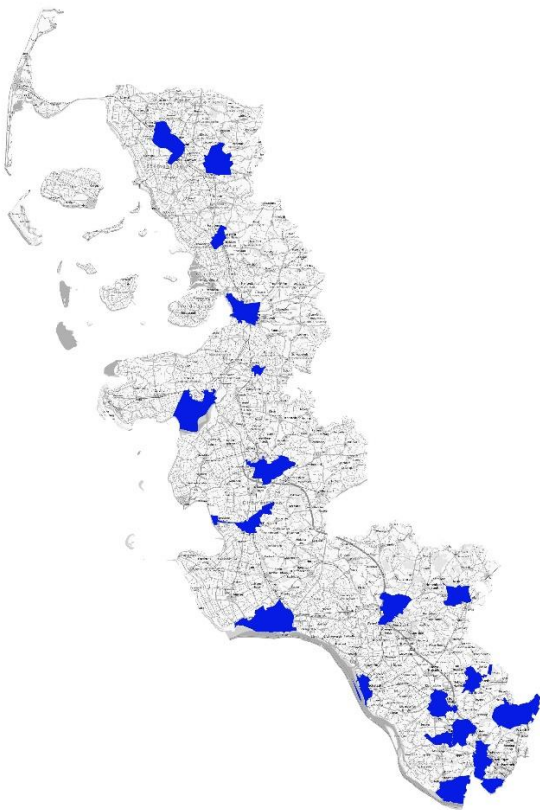


Regionale Kooperation Westküste  
**Mobilisierung von Flächenpotenzialen in Innenstädten in  
der Region Westküste: Bestandsaufnahme von gewerbli-  
chen Nutzungen (INMO)**



Dezember 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. Alle untersuchten Flächen.....	7
3. Zur Nachverdichtung geeignete Flächen.....	9
4. Die 63 geeigneten Flächen im Einzelnen .....	15
5. Bewertung der Ergebnisse .....	17
6. Verzeichnis der Tabellen und Karten .....	18
6.1 Tabellenverzeichnis.....	18
6.2 Kartenverzeichnis.....	18
Impressum .....	19

## Zusammenfassung

**Auf bis zu 63 Arealen in 16 Kommunen an der Westküste ist eine gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nachverdichtung in Innenstädten und innenstadtnahen Lagen möglich. Insgesamt konnte ein Potenzial von rund 14,6 ha identifiziert werden. Wenn dessen Mobilisierung Zug um Zug gelingt, steht in den umliegenden Gewerbegebieten deutlich mehr Raum für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung, deren Tätigkeiten ausschließlich auf GE- oder GI-Flächen stattfinden können.**

Dies ist das zentrale Ergebnis einer Studie zu möglichen gewerblichen Nachverdichtungen in insgesamt 20 Kommunen der Kreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg. Über die Untersuchung war zu klären, ob der Ansiedlungsdruck in den Gewerbegebieten gemindert werden kann, wenn für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zusätzliche Flächen in städtischen Verdichtungsräumen geschaffen werden.

In die Untersuchung einbezogen waren zunächst 20 Kommunen; 2 Gemeinden haben von sich aus Fehlanzeige erstattet. In den übrigen 18 Kommunen **wurden insgesamt 168 Flächen mit zusammen rund 960.000 qm Grundstücksgröße geprüft**. Im Ergebnis der Prüfung kommen davon **105 Areale wegen anderweitiger Nutzungsziele für eine gewerbliche Nachverdichtung nicht in Betracht**, wodurch für 2 weitere Kommunen vertiefte Flächenanalysen entfallen. Auf 36 der 105 Flächen mit anderweitigen Nutzungszielen laufen bereits entsprechende Planungen oder Baumaßnahmen, die insbesondere auf Mischnutzungen von Wohnen und Dienstleistungen oder auf reine Wohnnutzung ausgerichtet sind.

**Grundsätzlich für eine gewerbliche Nachverdichtung geeignet sind 63 Areale. Diese haben eine Grundstücksgröße von zusammen 338.000 qm**, aus denen sich eine **Netto-Nutzfläche von 146.000 qm** ergibt. Sie verteilen sich auf **16 Gemeinden**. Davon liegen 2 im Kreis Dithmarschen (insgesamt 3 Flächen), 3 im Kreis Nordfriesland (12 Flächen), 8 im Kreis Pinneberg (33 Flächen) und 3 im Kreis Steinburg (15 Flächen).

Rund 27.000 qm sind grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe geeignet; auf gut 5.000 qm können Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden; rund 114.000 qm eignen sich für Inanspruchnahmen mit Büros, Dienstleistungen und Gastronomie. Die gewerblich nutzbaren Anteile pro Einzelfläche bewegen sich zwischen 100 und 10.000 qm.

52 Areale sind in den Flächennutzungsplänen (FNP) als „Mischflächen (MI)“ dargestellt; die übrigen als „Sonderbau-, Gewerbe-, Gemeinbedarfs-, Verkehrs- oder Wohnflächen. Auf 12 Arealen mit zusammen 26.700 qm sind die entsprechenden Bebauungspläne (B-Pläne) in Aufstellung; für 25 Areale mit zusammen 85.800 qm ist ein B-Plan erforderlich. Auf 26 Flächen mit insgesamt 23.400 qm kommen die §§ 30 oder 34 BauGB zur Anwendung. Rund 50.000 qm sind in öffentlichem oder öffentlich-privatem Eigentum; 96.000 qm sind ausschließlich in Privatbesitz.

