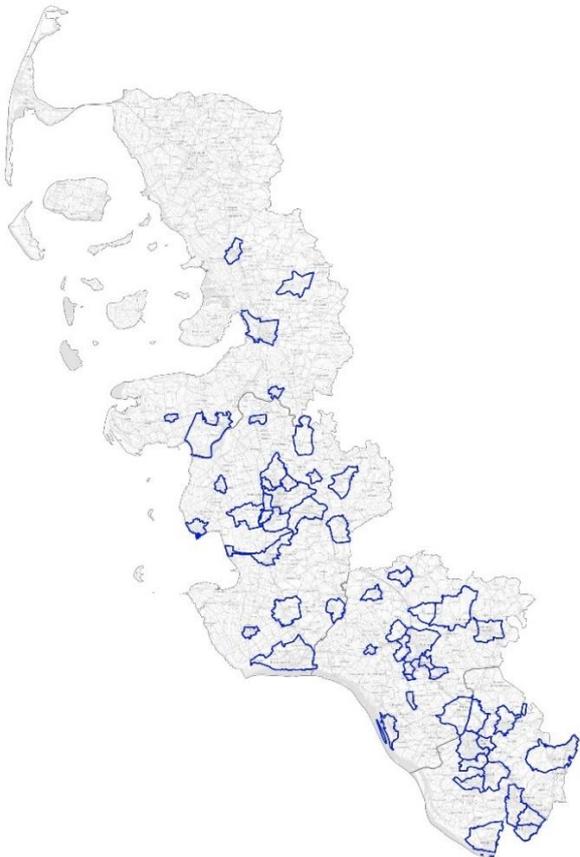


Regionale Kooperation Westküste

Bestandsaufnahme von Flächen für den Wohnungsneubau in der Region Westküste



Oktober 2023

Auftraggeberin:
Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Westküste

Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund
und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	3
1. Einführung und Methodik	4
2. Gesamtheit der untersuchten Flächen.....	7
2.1 Entwicklung derzeit nicht beabsichtigt.....	9
2.2 Entwicklung laufend oder vorgesehen.....	13
2.3 Sondersituation im Raum Heide.....	16
3. Qualitative Merkmale der Entwicklungsflächen	17
3.1 Realisierbare Wohnungseinheiten und Wohnflächen.....	17
3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan oder § 34 BauGB.....	18
3.3 Bebauungsplan in Aufstellung.....	20
3.4 Aufstellung Bebauungsplan vorgesehen.....	23
3.5 Eigentumsstrukturen, Nutzungsrestriktionen und zeitliche Verfügbarkeiten....	27
4. Vertiefte Betrachtung der Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	29
5. Bewertung der Ergebnisse	30
6. Verzeichnis der Tabellen und Karten	31
6.1 Tabellenverzeichnis.....	31
6.2 Kartenverzeichnis.....	31
Impressum	32

Zusammenfassung

Das **Untersuchungsgebiet** für die Bestandsaufnahme umfasst insgesamt **53 Kommunen mit hervorgehobener landesplanerischer Einstufung**. Davon liegen 19 im Kreis Dithmarschen, 6 im Kreis Nordfriesland, 12 im Kreis Pinneberg und 16 im Kreis Steinburg.

Auf der Ebene der Flächennutzungspläne (FNP) sind in diesen Kommunen **182 Flächen für Zwecke der Wohnbauentwicklung gesichert**. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens war zu klären, ob, wann und in welchen Größenordnungen auf diesen Arealen neue Wohnungen entstehen können.

Davon befinden sich derzeit **74 Flächen mit zusammen rund 347 ha in der Entwicklung**. Die entsprechenden Bebauungspläne haben bereits Rechtskraft, befinden sich im Verfahren oder sollen zeitnah auf den Weg gebracht werden. Bei schrittweiser Realisierung der Wohnbauten auf allen „Entwicklungsflächen“ können gemäß den vorliegenden Daten und mit den Kommunen abgestimmten Schätzungen in den **nächsten 8 Jahren rund 9.300 Wohneinheiten (WOE) mit einer Gesamt-Wohnfläche von rund 838.000 qm brutto entstehen**. Davon entfallen rund 2.540 WOE auf 22 Areale im Kreis Dithmarschen, gut 870 WE auf 6 Areale im Kreis Nordfriesland, rund 4.880 WOE auf 30 Areale im Kreis Pinneberg und rund 1010 WOE auf 16 Areale im Kreis Steinburg.

Für rund 850 WOE auf 1 Entwicklungsflächen besteht bereits Baurecht; auf weiteren 33 Flächen sind Bebauungspläne (B-Pläne) in Aufstellung, die den Neubau von rund 4.300 WOE ermöglichen. Bei allen weiteren Entwicklungsflächen wird die Aufstellung der B-Pläne vorbereitet. Wenn alle baurechtlichen Maßnahmen zügig vorangetrieben werden und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechende Investitionen rentabel erscheinen lassen, ist also in den nächsten acht Jahren auf den aktuell identifizierten Entwicklungsflächen eine jährliche Neubaurate von rund 1.100 Wohneinheiten möglich.

Für weitere 108 – bereits in den Flächennutzungsplänen (FNP) gesicherte – Areale gilt, dass nach aktuellen Einschätzungen der Kommunen eine **wohnbauliche Entwicklung** wegen konkurrierender Nutzungen, aus Umweltgründen oder mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer **zurzeit nicht vorangetrieben** werden kann. Diese Einschätzungen können sich aber von Fall zu Fall verändern, zum Beispiel wenn Nutzungshindernisse abgebaut werden und/oder entsprechender Handlungsdruck durch eine wachsende Nachfrage entsteht.

Hinzukommen werden auf Grund einer industriellen Großansiedlung **weitere Wohnbauflächen** in erheblicher Größenordnung **im Raum Heide**, deren Ausweisung im FNP derzeit zwischen der Region, dem Kreis Dithmarschen und der Landesplanung abgestimmt wird.

Zudem entwickeln Kommunen mit landesplanerischer Einstufung als „Mittelzentrum“ oder „Stadtrandkern“ Konzepte zur **wohnbauorientierten Innenentwicklung** und setzen diese aktiv um. Auf diese Weise entstehen attraktive Wohnraumangebote in Innenstadtlagen, die in der Summe eine dreistellige Anzahl von WOE pro Jahr erreichen können.

1. Einführung und Methodik

Im Februar 2023 hat das „Regionalmanagement Westküste“ die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) beauftragt, für Kommunen in den vier Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg eine „Bestandsaufnahme von Wohnbauflächen“ durchzuführen. Dazu sollten in den zentralen Orten und weiteren Siedlungsschwerpunkten quantitative und qualitative Informationen zur künftigen Erweiterung des Wohnraumangebotes erhoben, ausgewertet und in einem digitalen Flächenatlas dargestellt werden. Die wesentlichen Ergebnisse der Erhebung sind in diesem Gutachten dargestellt.

Zu Beginn des Arbeitsprozesses wurde durch Abstimmung der Kreise und der Landesplanung die exakte Gebietskulisse festgelegt. Zum **Untersuchungsgebiet** gehören insgesamt 53 Kommunen; davon liegen 19 im Kreis Dithmarschen, 6 im Kreis Nordfriesland (auf Wunsch des Kreises wurden hier nur ausgewählte Kommunen berücksichtigt), 12 im Kreis Pinneberg und 16 im Kreis Steinburg.

Im weiteren Verfahren wurden zunächst **alle Flächennutzungspläne (FNP)** im Hinblick auf darin enthaltene Wohnbauflächenpotenziale **untersucht** sowie zusammen mit verfügbaren Informationen zu bereits rechtskräftigen, im Verfahren befindlichen und beabsichtigten Bebauungsplänen (B-Plänen) in eine **Datenbank** eingebracht. Nach Abgleich mit den einschlägigen Luftbildern wurde an alle Kommunen ein individueller **Fragenkatalog** versandt, in dem um Informationen zu den jeweiligen Realisierungsständen sowie zu Arten und Größen der künftigen Bebauung gebeten wurde. Zusätzlich wurde gefragt, ob in der jeweiligen Kommune die Absicht zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht, die bislang noch nicht in den FNP enthalten sind. Auf der Basis der schriftlichen Rückmeldungen wurden zahlreiche **Vertiefungsgespräche** mit den Kommunen durchgeführt.

Alle gesammelten Informationen wurden Zug um Zug in die Datenbank eingebracht sowie **aggregiert und ausgewertet. Dabei wurden folgende Kriterien angewandt:**

- Flächenentwicklung durch die Kommunen laufend bzw. vorgesehen oder derzeit nicht beabsichtigt.

Falls eine Entwicklung über B-Planverfahren bereits läuft oder vorgesehen ist:

- Schaffung von Baurecht im Vollzug, im Verfahren oder anstehend.
- Ermittlung der Wohnbauflächen innerhalb der vorgegebenen oder in Abstimmung mit den Kommunen eingeschätzten Baugrenzen und Multiplikation mit der festgelegten oder abgestimmten Grundstücksflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossigkeit.
- Ermittlung von Wohnungseinheiten (WOE) und Wohnflächengrößen (WFL) auf der Basis vorliegender Zahlen oder durch Schätzung in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen.
- Einordnung der Entwicklungsflächen nach zeitlicher Verfügbarkeit: Kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren); mittelfristig (in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren); langfristig (in mehr als fünf Jahren).
- Einordnung der Entwicklungsflächen nach Eigentum und Nutzungsrestriktionen.

