



Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ammersbek

Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ammersbek

Stand: 19.09.2024



Auftraggeberin:
Gemeinde Ammersbek

Bauamt

Am Gutshof 3, 22949 Ammersbek

Tel.: 040 605 81-0

www.ammersbek.de

Bearbeitung: Veronika Conradi, Frank Thiemann

Auftragnehmerin:

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: Peter Kranzhoff, Kathrin Kleinfeld

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Die Abbildungen wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet,
von dem beauftragten Büro erstellt.

Inhalt

1__ Einleitung	4
2__ Ausgangslage	4
2.1 Übergeordnete Planungen und Ziele	5
2.1.1 Ziele der Landesplanung.....	5
2.1.2 Entwurf des Regionalplans (2023).....	5
2.2 Städtebauliche Situation in Ammersbek	6
2.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie Wohnungsbaubedarf.....	11
2.4 Schlussfolgerung	12
3__ Zielsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung	13
4__ Ausblick.....	14
5__ Quellen.....	16
6__ Anlagen	16

1 Einleitung

Die Gemeinde Ammersbek steht bei der Ortsentwicklung ihrer fünf Ortsteile vor besonderen Herausforderungen. Diese Herausforderungen bestehen aufgrund der räumlichen Gliederung des Gemeindegebiets, den regional- und landesplanerischen Zielstellungen sowie dem regional bedingten, hohen Nachfragedruck nach Wohnraum, der per Landesverordnung bestätigt ist.

Ammersbek weist eine besondere räumliche Gliederung auf: Während der Ortsteil Lottbek an das Hamburger Stadtgebiet angrenzt und unmittelbar in dieses übergeht, liegt der Ortsteil Daheim/Heimgarten an Ahrensburg und ist dorthin orientiert. Die weiteren Ortsteile Hoisbüttel, Bünningstedt/Steenhoop und Schäferdresch/Rehagen liegen im Achsenzwischenraum und haben eine ländlichere Prägung.

Auch in Bezug auf die künftigen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zeigen sich Unterschiede zwischen den Ortsteilen. Die Innenentwicklung ist in Rehagen/Schäferdresch, Hoisbüttel sowie Daheim/Heimgarten kaum möglich, da nur wenige Baulücken vorhanden sind, während in Lottbek und in Bünningstedt/Steenhoop größere Innenentwicklungspotenziale vorliegen. Die Entwicklung dieser Potenziale entspricht in Bünningstedt/Steenhoop jedoch nicht dem Umfang der im Regionalplan bzw. Regionalplanentwurf (2023) vorgesehenen Eigenentwicklung, sondern übersteigt diese. Im städtebaulichen Rahmenplan für Bünningstedt/Steenhoop (2024) zeigen sich weitere Problemlagen für den Ortsteil, sollten die Innenentwicklungspotenziale nicht genutzt werden. Gleichzeitig besteht in den anderen Ortsteilen die Schwierigkeit, weitere Wohneinheiten für vorhandene Bedarfe zu ermöglichen, die nicht im Außenbereich liegen, da die Innenentwicklung nahezu

ausgeschöpft ist. Insgesamt bedarf es weiterem Wohnraum, da der Wohnungsmarkt in der Gemeinde aufgrund hoher Nachfrage angespannt ist, weshalb Ammersbek mittels Landesverordnung im Jahr 2023 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs bestimmt wurde. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Gemeinde Ammersbek die Frage, wie die künftige wohnbauliche Entwicklung gestaltet werden kann.

Mit diesem vorliegenden Konzept soll das Spannungsfeld aufgezeigt werden, in dem sich die Gemeinde Ammersbek in Bezug auf die Wohnraumentwicklung befindet, und hierfür ein Lösungsansatz formuliert werden.

Hierzu wird zunächst die Ausgangslage betrachtet: Die übergeordneten Planwerke der Landes- und Regionalplanung werden als Rahmen der gemeindlichen Entwicklung zusammengefasst. Anschließend wird kurz aufgezeigt, welche Innenentwicklungspotenziale in den einzelnen Ortsteilen vorhanden sind. Zur Bezifferung der tatsächlichen Wohnbaubedarfe werden die Ergebnisse einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (2024) aufgezeigt.