**Sämtliche Einschätzungen zu Flächengrößen und -Verfügbarkeiten wurden mit den Kommunen abgestimmt. Alle erhobenen Daten sind in den „Digitalen Flächenatlas Westküste“ eingearbeitet und stehen den Kommunen zur Verfügung.**

# 1. Einführung und Methodik

Im August 2023 hat das „Regionalmanagement Westküste“ die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) mit einer Bestandsaufnahme zur Mobilisierung gewerblicher Bauflächen in Innenstädten ausgewählter Kommunen beauftragt. Dazu sollten in zentralen Orten und weiteren Siedlungsschwerpunkten der vier Kreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg mittels einer Bestandsaufnahme quantitative und qualitative Informationen erhoben, ausgewertet und in den „Digitalen Flächenatlas Westküste“ eingebracht werden. Die Ergebnisse der Erhebung sind in diesem Gutachten dargestellt.

**Hintergrund** des Projektes ist die **Erkenntnis** aus dem Arbeitsprozess zum „GEMO Westküste 2.0 – markt- und zukunftsgerechte Gewerbegebietsentwicklung“, **dass zunehmend Unternehmen in Gewerbegebiete einwandern, die nach Betriebsart und Flächenansprüchen auch in Innenstädten oder deren Randzonen untergebracht werden könnten. Zu klären war also, ob, wo und in welchem Umfang innerstädtische oder innenstadtnahe Flächen mobilisierbar sind, die sich zur Aufnahme von nicht störendem Gewerbe und dienstleistungsorientierten Tätigkeiten eignen.**

Zu Beginn des Arbeitsprozesses erfolgte durch Abstimmung der Kreise und der Landesplanung die Festlegung der Gebietskulisse. Zum **Untersuchungsgebiet** gehörten zunächst insgesamt 20 Gemeinden; davon haben 2 frühzeitig Fehlanzeige erstattet.

## **Zur Vorgehensweise:**

Zunächst wurden Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne geprüft und mit einschlägigen Luftbildern abgeglichen. Im folgenden Schritt erfolgte eine umfassende Recherche zu kommunalen Konzepten und Maßnahmen in Innenstädten und innenstadtnahen Lagen. Dazu gehören insbesondere Integrierte Stadterneuerungskonzepte und damit verbundene Maßnahmen, Innenstadtkonzepte, Einzelhandelskonzepte, Vorhaben oder laufende Projekte zum Zentrumsmanagement, Wohnungsmarktberichte sowie städtebauliche Einzelprojekte. Dabei wurde deutlich, dass sich viele Kommunen bereits intensiv mit Aspekten der Innenentwicklung und Nachverdichtung auseinandersetzen, wobei zumeist das Thema Wohnungsbau im Vordergrund steht.

Im Anschluss an die beschriebene Arbeitsphase wurden zunächst 168 mögliche Flächenpotenziale identifiziert, in den „Digitalen Flächenatlas Westküste“ überführt und im Einzelfall durch Ortsbesichtigungen überprüft. Auf dieser Grundlage erfolgten intensive Gespräche mit kommunalen Verantwortlichen aus den Bereichen Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Stadtteil- und Zentrumsmanagement. In diesen Gesprächen wurden aus kommunaler Sicht nicht geeignete Flächen ausgeschlossen und prinzipiell geeignete Areale hinsichtlich ihrer Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Verfügbarkeit intensiv diskutiert.

Die auf diesem Weg abgestimmten Ergebnisse (63 Flächen in 16 Gemeinden mit insgesamt 146.000 qm Nutzfläche) sind in der vorliegenden Studie dargestellt und im „**Digitalen Flächenatlas Westküste**“ zusammen mit den Daten des „Gewerblichen Flächenmonitorings“ und den ermittelten Potenzialen für Wohnbauflächen (Projekt „BEWO“) aufrufbar.

Karte 1 bietet einen Ausschnitt aus dem „Digitalen Flächenatlas Westküste“ mit sichtbarer Verteilung von Gewerbeflächen (blau), Wohnungsbaupotenzialen (grün) und gewerblicher Nachverdichtung (orange). Alle markierten Flächen können einzeln aufgerufen werden.