Die Darstellung der Ergebnisse ist wie folgt aufgebaut:

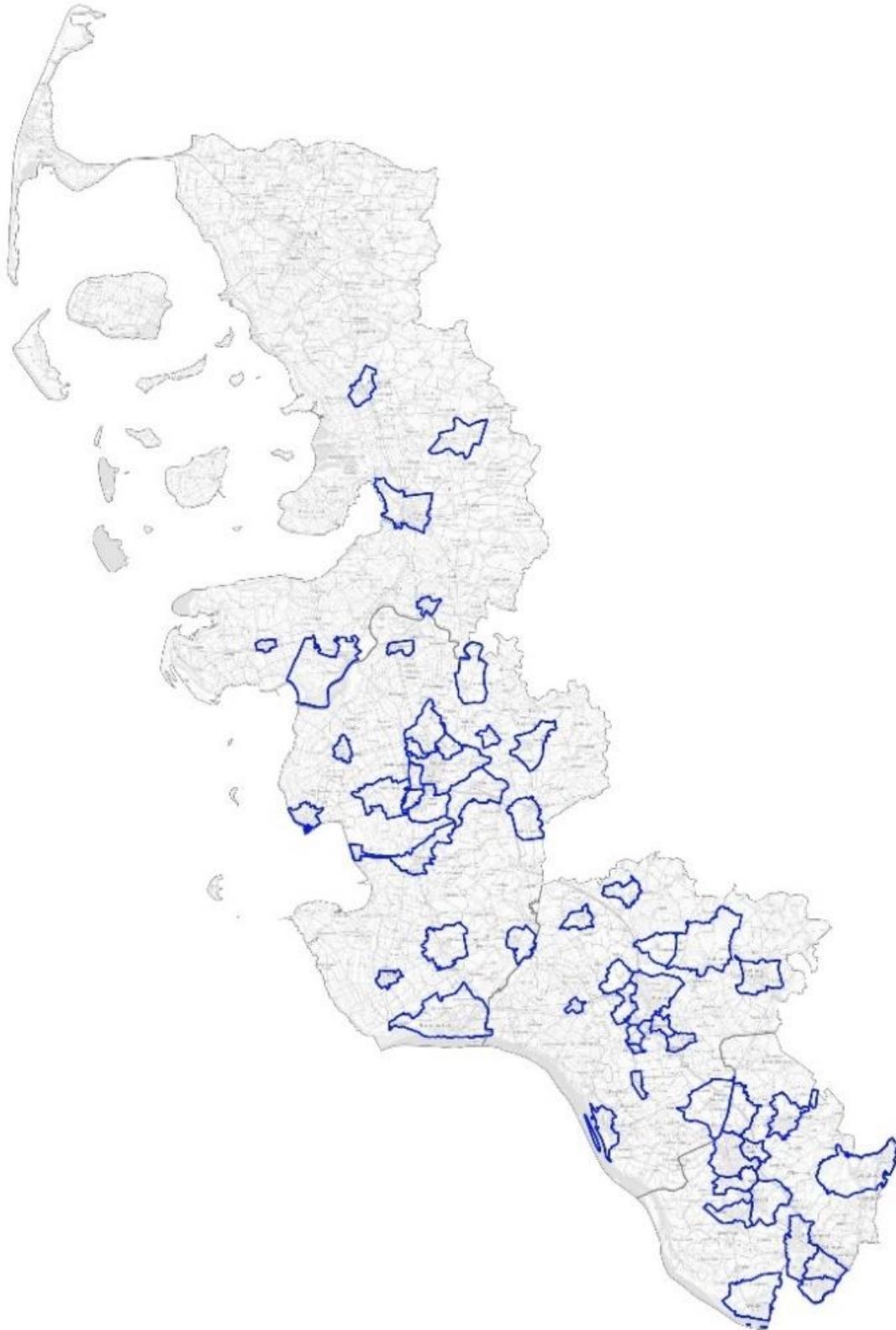
- **Kapitel 2** zeigt zunächst alle untersuchten Kommunen mit ihrer landesplanerischen Einstufung und differenziert dann nach Flächen, deren Entwicklung derzeit nicht beabsichtigt (Abschnitt 2.1) bzw. laufend oder vorgesehen ist (Abschnitt 2.2). In Abschnitt 2.3 wird gesondert die Situation im Raum Heide dargestellt.
- **Kapitel 3** geht auf die qualitativen Merkmale der in Realisierung befindlichen oder zur Realisierung vorgesehenen Wohnbaugebiete ein. In Abschnitt 3.1 wird die Anzahl und Art der insgesamt zu erwartenden Wohnungseinheiten dargestellt. Die Abschnitte 3.2 bis 3.4 zeigen differenziert, wie die derzeitigen Verfahrensstände auf der Ebene der B-Planung sind. Abschnitt 3.5 fasst Analyseergebnisse zu Eigentumsstrukturen, Nutzungsrestriktionen und zeitlichen Verfügbarkeiten zusammen.
- **Kapitel 4** vertieft die Informationen zu den Entwicklungsflächen, für die bereits ein rechtskräftiger B-Plan besteht.
- **Kapitel 5** bietet eine Einordnung der Untersuchungsergebnisse und weist auf weitere Wohnbaupotenziale durch die gezielte Innenentwicklung in einer Reihe von Kommunen hin.

In den Tabellen können sich beim Gesamtergebnis durch automatisierte Summenbildung bei Zahlen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen zu den dargestellten Einzelwerten ergeben.

Alle Informationen zu den untersuchten Flächen sind in einem digitalen Flächenatlas abrufbar, der technisch auf der gleichen Plattform wie das „Gewerbeflächenmonitoring (GEMO) Westküste“ basiert. Es können also bei Bedarf gleichzeitig regionale und lokale Daten bzw. kartografische Darstellungen zu Wohnbau- oder Gewerbeflächen aufgerufen werden.

Karte 1 zeigt die Verteilung der untersuchten Kommunen in den vier Kreisen.

Karte 1: Untersuchungsräume



2. Gesamtheit der untersuchten Flächen

Die 53 untersuchten Kommunen haben entweder eine zentralörtliche Einstufung oder sind in den mit der Landesplanung abgestimmten Stadt-Umland-Konzepten (SUK) als wohnbaulicher Entwicklungsstandort abgestimmt. **Tabelle 1** bietet einen Gesamtüberblick zum landesplanerischen Status der untersuchten Kommunen.

Tabelle 1: Landesplanerische Einstufung der 53 untersuchten Kommunen

Kreis	Kommune	Einstufung
Dithmarschen	Büsum	Unterzentrum
Dithmarschen	Albersdorf	Unterzentrum
Dithmarschen	Burg (Dithmarschen)	Unterzentrum
Dithmarschen	Marne	Unterzentrum
Dithmarschen	Heide	Mittelzentrum
Dithmarschen	Hemmingstedt	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Lohe-Rickelshof	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Nordhastedt	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Ostrohe	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Weddingstedt	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Wesseln	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Wöhrden	SUK Region Heide - Kommune mit regionaler Teilfunktion Wohnen
Dithmarschen	Brunsbüttel	Mittelzentrum
Dithmarschen	Lunden	Ländlicher Zentralort
Dithmarschen	Hennstedt	Ländlicher Zentralort
Dithmarschen	Tellingstedt	Ländlicher Zentralort
Dithmarschen	Wesselburen	Ländlicher Zentralort
Dithmarschen	St. Michaelisdonn	Ländlicher Zentralort
Dithmarschen	Meldorf	Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
Nordfriesland	Friedrichstadt	Unterzentrum
Nordfriesland	Tönning	Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
Nordfriesland	Garding	Ländlicher Zentralort
Nordfriesland	Husum	Mittelzentrum
Nordfriesland	Viöl	Ländlicher Zentralort
Nordfriesland	Bredstedt	Unterzentrum
Pinneberg	Wedel	Mittelzentrum im Verdichtungsraum
Pinneberg	Uetersen	Unterzentrum
Pinneberg	Elmshorn	Mittelzentrum
Pinneberg	Kölln-Reisiek	SUK Elmshorn - Gemeinde/ Wohnen
Pinneberg	Klein Offenseth-Sparrieshoop	SUK Elmshorn - Gemeinde/ Wohnen
Pinneberg	Klein Nordende	SUK Elmshorn - Gemeinde/ Wohnen
Pinneberg	Tornesch	Stadttrandkern 2. Ordnung
Pinneberg	Pinneberg	Mittelzentrum im Verdichtungsraum

Kreis	Kommune	Einstufung
Pinneberg	Halstenbek	Stadttrandkern 2. Ordnung
Pinneberg	Schenefeld (bei Hamburg)	Stadttrandkern 2. Ordnung
Pinneberg	Barmstedt	Unterzentrum
Pinneberg	Quickborn	Stadttrandkern 1. Ordnung
Steinburg	Itzehoe	Mittelzentrum
Steinburg	Glückstadt	Unterzentrum
Steinburg	Wilster	Unterzentrum
Steinburg	Kellinghusen	Unterzentrum
Steinburg	Schenefeld	Ländlicher Zentralort
Steinburg	Wacken	Ländlicher Zentralort
Steinburg	Hohenlockstedt	Ländlicher Zentralort
Steinburg	Krempe	Ländlicher Zentralort
Steinburg	Horst (Holstein)	Ländlicher Zentralort
Steinburg	Hohenasper	Gemeinde mit planerischer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
Steinburg	Kremperheide	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen
Steinburg	Krempermoor	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen
Steinburg	Lägerdorf	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen
Steinburg	Münsterdorf	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen
Steinburg	Oldendorf	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen
Steinburg	Heiligenstedten	Wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt in Siedlungszusammenhängen

Eigene Darstellung BFR/GseProjekte

Drei Kommunen (Bredstedt und Viöl im Kreis Nordfriesland; Schenefeld im Kreis Pinneberg) haben bei der Abfrage nach Wohnbauflächenpotenzialen Fehlanzeige gemeldet.