Dadurch zeigt sich, inwiefern die ermittelten Bedarfe der Haushaltsprognose innerhalb der einzelnen Ortsteile untergebracht werden können. Anschließend wird daraus abgeleitet, welche Ziele sich die Gemeinde Ammersbek in Bezug auf ihre wohnbauliche Entwicklung setzt.

2 Ausgangslage

Die Ausgangslage setzt sich aus den übergeordneten Rahmenbedingungen der Raumordnung, der Situation in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde sowie den Wohnraumbedarfen zusammen. Den Abschluss des Kapitels bildet eine Schlussfolgerung, in der die Ergebnisse zusammengeführt werden.

2.1 Übergeordnete Planungen und Ziele

Die gemeindliche Entwicklung erhält durch übergeordnete Planwerke einen Rahmen, der von den Gemeinden einzuhalten ist. Als übergeordnete Planwerke haben in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung v. a. der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan Bedeutung. Die raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplans für das Land Schleswig-Holstein werden durch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans für drei Planungsräume in Schleswig-Holstein weiter konkretisiert. Beide Planwerke sind bei der gemeindlichen Entwicklung zu berücksichtigen, etwa bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen, aus denen wiederum die Bebauungspläne abgeleitet werden müssen. Daher werden in den folgenden Unterkapiteln kurz die Ziele der Landes- und der Regionalplanung für Ammersbek benannt.

2.1.1 Ziele der Landesplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021) weist den Gemeinden Funktionen zu, an die u. a. der Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung geknüpft ist. So wird die Gemeinde Ammersbek im Landesentwicklungsplan als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum Hamburg dargestellt. Dies hat zur Folge, dass die Wohnbauentwicklung in Ammersbek zur Eigenentwicklung (örtlicher Bedarf) gedacht ist. Hierfür wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Ammersbek von maximal 15 % des Wohnungsbestandes im Zeitraum von 2022 bis 2036 angegeben. Bei 4.942 Wohneinheiten Ende 2022 ergibt dies rund 740 Wohneinheiten als Obergrenze.

2.1.2 Entwurf des Regionalplans (2023)

Die im Landesentwicklungsplan getroffenen Ziele zur Wohnraumentwicklung werden im Regionalplan aufgenommen und

weiter präzisiert, indem u. a. Siedlungsachsen und besondere Siedlungsräume festgelegt werden. Diese zeigen sich im Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III auch in der Gemeinde Ammersbek: Der Ortsteil Lottbek ist Teil des baulichen Siedlungszusammenhangs mit Hamburg/Bergstedt und wird dem besonderen Siedlungsraum Hamburg zugeordnet. Die wohnbauliche Entwicklung darf hier dementsprechend über den örtlichen Bedarf hinausgehen, da das Ziel des Regionalplans für Lottbek eine deutliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist.

Der Ortsteil Daheim/Heimgarten ist ebenfalls Teil des Achsenraumes und liegt auf der Siedlungsachse von Hamburg/Wandsbek über Ahrensburg bis Bad Oldesloe. Hier ist eine Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang möglich, die räumlich die Abgrenzung der Siedlungsachse nicht überschreiten darf.

Die weiteren Ortsteile von Ammersbek – Hoisbüttel, Rehagen/Schäferdresch und Bünningstedt/Steenhoop – liegen im sogenannten Achsenzwischenraum des Regionalplans. Für diese formuliert der Entwurf des Regionalplans das Ziel, dass die Wohnbauentwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs stattfinden soll. Zudem sieht der Entwurf des Regionalplans für Hoisbüttel vor, dass eine Erweiterung des Siedlungskörpers höchstens als Arrondierung stattfinden soll, wobei die Grünzäsur zwischen Lottbek und Hoisbüttel zu erhalten ist.

Für den Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop sind der Erhalt des Bestandes und der sozialen Infrastruktur sowie eine moderate Entwicklung der Bevölkerung die grundsätzlichen Entwicklungsziele.

Insgesamt gilt für alle Gemeinden und Ortsteile der regionalplanerische Grundsatz einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung, weshalb in allen Kommunen eine Innenentwicklung sowie

die Umnutzung von Flächen und Gebäuden der Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Freiflächen vorzuziehen ist.

