch die nachfolgende Karte „Anteil über 60-jähriger“ verdeutlicht, aus der hervorgeht, dass innerhalb von Waldenau ganze Quartiere von einer Überalterung betroffen sind. Verbunden mit der Annahme, dass ein Großteil der Bestandsgebäude von 1 bis 2 „älteren“ Personen (über 60-jährig) bewohnt wird, stellt sich die Frage nach altersgerechten Wohnraumangeboten.

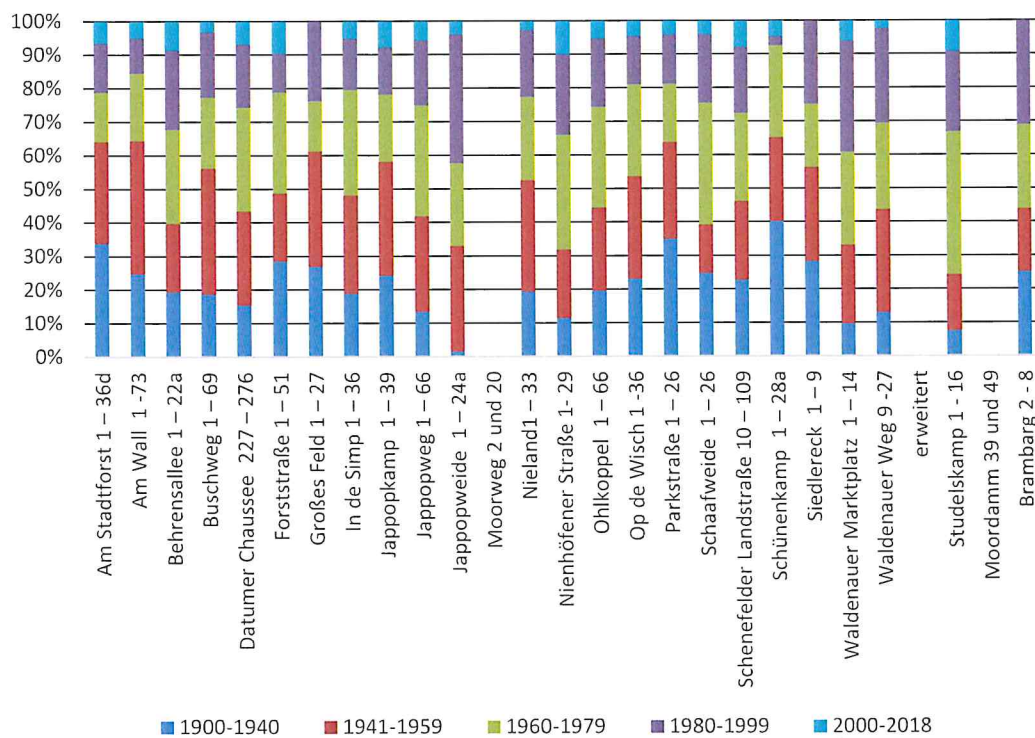
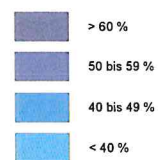
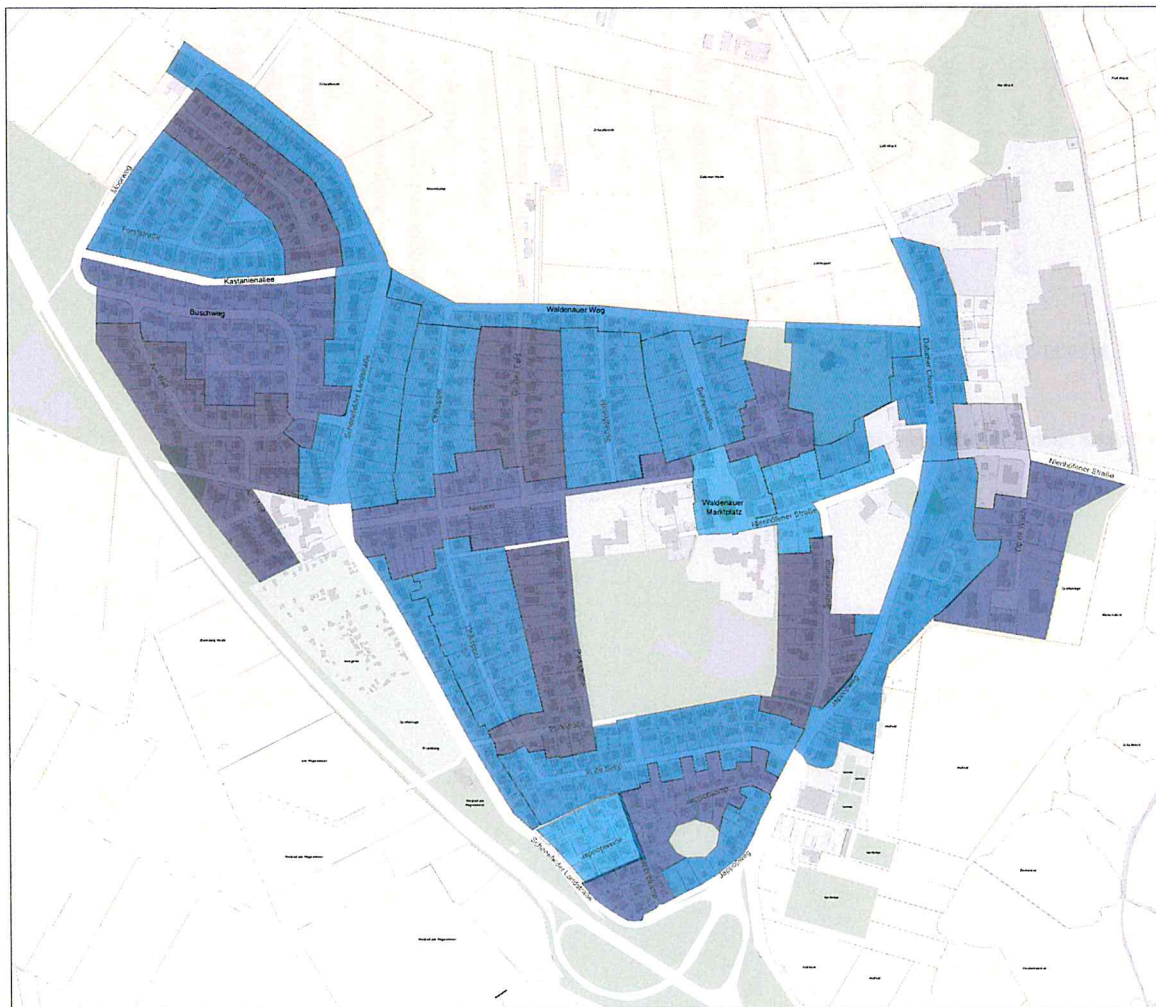


Abb. 9: Altersstruktur nach Straßenzügen (Stadt Pinneberg)



Entwicklungskonzept Waldenau Stadt Pinneberg

- Anteil über 60-Jähriger -



M. 1:5.000
Stand 09.08.2019

SWECO

Wohnraumbedarf

Entwicklung der Haushalte (bis 2030)

In der „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg“ (2017) werden folgende Kernaussagen hinsichtlich der Entwicklung der Haushalte bis zum Jahr 2030 getroffen.

- Deutliche und kontinuierliche Zunahmen der 1-Personenhaushalte (ca. 13% / 6.700 Einwohner) und der 2-Personen-Haushalte (11% / 5.900 Einwohner)
- Relativ leichte Zunahme von ca. 2,5% bis 2020 der 3-Personen-Haushalte, danach leichter Rückgang
- Die Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen wird ebenfalls bis 2020 leicht ansteigen und anschließend zurückgehen. Im Jahr 2030 wird sie leicht unter der des Ausgangsjahrs 2014 liegen.

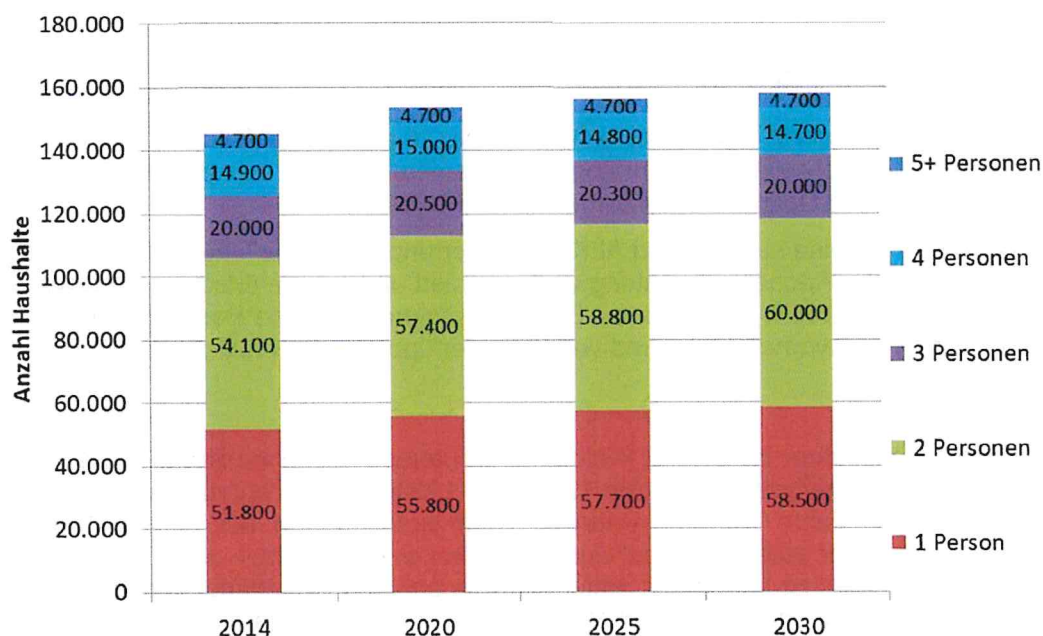


Abb. 11: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen 2014-2030 (Kreis Pinneberg)

Aus der prognostizierten Entwicklung der Zahl der Haushalte resultiert ein demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf im Kreis Pinneberg von ca. 12.600 Wohneinheiten (WE) im Maximum bis zum Jahr 2030.

Unter Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs von ca. 4.600 Wohneinheiten ergibt sich damit für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 17.200 Wohnungen für den Kreis Pinneberg. Darüber hinaus werden weitere Wohneinheiten für eine Mobilitätsreserve benötigt. Entsprechend des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung steigt auch der zusätzliche Wohnraumbedarf vor allem in den ersten Prognosejahren sehr stark an. Ab 2020 und 2025 schwächt sich die Dynamik des Bedarfszuwachses jeweils etwas ab.