In den verbleibenden 50 Kommunen wurden insgesamt 182 Potenzialflächen (bereits in den FNP gesichert oder Sicherung angestrebt; siehe Erläuterung in Kapitel 1) mit zusammen 7.851.625 qm brutto untersucht. Davon entfallen

- 64 mit insgesamt 2.551.670 qm auf den Kreis Dithmarschen;
- 14 mit 441.529 qm auf den Kreis Nordfriesland;
- 58 mit 3.249.230 qm auf den Kreis Pinneberg;
- 46 mit 1.609.196 qm auf den Kreis Steinburg.

2.1 Entwicklung derzeit nicht beabsichtigt

Für 108 der 182 Potenzialflächen gilt, dass sie zwar auf FNP-Ebene planerisch gesichert sind, aber die Kommunen derzeit keine Entwicklung beabsichtigen. Die Gründe dafür sind im Wesentlichen:

- zwischenzeitlich herangerückte, gewerbliche oder energiewirtschaftliche Nutzungen;
- naturräumliche Gegebenheiten;
- mangelnde Verkaufsbereitschaft von Eigentümern;
- Zurückstellung zugunsten der prioritären Entwicklung anderer Wohnbaugebiete;
- Ausstehen von vorlaufenden Untersuchungen (Entwässerung, Verkehrsanbindung, Baugrund; Verträglichkeit einer Entwicklung mit geschützten Landschaftsbereichen etc.)

Im konkreten Fall können Hinderungsgründe auch in kumulierter Form vorliegen. So gibt es zum Beispiel aus Sicht von Kommunen keinen Sinn, vorlaufende Untersuchungen durchzuführen, solange die Vermarktung anderer Wohnbauflächen noch nicht weitgehend abgeschlossen ist oder seitens der Eigentümer erklärtermaßen keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Tabelle 2 zeigt die Größenordnung der Flächen ohne Entwicklungsabsicht für die vier Kreise.

Tabelle 2: Flächenpotenziale Westküste – Entwicklung nicht beabsichtigt

Kreis	Entwicklung nicht beabsichtigt	Bruttogröße in qm
Dithmarschen	42	1.525.568
Nordfriesland	8	182.766
Pinneberg	28	1.533.673
Steinburg	30	1.138.030
Gesamt	108	4.380.036

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Die folgenden **Tabellen 3 bis 6** weisen die Verteilung derartiger Flächenpotenziale nach Kreisen und kreisangehörigen Kommunen aus:

Kreis Dithmarschen

Tabelle 3: Kreis Dithmarschen; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt

Kommune	Entwicklung nicht beabsichtigt	qm brutto
Albersdorf	4	103.833
Brunsbüttel	4	551.504
Heide	8	134.897
Hemmingstedt	2	48.285
Hennstedt	3	84.873
Lunden	1	20.481
Marne	2	44.949
Meldorf	3	184.941
Nordhastedt	1	17.564
Ostrohe	1	22.408
Sankt Michaelisdonn	2	37.246
Tellingstedt	2	48.005
Weddingstedt	3	93.245

Kommune	Entwicklung nicht beabsichtigt	qm brutto
Wesselburen	4	104.609
Wesseln	1	16.794
Wöhrden	1	11.934
Gesamt	42	1.525.568

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Nordfriesland

Tabelle 4: Kreis Nordfriesland; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt

Kommune	Entwicklung nicht beabsichtigt	qm brutto
Garding	4	70.146
Husum	4	112.620
Gesamt	8	182.766

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Pinneberg

Tabelle 5: Kreis Pinneberg; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt

Kommune	Entwicklung nicht beabsichtigt	qm brutto
Barmstedt	5	166.770
Halstenbek	3	121.696
Klein Nordende	1	48.843
Kölln-Reisiek	2	42.366
Pinneberg	1	42.753
Quickborn	12	744.882
Tornesch	3	351.712
Uetersen	1	14.650
Gesamt	28	1.533.673

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Steinburg

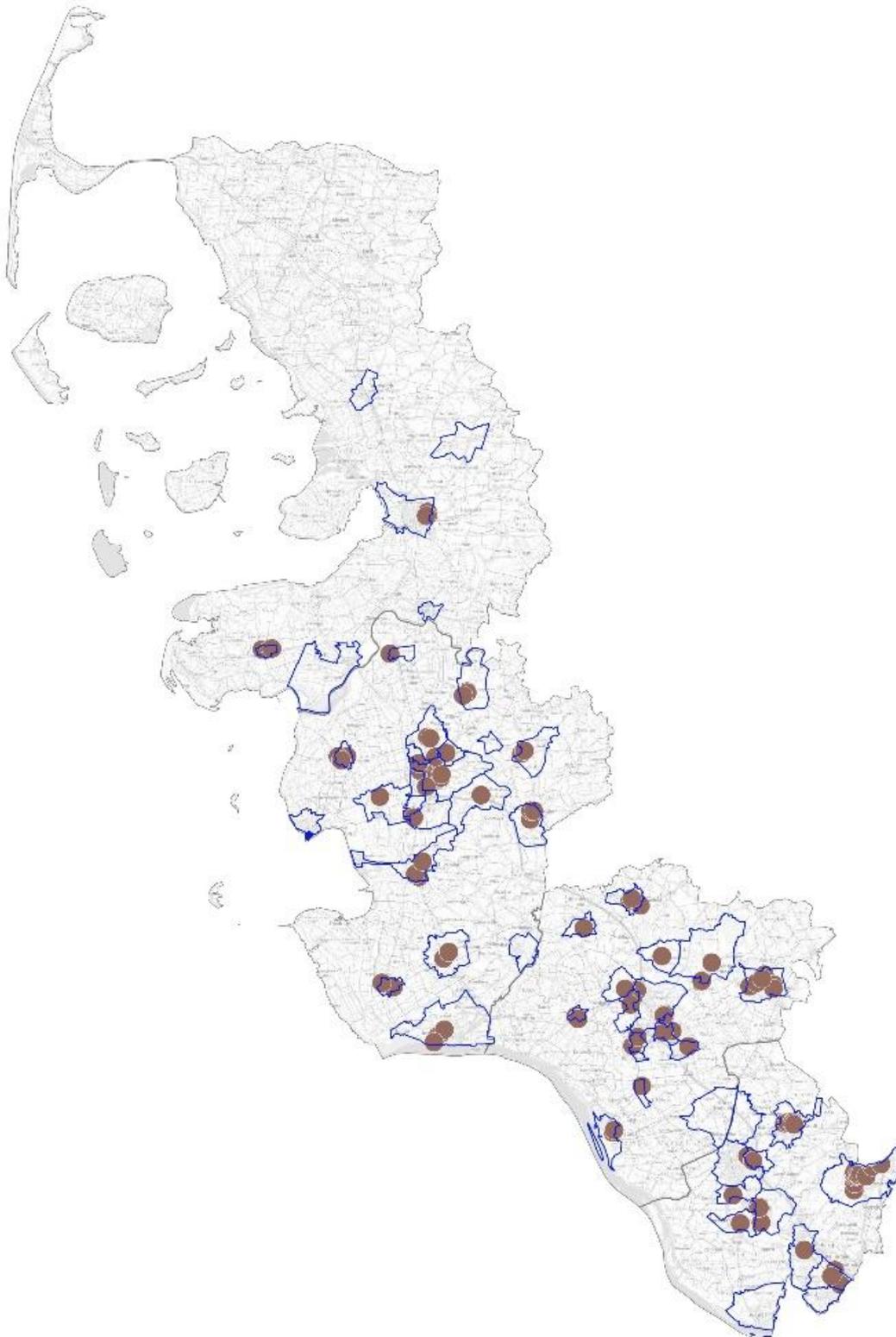
Tabelle 6: Kreis Steinburg; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt

Kommune	Entwicklung nicht beabsichtigt	qm brutto
Glückstadt	2	44.213
Heiligenstedten	2	22.898
Hohenaspe	1	58.700
Hohenlockstedt	2	280.665
Itzehoe	3	121.368
Kellinghusen	7	287.168
Krempe	1	23.841
Kremperheide	2	27.947
Lägerdorf	1	19.968
Münsterdorf	2	25.666
Oldendorf	1	19.924
Schenefeld	3	60.724
Wacken	1	25.186
Wilster	2	119.761
Gesamt	30	1.138.030

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Karte 2 visualisiert die räumliche Verteilung der Flächen ohne Entwicklungsabsicht in den Kreisgebieten.