2.2 Städtebauliche Situation in Ammersbek

In diesem Kapitel wird der Blick auf die einzelnen Ortsteile von Ammersbek gerichtet. Es werden die Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche für die künftige Wohnbauentwicklung benannt, um dem Grundsatz der Innenentwicklung gerecht zu werden. Des Weiteren werden zusätzliche örtliche Besonderheiten aufgezeigt und mögliche Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung aufgezeigt.

Baulandreserven (im Flächennutzungsplan dargestellte, aber bislang nicht bebaute Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) sind im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden und werden daher nicht weiter erwähnt. Baulücken sind dagegen in den einzelnen Ortsteilen in unterschiedlichem Umfang vorhanden.

Lottbek: Deutliche Entwicklung der Bevölkerungszahl bei großen Innenentwicklungspotenzialen

Für Lottbek als Teil des besonderen Siedlungsraums von Hamburg ist gemäß Regionalplan-Entwurf eine deutliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen über den örtlichen Bedarf hinaus vorgesehen. Diese zusätzliche wohnbauliche Entwicklung kann im Ortsteil zu großen Teilen auf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen stattfinden, da zwei größere Konversionsflächen vorhanden sind – das Grundschulgelände der Grundschule Hoisbüttel und das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei an der Bergstedter Chaussee, für das bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenwohnanlage und Kindertagesstätte geschaffen wurden. Bisher werden hier ca. 70 Wohneinheiten (Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen) geplant. Die Anzahl der

möglichen Wohneinheiten auf dem Schulgelände ist hingegen noch nicht absehbar.

Daheim/Heimgarten: Siedlungszusammenhang mit Ahrensburg und wenig Baulücken

In Daheim/Heimgarten sind lediglich ca. 8 Wohneinheiten in Baulücken vorhanden. Daher müsste eine weitere Schaffung von Wohnungsbau in diesem Ortsteil in den Außenbereich gehen. Dies ist für den Ortsteil auf der Siedlungsachse gemäß Regionalplan-Entwurf möglich, solange die Abgrenzung der Siedlungsachse eingehalten wird.

Hoisbüttel und Rehagen/Schäferdresch: Deckung des örtlichen Bedarfs bei wenig Baulücken

In Hoisbüttel und in Rehagen/Schäferdresch – beide Ortsteile liegen im Achsenzwischenraum, wo der örtliche Bedarf maßgebend ist – sind nur wenige Baulücken vorhanden.

Bünningstedt/Steenhoop: Deckung des örtlichen Bedarfs bei großen Flächenpotenzialen

Auch in Bünningstedt/Steenhoop zeigt sich zunächst eine ähnliche Situation wie in den anderen beiden Ortsteilen im Achsenzwischenraum: Die Entwicklung ist im Rahmen des örtlichen Bedarfs vorgesehen und es sind wenig Baulücken vorhanden. Unter Berücksichtigung der dortigen Bebauungspläne können in den vorhandenen Baulücken ca. 11 bis 15 Wohneinheiten errichtet werden.

Dennoch besteht hier eine Besonderheit: Es gibt große Flächenpotenziale innerhalb des Ortsteils. Dies hängt in dem dörflich geprägten Ortsteil mit den Veränderungen in der Landwirtschaft zusammen. Südlich der Dorfstraße befinden sich großzügige Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen. Nach Reduktion oder Verlagerung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit in den Außenbereich werden diese innerörtlichen Flächen weniger bis kaum noch benötigt,

Gemeinde Ammersbek	Wohneinheiten in Baulücken / durch Konversion / im Bau	Flächenpotenziale gemäß Rahmenplan
Achsenraum	ca. 15 / 71 / 65	
Lottbek	ca. 7 / 71* / 65	
Daheim/Heimgarten	ca. 8 / - / -	
Achsenzwischenraum	ca. 50 / - / -	ca. 48 bis 83
Hoisbüttel	ca. 10 / - / -	
Rehagen/Schäferdresch	ca. 27 / - / -	
Bünningstedt/Steenhoop	ca. 13 / - / -	ca. 48 bis 83