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht von einem demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf von 1.700 Wohneinheiten (13,5% des Wohnraumbedarfs für den Kreis Pinneberg) für die Stadt Pinneberg aus. Zuzüglich eines Ersatzbedarfs von 36,5% (ca. 600 Wohneinheiten) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **2.300** Wohneinheiten für die Stadt Pinneberg. Dieser Wert wird bei den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Das Entwicklungskonzept identifiziert sowohl Innenentwicklungspotenziale für die Nachverdichtung im Bestand als auch Erweiterungsflächen an den Siedlungsändern.

Das Konzept berücksichtigt zudem die typische Nachfrage nach altengerechten Wohnungen im Geschoss sowie nach kleinen grundgebundenen Wohnungstypen mit kleinen Grundstücken (kleines Einzel-/Doppel-/Kettenhaus). Ebenso ist für Familien die typische Nachfrage nach mittleren bis größeren Geschosswohnungen und insbesondere mittleren und größeren grundgebundenen Wohnungstypen (Einzel-/Doppel-/Reihenhaus) mit einzubinden.

Im Konzept wird ermittelt, ob eine Erweiterung der Siedlungsfläche erforderlich ist und wie eine erforderliche Arrondierung des Siedlungskörpers städtebaulich sinnvoll und mit geringstmöglichem Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund des für die Gesamtstadt Pinneberg ermittelten Wohnraumbedarfs von 2.300 Wohneinheiten bis 2030 gilt es zu ermitteln, welcher Bedarf sich für den Ortsteil Waldenau ergibt – unter Einbeziehung derzeitiger Stadtentwicklungsprojekte.

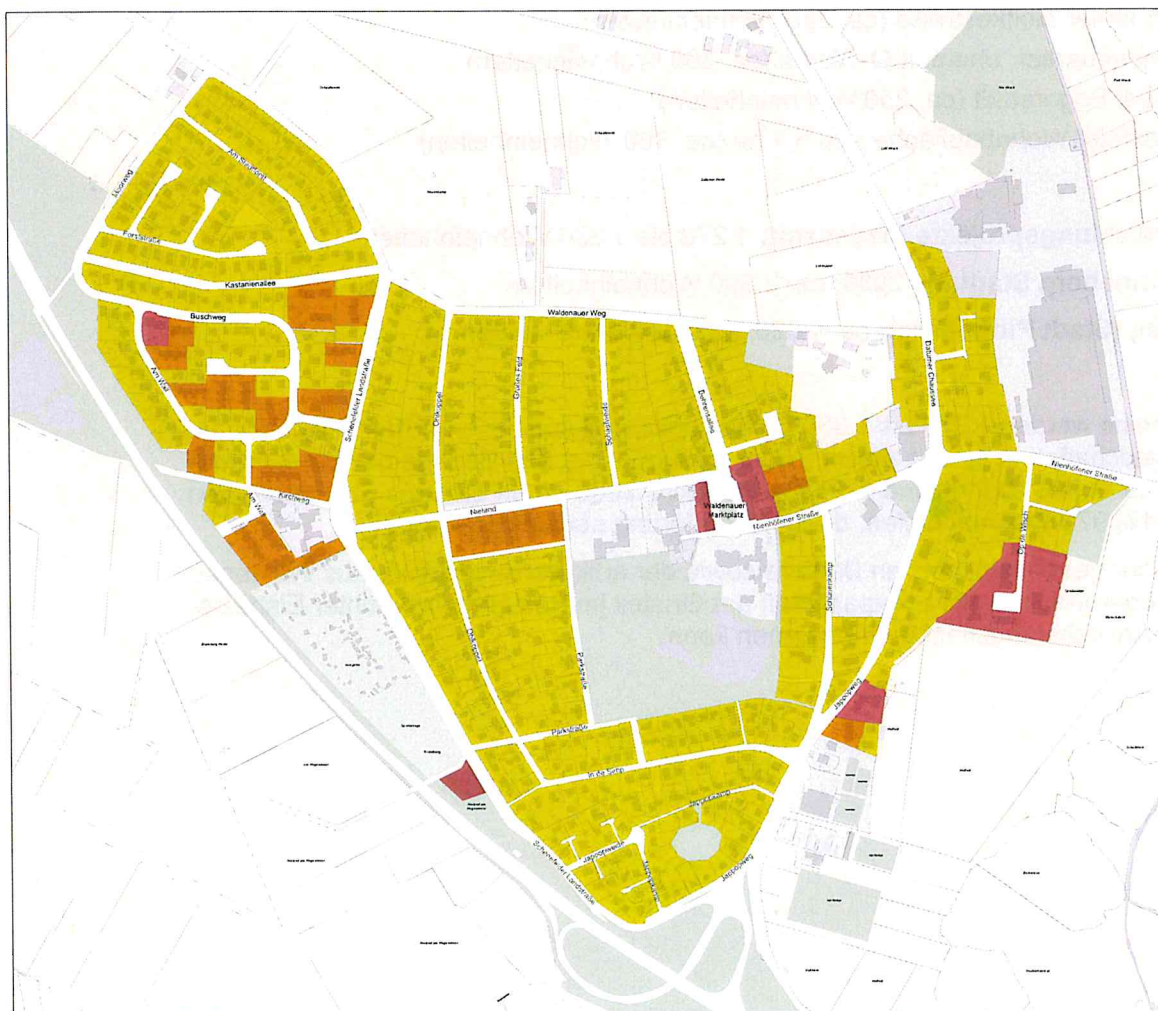
2.4 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Eine Bestandsaufnahme der Siedlungsflächen vor Ort erfolgte gezielt mit dem Fokus auf die Grundstücksnachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung, z.B. durch Bauen in der zweiten Reihe oder Optimierung untergenutzter Flächen.

Zunächst erfolgte eine Luftbild- und ALKIS-Auswertung von Bebauungsstruktur und Flächen. So kann die Flächenbetrachtung weiter vertieft und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Ergebnis der Bestandsaufnahme ist eine Bestandskarte sowie eine Auflistung der vorhandenen und vor allem verfügbaren Entwicklungspotenziale

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur im Ortsteil Waldenau ist nahezu flächendeckend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden sind. Innerhalb der letzten Jahre wurden vereinzelt Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken in der „zweiten Reihe“ durch den Bau weiterer Einzel- oder Doppelhäuser vorgenommen. Dies ist bereits ein erster Hinweis auf die Flächenknappheit und eingeschränkten Entwicklungsoptionen im Betrachtungsgebiet. Innerhalb der generellen Einzel- und Doppelhausstrukturen sind v.a. im nordwestlichen Teil Waldenau zudem einzelne Reihenhausketten wiederzufinden. Der Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungszuschnitten ist im Ortsteil Waldenau deutlich unterrepräsentiert und konzentriert sich im Bereich des Ortszentrums am Waldenauer Markplatz sowie punktuell am östlichen Ortsrand entlang der Straße „Op de Wisch“. Die dortigen in den 1960er Jahren entstandenen Gebäude entsprechen jedoch weder dem heutigen Bedarf noch den Ansprüchen an Wohnqualität. Zudem weisen die Gebäudesubstanzen z.T. einen Sanierungsstau auf.



- Einzelhaus / Doppelhaus
- Reihenhaus
- Geschosswohnungsbau

**Entwicklungskonzept Waldenau
Stadt Pinneberg**

- Bebauungsstruktur -



M. 1:5.000
Stand 09.08.2019

SWECO

2.5 Laufende Wohnungsbauprojekte in der Stadt Pinneberg

Die in Kapitel 2.3 ermittelten Wohnraumbedarfe (Prognosejahr 2014) für die Stadt Pinneberg liegen bei ca. 2.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Um zu ermitteln, welcher Anteil der o.g. 2.300 Wohneinheiten bereits abgedeckt wird, wurden die zuletzt durchgeführten und laufenden Stadtentwicklungsprojekte mit Wohnungsbau in der Stadt Pinneberg betrachtet. Der Ortsteil Waldenau findet dabei bislang keine Berücksichtigung.

Stadtentwicklungsprojekte Wohnen:

- Ossenpadd: Wohnbaufläche neu ca. 1,63 ha (ca. 60 bis 70 Wohneinheiten)
- Innenstadtentwicklung (ca. 50 bis 100 Wohneinheiten)
- Wohnquartier Moltkestraße (ca. 250 Wohneinheiten)
- Mühlenauquartier, ehem. ILO-Werke (ca. 360 Wohneinheiten)
- Parkstadt Eggerstedt (ca. 250 Wohneinheiten)
- Rehmenfeld: Wohnbaufläche neu 5,1 ha (ca. 300 Wohneinheiten)

Stadtentwicklungsprojekte insgesamt: 1.270 bis 1.330 Wohneinheiten

Bedarf Pinneberg Stadt bis 2030: ca. 2.300 Wohneinheiten

Fehlbetrag (Stadt Pinneberg): ca. 1.030 bis 970 Wohneinheiten

In der Summe werden 1.270 bis 1.330 Wohneinheiten durch die o.g. Stadtentwicklungsprojekte geschaffen bzw. abgedeckt. Unter Bezugnahme des Bedarfs der Stadt Pinneberg von ca. 2.300 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 ergibt sich ein Fehlbetrag von ca. 1.030 bis 970 Wohneinheiten, deren Realisierung noch nicht verortet ist.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedarfe sowie der artikulierten Bedarfe aus Waldenau gilt es zu überprüfen, welche Kapazitäten der Ortsteil im Bestand sowie unter Einbeziehung von Arrondierungsflächen aufnehmen kann.

3 Entwicklungskonzept

3.1 Identifizierung und Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen in Waldenau

Die in diesem Kapitel definierten potenziellen Entwicklungsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes von Waldenau sowie die Flächen, die für eine Arrondierung des Siedlungsraumes vorgesehen sind, werden städtebaulich und planungsrechtlich beurteilt und in Form von Steckbriefen und einer Bewertungsskala zusammenfassend dargestellt.