Karte 2: Entwicklung nicht beabsichtigt – Verteilung im Raum



Eigene Darstellung BFR/GseProjekte

2.2 Entwicklung laufend oder vorgesehen

Auf 74 von 182 untersuchten Flächen ist eine planerische Entwicklung bereits abgeschlossen, im Vollzug oder in naher Zukunft vorgesehen. Die Bruttogröße aller Entwicklungsflächen liegt bei gut 3,47 Mio. qm brutto. **Tabelle 7** zeigt die Größenordnung dieser Flächen für die vier Kreise.

Tabelle 7: Flächenpotenziale Westküste – Entwicklung laufend oder vorgesehen

Kreis	Entwicklung laufend oder vorgesehen	qm brutto
Dithmarschen	22	1.026.102
Nordfriesland	6	258.763
Pinneberg	30	1.715.557
Steinburg	16	471.166
Gesamt	74	3.471.589

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Die folgenden **Tabellen 8 bis 11** weisen die Verteilung der Flächen mit laufender oder vorgehener Entwicklung nach Kreisen und kreisangehörigen Kommunen aus:

Kreis Dithmarschen

Tabelle 8: Kreis Dithmarschen; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen

Kommune	Entwicklung laufend oder vorgesehen	qm brutto
Albersdorf	3	59.518
Brunsbüttel	2	90.939
Burg	3	108.933
Büsum	2	243.990
Heide	1	3.406
Lohe-Rickelshof	2	41.530
Marne	2	71.163
Sankt Michaelisdonn	3	93.980
Weddingstedt	1	25.798
Wesselburen	3	286.845
Gesamt	22	1.026.102

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Nordfriesland

Tabelle 9: Kreis Nordfriesland; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen

Kommune	Entwicklung laufend oder vorgesehen	qm brutto
Friedrichstadt	2	55.040
Garding	1	53.113
Husum	2	110.321
Tönning	1	40.289
Gesamt	6	258.763

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Pinneberg

Tabelle 10: Kreis Pinneberg; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen

Kommune	Entwicklung laufend oder vorgesehen	qm brutto
Elmshorn	16	817.745
Halstenbek	2	79.585
Klein Nordende	4	102.780
Klein Offenseth- Sparrieshoop	1	22.708
Kölln-Reisiek	1	57.248
Pinneberg	1	78.175
Uetersen	1	34.087
Wedel	4	523.230
Gesamt	30	1.715.557

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Steinburg

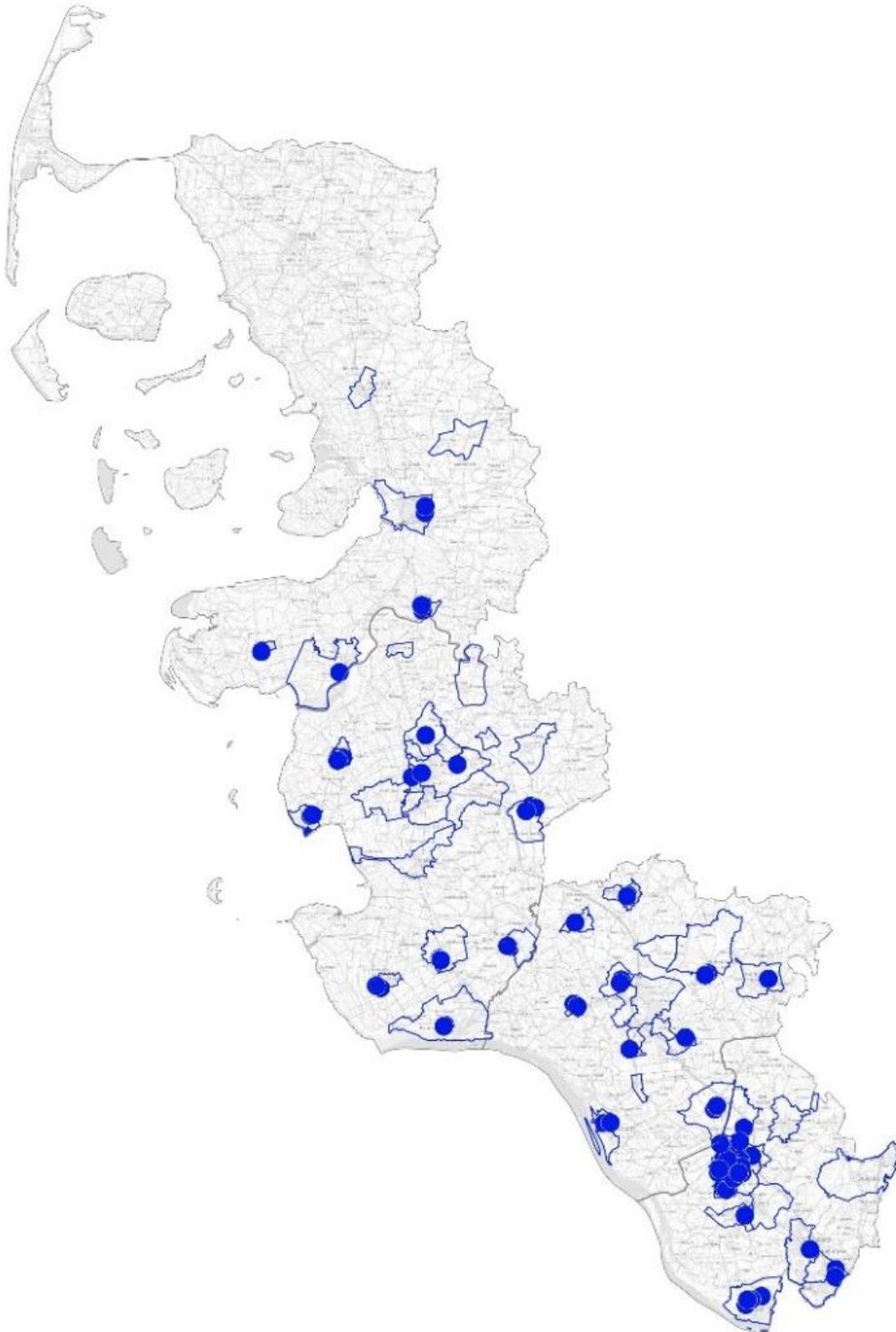
Tabelle 11: Kreis Steinburg; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen

Kommune	Entwicklung laufend oder vorgesehen	qm brutto
Glückstadt	2	177.992
Hohenlockstedt	2	64.866
Horst	2	31.621
Kellinghusen	1	19.750
Krempermoor	1	11.413
Lägerdorf	1	7.764
Oldendorf	2	34.795
Schenefeld	2	65.694
Wacken	1	9.603
Wilster	2	47.669
Gesamt	16	471.166

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Karte 3 auf der folgenden Seite illustriert die räumliche Verteilung von Flächen mit laufender oder vorgesehener Entwicklung in den Kreisgebieten.

Karte 3: Entwicklung laufend oder vorgesehen – Verteilung im Raum



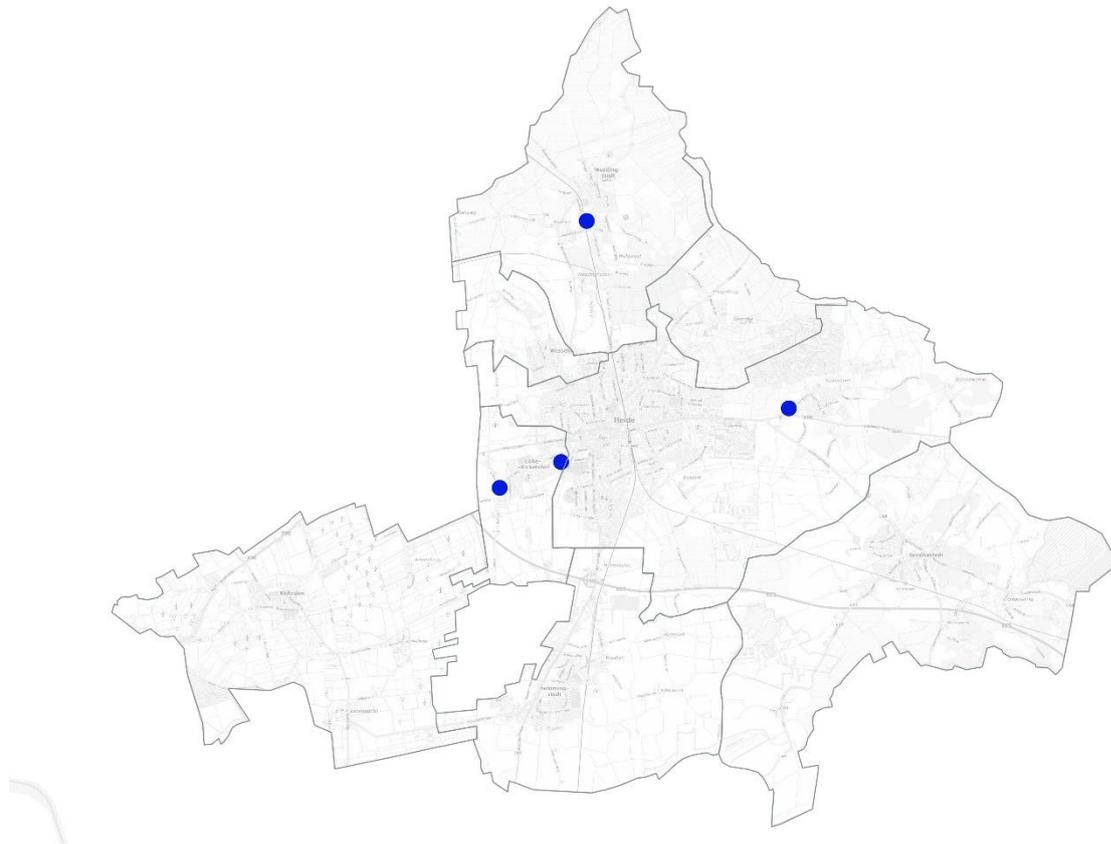
2.3 Sondersituation im Raum Heide

In der Region Heide gibt es derzeit 21 auf FNP-Ebene gesicherte Wohnbauflächenpotenziale mit einer Gesamtgröße von 415.861 qm brutto.