**Karte 1: Ausschnitt Digitaler Flächenatlas Westküste**



Digitaler Flächenatlas Westküste; 2023

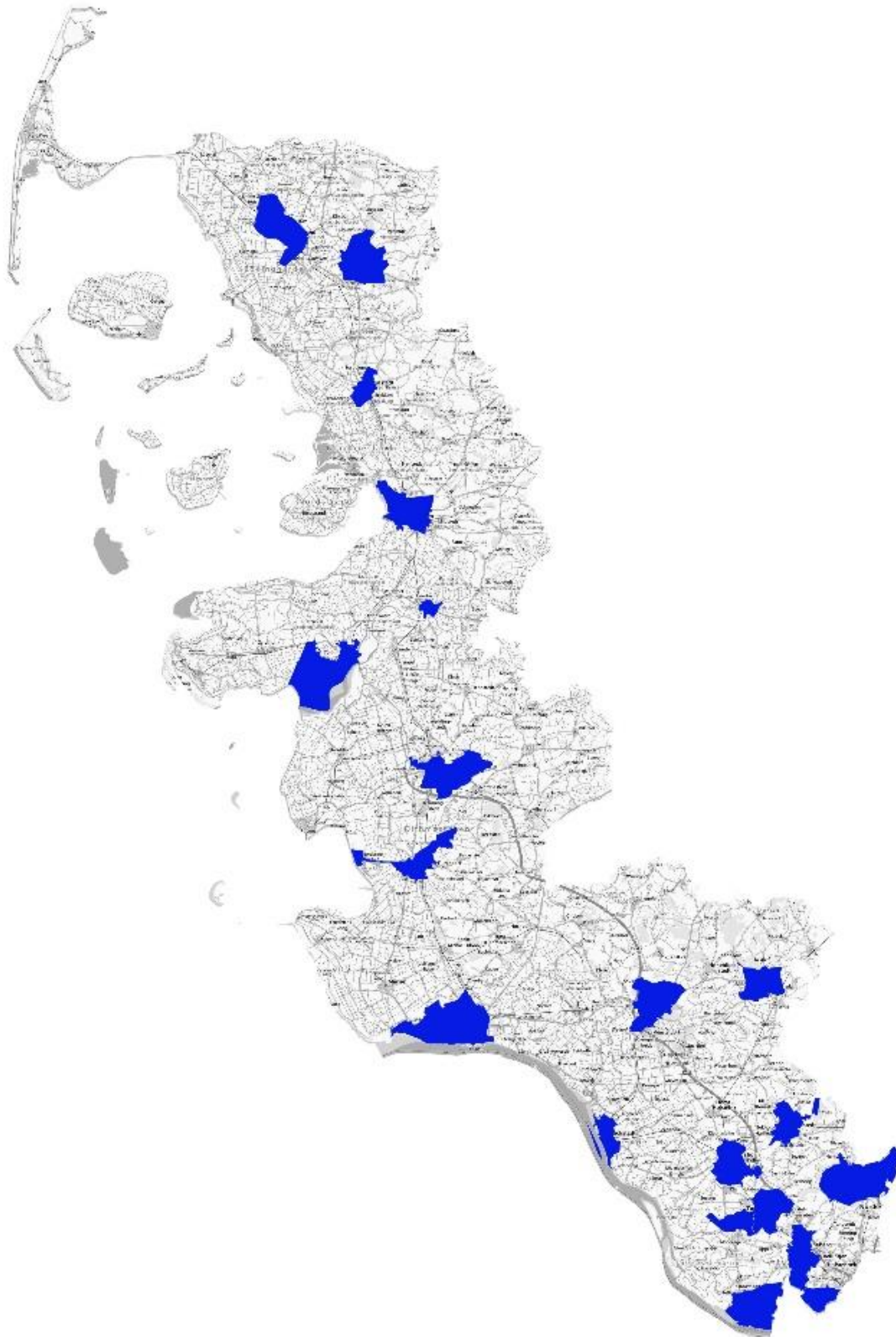
**Die Darstellung der Ergebnisse dieser Studie ist wie folgt aufgebaut:**

- **Kapitel 2** zeigt eine Übersicht zu den 168 untersuchten Flächen, ihren Größenordnungen und ihrer Verteilung auf die Kommunen.
- **Kapitel 3** stellt die als geeignet identifizierten 63 Areale dar und bietet grundlegenden Informationen zu Größenordnungen, Nutzungseignung, planungsrechtlichen Grundlagen, Eigentum und Flächenbeschaffenheit.
- **Kapitel 4** enthält eine vollständige Übersicht aller 63 geeigneten Flächen mit Standortbezeichnungen, individuellen Nutzungszielen und jeweiligem baurechtlichem Status.
- **Kapitel 5** bietet eine knapp gefasste Bewertung der Ergebnisse.

In den Tabellen können sich durch automatisierte Summenbildung geringfügige Abweichungen zu Einzelwerten ergeben.

**Karte 2** zeigt die Verteilung der 20 ausgewählten Kommunen in den vier Kreisen.

**Karte 2:** 20 ausgewählte Kommunen in den 4 Kreisen



## 2. Alle untersuchten Flächen

Insgesamt 20 Kommunen waren angefragt; Brunsbüttel und Niebüll haben Fehlanzeige erstattet. In den verbleibenden 18 Gemeinden wurden zunächst 168 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 958.000 qm untersucht (**Tabelle 1**).

**Tabelle 1:** 18 Kommunen; 168 untersuchte Flächen

Kreis/Kommune	Grundstücksgröße in qm	Anzahl Flächen
<b>Dithmarschen</b>	<b>44.794</b>	<b>17</b>
Heide	16.608	7
Meldorf	28.186	10
<b>Nordfriesland</b>	<b>174.508</b>	<b>36</b>
Bredstedt	17.020	6
Friedrichstadt	33.194	1
Husum	39.826	9
Leck	30.950	10
Tönning	53.518	10
<b>Pinneberg</b>	<b>643.487</b>	<b>90</b>
Barmstedt	47.193	9
Elmshorn	80.516	13
Pinneberg	75.751	16
Quickborn	26.752	11
Schenefeld	54.230	5
Tornesch	36.446	8
Uetersen	289.194	15
Wedel	33.405	13
<b>Steinburg</b>	<b>95.960</b>	<b>25</b>
Glückstadt	24.993	9
Itzehoe	27.365	8
Kellinghusen	43.602	8
<b>Gesamt</b>	<b>958.749</b>	<b>168</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Von den 168 Arealen kommen wegen anderweitiger Nutzungsziele insgesamt 105 für eine gewerbliche Nachverdichtung nicht in Betracht, wodurch für 2 weitere Kommunen vertiefte Flächenanalysen entfallen.