Flächenpotenziale

Bei der Erhebung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich von Waldenau wurden im Betrachtungsraum verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung durchgespielt und diese dann geprüft. Hierbei bilden die vorangegangenen Kapitel die Grundlage. Dabei wurde Pinneberg Waldenau auf die folgenden Nachverdichtungspotenziale geprüft:

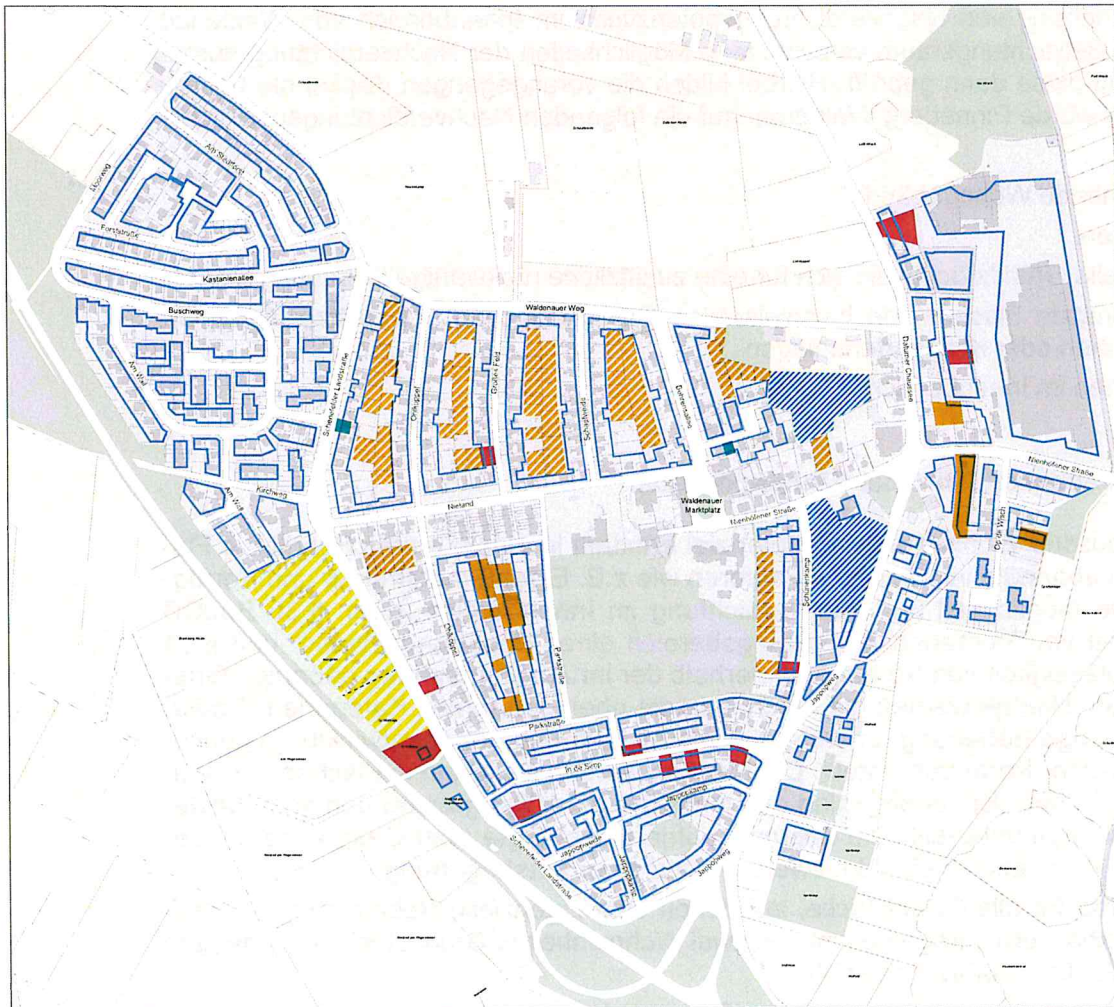
- Leerstehende Wohngebäude
- Baulücken
- Potenzielle Grundstücke, die sich für eine zusätzliche rückwärtige Bebauung eignen
- Untergenutzte Flächen wie beispielsweise Gewerbeflächen, Parkplätze, Garagen, Grünflächen oder Kleingartenanlagen
- Freiflächen im Innenbereich

3.2 Theoretisches Wohnbauflächenpotenzial

Das theoretische Wohnbauflächenpotenzial ermittelt in einem ersten Schritt die Flächen die unabhängig von äußeren Faktoren wie z.B. Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit eine Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich (gem. § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ und § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) bieten. Hierbei werden die Flächen in die oben genannten Kategorien (Baulücke, rückwärtige Bebauung, Leerstand, Umstrukturierung, Innenentwicklung) gegliedert und in einer Karte dargestellt. Die Flächen werden weiterhin in Flächen mit Baurecht (bestehender Bebauungsplan und innerhalb einer Baugrenze) und ohne bestehendes Baurecht unterteilt. Die Bestandsaufnahme erfolgte über Gespräche mit der Stadtverwaltung, einer Luftbilddauswertung und einer Ortsbegehung.

Hierbei wurde für alle Grundstücke, auf denen eine potenzielle Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern infrage kommt von zwei Wohneinheit je Grundstück ausgegangen und somit der Maximalwert ermittelt.

Das Ergebnis des theoretischen Wohnbauflächenpotenzials ist als ein rein rechnerischer Wert anzusehen. Verbundenen mit weiteren Faktoren wie der Verfügbarkeit und Bereitschaft der Eigentümer wird im nachstehenden Kapitel das realistische Wohnbauflächenpotenzial ermittelt.



Innenentwicklungspotenziale

	Baulückenschließung (mit gültigem Baurecht)	12 Grundstücke
	Rückwärtige Bebauung (mit gültigem Baurecht)	21 Grundstücke
	Rückwärtige Bebauung (ohne gültiges Baurecht)	88 Grundstücke
	Leerstand	2 Grundstücke
	Umstrukturierung	2,7 ha
	Innenentwicklung	2,2 ha

Bauleitplanung

	Baugrenze
--	-----------

alle Angaben als Circa-Werte

**Entwicklungskonzept Waldenau
Stadt Pinneberg**

- Theoretische
Nachverdichtungspotenziale -



M. 1:5.000
Stand 06.11.2019



Flächentyp	Mit Baurecht	Ohne Baurecht	Gesamt Flächentyp
Baulücke (WE)	18	-	18
Rückwärtige Bebauung (WE)	32	132	164
Leerstand (WE)	2	-	2
Umstrukturierung (WE)	-	83	83
Innenentwicklung (WE)	-	102	102
Gesamt	52 WE	317 WE	369 WE

Schließung von Baulücken

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden v.a. im südlichen und nordöstlichen Siedlungsbereich von Waldenau einige Baulücken identifiziert, die in der Summe eine maximale Kapazität von 18 Wohneinheiten (als Mittelwert wurden 1,5 Wohneinheiten je Grundstück kalkuliert: 12 Grundstücke mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten als Doppelhausbebauung bzw. 1,5 Wohneinheiten im Einzelhaus) aufweisen.

Rückwärtige Bebauung

Aufgrund von Flächenalternativen wurde insbesondere in den vergangenen Jahren davon Gebrauch gemacht, in der „zweiten Reihe“, d.h. im rückwärtigen Bereich bereits bebauter Grundstücke, zu bauen. Auch diese Möglichkeit der Nachverdichtung wurde im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes betrachtet. Unter Bezugnahme zuvor festgelegter Kriterien (3 m breite Zuwegung, Mindestgebäudefläche von 10 x 12 m) sowie unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände der Landesbauordnung, konnten v.a. im nördlichen Siedlungsbereich zahlreiche Potenzialflächen identifiziert werden, die den o.g. Kriterien entsprechen und für eine theoretische Nachverdichtung infrage kommen. Diesbezüglich wurde ein Wert von 164 Wohneinheiten (als Mittelwert wurden 1,5 Wohneinheiten je Grundstück kalkuliert: 109 Grundstücke mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten als Doppelhausbebauung bzw. 1,5 Wohneinheiten im Einzelhaus) ermittelt. Davon haben 21 Grundstücke ein bestehendes Baurecht.

Leerstand

Im gesamten Betrachtungsraum konnten gerade einmal zwei leerstehende Wohngebäude während der Ortsbegehung am 06. August 2019 festgestellt werden. Diese sehr geringe Anzahl unterstreicht ein weiteres Mal den hohen Druck auf den Wohnungsmarkt in Waldenau.

Umstrukturierung (Kleingartenanlage und Sportanlage/Rodelberg)

Im Zuge der ganzheitlichen Betrachtung werden die Flächen der Kleingarten- und Sportanlage mit betrachtet. Aufgrund bestehender Pacht- und Nutzungsverträge stellen diese Flächen jedoch ausschließlich ein langfristiges Innentwicklungspotenzial dar, die in der Summe über eine maximale Kapazität von 83 Wohneinheiten verfügten. Ein Baurecht besteht auf diesen Flächen nicht.

Kleingarten	GWB	EZH	GESAMT
Bruttobauland (m^2) (30/70)	6.323 m^2	14.753 m^2	21.076 m^2
Nettobauland (m^2) (75%)	4.742 m^2	11.065 m^2	15.807 m^2
GR (m^2) (GRZ 0,3)	1.423 m^2	0	1.423 m^2
Bruttowohnfläche (m^2) (2 VG + 1 NVG)	3.912 m^2	0	3.912 m^2
Nettowohnfläche (m^2) (80%)	3.130 m^2	0	3.130 m^2
WE (100 m^2 GWB / 500 m^2 EH/DH)	31 WE	33 WE	64 WE

Sportanlage/Rodelberg	GWB	EZH	GESAMT
Bruttobauland (m^2) (30/70)	1.867 m^2	4355 m^2	6.222 m^2
Nettobauland (m^2) (75%)	1.400 m^2	3267 m^2	4.667 m^2
GR (m^2) (GRZ 0,3)	420 m^2	0	420 m^2
Bruttowohnfläche (m^2) (2 VG + 1 NVG)	1.155 m^2	0	1.155 m^2
Nettowohnfläche (m^2) (80%)	924 m^2	0	924 m^2
WE (100 m^2 GWB / 500 m^2 EH/DH)	9 WE	10 WE	19 WE

(GWB = Geschosswohnungsbau, EZH = Einzelhaus)

Innenentwicklung

Östlich des Ortsteilzentrums befinden sich zwei Potenzialflächen für die Innenentwicklung. Die Fläche Innenentwicklung „Süd“ wird im Osten durch den Jappoweg und im Westen durch den Schünenkamp begrenzt. Die Fläche Innenentwicklung „Nord“ befindet sich nördlich des Nahversorgers EDEKA. Aufgrund bestehender Nutzungsansprüche der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind diese jedoch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Die beiden vorgenannten Flächen weisen ein maximales Potenzial von insgesamt 102 Wohneinheiten auf.