Derzeit nicht beabsichtigt ist nach den Daten der „Entwicklungsagentur Region Heide AöR“ die Entwicklung von 17 Potenzialflächen mit zusammen 345.127 qm brutto.

Auf die Kategorie „Entwicklung laufend oder beabsichtigt“ entfallen derzeit insgesamt 4 Flächen mit zusammen 70.734 qm brutto (rund 7 ha), die in Heide (3.406 qm), Lohe-Rickelshof (2 Areale mit zusammen 41.530 qm) und Weddingstedt (25.798 qm) liegen. **Karte 4** zeigt die Verteilung diese Flächen in der Region.

Karte 4: Entwicklung laufend oder vorgesehen – Raum Heide



Eigene Darstellung BFR/GseProjekte

Im Zusammenhang mit bevorstehenden Industriensiedlungen entsteht in der Region Heide ein erheblicher Bedarf für weitere Wohnbauflächen. Dazu laufen derzeit umfassende Untersuchungen, deren Zwischenergebnis von einem Gesamtbedarf von 148 bis 243 ha (das entspricht nach den Berechnungen der Region Heide rund 5.800 bis 9.500 WOE) für die Region ausgeht.

3. Qualitative Merkmale der Entwicklungsflächen

Wie in Abschnitt 2.2 dargestellt, gibt es im Untersuchungsraum derzeit 74 Flächen mit rund 3,47 Mio. qm brutto deren wohnbauliche Entwicklung durch die Kommunen aktiv vorangetrieben wird. Diese „Entwicklungsflächen“ werden im Folgenden hinsichtlich der mobilisierbaren Wohnungen und Wohnflächen, des Bearbeitungsstands bei der Bauleitplanung und weiterer Kriterien wie Flächeneigentum, Nutzungsrestriktionen und zeitliche Verfügbarkeiten analysiert.

3.1 Realisierbare Wohnungseinheiten und Wohnflächen

Bei schrittweiser Realisierung von Wohnbauten auf allen Entwicklungsflächen können gemäß den vorliegenden Daten (rechtskräftige B-Pläne) sowie in Folge der in Abstimmung mit den Kommunen vorgenommenen Schätzungen (B-Pläne im Verfahren und vorgesehen) in den nächsten Jahren rund 9.300 Wohneinheiten mit einer Gesamt-Wohnfläche von rund 838.000 qm brutto entstehen (**Tabelle 12**). Die höchsten Anteile entfallen mit rund 4.880 WOE auf 30 Entwicklungsflächen im Kreis Pinneberg und rund 2.540 WOE auf 22 Entwicklungsflächen im Kreis Dithmarschen.

Aus den genannten Kennziffern ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 90 qm einschließlich der Nebenflächen. Der relativ hohe qm-Wert ist darauf zurückzuführen, dass auf den Entwicklungsflächen zu rund 60% Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind.

Tabelle 12: Westküste; realisierbare Wohneinheiten und Wohnflächen gesamt

Kreis	Flächen	Wohneinheiten (WOE)	Wohnfläche in qm (WFL)
Dithmarschen	22	2.539	229.166
Nordfriesland	6	874	67.400
Pinneberg	30	4.877	439.070
Steinburg	16	1.011	102.264
Gesamt	74	9.301	837.900

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan oder § 34 BauGB

Die Genehmigung eines Wohnungsbauvorhabens nach § 34 BauGB liegt nur in einem Fall im Kreis Steinburg für eine Fläche von 2.160 qm mit geplanten 27 WOE vor.

Rechtskräftige Bebauungspläne gibt es in den vier Kreisen derzeit auf 11 Entwicklungsflächen. Bei voller Ausnutzung der baurechtlichen Rahmensetzungen ergeben sich rund 62.000 qm WFL und rund 850 WOE (**Tabelle 13**).

Tabelle 13: Westküste; Entwicklungsflächen mit rechtskräftigem B-Plan

Kreis	Flächen	WOE	WFL in qm
Dithmarschen	3	476	27.240
Nordfriesland	1	154	10.800
Pinneberg	1	29	2.880
Steinburg	6	193	20.784
Gesamt	11	852	61.704

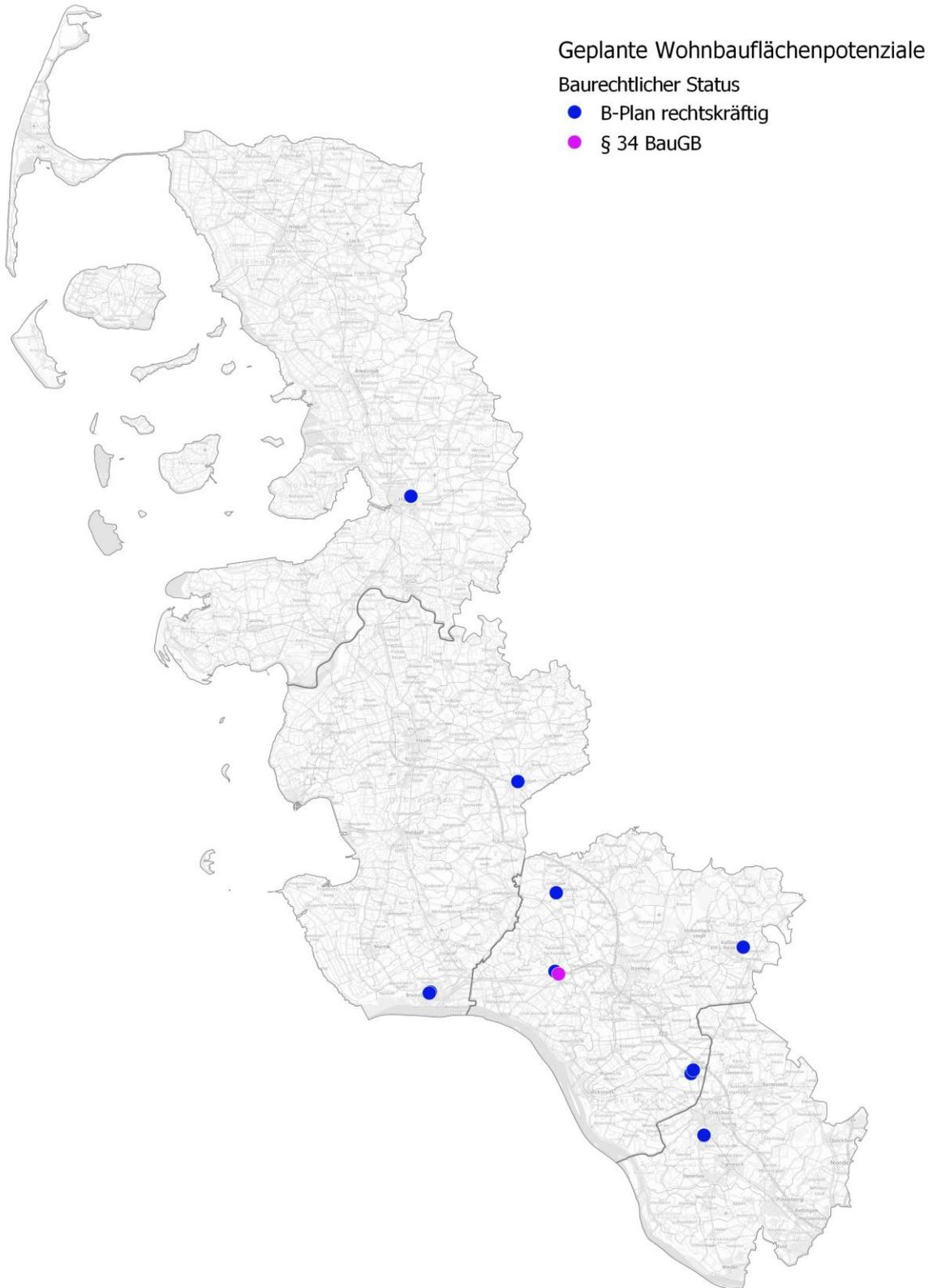
Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Die Entwicklungsflächen mit rechtskräftigen B-Plänen verteilen sich innerhalb der Kreise wie folgt:

- Kreis Dithmarschen: Albersdorf (1; 36 WOE, 3.240 qm WFL); Brunsbüttel (2; 440 WOE; 24.000 qm WFL).
- Kreis Nordfriesland: Husum ((1; 154 WOE; 10.800 qm WFL).
- Kreis Pinneberg: Elmshorn (1; 29 WOE; 2.880 qm WFL).
- Kreis Steinburg: Horst (2; 67 WOE; 8.064 qm WFL); Kellinghusen (1; 12 WOE; 1.440 qm WFL), Wacken (27 WOE; 1.920 qm), Wilster (2; 87 WOE; 9.360 qm).