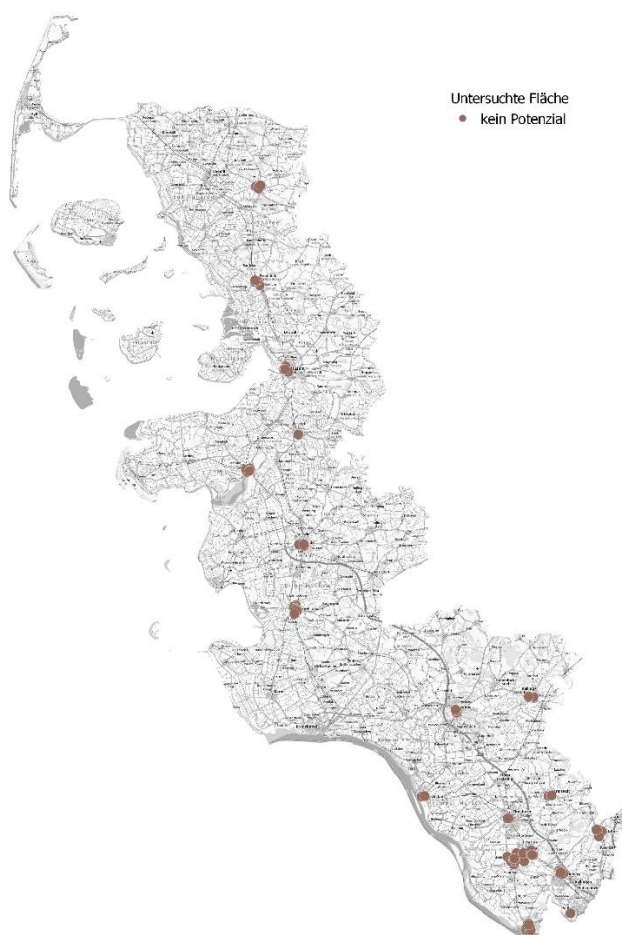
Auf 36 der 105 Flächen mit anderweitigen Nutzungszielen laufen bereits entsprechende Planungen oder Baumaßnahmen. **Tabelle 2** zeigt, dass sich die bereits laufenden Vorhaben schwerpunktmäßig auf Mischnutzungen und Wohnungsbau orientieren.

**Tabelle 2:** Laufende Entwicklung auf 36 Flächen

Nutzungsart	Grundstücksgröße in qm	Anzahl Flächen
Mischnutzungen	80.011	11
Einzelhandel	9.653	2
Gemeinbedarf	28.809	3
Hospiz	3.389	1
Verkehr	2.569	1
Wohnen	59.202	18
<b>Gesamt</b>	<b>188.633</b>	<b>36</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

**Karte 3** zeigt die Flächen mit anderweitigen Nutzungszielen.



Eigene Darstellung BFR/GseProjekte



### 3. Zur Nachverdichtung geeignete Flächen

Grundsätzlich für eine gewerbliche Nachverdichtung geeignet sind 63 Areale in 16 Kommunen. Davon liegen 2 im Kreis Dithmarschen (mit insgesamt 3 Flächen), 3 im Kreis Nordfriesland (12), 8 im Kreis Pinneberg (33) und 3 im Kreis Steinburg (15). Die Areale haben eine Grundstücksgröße von zusammen 338.000 qm, aus denen sich nach Abzug von Außenanlagen, Stellplätzen und nicht-gewerblichen Nutzungsanteilen eine Netto-Nutzfläche von 146.000 qm ergibt. **Tabelle 3** zeigt die Verteilung der Flächen und der Grundstücksgrößen.