Innenentwicklung Süd	GWB	EH/DH	GESAMT
Bruttobauland (m^2)	11.046 m^2	0	11.046 m^2
Nettobauland (m^2) (75%)	8.285 m^2	0	8.285 m^2
GR (m^2) (GRZ 0,3)	2.485 m^2	0	2.485 m^2
Bruttowohnfläche (m^2) (2 VG + 1 NVG)	6.835 m^2	0	6.835 m^2
Nettowohnfläche (m^2) (80%)	5468 m^2	0	5.468 m^2
WE (100 m^2 GWB/ 500 m^2 EH/DH)	55 WE	0 WE	55 WE

Innenentwicklung Nord	GWB	EH/DH	GESAMT
Bruttobauland (m ²)	9.536 m ²	0	9.536 m ²
Nettobauland (m ²) (75%)	7.152 m ²	0	7.152 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	2.146 m ²	0	2.146 m ²
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	5.900 m ²	0	5.900 m ²
Nettowohnfläche (m ²) (80%)	4.720 m ²	0	4.720 m ²
WE (100 m² GWB / 500 m² EH/DH)	47 WE	0 WE	47 WE

3.3 Realistische Wohnbauflächenpotenziale

Erfahrungswerte zeigen (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung (2013), S. 5.), dass die Chancen einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung von Baulücken bzw. Innenentwicklungsflächen realistischer Weise bei ca. 25% liegen. Nur unter sehr großen Anstrengungen (das Thema Nachverdichtung offensiv durch verschiedenste Maßnahmen forcieren, z.B. regelmäßige Veranstaltungen, Förderungen, aktive Eigentümeransprache, Marketing etc.) von Politik und Verwaltung wäre erreichbar, dass maximal 50% der ermittelten Baugrundstücke mittelfristig bebaut werden. Da durch die Stadtverwaltung in diesem Bereich schon einige Maßnahmen umgesetzt wurden, wird eine Erfolgchance von 25% als realistisch eingeschätzt.

Im Folgenden werden daher die Flächen, die nach heutigem Kenntnisstand nicht kurz- oder mittelfristig verfügbar, sind herausgerechnet. Weiterhin werden die übrig gebliebenen Potenzialflächen unter der Annahme, dass 25 bis 50% der Flächen aktiviert werden können, bewertet:

Flächentyp	Mit Baurecht	Ohne Baurecht	Gesamt Flächentyp
Baulücke (WE)	18	-	18
Rückwärtige Bebauung (WE)	32	132	164
Leerstand (WE)	2	-	2
Umstrukturierung (WE)	-	19	19
Innenentwicklung (WE)	-	-	-
Gesamt WE	52	151	203
Kurz bis mittelfristige Bebauung (WE) (25% - 50%)	13 bis 26 WE	38 bis 76 WE	51 bis 102 WE

- Für die kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnbauflächenpotenziale im Ortsteil Waldenau wurde ein realistischer Wert von ca. 51 Wohneinheiten ermittelt.
- Wenn durch die Politik und Verwaltung die Nachverdichtung im Innenbereich sowohl durch Subventionen als auch durch Mentoring offensiv vorangetrieben wird könnten maximal bis zu 102 Wohneinheiten mittelfristig realisiert werden.

Die Hintergründe dafür liegen v.a. darin, dass

- die meisten Grundstücke sich im Privatbesitz befinden,
- die überwiegenden Flächen sehr kleinteilig sind und kaum größere zusammenhängende Flächen bestehen,
- es Vorbehalte der Eigentümer in Bezug auf eine Minderung der vorhandenen Wohnqualität durch Nachverdichtung gibt,
- keine konkreten Bauabsichten aufgrund von Bodenbevorratung bestehen und Grundstücke als Kapitalanlagen gesehen bzw. genutzt werden,
- sich die Potenzialflächen überwiegend für Einzel- und Doppelhausbebauungen eignen.

Daher ist damit zu rechnen, dass in Waldenau mittelfristig bis zum Jahr 2030 und entsprechend der Bemühungen von Politik und Verwaltung ungefähr 51 bis 102 neue Wohneinheiten im Innenbereich realisiert werden können.

Diese Wohneinheiten werden fast ausschließlich durch die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern entstehen, die eine gewisse Nachfrage für Familien abdecken können. Für Geschosswohnungsbauten stehen derzeit keine Flächen im Innenbereich von Waldenau zur Verfügung.

Aufgrund der steigenden Nachfrage und dem hohen prognostizierten Bedarf an kleineren Wohnformen, vor allem für die älter werdende Bevölkerung Waldenaus, kann ein dringender Handlungsbedarf zur Erstellung von Geschosswohnungsbauten ausgemacht werden.

3.4 Arrondierungsmöglichkeiten

Die vorliegende Untersuchung betrachtet neben den Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich auch sinnvolle Arrondierungsmöglichkeiten, um dem Bedarf an erforderlichen Wohnraum nachzukommen. Hierbei wurden Flächen untersucht, die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter landschaftsplanerischen Prämissen eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen bilden.

Rechnerischer Wohnraum in den Arrondierungsflächen

Im Laufe des Prozesses haben sich dabei fünf größere zusammenhängende Räume herauskristallisiert. Diese werden im Folgenden betrachtet und ein rechnerisches Wohnraumpotenzial wird ermittelt. Hierbei wird von einer durchmischten Bebauung ausgegangen, in der sich eine Vielzahl verschiedener Wohnraumtypologien realisieren lässt. Jeweils eine Hälfte des Bruttobaulandes wird als Fläche für Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau kalkuliert. Des Weiteren werden für jedes Arrondierungsgebiet zwei Varianten berechnet, eine Maximal- und eine Minimalvariante.

Die **Maximalvariante** geht von einer verdichteten Bebauung im Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer durchschnittlichen Nettowohnfläche von 80 m² aus. Im Einzel- und Doppelhaussektor wird von einer Belegung von zwei Wohneinheiten (Doppelhaus oder zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus) je 500 m²-Parzelle ausgegangen.

In der **Minimalvariante** wird mit einer deutlich aufgelockerten Bauweise gerechnet. Im Geschosswohnungsbau werden zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss sowie eine durchschnittliche Nettowohnfläche von 100 m² angenommen. Bei der Einzelhausbebauung wird mit einer Wohneinheit je 500 m²-Parzelle gerechnet.

Entsprechend dem Charakter des Ortsteils Waldenau sowie den Zielen der Stadt Pinneberg würde die realistische Bebauungsdicht irgendwo zwischen den beiden ermittelten Werten liegen.

Arrondierung Ost	GWB (50%)	EH/DH (50%)	Gesamt
Bruttobauland (m ²)	5.671 m ²	5.671 m ²	11.341 m ²
Nettobauland (75%)	4.253 m ²	4.253 m ²	8.506 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	1.276 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	3.509 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG)	4.785 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG) (80%)	2.807 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG) (80%)	3.828 m ²	-	-
Min. WE			
- 100 m ² per WE im GWB 2 VG + 1 NVG	28 WE	8 WE	36 WE
- 1 WE per EH 500 m ² Nettobauland			
Max. WE			
- 80 m ² per WE im GWB 3 VG + 1 NVG	48 WE	16 WE	64 WE
- 2 WE per EH/DH 500 m ² Nettobauland			
Arrondierung Nordwest	GWB (50%)	EH/DH (50%)	Gesamt
Bruttobauland (m ²)	38.590 m ²	38.590 m ²	77.180 m ²
Nettobauland (75%)	28.943 m ²	28.943 m ²	57.885 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	8.683 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	23.878 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG)	32.561 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG) (80%)	19.102 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG) (80%)	26.049 m ²	-	-
Min. WE			
- 100 m ² per WE im GWB 2 VG + 1 NVG	191 WE	58 WE	249 WE
- 1 WE per EH 500 m ² Nettobauland			
Max. WE			
- 80 m ² per WE im GWB 3 VG + 1 NVG	326 WE	116 WE	442 WE
- 2 WE per EH/DH 500 m ² Nettobauland			
Arrondierung Nord I	GWB (50%)	EH/DH (50%)	Gesamt
Bruttobauland (m ²)	34.792 m ²	34.792 m ²	69.583 m ²
Nettobauland (75%)	26.094 m ²	26.094 m ²	52.187 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	7.828 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	21.527 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG)	29.355 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG) (80%)	17.222 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG) (80%)	23.484 m ²	-	-
Min. WE			
- 100 m ² per WE im GWB 2 VG + 1 NVG	172 WE	52 WE	224 WE
- 1 WE per EH 500 m ² Nettobauland			
Max. WE			
- 80 m ² per WE im GWB 3 VG + 1 NVG	294 WE	104 WE	398 WE

- 2 WE per EH/DH 500 m² Nettobauland)

Arrondierung Nord II	GWB (50%)	EH/DH (50%)	Gesamt
Bruttobauland (m ²)	36.252 m ²	36.252 m ²	72.504 m ²
Nettobauland (75%)	27.189 m ²	27.189 m ²	54.378 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	8.157 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	22.431 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG)	30.588 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG) (80%)	17.945 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG) (80%)	24.470	-	-

Min. WE

- 100 m ² per WE im GWB 2 VG + 1 NVG	179 WE	54 WE	234 WE
- 1 WE per EH 500 m ² Nettobauland)			

Max. WE

- 80 m ² per WE im GWB 3 VG + 1 NVG	306 WE	109 WE	415 WE
- 2 WE per EH/DH 500 m ² Nettobauland)			