Karte 5 zeigt die Verteilung der Entwicklungsflächen mit rechtskräftigem B-Plan und Genehmigung nach § 34 im Raum.

Karte 5: Entwicklungsflächen mit rechtskräftigem B-Plan und § 34



3.3 Bebauungsplan in Aufstellung

Ausweislich **Tabelle 14** sind derzeit auf 34 Entwicklungsflächen die entsprechenden B-Pläne im Verfahren; nach Erlangung von Rechtskraft können dort maximal rund 4.300 WOE mit rund 380.000 qm WFL entstehen.

Tabelle 14: Westküste; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren

Kreis	Flächen	WOE	WFL in qm
Dithmarschen	11	856	91.646
Nordfriesland	5	720	56.600
Pinneberg	11	2.074	176.110
Steinburg	7	651	62.340
Gesamtergebnis	34	4.301	386.696

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Innerhalb der vier Kreise verteilen sich die Entwicklungsflächen mit laufenden B-Plan-Verfahren wie folgt (**Tabellen 15 bis 18**):

Kreis Dithmarschen

Tabelle 15: Kreis Dithmarschen; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Albersdorf	1	38	3.456
Burg	1	133	12.000
Büsum	1	178	17.440
Heide	1	23	1.840
Marne	2	80	15.000
Sankt Michaelisdonn	3	188	17.010
Wesselburen	2	216	24.900
Gesamt	11	856	91.646

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Nordfriesland

Tabelle 16: Kreis Nordfriesland; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Friedrichstadt	2	420	31.000
Garding	1	80	8.000
Husum	1	100	8.000
Tönning	1	120	9.600
Gesamt	5	720	56.600

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Pinneberg

Tabelle 17: Kreis Pinneberg; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Elmshorn	4	475	53.190
Halstenbek	2	252	23.700
Pinneberg	1	210	18.900
Uetersen	1	327	22.920
Wedel	3	810	57.400
Gesamt	11	2.074	176.110

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Steinburg

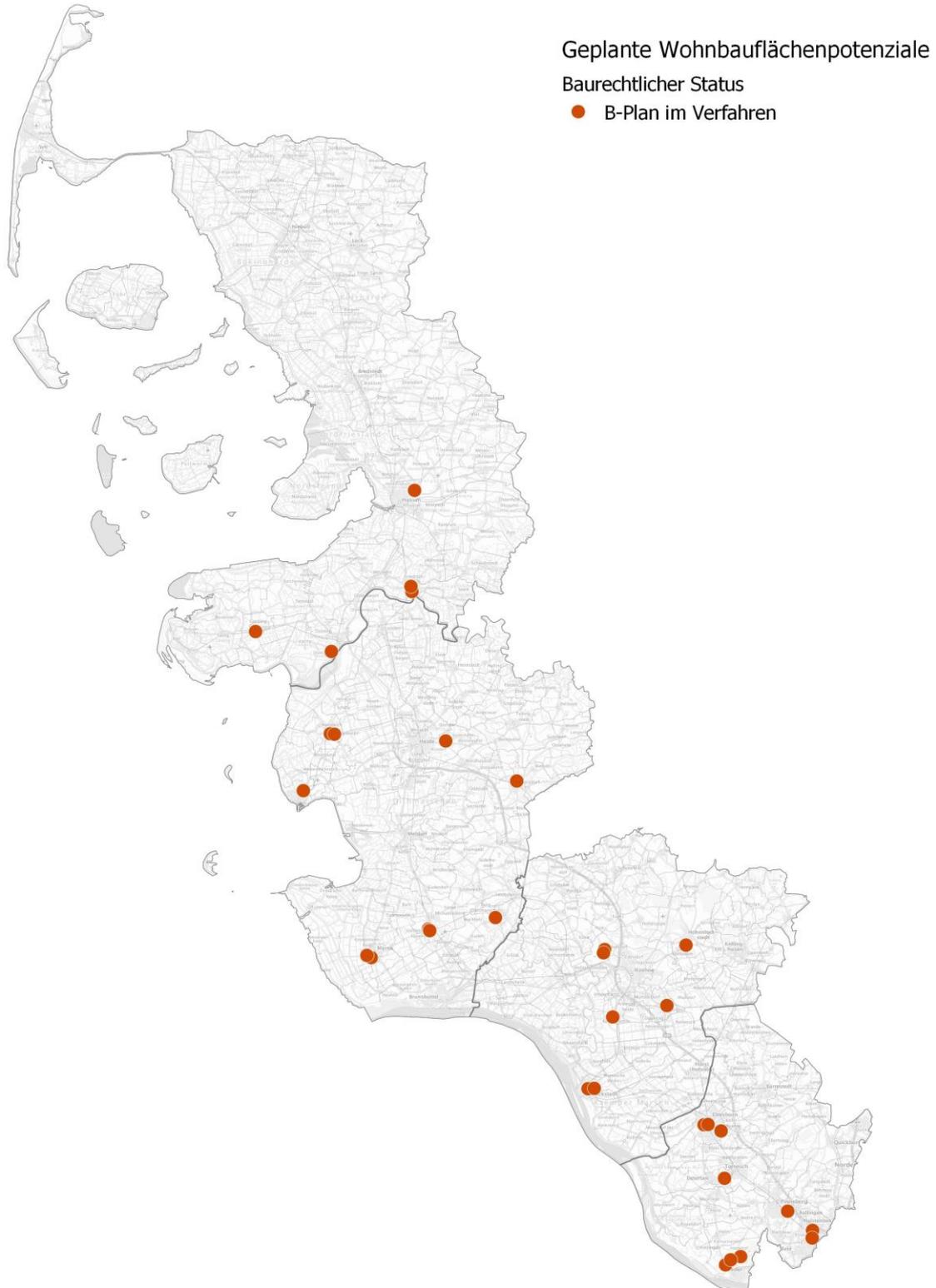
Tabelle 18: Kreis Steinburg; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Glückstadt	2	460	43.200
Hohenlockstedt	1	55	3.840
Krempermoor	1	60	6.400
Lägerdorf	1	18	1.800
Oldendorf	2	58	7.100
Gesamt	7	651	62.340

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Karte 6 zeigt die Verteilung der Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren im Raum.

Karte 6: Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren



3.4 Aufstellung Bebauungsplan vorgesehen

Für 29 Entwicklungsflächen ist seitens der Kommunen die Aufstellung von B-Plänen vorgesehen; nach Durchführung der Verfahren und Rechtskraft können bis zu rund 4.150 WOE mit rund 390.000 qm WFL entstehen (**Tabelle 19**).

Tabelle 19: Westküste; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren

Kreis	Flächen	WOE	WFL in qm
Dithmarschen	8	1.207	110.280
Nordfriesland			
Pinneberg	18	2.774	260.080
Steinburg	3	167	19.140
Gesamt	29	4.148	389.500

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kommunen des Kreises Nordfriesland sind in dieser Kategorie nicht vertreten. In den drei anderen Kreisen verteilen sich die Entwicklungsflächen gemäß **Tabellen 20 bis 22** wie folgt:

Kreis Dithmarschen

Tabelle 20: Kreis Dithmarschen; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Albersdorf	1	24	2.880
Burg	2	101	9.120
Büsum	1	630	50.400
Lohe-Rickelshof	2	72	8.640
Weddingstedt	1	20	3.240
Wesselburen	1	360	36.000
Gesamt	8	1.207	110.280

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Pinneberg

Tabelle 21: Kreis Pinneberg; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Elmshorn	11	2.002	199.000
Klein Nordende	4	224	20.160
Klein Offenseth-Sparrieshoop	1	48	4.320
Kölln-Reisiek	1	80	7.200
Wedel	1	420	29.400
Gesamt	18	2.774	260.080