Tabelle 1: Innenentwicklungspotenziale in Ammersbek

**Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen*

sodass sie Potenziale zur Umnutzung bieten. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist an diesen Stellen jedoch ein Dorfgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt Landwirtschaft aus, sodass die Flächen derzeit nicht für Wohnen nutzbar sind. Wenn der Bebauungsplan außenvorgelassen wird, würde § 34 BauGB greifen und es wären deutlich mehr Wohneinheiten realisierbar. Je nach Bebauungsdichte könnten dadurch ca. 42 bis 85 Wohneinheiten entstehen. Auch die Möglichkeit eines neuen Planrechts besteht, damit könnten nach dem Umsetzungskonzepts des Rahmenplans etwa ähnlich viele Wohneinheiten wie bei dem Szenario nach § 34 BauGB realisiert werden. Die politisch bevorzugte Variante – das Umsetzungskonzept – weist ein Potenzial von ca. 48 bis 83 Wohneinheiten auf.

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Lottbek Flächenpotenziale



Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Daheim/Heimgarten

Flächenpotenziale



Legende

- Baulücken
- Wohneinheiten im Bau / in Bauvorbereitung
- Wald
- Gewässer
- Wohnbauflächen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Gemeindegrenze

cappel + kranzhoff
Stadtentwicklung und planung gmbh

Stand: 05.08.2024

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Hoisbüttel

Flächenpotenziale



Legende

- Baulücken
- Wohneinheiten im Bau / in Bauvorbereitung
- Wald
- Gewässer
- Wohnbauflächen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Gemeindegrenze

cappel + kranzhoff
Stadtentwicklung und planung gmbh

Stand: 05.08.2024

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Rehagen/Schäferdresch

Flächenpotenziale



Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach Bebauungsplan



Für untergenutzte Flächen im Ortskern in Bünningstedt ist eine Nachnutzung notwendig, um die städtebauliche Gestalt des Ortes zu erhalten und Leerstand zu vermeiden

Die Entwicklung dieser Flächenpotenziale in Bünningstedt haben nicht nur vor dem Hintergrund der Flächensparnis eine Bedeutung, sondern auch darüber hinaus für die Ortsteilentwicklung.

Nachnutzungen der Hofstellen sind bedeutend, um langfristige Leerstände der nicht mehr benötigten Gebäude und Unternutzungen der großzügigen Grundstücke zu verhindern. Zugleich sind Nachnutzungen der Gebäude erforderlich, um die typische bauliche Prägung – landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude in zweigeschossiger Bauweise mit traditionellen Baumaterialien wie Rotklinker und Holz sowie Gestaltungselementen wie Sprossenfenster – des Dorfkerns nachhaltig zu bewahren. Die Erhaltung der prägenden landwirtschaftlichen Gebäude und Kubaturen und damit des typischen Erscheinungsbildes im Ortskern ist an die Möglichkeiten zur Nachnutzung gebunden. Ohne Nachnutzung droht der Verfall der ortsbildprägenden Strukturen und Bausubstanzen.

Auch die Altstandorte der Feuerwehr und der Grundschule, die durch Neubauten ersetzt wurden, befinden sich im Innenbereich und benötigen eine Nachnutzung, um Leerstand der Gebäude und eine Unternutzung der Flächen zu vermeiden.

Detailliertere Untersuchungen und Erläuterungen zur Situation in Bünningstedt/Steenhoop sind dem städtebaulichen Rahmenplan (2024) zu entnehmen (siehe Anlage). Der Rahmenplan enthält zudem ein städtebauliches Konzept für die künftige Entwicklung des Ortsteils und wurde am 21.05.2024 von der Gemeindevertretung als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Er dient als Arbeitsgrundlage mit Selbstbindungswirkung für

die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils.

2.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie Wohnungsbaubedarf

Die Gemeinde Ammersbek hat eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose im Frühjahr 2024 in Auftrag gegeben, die von „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“ erstellt wurde. Anlass für diese Prognose war, den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum zu ermitteln.