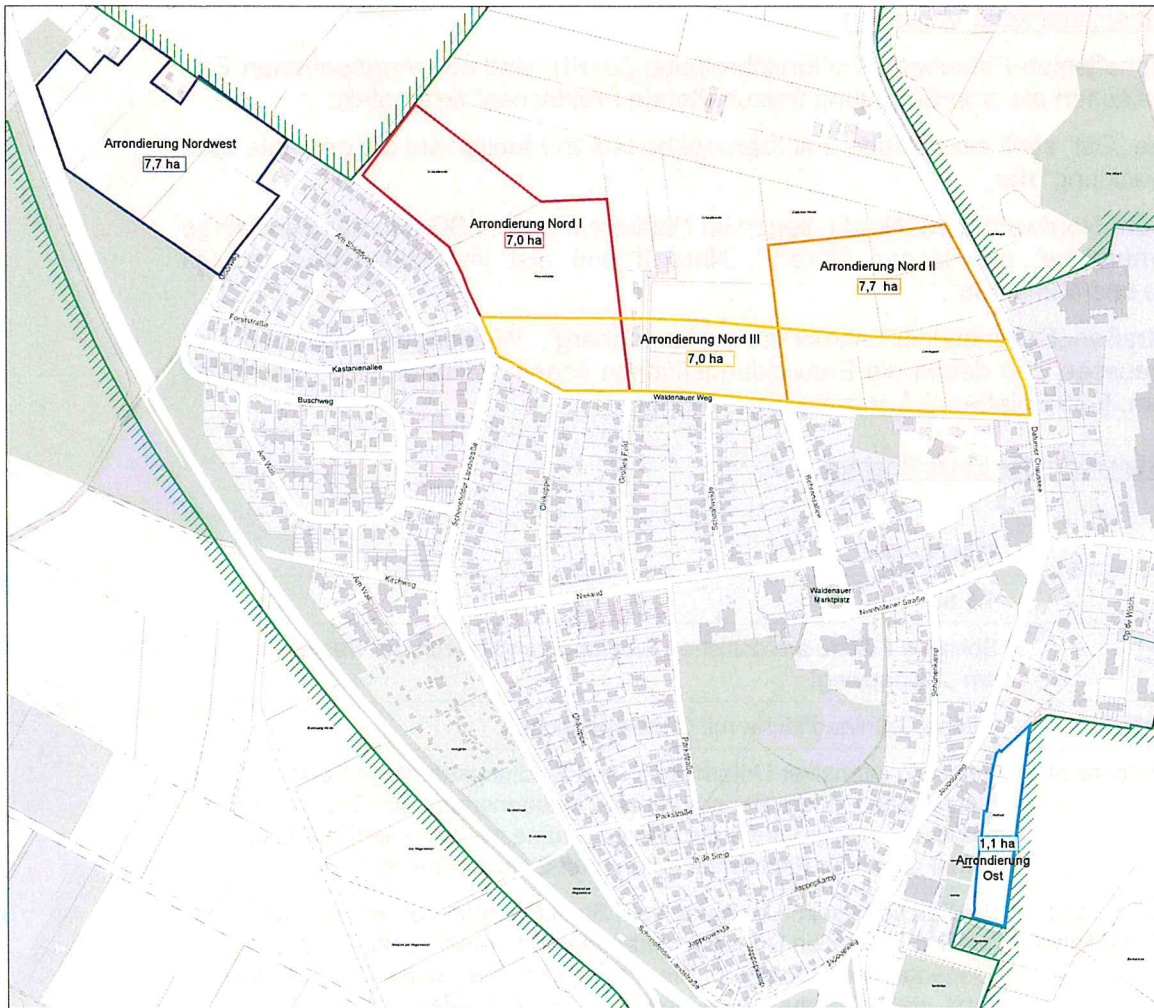
Arrondierung Nord III	GWB (50%)	EH/DH (50%)	Gesamt
Bruttobauland (m ²)	35.205 m ²	35.205 m ²	70.409 m ²
Nettobauland (75%)	26.403 m ²	26.403 m ²	52.807 m ²
GR (m ²) (GRZ 0,3)	7.921 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG)	21.783 m ²	-	-
Bruttowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG)	29.704 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (2 VG + 1 NVG) (80%)	17.426 m ²	-	-
Nettowohnfläche (m ²) (3 VG + 1 NVG) (80%)	23.763 m ²	-	-

Min. WE

- 100 m ² per WE im GWB 2 VG + 1 NVG	174 WE	53 WE	227 WE
- 1 WE per EH 500 m ² Nettobauland)			

Max. WE

- 80 m ² per WE im GWB 3 VG + 1 NVG	297 WE	106 WE	403 WE
- 2 WE per EH/DH 500 m ² Nettobauland)			



Arrondierungen

Ost

	GWB	EH/DH	Gesamt
WE Min.	28	8	36
WE Max.	48	16	64

Nordwest

	GWB	EH/DH	Gesamt
WE Min.	191	58	249
WE Max.	326	116	442

Nord I

	GWB	EH/DH	Gesamt
WE Min.	172	52	224
WE Max.	294	104	398

Nord II

	GWB	EH/DH	Gesamt
WE Min.	179	54	234
WE Max.	306	109	415

Nord III

	GWB	EH/DH	Gesamt
WE Min.	174	53	227
WE Max.	297	106	403

Geschützte Bereiche

 Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungskonzept Waldenau Stadt Pinneberg

- Arrondierungspotenziale -



M. 1:5.000
Stand 06.11.2019

SWECO 

3.5 Landschaftsplanerische Beurteilung der Arrondierungsflächen

Charakterisierung des Untersuchungsraumes

Der Pinneberger Stadtteil Waldenau liegt nordwestlich von Hamburg im Übergang zu den dünner besiedelten Regionen West-Schleswig-Holsteins im Naturraum „Schleswig-Holsteinische Geest“. Er ist fast allseitig von landwirtschaftlich geprägtem, mehr oder weniger strukturreichem Offenland, bereichsweise auch von Wald umgeben.

Es handelt sich bei allen Entwicklungsflächen um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen unterschiedlicher Strukturierung, die keinem Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz unterliegen und alle an den geschlossenen Siedlungsbereich von Waldenau angrenzen.

Landschaftsplanerische Vorgaben

Im Landschaftsplan Pinneberg, Teilfortschreibung (2014), sind alle vorgesehenen Entwicklungsflächen als „von Bebauung freizuhaltende Freiflächen“ dargestellt.

Die Fläche „Ost“ stellt eine Fläche „mit Klärungsbedarf im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung“ dar.

Die Flächen „Nordwest“ und „Nord I“ liegen im Nahbereich zum LSG „Homer Sandberge und Moorbereiche“, die Flächen „Nord II“, „Nord III“ und „Ost“ im Nahbereich zum LSG „Düpenau und Mühlenau“.

An den Straßen „Schenefelder Landstraße“, „Hunnenbarg“, „Waldenauer Weg“ und „Dattumer Chaussee“, an denen die Entwicklungsflächen liegen, befinden sich geschützte Alleen gem. § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG.

Charakterisierung der Einzelflächen

Kriterium	Fläche: Ost
Größe	1,1 ha
Lage	Schmale Fläche am östlichen Siedlungsrand östlich der Bebauung am „Jappopweg“.
Biotopstrukturen	Offene Grünlandfläche mit Gehölzbereichen.
Lebensraumqualität für Tiere	Aufgrund intensiver Unterhaltung und Siedlungsrandlage weist die Fläche eine mittlere Bedeutung als Tierlebensraum auf. Die Gehölzbestände, insbesondere die älteren Bäume, weisen allerdings Habitatfunktionen für Fledermausarten oder Gehölzbrüter auf.
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung	Die Fläche liegt im Übergang vom Siedlungsrand zur naturschutzfachlich wertvollen Düpenauniederung und grenzt direkt an das LSG „Düpenau und Mühlenau“. Sie wird möglicherweise als Grünland genutzt, stellt aber auch eine siedlungsnahe Freifläche dar.
Auswirkungen einer potenziellen Bebauung	Ausweitung des östlichen Siedlungsrandes um ca. 40 m in das unbebaute Offenland hinein. Die Entwicklungsfläche weist keinen Abstand zur LSG-Grenze auf. Sie stellt derzeit eine Pufferzone zum LSG und der angrenzenden wertvollen Düpenauniederung dar. Diese würde im Falle einer Bebauung verlorengehen. Der Verlust des Grünlands und der prägenden Gehölze hätte darüber hinaus eine erhebliche Beeinträchtigung, den Verlust von Tierlebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge.

Kriterium	Fläche: Ost
Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung	Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als hoch einzustufen.

Kriterium	Fläche: Nordwest
Größe	7,7 ha
Lage	Nordwestlich der Ortslage zwischen der L103 im Westen, der „Schenefelder Landstraße“ im Nordosten und dem „Moorweg“ im Südosten.
Biotopstrukturen	Kleinteilig strukturierte, durch Gehölzstreifen untergliederte Gartenbaufläche, Acker und Grünland zwischen südwestlich angrenzender, geschlossener Gehölzfläche und linearen Gehölzstrukturen.
Lebensraumqualität für Tiere	Aufgrund des hohen Grenzlinienanteils geeignet als (Teil-) Lebensraum für Fledermausarten, Gehölz- und Saumbrüter sowie diverse wirbellose Artengruppen.
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung	Obgleich landschaftlich reizvoll aufgrund der Strukturvielfalt und relativen Naturnähe, weist die Fläche aufgrund der isolierten Lage zwischen Straßen und Wohnbebauung und der eingeschränkten Zugänglichkeit keine besondere Bedeutung für die Erholung auf.
Auswirkungen einer potenziellen Bebauung	Im Falle einer Bebauung würden teilweise naturnahe Biotopkomplexe und Lebensräume von heimischen Tierarten verloren gehen oder außerhalb liegende Gehölzbiotope randlich beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Erhalt / Ergänzung von gliedernden Gehölzstrukturen gemindert werden.
Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung	Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel einzustufen.

Kriterium	Fläche: Nord I
Größe	7,0 ha
Lage	Nördlich der Ortslage im Winkel zwischen der Straße „Hunnenbarg“ in Nordwesten und dem „Waldenauer Weg“ im Süden.
Biotopstrukturen	Offene Acker- bzw. Gartenbauflächen mit einer gliedernden Baumreihe.
Lebensraumqualität für Tiere	Aufgrund intensiver Nutzung, Siedlungsrandlage und relativer Strukturarmut weist die Fläche überwiegend eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum auf. Die älteren Bäume können allerdings Baumhöhlen mit Habitatfunktionen für Fledermausarten oder Höhlenbrüter enthalten.
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung	Die Fläche ist für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Sie ist Teil eines großen, unbebauten und unzerschnittenen Gürtels zwischen den Stadtteilen Waldenau und Eggerstedt. Eine Eignung der landwirtschaftlichen Wege zum Spaziergehen für die Anwohner kann angenommen werden.

Kriterium	Fläche: Nord I
Auswirkungen einer potenziellen Bebauung	Die Fläche ragt relativ tief nach Norden in das unbebaute Offenland hinein (ca. 250 m). Der Verlust der wenigen, aber prägenden Gehölze hätte den Verlust von Tierlebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) sowie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Beeinträchtigungen könnten durch Erhalt und Entwicklung von gliedernden und randlichen Gehölzstrukturen gemindert werden.
Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung	Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel bis hoch einzustufen.

Kriterium	Fläche: Nord II
Größe	7,0 ha
Lage	Nördlich der Ortslage im Winkel zwischen der Straße „Datumer Chaussee“ im Nordosten und dem „Waldenauer Weg“ im Süden.
Biotopstrukturen	Offene Grünland-, Acker- bzw. Gartenbauflächen mit mehreren gliedernden Gehölzreihen.
Lebensraumqualität für Tiere	Aufgrund intensiver Nutzung und Siedlungsrandlage weist die Fläche überwiegend eine mittlere Bedeutung als Tierlebensraum auf. Die Gehölzreihen, insbesondere die älteren Bäume, weisen allerdings Habitatfunktionen für Fledermausarten oder Gehölzbrüter auf.
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung	Die Fläche ist für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Sie ist Teil eines großen, unbebauten und unzerschnittenen Gürtels zwischen den Stadtteilen Waldenau und Eggerstedt. Eine Eignung für die Naherholung scheint aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht gegeben.
Auswirkungen einer potenziellen Bebauung	Die Fläche ragt relativ tief nach Norden in das unbebaute Offenland hinein (ca. 250 m). Der Verlust des Grünlands und der prägenden Gehölze hätte den Verlust von Tierlebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Beeinträchtigungen könnten durch Erhalt und Entwicklung von gliedernden und randlichen Gehölzstrukturen gemindert werden.
Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung	Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel bis hoch einzustufen.