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Kreis Steinburg

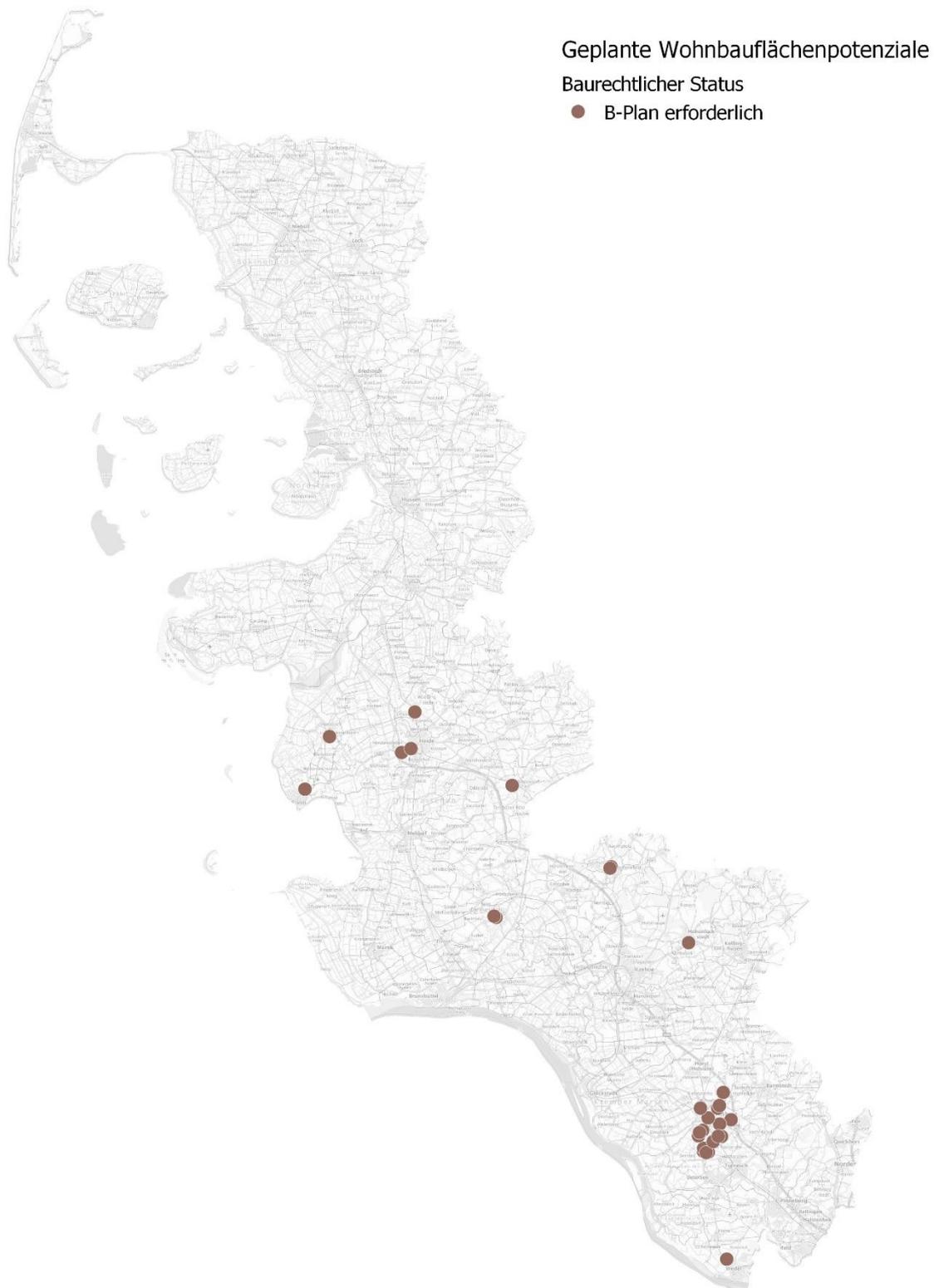
Tabelle 22: Kreis Steinburg; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren

Kommune	Flächen	WOE	WFL in qm
Hohenlockstedt	1	90	10.800
Schenefeld	2	77	8.340
Gesamt	3	167	19.140

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

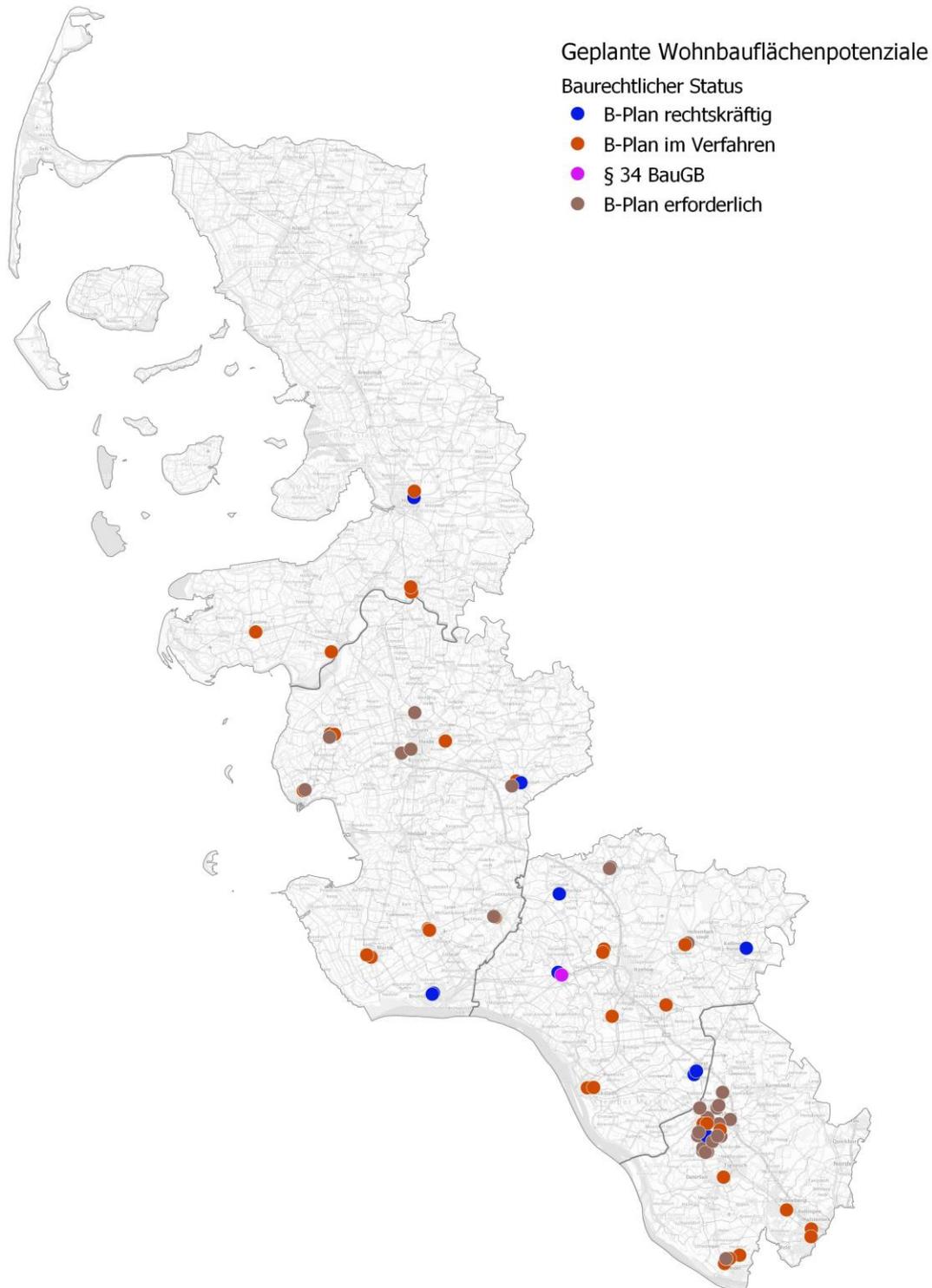
Karte 7 zeigt die Verteilung der Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan -Verfahren im Raum.

Karte 7: Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren



Karte 8 bietet einen Überblick zur räumlichen Verteilung und zum baurechtlichen Status aller 74 aktuellen Wohnbau-Entwicklungsflächen an der Westküste.

Karte 8: Baurechtlicher Status und räumliche Verteilung aller Wohnbau-Entwicklungsflächen



3.5 Eigentumsstrukturen, Nutzungsrestriktionen und zeitliche Verfügbarkeiten

Eigentumsstruktur auf den Entwicklungsflächen

Insgesamt 20 der 74 Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum; das entspricht rund 27%. Nach Herstellung von Baurecht können auf diesen Flächen bis zu rund 2.700 Wohnungen entstehen; das entspricht rund 29% des Wohnbaupotenzials auf den Entwicklungsflächen. Der größte Anteil von Flächen in öffentlichem Eigentum (7) mit einem Potenzial für rund 1.700 Wohneinheiten entfällt auf den Kreis Dithmarschen.

In öffentlich-privater Partnerschaft entwickelt werden sollen insgesamt 5 Flächen mit einem Potenzial von 1.475 Wohnungseinheiten; diese Areale liegen sämtlich im Kreis Pinneberg.

Alle anderen Entwicklungsflächen befinden sich in Privateigentum.

Nutzungsrestriktionen

Auf insgesamt 57 der 74 Entwicklungsflächen gibt es keine (50) bzw. geringfügige Nutzungsrestriktionen (7); das entspricht rund 77%. Auf diesen Arealen können nach Herstellung von Baurecht rund 7.760 Wohneinheiten errichtet werden; das entspricht rund 83% der ermittelten Wohnbaupotenziale.

Schwerwiegende Nutzungsrestriktionen bestehen auf 11 Flächen; auf weiteren 6 Flächen sind etwaige Restriktionen noch nicht abschätzbar. Die schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen bestehen im Wesentlichen auf Grund einer unzureichenden äußeren Verkehrsanbindung oder wegen Problemen bei der Bebaubarkeit – zum Beispiel durch hochstehendes Grundwasser.