Insgesamt lebten Ende 2022 10.044 Personen in Ammersbek, was einen Anstieg in den letzten 11 Jahren um 300 Personen (3,3 %) bedeutet. Es ist zu beobachten, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuzüge wieder ausgeglichen wird, bei denen es sich überwiegend um Zuzüge aus Hamburg handelt. Insbesondere bei Familien weist Ammersbek einen hohen Zuzug auf, während bei den 18- bis 25-Jährigen sowie bei den über 65-Jährigen die Fortzüge überwiegen. Es zeigt sich eine steigende Anzahl von Kindern und Jugendlichen bei gleichzeitig insgesamt alternder Bevölkerung.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2040 werden jeweils in drei Varianten berechnet, um einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen und gleichzeitig sich verändernde Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, etwa hohe Zuzüge von geflüchteten Personen.

Die Bevölkerungsprognose ergibt eine Spannweite von einem Rückgang der Bevölkerung um -3,2 % der unteren Variante, über eine leichte Zunahme von 0,8 % bei der Basisvariante bis zu einer Zunahme der Bevölkerung um 4,9 % in der oberen Variante. Bei der oberen Variante zeigen sich im Vergleich hohe Zuzüge und eine weniger starke Alterung.

Haushaltsprognose

Für die Bezifferung des Wohnbaubedarfs ist die Entwicklung der Haushalte entscheidend, da ein Haushalt mit einer Wohneinheit gleichzusetzen ist. Ende 2022 sind in Ammersbek 4.840 Haushalte vorhanden. Die auf der Bevölkerungsprognose aufbauende Haushaltsprognose zeigt folgende Entwicklungen:

- Basisvariante: Zunahme der Haushalte um 1,1 % (+55 Haushalte)
- Untere Variante: Abnahme der Haushalte um -1,8 % (-90 Haushalte)
- Obere Variante: Zunahme der Haushalte um 4,1 % (+200 Haushalte)

Die Struktur der Haushalte wird sich dabei nur geringfügig verändern. Während in der unteren und in der Basisvariante der Anteil der Einpersonenhaushalte leicht steigt und der Anteil größerer Haushalte leicht zurückgehen, ist es bei der oberen Variante umgekehrt, da von einem höheren Zuzug von Familien ausgegangen wird. In allen Varianten ist eine Zunahme der Seniorenhaushalte zu beobachten.

Neubaubedarf

Der Neubaubedarf setzt sich aus drei Nachfragebereichen zusammen:

- Nachholbedarf aufgrund eines bestehenden Nachfrageüberhangs, da der Wohnungsmarkt in Ammersbek angespannt ist und Reserven im Bestand kaum vorhanden sind. Mit dem Nachholbedarf soll eine Fluktuationsreserve aufgebaut werden.
- Ersatzbedarf von rund 200 Wohneinheiten durch einen erwarteten Wohnungsabgang, etwa durch nicht mehr wirtschaftliche Modernisierungen von Gebäuden, die einen Abriss erfordern
- Zusatzbedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung von -90 Wohneinheiten bei unterer Variante über 55 Wohneinheiten

in Basisvariante bis 200 Wohneinheiten in oberer Variante.

Aus diesen drei Bausteinen ergibt sich folgende Summe des Neubaubedarfs nach Varianten:

- Basisvariante: Neubaubedarf von 305 Wohneinheiten
- Untere Variante: Neubaubedarf von 160 Wohneinheiten
- Obere Variante: Neubaubedarf von 450 Wohneinheiten

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose kommt zu dem Schluss, dass in Ammersbek eine Diversifizierung des Wohnraumes notwendig ist, da sich in den vergangenen Jahren eine breiter gewordene Nachfrage gezeigt hat, an die sich der Wohnungsbestand nicht angepasst hat. Die Einflussmöglichkeiten im Bestand sind gering, daher kommt dem Neubau sowohl quantitativ als auch qualitativ eine wichtige Rolle zu.

Abschließend wird eine Orientierung an der oberen Variante für Ammersbek empfohlen, da eine Lagegunst sowie ein hoher Nachfragedruck bzgl. Wohnraum bestehen und gleichzeitig die Chance vorliegt, bei einem größeren Neubauumfang das Wohnraumangebot entsprechend der Nachfrage zu diversifizieren.

2.4 Schlussfolgerung

Die Haushaltsprognose wurde für die ganze Gemeinde Ammersbek erstellt. Konkrete Aussagen für die einzelnen Ortsteile liegen nicht vor, zumal die Prognose unschärfer und die Aussagekraft geringer wird, je kleiner die Gesamtmenge ist.