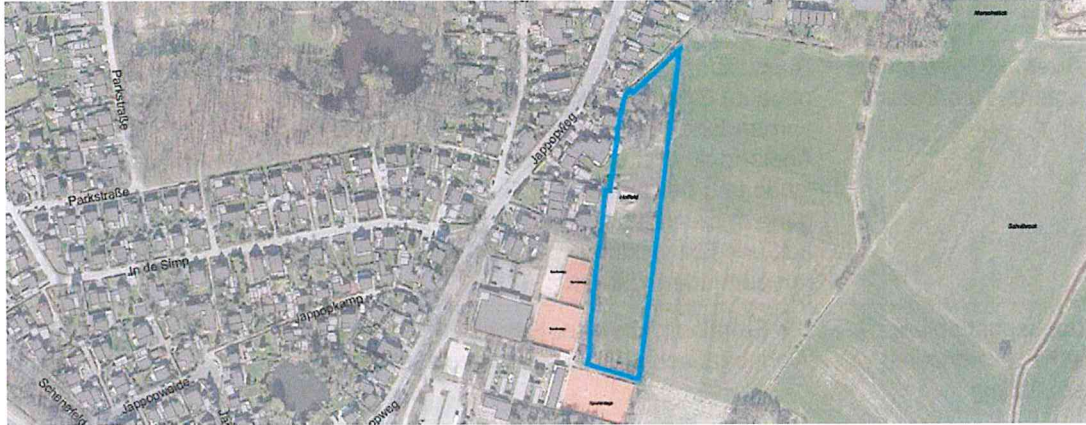
Kriterium	Fläche: Nord III
Größe	7,7 ha
Lage	Fläche am nördlichen Siedlungsrand nördlich des „Waldenauer Weges“. Die Fläche schließt die südlichen Bereiche der Flächen „Nord I“ und „Nord II“ ein.
Biotopstrukturen	Offene Grünland-, Acker- bzw. Gartenbauflächen mit mehreren gliedernden Gehölzreihen.
Lebensraumqualität für Tiere	Aufgrund intensiver Nutzung und Siedlungsrandlage weist die Fläche überwiegend eine mittlere Bedeutung als Tierlebensraum auf. Die

Kriterium	Fläche: Nord III
	Gehölzreihen, insbesondere die älteren Bäume, weisen allerdings Habitatfunktionen für Fledermausarten oder Gehölzbrüter auf.
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung	Die Fläche ist für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Sie ist Teil eines großen, unbebauten und unzerschnittenen Gürtels zwischen den Stadtteilen Waldenau und Eggerstedt. Eine Eignung für die Naherholung scheint teilweise gegeben.
Auswirkungen einer potenziellen Bebauung	Ausweitung des nördlichen Siedlungsrandes um ca. 100 m in das unbebaute Offenland hinein, jedoch nicht über die westlich und östlich vorhandenen Siedlungskanten hinaus. Die Fläche weist den größten Abstand zu den LSG-Grenzen auf (ca. 50 m). Der Verlust des Grünlands und der prägenden Gehölze hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Diese könnten aber durch Erhalt und Entwicklung von gliedernden und randlichen Gehölzstrukturen gemindert werden.
Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung	Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als gering einzustufen.

3.6 Zusammenfassende Bewertung der Arrondierungsflächen

Im Folgenden werden die fünf Arrondierungsflächen in einer gesamtheitlichen Betrachtung auf ihre Eignung für eine sinnvolle Siedlungserweiterung geprüft. Dafür wurden Kriterien aufgestellt die anhand eines Punktesystems (1 bis 3 Punkte) bewertet wurden:

Arrondierung Ost



Bruttobauland Wohneinheiten	- Ca. 11.341 m² - 44-65 Wohneinheiten	1 von 3
Städtebau (Lage und Flächenzuschnitt)	- Südlich und westlich angrenzend befinden sich Sportplätze, im Norden und Nordwesten ein Wohnquartier - Im Osten offene Landschaft (LSG) - Enges schlauchförmiges Grundstück - Lässt städtebaulich nicht viele Variationsmöglichkeiten zu - Fläche befindet sich in integrierter Lage, gut angebunden an Zentrum	2 von 3
Verkehr und Erschließung	- Aufgrund der Nähe zum Jappoweg / L 103 / Datumer Chaussee sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden - Keine direkte Erschließung möglich, müsste über Nachbargrundstücke bzw. Sportplatz erschlossen werden - Innere Erschließung über Stich, nicht viele Varianten aufgrund des Grundstückszuschnitts möglich	1 von 3
Städtebauliches Umfeld	- Konflikte mit Sportnutzung - Geringe bis keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere zu erwarten	2 von 3
Immissionen	- Lärm durch Sportplätze im südlichen Bereich - Im Norden keine Konflikte zu erwarten	2 von 3
Eigentümerstruktur & Verfügbarkeit	- Homogene Eigentümerstruktur, Fläche befindet sich im Besitz eines Eigentümers - Bereitschaft zur Entwicklung wurde bereits signalisiert	3 von 3
Landschaftsplanerische Beurteilung	- Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als hoch einzustufen	1 von 3
Gesamtbeurteilung	- Insgesamt ist die Eignung der Fläche für eine Arrondierung als gering bis mittel einzustufen	1,7

Arrondierung Nordwest



Bruttobauland Wohneinheiten	- Ca. 77.180 m² - 297-441 Wohneinheiten	3 von 3
Städtebau (Lage und Flächenzuschnitt)	- Schließt im Osten und Süden an bestehende Siedlungsstrukturen an, im Norden und im Westen wird das Gebiet durch Straßen und einer Waldfläche begrenzt - Innerhalb des Gebiets ist bereits vereinzelt Bebauung vorhanden - Hohe Variationsmöglichkeit an städtebaulichen Figuren aufgrund des kompakten Zuschnitts - Entwicklung in mehreren Abschnitten möglich	3 von 3
Verkehr und Erschließung	- An das übergeordnete Verkehrsnetz nur mittelmäßig gut angeschlossen - kürzester Weg ins Zentrum Pinneberg durch Waldenau, kürzester Weg nach Hamburg ebenfalls durch Waldenau - Guter Anschluss an Schenefelder Landstraße gegeben, Erschließung kann auch über Moorweg erfolgen - Innere Erschließung problemlos, verschiedene Varianten denkbar	2 von 3
Städtebauliches Umfeld	- Sinnvolle Siedlungserweiterung zum südlichen Siedlungsbereich - Verhältnismäßig weite Wege zum Waldenauer Zentrum, Nahversorgung und soziale Infrastruktur	2 von 3
Immissionen	- Nähe zur L 103, vor allem im nordwestlichen Bereich sind hohe Lärmbelastungen zu erwarten	1 von 3
Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit	- Heterogene Eigentümerstruktur, viele Einzeleigentümer - Bereitschaft zur Flächenentwicklung der Eigentümer ist unklar	1 von 3
Landschaftsplanerische Beurteilung	- Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel einzustufen	2 von 3
Gesamtbeurteilung	- Insgesamt ist die Eignung der Fläche für eine Arrondierung als mittel einzustufen	2

Arrondierung Nord I

Bruttobauland / Wohneinheiten	- Ca. 69.583 m² - 267-398 Wohneinheiten	3 von 3
Städtebau (Lage und Flächenzuschnitt)	- Im Westen und im Süden schließt das Gebiet an bestehende Siedlungsstrukturen an, im Osten angrenzend befindet sich ein Gärtnereibetrieb und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen - Der Flächenzuschnitt lässt eine hohe Vielfalt an städtebaulichen Varianten zu - Entwicklung in mehreren Abschnitten möglich	3 von 3
Verkehr und Erschließung	- An das übergeordnete Verkehrsnetz mittelmäßig gut angeschlossen - kürzester Weg ins Zentrum Pinneberg durch Waldenau, kürzester Weg nach Hamburg ebenfalls durch Waldenau - Guter Anschluss an Schenefelder Landstraße gegeben, Erschließung kann auch über Waldenauer Weg erfolgen - Innere Erschließung in mehreren Varianten denkbar	2 von 3
Städtebauliches Umfeld	- Sinnvolle Siedlungserweiterung zum südlichen und westlichen Siedlungsbereich - Verhältnismäßig weite Wege zum Waldenauer Zentrum, Nahversorgung und soziale Infrastruktur - Negative Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere sind nicht zu befürchten	2 von 3
Immissionen	- Evtl. Lärm- und Geruchsmissionen durch Baumschule und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben	3 von 3
Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit	- Homogene Eigentümerstruktur - Bereitschaft zur Entwicklung wurde bereits signalisiert	3 von 3
Landschaftsplanerische Beurteilung	- Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel bis hoch einzustufen.	1 von 3
Gesamtbeurteilung	- Insgesamt ist die Eignung der Fläche für eine Arrondierung als mittel einzustufen	2,43

Arrondierung Nord II



Bruttobauland Wohneinheiten	- Ca. 72.504 m² - 279-415 Wohneinheiten	3 von 3
Städtebau (Lage und Flächenzuschnitt)	- Im Süden und im Westen grenzt das Gebiet an bestehende Siedlungsflächen an - Umgeben von landwirtschaftlichen/baumschulischen Nutzflächen - Großzügiger Flächenzuschnitt - Viele städtebauliche Varianten denkbar - Nachfrage von GWB und EZH kann abgedeckt werden - Greift tief in den Landschaftsraum ein - Entwicklung in mehreren Abschnitten möglich	2 von 3
Verkehr und Erschließung	- Direkte Anbindung an Waldenauer Weg und Datumer Chaussee und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz - Innere Erschließung in verschiedenen Varianten möglich	3 von 3
Städtebauliches Umfeld	- Nähe zum örtlichen Versorgungszentrum - Südlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, östlich der Datumer Chaussee ein Mischgebiet	3 von 3
Immissionen	- Immissionen durch Verkehrsbelastung der Datumer Chaussee im östlichen Bereich möglich	2 von 3
Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit	- Einfache / Homogene Eigentümerstruktur - Bereitschaft zur Flächenentwicklung wurde bereits signalisiert	3 von 3
Landschaftsplanerische Beurteilung	- Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als mittel bis hoch einzustufen	2 von 3
Gesamtbeurteilung	- Insgesamt ist die Eignung der Fläche für eine Arrondierung als mittel bis hoch einzustufen	2,57