Zeitliche Verfügbarkeit

Bei Rechtskraft der entsprechenden B-Pläne können unter Berücksichtigung aller räumlichen und investitionsbezogenen Gegebenheiten insgesamt 27 Flächen kurzfristig – also innerhalb von zwei Jahren – mit rund 2.280 Wohneinheiten bebaut werden. **Tabelle 23** zeigt die Verteilung der kurzfristig bebaubaren Flächen auf die Kreise:

Tabelle 23: Kurzfristig bebaubare Entwicklungsflächen nach Kreisen

Kreis	Flächen	WOE	WFL in qm
Dithmarschen	9	911	84.936
Nordfriesland	2	234	18.800
Pinneberg	6	788	66.100
Steinburg	10	351	36.324
Gesamt	27	2.284	206.160

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Weitere 27 Entwicklungsflächen können unter den gleichen Rahmenbedingungen mittelfristig – das heißt innerhalb von maximal fünf Jahren – bebaut werden. Diese Areale sind nach Herstellung von Baurecht grundsätzlich für die Unterbringung von rund 4.200 Wohnungen geeignet. Die Verteilung der Flächen auf die Kreise ist in **Tabelle 24** dargestellt:

Tabelle 24: Mittelfristig bebaubare Entwicklungsflächen nach Kreisen

Kreis	Flächen	WOE	WFL in qm
Dithmarschen	8	1.438	124.890
Nordfriesland	3	520	39.000
Pinneberg	11	1.662	137.640
Steinburg	5	600	58.740
Gesamtergebnis	27	4.220	360.270

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Für die übrigen 20 Entwicklungsflächen mit einem Wohnbaupotenzial von rund 2.800 Einheiten ist nach aktuellem Stand von einem langfristigen Realisierungszeitraum über mehr als fünf Jahre auszugehen.

4. Vertiefte Betrachtung der Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

Insgesamt 12 Areale verfügen derzeit über rechtskräftige B-Pläne bzw. eine Genehmigung nach § 34 BauGB (1).

Zur vertieften Betrachtung der 11 Areale mit rechtskräftigen B-Plänen wurden wiederum die eigentlichen Wohnbauflächen innerhalb der Baugrenzen ermittelt und dann mit der festgelegten GRZ und Geschossigkeit multipliziert. Der erhaltene Wert - die Bruttogrundfläche ohne mögliche Keller und Tiefgaragen - wurde für die Ermittlung der Wohnfläche mit einem Faktor von 0,6 multipliziert. Dieser Faktor entspricht dem durchschnittlichen Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche, also ohne Mauern, Schrägen, Treppenhäuser, Fahrstühle etc.

Im Ergebnis liegt die maximal erreichbare Bruttogrundfläche für alle Wohnbauten in den 11 B-Plan-Gebieten bei 114.500 qm, die sich auf 609 WOE in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern (insgesamt 44.424 qm Wohnfläche) und 316 WOE (insgesamt 22.120 qm Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern verteilen.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt durchschnittlich 0,29; die eigentlichen Wohnbauflächen nehmen also bis zu 29% der Grundstücksfläche in Anspruch. Das entspricht einer dichteren Bebauung als sie nach Stichproben durchschnittlich bisher in der Region realisiert wurde.

5. Bewertung der Ergebnisse

Der Untersuchungsraum dieses Gutachtens umfasst für die Kreise Dithmarschen, Pinneberg und Steinburg alle Kommunen, die über eine zentralörtliche Einstufung verfügen oder als wohnbaulicher Entwicklungsstandort Teil einer Stadt-Umland-Kooperation (SUK) sind. Der Kreis Nordfriesland hat entschieden, dass nicht alle entsprechenden Kommunen im Kreisgebiet einzubeziehen sind. Dies vorausgeschickt ist festzuhalten:

- Wenn alle baurechtlichen Maßnahmen zügig vorangetrieben werden und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechende Investitionen rentabel erscheinen lassen, können auf den 74 identifizierten Entwicklungsflächen (B-Planung im Vollzug, laufend oder beabsichtigt) innerhalb der nächsten acht Jahre bis zu 9.300 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 838.000 qm entstehen, die voraussichtlich überwiegend in Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden
- Die Gegenüberstellung der Untersuchungsergebnisse zur Schaffung von Baurecht sowie zur Einschätzung von Nutzungsrestriktionen und zu den zeitliche Verfügbarkeiten zeigt, dass es zwischen diesen Indikatoren keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der potenziellen Umsetzbarkeit von Wohnbauprojekten gibt. Daraus folgt, dass in den nächsten acht Jahren allein auf den aktuell identifizierten Entwicklungsflächen eine jährliche Neubaurate von rund 1.100 Wohneinheiten möglich ist.
- Weitere 108 Flächen sind bereits in den FNP gesichert und können von den Kommunen schrittweise aktiviert werden, wenn die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben und die Eigentümer verkaufsbereit sind.
- Hinzu kommen voraussichtlich weitere Wohnbauflächen in erheblicher Größenordnung im Raum Heide, deren FNP-Ausweisung derzeit zwischen der Region, dem Kreis Dithmarschen und der Landesplanung abgestimmt wird.

Zudem basiert die Ausweitung des Wohnraumangebotes an der Westküste zwar vorwiegend, aber nicht ausschließlich auf der Ausweisung von neuen Wohngebieten. Eine Reihe von Kommunen mit landesplanerischer Einstufung als „Mittelzentrum“ oder „Stadtrandkern“ entwickelt Konzepte zur wohnbauorientierten Innenentwicklung und setzt diese aktiv um. Dazu gehören beispielweise die Städte Quickborn, Husum, Itzehoe und Elmshorn. Auf diese Weise entstehen attraktive Wohnraumangebote in Innenstadtlagen, die in der Summe einen dreistelligen Wert pro Jahr erreichen können.

6. Verzeichnis der Tabellen und Karten

6.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Landesplanerische Einstufung der 53 untersuchten Kommunen.....	7
Tabelle 2: Flächenpotenziale Westküste – Entwicklung nicht beabsichtigt	9
Tabelle 3: Kreis Dithmarschen; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt	9
Tabelle 4: Kreis Nordfriesland; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt	10
Tabelle 5: Kreis Pinneberg; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt	10
Tabelle 6: Kreis Steinburg; Flächenpotenziale – Entwicklung nicht beabsichtigt	11
Tabelle 7: Flächenpotenziale Westküste – Entwicklung laufend oder vorgesehen	13
Tabelle 8: Kreis Dithmarschen; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen	13
Tabelle 9: Kreis Nordfriesland; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen	13
Tabelle 10: Kreis Pinneberg; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen	14
Tabelle 11: Kreis Steinburg; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen	14
Tabelle 12: Westküste; realisierbare Wohneinheiten und Wohnflächen gesamt.....	17
Tabelle 13: Westküste; Entwicklungsflächen mit rechtskräftigem B-Plan.....	18
Tabelle 14: Westküste; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren	20
Tabelle 15: Kreis Dithmarschen; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren.....	20
Tabelle 16: Kreis Nordfriesland; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren	20
Tabelle 17: Kreis Pinneberg; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren.....	21
Tabelle 18: Kreis Steinburg; Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren.....	21
Tabelle 19: Westküste; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren	23
Tabelle 20: Kreis Dithmarschen; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren.....	23
Tabelle 21: Kreis Pinneberg; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren	23
Tabelle 22: Kreis Steinburg; Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren	24
Tabelle 23: Kurzfristig bebaubare Entwicklungsflächen nach Kreisen	27
Tabelle 24: Mittelfristig bebaubare Entwicklungsflächen nach Kreisen	28

6.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Untersuchungsräume	6
Karte 2: Entwicklung nicht beabsichtigt – Verteilung im Raum	12
Karte 3: Entwicklung laufend oder vorgesehen – Verteilung im Raum	15
Karte 4: Entwicklung laufend oder vorgesehen – Raum Heide.....	16
Karte 5: Entwicklungsflächen mit rechtskräftigem B-Plan und § 34.....	19
Karte 6: Entwicklungsflächen mit laufendem B-Plan-Verfahren.....	22
Karte 7: Entwicklungsflächen mit vorgesehenem B-Plan-Verfahren.....	25
Karte 8: Baurechtlicher Status und räumliche Verteilung aller Wohnbau-Entwicklungsflächen	26

Impressum

Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Westküste
Viktoriastr. 17
25524 Itzehoe
Tel. 04821 17888-0
www.pg-norderelbe.de

Für die Regionale Kooperation Westküste

Kreis Dithmarschen
Kreis Nordfriesland
Kreis Pinneberg
Kreis Steinburg
Industrie- und Handelskammer Flensburg
Industrie- und Handelskammer zu Kiel
Entwicklungsgesellschaft Westholstein mbH
WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland mbH
www.rk-westküste.de

Auftragnehmer:

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiland
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
info@b-f-r.eu
GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann
Hochstraße 3e
45529 Hattingen
info@gseprojekte.de

Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2021-2023 und durch die Kreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg. Das Regionalbudget wird aus dem Landesprogramm Wirtschaft mit Mitteln der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert.



Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund
und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.