Die Gemeinde möchte stattdessen die Bedarfe im Rahmen der regional- und landesplanerischen Ziele steuern. Ein proaktives Vorgehen ist gewünscht, da eine Entwicklung allein anhand der bestehenden Wohneinheiten die örtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt. So ist

Rehagen/Schäferdresch zwar ein großer Ortsteil, der jedoch fast vollständig aus reinen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern besteht, die über nahezu keine infrastrukturelle Ausstattung verfügen.

Insgesamt zeigt sich im Vergleich mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, dass die Prognose und somit der ermittelte Wohnungsbaubedarf diesen Rahmen unterschreitet. Entwicklungen entsprechend der Prognose stellen daher zunächst keinen Widerspruch zum Landesentwicklungsplan dar, bezogen auf die gesamte Gemeinde.

Der ermittelte Bedarf von 450 Wohneinheiten kann derzeit nicht in den vorhandenen Baulücken gedeckt werden, trotz größerer Potenzialflächen in Lottbek und in Bünningstedt/Steenhoop.

In Lottbek kommt jedoch noch die potenzielle Entwicklung auf dem Schulgelände der Grundschule Hoisbüttel hinzu, die weitere Wohneinheiten in größerem Umfang ausmachen könnte. Falls diese Konversion die Bedarfe wider Erwarten nicht decken kann, ist hier eine Außenentwicklung im Rahmen der Siedlungsachsen möglich – die jedoch nach Möglichkeit vermieden wird. Daher bestehen im Achsenraum keine Schwierigkeiten bzw. Konflikte.

Anders ist die Situation im Achsenzwischenraum, dort werden im Wesentlichen zwei Ergebnisse deutlich:

Auf der einen Seite sind in Hoisbüttel und Rehagen/Schäferdresch kaum Baulücken vorhanden, sodass dort die örtlichen Wohnbaubedarfe nicht gedeckt werden können. Für eine Wohnraumschaffung in diesen Ortsteilen wäre eine aufwändige Entwicklung im Außenbereich notwendig, die nicht erwünscht ist.

Auf der anderen Seite bestehen größere Flächenpotenziale in Bünningstedt/Steenhoop, deren Entwicklung vor dem Hintergrund des drohenden Leerstands und für den Erhalt des Ortsbildes dringend benötigt wird,

aber eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zur Folge hätte.

Daher ist eine Lösung für die Wohnraumschaffung im Achsenzwischenraum erforderlich, bei der die Entwicklung innerhalb dieses Raumes gezielt gesteuert und damit eine Priorisierung auf die Innenentwicklung in Bünningstedt/Steenhoop gelegt wird.

3 Zielsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung

Aufgrund der geringen Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen von Ammersbek – mit Ausnahme von Lottbek – strebt die Gemeinde eine interne Umverteilung der benötigten Wohneinheiten an. Damit soll die Innenentwicklung in Bünningstedt/Steenhoop ermöglicht und damit gleichzeitig die Außenentwicklung in anderen Ortsteilen vermieden werden.

Es werden folgende Ziele formuliert:

1. *Die Gemeinde strebt an, das Verhältnis zwischen der Entwicklung innerhalb der Siedlungsachsen und im Achsenzwischenraum zu wahren.*

In Lottbek und in Daheim/Heimgarten ist jeweils eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus möglich. Hierbei sind die Grenzen der Siedlungsachsen einzuhalten. Dies entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen. Da im Achsenzwischenraum nur wenige Baulücken vorhanden sind, muss die künftige Wohnbauentwicklung ohnehin überwiegend in Lottbek und in Daheim/Heimgarten stattfinden. In Lottbek sind hierfür verschiedene Innenentwicklungspotenziale in größerem Umfang vorhanden.

2. *Im Achsenzwischenraum wird die Entwicklung in Bünningstedt/Steenhoop auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans priorisiert.*

Im Achsenzwischenraum sind nur wenige Flächen für eine Innenentwicklung nutzbar, einzig in Bünningstedt/Steenhoop sind Flächenpotenziale mit den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortslage vorhanden. Diese Flächen sind gut umnutzbar und ermöglichen somit eine weitere Innenentwicklung in Ammersbek. Städtebauliche Gründe sprechen für eine Nachnutzung, da sonst Leerstand und Unternutzungen drohen. Mit dem Rahmenplan liegen eine städtebauliche Zielsetzung und Konzeption für eine ortsangepasste Entwicklung vor.