Arrondierung Nord III



Bruttobauland Wohneinheiten	- Ca. 70.409 m² - 271-403 Wohneinheiten	3 von 3
Städtebau (Lage und Flächenzuschnitt)	- Angrenzend an die Siedlungsgebiete im Süden - Umgeben von landwirtschaftlichen/baumschulischen Nutzflächen im Norden - Großzügiger Flächenzuschnitt - Viele städtebauliche Varianten denkbar - Nachfrage von GWB und EZH kann abgedeckt werden - Schafft einen nahtlosen Übergang zum bisherigen Siedlungsrand - Ragt nicht über die Siedlungsränder hinaus - Abschnitts-/Stufenweise Entwicklung möglich	3 von 3
Verkehr und Erschließung	- Direkte Anbindung an Waldenauer Weg und Datumer Chaussee und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz - Innere Erschließung in verschiedenen Varianten möglich - Aufnahme und Fortführung südlich angrenzender Erschließungsstraßen möglich - Evtl. Probleme mit der Anbindung über den Waldenauer Weg (Knick), Ausbau erforderlich	2 von 3
Städtebauliches Umfeld	- Nähe zum Versorgungszentrum im östlichen Bereich - Südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb - Ruhige Wohnlagen im Süden	3 von 3
Immissionen	- Immissionen durch Verkehrsbelastung der Datumer Chaussee im östlichen Bereich möglich	3 von 3
Eigentümerstruktur und Verfügbarkeit	- Heterogene Eigentümerstruktur - Bereitschaft zur Flächenentwicklung wurde bereits signalisiert	2 von 3
Landschaftsplanerische Beurteilung	- Die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Entwicklung als Wohnbaufläche ist als gering einzustufen	3 von 3
Gesamtbeurteilung	- Insgesamt ist die Eignung der Fläche für eine Arrondierung als hoch einzustufen	2,71

4 Konzeptaussagen und Schlussfolgerungen

4.1 Innenentwicklung

Kurz- und mittelfristige Innenentwicklungspotenziale

Ein Teil des ermittelten Wohnraumbedarfs kann über kurz- bzw. mittelfristige Entwicklungen im Innenbereich erfolgen. Bereits in der Vergangenheit wurde die Nachverdichtung im Innenbereich angegangen, bspw. durch die rückwärtige Bebauung im Bereich zwischen Ohlkoppel und Parkstraße. Mittlerweile zeigt sich, dass nur noch eine begrenzte Anzahl weiterer Nachverdichtungspotenziale in Waldenau besteht und diese vor dem Hintergrund hoher Restriktionen zu entwickeln wären. Alle potenziellen Flächen sind im privaten Besitz und seitens der Eigentümer zeigt sich nur eine geringe Entwicklungsbereitschaft. Es sind vor allem Vorbehalte in Bezug auf eine Minderung der vorhandenen Wohnqualität zu erkennen sowie Bevorratung der Grundstücke als Kapitalanlagen.

Um die verbliebenen Nachverdichtungspotenziale in den Einzelhausgebieten auszuerschöpfen muss daher eine Akzeptanz gegenüber Nachverdichtungen bei privaten Eigentümern geschaffen werden. Dafür sollte eine klare und transparente Kommunikation aufgebaut und somit Informationsdefizite und Hemmnisse abgebaut werden. Dabei kann auf unterschiedliche Arten der Beteiligung zurückgegriffen werden. Maßnahmen wie schriftliche Befragungen, Informationsaustausch durch Bürgerversammlungen, Einzelgespräche, Eigentümerversammlungen, Workshops/Planungswerkstätten, Bauberatung sind ebenso denkbar wie Öffentlichkeitskampagnen (Broschüren, fortlaufenden Presse- und Informationsarbeit, Informationen über die Homepage der Stadt Pinneberg) die das Interesse schärfen und auf die Entwicklungsmöglichkeiten aufmerksam machen. Als weitere Methode, um kleine Anreize bei den Eigentümern zu schaffen, könnten kommunale Förderprogramme (z.B. Förderung von Testentwürfen) oder Wettbewerbe („das schönste rückwärtige Haus“) ausgeschrieben werden.

Vor allem im nördlichen Siedlungsbereich wurde ein gewisses Nachverdichtungspotenzial durch rückwärtige Bebauung ermittelt. Durch die Änderung bzw. Anpassung des Baurechts, könnten die Grundlagen zur Nachverdichtung gelegt werden. Bereits aufgenommene Gespräche mit den ansässigen privaten Eigentümern, haben allerdings gezeigt, dass bislang keine Bereitschaft besteht, auf dem Grundstück zusätzliche Bebauung zu realisieren.

Aufgrund der wenigen verfügbaren Nachverdichtungspotenziale stellt sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Ertrag. Da sich die Potenzialflächen zudem ausschließlich für Einzel- und Doppelhausbebauung eignen, diese Typologie jedoch nicht der Schwerpunkt der Ortsteilentwicklung ist, sollte der Fokus auf eine nachhaltige Erweiterung entsprechend der Nachfrage gelegt werden.

Langfristige Innenentwicklungspotenziale

Mit Blick auf weiteren Wohnraumbedarf über das Jahr 2030 hinaus sollten frühzeitig die Weichen gestellt werden und die potenziellen Nachverdichtungsbereiche nicht aus den Augen verloren werden.

Die Flächen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verfügbar sind, jedoch langfristige Potenziale darstellen, sollten weiterhin beobachtet und in regelmäßigen Abständen geprüft werden. Hierbei ist ein Hauptaugenmerk auf die beiden Potenzialflächen im Innenbereich zu richten, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Mögliche Eigentümer- oder Nutzungswechsel sollten frühzeitig erkannt werden, um die Entwicklungen auf den Flächen lenken zu können. Zur Steuerung der Entwicklung der Kleingartenanlage sowie der Sportanlagen könnten Fachkonzepte erstellt werden, in denen frühzeitige

Tendenzen ermittelt und damit neue Entwicklungen anstoßen werden. Durch die Erarbeitung eines Kleingarten- oder eines Sportflächenkonzepts können beispielsweise das Potential der bestehenden Kleingärten/Sportanlagen hinsichtlich Erweiterungen/Nachverdichtungen ermittelt und so die zukünftigen Flächenbedarfe aufgezeigt und frühzeitig potenzielle Nachverdichtungsräume ausgemacht werden.

4.2 Siedlungsarrondierung

Da der kurz- bis mittelfristige Wohnraumbedarf nicht über die bestehenden Nachverdichtungspotenziale gedeckt werden kann, müssen neue Siedlungsflächen im Außenbereich aktiviert werden. Aufgrund der besonderen Landschaftssituation Waldenaus ist eine Arrondierung nicht ohne Konflikte zu lösen. Die Siedlungsgebiete Waldenaus sind im Westen durch die Schnellstraße L103, im Osten durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und im Norden durch den Regionalpark in ihrer Ausdehnung begrenzt und somit nicht ohne die Inanspruchnahme von landschaftlich und ökologisch besonderen Bereichen zu erweitern.

Der entstehende Konflikt zwischen Flächeninanspruchnahme und Flächenfreihaltung kann im nördlichen Teil Waldenaus am verträglichsten gelöst werden. Auch wenn durch eine Erweiterung der Siedlungsfläche ein Teil des Regionalparks bebaut wird, stellt eine potenzielle Arrondierung auf der Fläche Nord III die geeignetste Option dar.

Die Arrondierungsfläche Nord III hat sich aufgrund der in Kapitel 3 betrachteten Kriterien sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht am geeignetsten herausgestellt. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsrandes dar, ohne zu weit in den Regionalpark vorzudringen. Das Landschaftsbild wird durchaus beeinträchtigt, jedoch im Vergleich zu den anderen Arrondierungspotenzialen in einem vertretbaren Maß. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch den Erhalt und die Entwicklung von gliedernden Gehölzstrukturen gemindert werden. Die Fläche hält zudem einen relativ großen Abstand zu den Grenzen des LSG. Weiterhin weist die Fläche eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Tierlebensraum auf, da sie bereits von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben ist. Auch unter Betrachtung der städtebaulichen Faktoren erweist sich die Arrondierungsfläche Nord III als geeignet. Es ist eine abschnittsweise Entwicklung in kleinen Quartieren möglich, die nicht über die vorhandenen Siedlungsränder im Westen und im Osten hinausragt. Somit kann auf die Bedarfe von Zeit zu Zeit reagiert werden. Die Fläche integriert sich in das bestehende Siedlungsgeflecht und liegt in fußläufiger Entfernung zu den zentralen Einrichtungen des Ortes. Ebenfalls kann die Erschließung in verschiedenen Varianten problemlos gedacht werden.

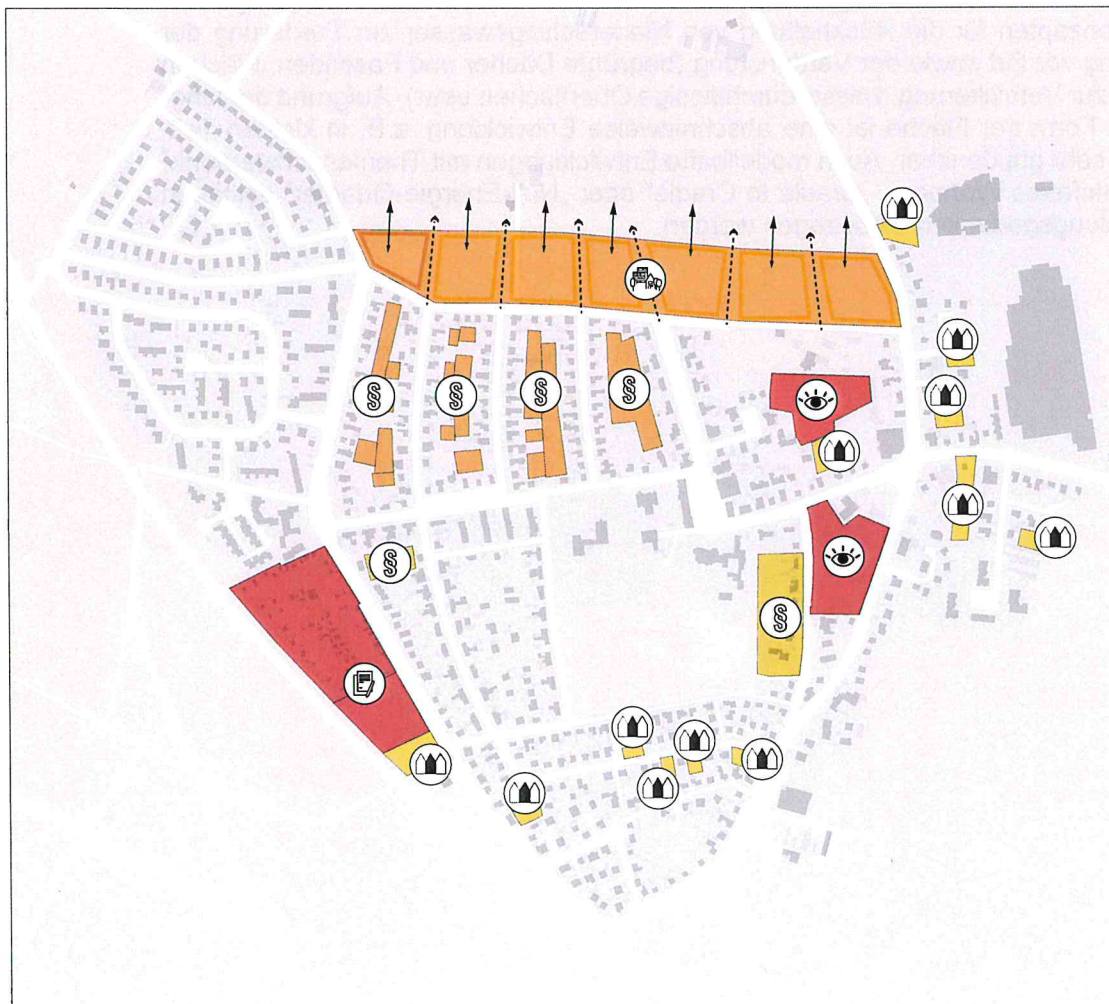
Bei der Entwicklung der Fläche sollte vor allem auf einen Städtebau wertgelegt werden, der sowohl auf die Bestandsquartiere als auch auf die umliegenden Landschaftsräume Bezug nimmt und sich so gut in den Raum integriert. Durch informelle stadtplanerische Instrumente wie z.B. einem städtebaulichen Gutachterverfahren oder einem Investorenwettbewerb könnte die Fläche als Quartier für behutsame Siedlungsentwicklung Modellcharakter bekommen und Maßstäbe für einen landschaftsbezogenen Städtebau setzen. Für die künftige Siedlungsentwicklung sollten daher klare Richtlinien sowie ein Leitbild formuliert werden, das mithilfe von Strategien und Maßnahmen auf die besondere Landschaftssituation reagiert, den Eingriff mindert und eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet.

Bei der Planung der neuen Siedlungsfläche sollte ein stark gewichteter umweltplanerischer Ansatz mit Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten des Regionalparks herausgearbeitet werden. Die Entwicklung der Fläche sollte nur unter Berücksichtigung bestimmter durch Politik und Verwaltung definierter Ziele zum Klimaschutz sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erfolgen. Dabei muss der besonderen Funktion des Grünzuges im Zusammenhang mit dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Eine

klimafunktionsgerechte Gestaltung, die in Ihrer Konzeption Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und Hitzeanpassung vereint, sollte als zentrales Thema berücksichtigt werden.

Das übergeordnete Ziel sollte der Erhalt der Funktion des Regionalparks sowie die Durchgängigkeit zwischen bestehendem Siedlungsraum und Regionalpark sein. Hierbei müssen die Verbindungen aus dem Siedlungsraum in den Grünzug hinsichtlich des Biotopverbundes und Artenwanderungen berücksichtigt und ggf. verbessert werden. Bei der Entwicklung der Flächen gilt es zudem die besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen (z.B. Frisch- bzw. Kaltluftentstehung und -abfluss) zu berücksichtigen und dahingehend den Luftdurchlass nicht zu beeinträchtigen – im Einklang mit den bestehenden Wohngebieten.

Auf eine besonders hohe Durchgrünung des Gebietes muss ebenfalls Wert gelegt werden, mit Konzepten für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Förderung der Versickerung vor Ort sowie der Verdunstung (begrünte Dächer und Fassaden, Flächen als Mulden zur Versickerung, wasserdurchlässige Oberflächen usw.). Aufgrund der langgezogenen Form der Fläche ist eine abschnittsweise Entwicklung, z.B. in kleinen Teilquartieren, sehr gut denkbar. Auch modellhafte Entwicklungen mit Themenschwerpunkten wie „Autofreies Wohnen“, „Cradle to Cradle“ oder „Null-Energie-Quartier“ sollten in die Entwicklungsgedanken einbezogen werden.



- Flächen Verfügbarkeit**
- Kurzfristig aktivierbare Nachverdichtungsflächen
 - Mittelfristig aktivierbare Arrondierungsflächen
 - Langfristig aktivierbare Nachverdichtungsflächen
- Maßnahmen**
- 🏠 Nachverdichtung durch Baulückenschließung
 - § Änderung des Baurechts zur Realisierung von Nachverdichtung
 - 📋 Aufstellung eines Konzepts zum Umgang mit Umstrukturierungspotenzialen
 - 👁️ Beobachtung und Aktivierung von Flächen mit hohem Nachverdichtungspotenzial
 - 🏡 Entwicklung neuer Siedlungsflächen
- Leitideen**
- Abschnittsweise entwickeln - Bedarfsgerecht und Nachfrageorientierte Entwicklung in Quartieren
 - Durchlässigkeit gewährleisten - Verbindungen zum Regionalpark bilden
 - Verbindungen schaffen - Neubauquartiere und Landschaftsraum verbinden

Entwicklungskonzept Waldenau Stadt Pinneberg

- Rahmenplan -



M. 1:5.000
Stand 06.11.2019

SWECO

4.3 Fazit

Das Durchschnittsalter der Bewohner in Pinneberg-Waldenau ist derzeit bereits weit über dem landesweiten Durchschnitt und wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Die Überalterung der Bevölkerung wird im gesamten Kreis Pinneberg und auch in Waldenau weiterhin drastisch zunehmen. Mit dem Anstieg der älteren Bewohnerschaft, steigt auch die Anzahl der 1-2-Personenhaushalte. Ein Generationenwechsel zeichnet sich in den kommenden Jahren ab.

Die Bewohnergruppe 60+ wohnt größtenteils in den Einfamilienhaussiedlungen der 60er und 70er Jahre. Hier wurde bereits vermehrt der Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation ohne Ortswechsel geäußert. Diesem kann allerdings in Waldenau derzeit nicht nachgekommen werden, obwohl die Nachfrage nach Wohnungen und nach einem Mix verschiedener Wohntypologien und Wohnformen steigt.

Die Wohntypologien in Waldenau sind sehr einseitig verteilt. Der Einfamilienhaussektor dominiert deutlich und nimmt einen Großteil des Wohnungsmarkts ein. Andere Wohnformen fehlen komplett oder befinden sich in nicht zeitgemäßem Zustand. Zurzeit sind kaum Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorhanden, es kann für diesen Sektor ein dringender Neubaubedarf ausgemacht werden.

Die Bevölkerung im Kreis Pinneberg ist in den vergangenen Jahren konstant gestiegen. Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von 2017 hat auch für die kommenden Jahre bis 2030 eine Fortführung dieses Trends ausmachen können. Hierbei steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Pinneberg stärker als im ländlichen Raum. Insgesamt wird für den Kreis Pinneberg ein zusätzlicher Wohnraumbedarf inklusive des Ersatzbedarfs von 17.200 Wohneinheiten prognostiziert. Hierbei entfallen ca. 2.300 Wohneinheiten auf die Stadt Pinneberg. Der Großteil des Wohnraumbedarfs wird dabei im Geschosswohnungsbau gesehen.

Unter Berücksichtigung der derzeit laufenden und bereits geplanten Wohnraumentwicklungsprojekte in der Stadt Pinneberg konnte ein Fehlbedarf von ca. 970 bis 1.030 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt werden. Für Waldenau sind nach Kenntnis der Stadt Pinneberg derzeit keine Entwicklungen im Wohnungsbau geplant.

Unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung wurde in diesem Konzept ein Schwerpunkt auf die Suche nach geeigneten Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich gerichtet. Dabei konnte ein realistisches Wohnbauflächenpotenzial von ca. 50 Wohneinheiten bis 2030 errechnet werden. Durch rückwärtige Bebauung und Schließung einzelner Baulücken könnte ein Teil des Bedarfs für Einzel- und Doppelhäuser gedeckt werden. Dies allerdings nur mit einem hohen Aufwand und unter hohen Restriktionen. Die einzelnen Grundstücke sind jedoch ausschließlich in privatem Eigentum und die Bereitschaft zur Nachverdichtung ist nicht gegeben. Größere zusammenhängende Flächen für die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten im Innenbereich sind vorhanden, jedoch befinden sich diese in privatem Besitz und stehen für eine kurz bis mittelfristige Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich können somit den kurz bis mittelfristigen Wohnflächenbedarf sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht decken.

Unter Berücksichtigung der genannten Ergebnisse ist eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Waldenau dringend erforderlich, um den derzeitigen Nachfragen und Bedürfnissen und künftigen Erfordernissen nachzukommen. Hierfür wurde in einem weiteren Schritt nach Arrondierungsmöglichkeiten an den Siedlungsrändern gesucht. Unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsplanerischen Gegebenheiten sowie einer sinnvollen Siedlungserweiterung konnten fünf potenzielle Arrondierungsflächen ausgemacht werden. Als Arrondierungsempfehlung hat sich letztendlich die Fläche „Nord III“ aufgrund ihrer relativ geringen ökologischen Empfindlichkeit sowie der positiven städtebaulichen Eigenschaften und der guten Anbindungs- und Erschließungsmöglichkeiten herausgestellt. Problematisch könnte hier jedoch die recht heterogene

Eigentümerstruktur werden. Im Vergleich zu den anderen potenziellen Flächen hebt sich die Fläche Nord III vor allem dadurch ab, dass sie nicht so weit in die offene Landschaft ragt und den Siedlungsrand behutsam nach Norden verschiebt. Auch wenn sich die Fläche für eine Siedlungsarrondierung als am verträglichsten herausgestellt hat, entsteht eine Konfliktsituation zwischen der erforderlichen Flächeninanspruchnahme und der Flächenfreihaltung des regionalen Grünparks. Die städtebauliche Entwicklung muss daher unter den Prämissen eines nachhaltigen und klimagerechten Leitbildes geplant werden. Durch eine landschaftsnahe und behutsame Entwicklung können die Eingriffe in die Freiräume des Regionalparks gemindert werden und die klimatischen Funktionen der Fläche weitestgehend erhalten bleiben.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, Innenentwicklungspotenziale in Deutschland, Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn, 2013

Gertz Gutsche Rümenapp, Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR, 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030. Hamburg, 2017

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring, Fortschreibung der vergleichenden Auswertung von Wohnungsmarktkonzepten und Einbeziehung des Handlungsfelds Energieeinsparung im Bereich Wohnen im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin 2008

Stadt Pinneberg, Fachbereich Stadtentwicklung & Bauen, Stadt – Landschaft – Pinneberg 2020. Pinneberg 2006

Regionalplan III

Nächste Schritte