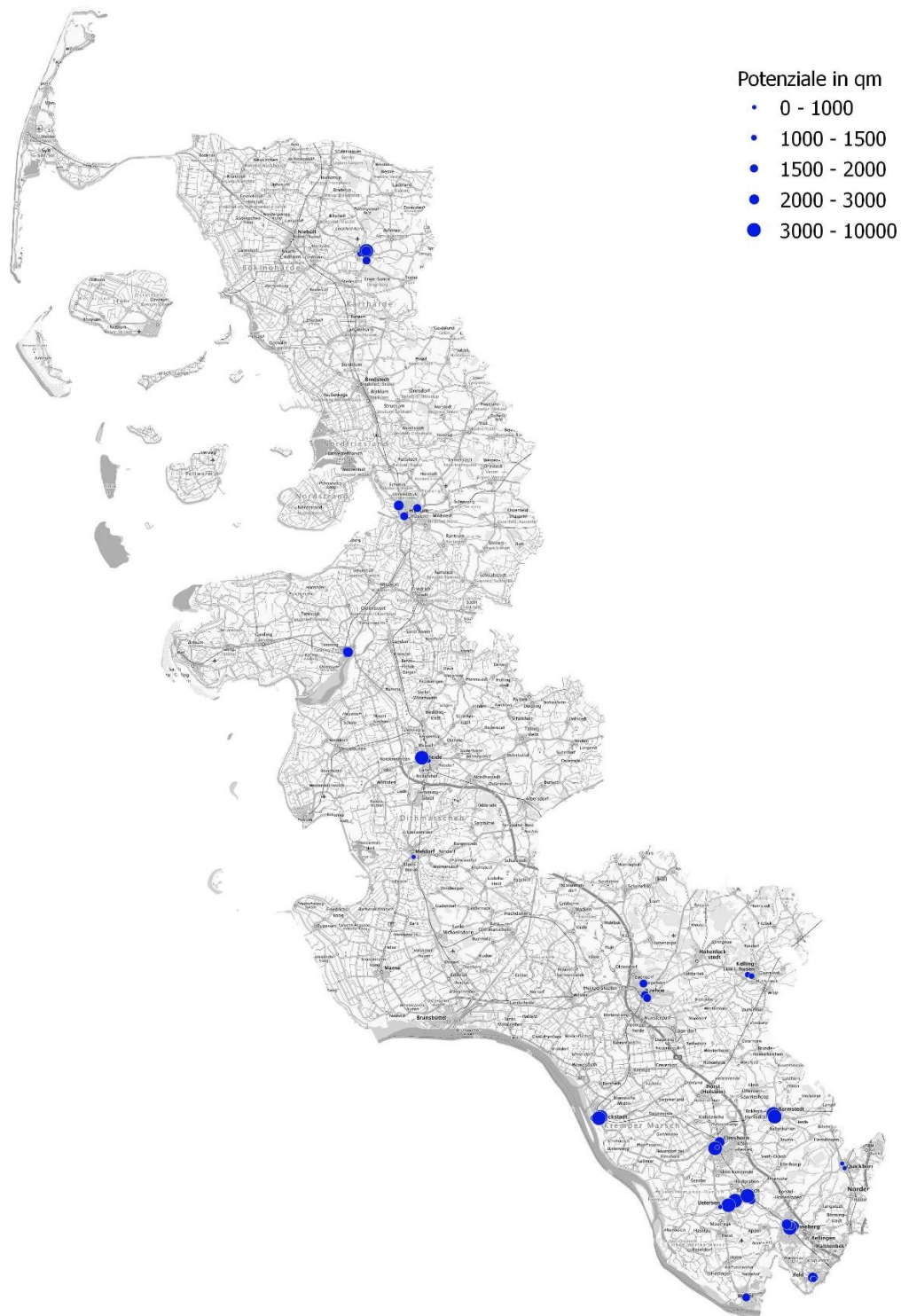
**Tabelle 3:** 16 Kommunen; 63 geeignete Flächen

Kreise und 16 Kommunen	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl Flächen
<b>Dithmarschen</b>	<b>6.659</b>	<b>4.500</b>	<b>3</b>
Heide	4.033	4.000	2
Meldorf	2.626	500	1
<b>Nordfriesland</b>	<b>62.647</b>	<b>28.100</b>	<b>12</b>
Husum	24.742	7.000	3
Leck	22.736	14.300	6
Tönning	15.169	6.800	3
<b>Pinneberg</b>	<b>209.935</b>	<b>80.600</b>	<b>33</b>
Barmstedt	29.604	10.300	4
Elmshorn	59.519	15.400	10
Pinneberg	40.868	23.000	7
Quickborn	2.112	1.100	2
Schenefeld	31.589	5.800	4
Tornesch	14.559	8.000	2
Uetersen	24.799	15.000	3
Wedel	6.885	2.000	1
<b>Steinburg</b>	<b>58.838</b>	<b>32.900</b>	<b>15</b>
Glückstadt	22.805	21.500	7
Itzehoe	19.850	6.600	4
Kellinghusen	16.183	4.800	4
<b>Gesamt</b>	<b>338.079</b>	<b>146.100</b>	<b>63</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

**Karte 4** zeigt die Verteilung der für gewerbliche Nachverdichtungen und ihre jeweiligen Größenordnungen im Raum.

Karte 3: Verteilung der 63 geeigneten Flächen im Raum



Eigene Darstellung BFR/GseProjekte

**Tabelle 4** illustriert die **Nutzungseignungen**. Rund 27.000 qm sind grundsätzlich für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe geeignet; auf gut 5.000 qm können Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden; rund 114.000 qm eignen sich für Inanspruchnahmen mit Büros, Dienstleistungen und Gastronomie.

**Tabelle 4:** Nutzungsmöglichkeiten auf den geeigneten Flächen

Kreis	Multifunktional (inkl. nicht störendes Gewerbe) in qm	Einzelhandel in qm	Büro/Dienstleistung/Gastronomie in qm
Dithmarschen	3.500		1.000
Nordfriesland	9.000	950	18.150
Pinneberg	13.000	1.600	66.000
Steinburg	1.600	2.550	28.750
<b>Gesamt</b>	<b>27.100</b>	<b>5.100</b>	<b>113.900</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Auf 35 der 63 geeigneten Flächen ist aus Sicht der Kommunen eine **Kombination gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen** möglich und gewünscht. **Tabelle 5** zeigt, dass der gewerbliche Anteil auf diesen Arealen bei rund 86.000 qm liegt.

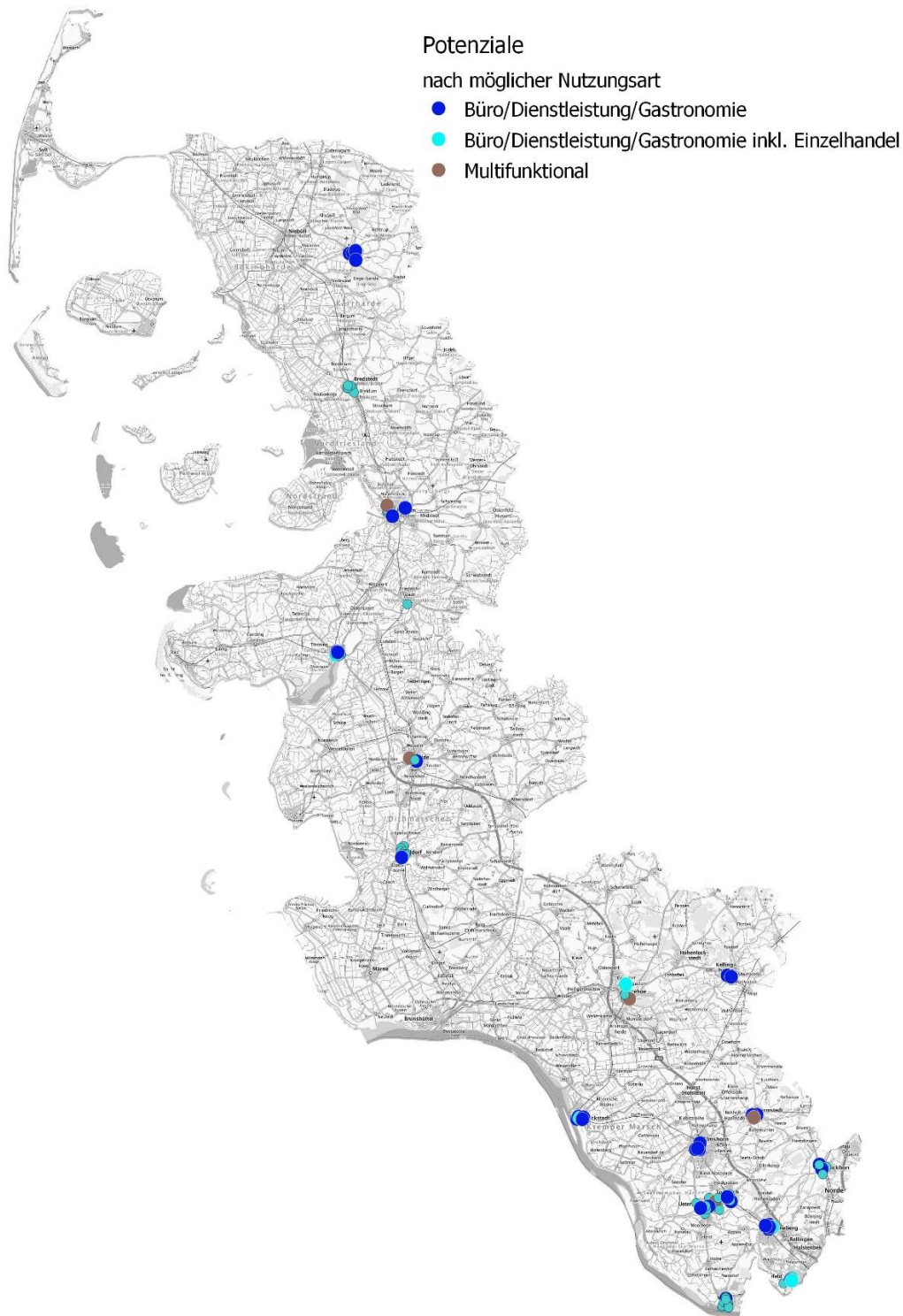
**Tabelle 5:** Kombination gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen

Kreis	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl
Dithmarschen	2.626	500	1
Nordfriesland	43.181	14.800	7
Pinneberg	155.804	59.900	22
Steinburg	25.282	10.800	5
<b>Gesamt</b>	<b>226.893</b>	<b>86.000</b>	<b>35</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

**Karte 5** zeigt die Verteilung der Nutzungsarten auf den geeigneten Flächen im Raum.

**Karte 4:** Nutzungsarten auf geeigneten Flächen



Eigene Darstellung BFR/GseProjekte

In den Tabellen 6 und 7 werden die planungsrechtlichen Gegebenheiten auf den 63 geeigneten Flächen beleuchtet. **Tabelle 6** zeigt die **Darstellung** der Flächen **in den Flächennutzungsplänen**; **Tabelle 7** den Stand bei der **Schaffung von Baurecht**.

**Tabelle 6:** Geeignete Flächen nach FNP-Status

FNP	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl
MI	243.191	100.100	52
SO	25.313	6.500	2
GE	21.297	4.000	2
Gemeinbedarf	9.042	13.000	2
Verkehrsfläche	9.099	6.000	1
WO	30.137	16.500	4
<b>Gesamt</b>	<b>338.079</b>	<b>146.100</b>	<b>63</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

**Tabelle 7:** Geeignete Flächen nach B-Plan-Status

B-Plan	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl
§ 30 BauGB	43.633	17.700	12
§ 34 BauGB	32.811	20.700	15
B-Plan erforderlich	206.847	80.800	24
B-Plan in Aufstellung	54.788	26.900	12
<b>Gesamt</b>	<b>338.079</b>	<b>146.100</b>	<b>63</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

Ausweislich **Tabelle 8** sind rund **50.000 qm** der Nutzfläche in öffentlichem oder öffentlich-privatem Eigentum; **96.000 qm** befinden sich ausschließlich in Privatbesitz:

**Tabelle 8:** Eigentumsverhältnisse auf den geeigneten Flächen

Kreis/ Eigentümer	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl
<b>Dithmarschen</b>	6.659	4.500	3
privat	6.659	4.500	3
<b>Nordfriesland</b>	62.647	28.100	12
privat	43.248	23.100	10
privat/öffentlich	19.399	5.000	2
<b>Pinneberg</b>	209.935	80.600	33
öffentlich	29.169	15.800	7
privat	164.649	53.300	23
privat/öffentlich	16.117	11.500	3
<b>Steinburg</b>	58.838	32.900	15
öffentlich	13.953	11.500	3
privat	35.786	15.400	11
privat/öffentlich	9.099	6.000	1
<b>Gesamt</b>	<b>338.079</b>	<b>146.100</b>	<b>63</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

**Tabelle 9** stellt die **Realnutzung** auf den 63 geeigneten Flächen dar. Insgesamt 116.600 qm Nutzfläche entfallen auf Brachflächen, 8.800 qm auf Bestandsgebäude sowie -Anlagen und 20.700 qm auf innerstädtische Freiflächen.

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

Kreis/ Realnutzung	Grundstücksgröße in qm	Nutzfläche in qm	Anzahl
<b>Dithmarschen</b>	6.659	4.500	3
Brache	6.659	4.500	3
<b>Nordfriesland</b>	62.647	28.100	12
Bestand	7.678	1.800	2
Brache	52.792	24.800	9
Freifläche	2.177	1.500	1
<b>Pinneberg</b>	209.935	80.600	33
Bestand	4.997	500	1
Brache	172.633	63.000	27
Freifläche	32.305	17.100	5
<b>Steinburg</b>	58.838	32.900	15
Bestand	20.874	6.500	4
Brache	28.976	24.300	9
Freifläche	8.988	2.100	2
<b>Gesamt</b>	<b>338.079</b>	<b>146.100</b>	<b>63</b>

Eigene Berechnung BFR/GseProjekte

## 4. Die 63 geeigneten Flächen im Einzelnen

Vollständige Übersicht zu allen 63 geeigneten Flächen mit Standortbezeichnungen, Nutzflächen, individuellen Nutzungszielen und jeweiligem baurechtlichem Status.

**Tabelle 10:** Einzeldarstellung aller 63 geeigneten Flächen

Kommune	Flächenbezeichnung	Potenzial insgesamt	Nutzungsmöglichkeit	B-Plan Status
<b>Kreis Dithmarschen</b>				
Heide	Bahnhofsgang	500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Heide	Poststraße	3.500	Multifunktional	§ 34 BauGB
Meldorf	Friedrichshöferstraße	500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
<b>Kreis Nordfriesland</b>				
Husum	Keglerstuben	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Husum	Damm	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Husum	Bahngelände Deichstraße	3.000	Multifunktional	B-Plan erforderlich
Leck	Bahnhofstraße 21	800	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Leck	Bahnhofstraße 8	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Leck	Betriebserweiterungsfläche CIP GmbH	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Leck	Flensburger Straße	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Leck	Ladestraße (ehem. Raiffeisen)	3.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Leck	Ladestraße	6.000	Multifunktional	B-Plan in Aufstellung
Tönning	ehem. Edeka	1.300	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	§ 34 BauGB
Tönning	Fellhandel Sturm Friedrich GmbH & Co. KG	2.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Tönning	Kies- und Transportbetrieb Jans GmbH	3.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
<b>Kreis Pinneberg</b>				
Barmstedt	Königstraße 45	300	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Barmstedt	Parkplatz	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Barmstedt	Feuerwehr	4.000	Multifunktional	B-Plan erforderlich
Barmstedt	Baustoffhandel KremerGlismann	5.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Elmshorn	Rahmenplan Krückau - Vormstegen: Quartier an den Knechtschen Hallen Teil 3	100	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Rahmenplan Krückau - Vormstegen: Quartier an den Knechtschen Hallen Teil 2	300	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Knechtsche Hallen	500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Rahmenplan Krückau - Vormstegen: Quartier an den Knechtschen Hallen Teil 1	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Hafentower	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Rahmenplan Krückau - Vormstegen: Quartier am Buttermarkt	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Rahmenplan Krückau - Vormstegen: Quartier Osterfeld - Schloßstraße	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
Elmshorn	Nordufer (Parkpalette)	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung

Elmshorn	Kleiststraße	3.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Elmshorn	Nordufer	5.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Pinneberg	Privatparkplatz Hochstraße	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Pinneberg	Dingstätte	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Pinneberg	Elmshorner Straße Büroprojekt	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Pinneberg	Dingstätte 38 (ehem. Kaufhaus)	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Pinneberg	PiZ (Pinneberg Einkaufszentrum)	3.000	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	B-Plan in Aufstellung
Pinneberg	Ehem. Aluwerke	3.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Pinneberg	Ehem. Holzhandel Schauenburger Straße	10.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Quickborn	Kieler Straße	500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Quickborn	Marktstraße	600	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Schenefeld	Alte Landstraße	600	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Schenefeld	Kiebitzweg 16 - 20	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	B-Plan erforderlich
Schenefeld	Rathausenerweiterung	1.200	Büro/Dienstleistung/Gastro/ Einzelhandel	B-Plan erforderlich
Schenefeld	Kiebitzweg	3.000	Multifunktional	B-Plan erforderlich
Tornesch	Esinger Straße	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Tornesch	Ortskernentwicklung Uetersener Straße	6.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Uetersen	Marktstraße/Messtorffstraße	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Uetersen	Jahnstraße	5.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Uetersen	Hochfeldstraße	9.000	Multifunktional - Büro/Dienst/Gastro	B-Plan in Aufstellung
Wedel	Rosengarten (ehem. Optische Werke Möller)	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
<b>Kreis Steinburg</b>				
Glückstadt	Am Kommandantengraben	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Glückstadt	Druckerei Augustin	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Glückstadt	Am Fleeth 19	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	§ 34 BauGB
Glückstadt	Proviandhaus	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Glückstadt	Bahnhof Glückstadt	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Glückstadt	Bahnhofsumfeld	6.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Glückstadt	Feuerwache	9.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Itzehoe	Ostlandplatz Nord	1.000	Büro/Dienstleistung/Gastro/Einzelhandel	B-Plan erforderlich
Itzehoe	Holzcamp	1.600	Multifunktional	§ 30 BauGB
Itzehoe	Holstein Center	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 30 BauGB
Itzehoe	Ostlandplatz Südwest	2.000	Büro/Dienstleistung/Gastro/. Einzelhandel	B-Plan erforderlich
Kellinghusen	Hauptstraße	600	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Kellinghusen	Lehmsbergstraße 14	1.200	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	§ 34 BauGB
Kellinghusen	Lehmsbergstraße 16 - 18	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan erforderlich
Kellinghusen	Am Hafen West	1.500	Büro/Dienstleistung/Gastronomie	B-Plan in Aufstellung
<b>qm gesamt</b>		<b>146,100</b>		



## 5. Bewertung der Ergebnisse

Auf bis zu 63 Arealen in 16 Kommunen an der Westküste ist eine gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nachverdichtung in Innenstädten und innenstadtnahen Lagen möglich. Insgesamt konnte ein Potenzial von rund 14,6 ha identifiziert werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Areale zügig in Richtung gewerblicher (Teil)-Nutzungen entwickelt werden. Die Mehrheit der an diesem Projekt beteiligten Kommunen befasst sich mit unterschiedlichen Ansätzen bereits intensiv mit Möglichkeiten zur Nachverdichtung und intensiveren Nutzung von Flächen in den Innenstädten und innenstadtnahen Lagen. Dabei liegt der Fokus oft auf wohnbaulichen Entwicklungen und/oder der Wiederbelebung von leerstehenden Ladenlokalen.

Wenn es zusätzlich gelingt, in Zusammenarbeit mit Eigentümern insbesondere innerstädtische Brachflächen und leerstehende Gebäude für verträgliche gewerbliche Nutzungen an den Markt zu bringen, steht in den umliegenden Gewerbegebieten deutlich mehr Raum für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung, deren Tätigkeiten ausschließlich auf GE- oder GI-Flächen stattfinden können. Darüber hinaus können gewerbliche Ansiedlungen in erheblichem Maße zur Stabilisierung von Innenstädten beitragen, weil Arbeitsplätze und Kundenverkehre entstehen, die als Frequenzbringer für Handel und bereits ansässige Dienstleister wirken.

Die im Rahmen des Projekts zur „Mobilisierung von gewerblichen Flächenpotenzialen in Innenstädten“ ermittelten Daten und Flächenvorschläge ermöglichen es, auf den kommunalen Ebenen intensiver über gewerbliche Nachverdichtung zu diskutieren und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Darüber hinaus kann das Projekt auch als Plattform für einen damit verbundenen interkommunalen Fachdiskurs dienen.

## 6. Verzeichnis der Tabellen und Karten

### 6.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: 18 Kommunen; 168 untersuchte Flächen.....	7
Tabelle 2: Laufende Entwicklung auf 36 Flächen.....	8
Tabelle 3: 16 Kommunen; 63 geeignete Flächen.....	9
Tabelle 4: Nutzungsmöglichkeiten auf den geeigneten Flächen .....	11
Tabelle 5: Kombination gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen .....	11
Tabelle 6: Geeignete Flächen nach FNP-Status.....	13
Tabelle 7: Geeignete Flächen nach B-Plan-Status .....	13
Tabelle 8: Eigentumsverhältnisse auf den geeigneten Flächen .....	14
Tabelle 9: Kreis Nordfriesland; Flächenpotenziale – Entwicklung laufend oder vorgesehen .	14
Tabelle 10: Einzeldarstellung aller 63 geeigneten Flächen .....	15

### 6.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Ausschnitt Digitaler Flächenatlas Westküste .....	5
Karte 2: 20 ausgewählte Kommunen in den 4 Kreisen .....	6
Karte 4: Verteilung der 63 geeigneten Flächen im Raum.....	10
Karte 5: Nutzungsarten auf geeigneten Flächen.....	12

## Impressum

### Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH  
Regionalmanagement Westküste  
Viktoriastr. 17  
25524 Itzehoe  
Tel. 04821 17888-0  
[www.pg-norderelbe.de](http://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](http://www.rk-westküste.de)

### Auftragnehmer:

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

Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2021-2023 und durch die Partner der Regionalen Kooperation Westküste. Das Regionalbudget wird mit Mitteln der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ aus dem Landesprogramm Wirtschaft 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.