Zudem sind die Ortsteile im Achsenzwischenraum nicht vergleichbar, sondern Bünningstedt weist Qualitäten als Wohnstandort auf, die Rehagen/Schäferdresch und Hoisbüttel nicht oder nur unzureichend aufweisen, etwa die gute Lage mit der Nähe zu Ahrensburg und die soziale Infrastruktur mit der neu gebauten Grundschule und der Kita. Die wohnbauliche Entwicklung in Bünningstedt/Steenhoop dient somit auch der Absicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur. Außerdem besteht die Möglichkeit des dörflichen Wohnens. Der Ortsteil ist von einem dörflichen Erscheinungsbild geprägt, während es sich in Hoisbüttel und Rehagen/Schäferdresch eher um locker bebaute Einfamilienhausgebiete handelt.

Diese Priorisierung im Achsenzwischenraum bedeutet jedoch nicht, dass der Großteil der wohnbaulichen Entwicklung in Bünningstedt/Steenhoop stattfindet, sondern dass das Verhältnis zwischen der Entwicklung innerhalb der Siedlungsachsen und im Achsenzwischenraum zu wahren ist, wie auch im Ziel 1 formuliert ist. Beide Ziele sind gleichermaßen zu verfolgen. Von dem Neubaubedarf von 450 Wohneinheiten machen die Flächenpotenziale in Bünningstedt mit ca. 80 Wohneinheiten nur einen geringen Anteil aus. Falls alle diese Potenziale in Bünningstedt entwickelt werden sollten, wären dennoch weiterhin rund

370 Wohneinheiten im Achsenraum in Lottbek und Daheim/Heimgarten möglich. Damit werden die hervorgehobene Stellung und Funktion der Siedlungsachse und des besonderen Siedlungsraums nicht geschwächt.

Zusammengefasst bedeutet die vorgenannte Zielsetzung, dass innerhalb des Achsenzwischenraums eine wohnbauliche Entwicklung vorrangig auf den Innenentwicklungsflächen in Bünningstedt/Steenhoop stattfinden soll. In Rehagen/Schäferdresch ist – abgesehen von der Baulückenschließung und möglichen Neu- oder Umbauten im Bestand – keine umfangreiche Siedlungsentwicklung geplant, sodass die dort vorhandenen Bedarfe stattdessen in Bünningstedt/Steenhoop eingesetzt werden sollen.

4 Ausblick

Diese Schwerpunktsetzung der wohnbaulichen Entwicklung ist ein von der Gemeinde selbst auferlegtes Ziel, das im Laufe der kommenden Jahre schrittweise umgesetzt werden kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung in Bünningstedt/Steenhoop nicht an einem Stück innerhalb weniger Jahre stattfinden soll, sondern kontinuierlich und schrittweise gedacht ist. Ein Großteil der Innenentwicklungspotenziale befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sodass sie keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Entwicklung hat. Dies hängt von den Eigentümer:innen ab. Aus Erfahrung zeigt sich, dass eine kleinteilige Entwicklung durch diverse Grundstückseigentümer:innen langfristig stattfindet, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass die vollständige Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale über den Zeithorizont des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens hinausgehen wird.

Außerdem ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung dieser Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Ammersbek, dass die

Zustimmung der Landesplanung und die Übernahme dieser Zielrichtung in den neuen Regionalplan, der derzeit in Aufstellung ist, in der Textfassung vorliegt. Hierzu hat die Gemeinde Ammersbek im Rahmen der Auslegung des Entwurfs des Regionalplans im November 2023 Stellung genommen und um Ergänzung im Regionalplan gebeten.

5 Quellen

MIKWS – Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (2023): Regionalplan für den Planungsraum III-Neuaufstellung – Entwurf 2023. Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn.

MILIG – Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.

6 Anlagen

- Städtebaulicher Rahmenplan für Bünningstedt/Steenhoop (2024)
- Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose Gemeinde Ammersbek (2024) vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung