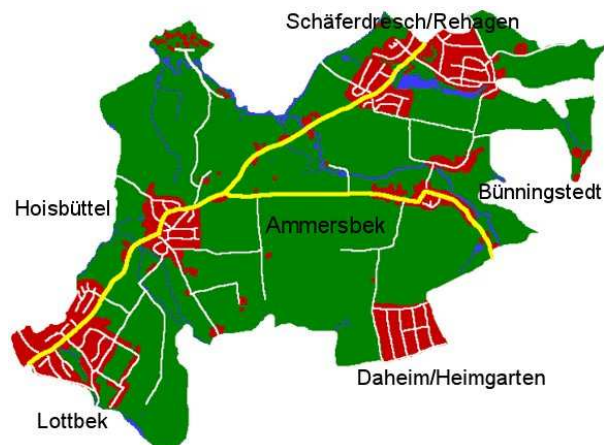


## **Gemeinde Ammersbek**

# **Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025**



**20.01.2010**

## Inhalt

I. Veranlassung .....	3
II. Rechtlicher und planerischer Rahmen.....	3
III. Neue Vorgaben nach dem Landesentwicklungsplanentwurf .....	4
IV. Datengrundlagen .....	6
1. Bestand .....	6
2. Demografische Entwicklung.....	7
2.1. Ammersbek.....	7
2.2. Stormarn .....	8
2.3. Bevölkerungsstruktur .....	9
3. Wohnungsmarktprognosen.....	10
V. Konsequenzen und Handlungsorientierung .....	13
VI. Rahmen für die Wohnungsentwicklung in den Ortsteilen .....	14
1. Lottbek.....	16
1.1. Entwicklung bis Ende 2008 .....	16
1.2. Zukünftige Entwicklung .....	17
2. Daheim/Heimgarten.....	19
3. Hoisbüttel-Dorf.....	20
4. Rehagen/Schäferdresch .....	22
VII. Fazit.....	24
Anhang .....	25

## I. Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek beschloss am 19. Februar 2002 ein „Leitbild für die Wohnungsentwicklung“ für die Zeit bis zum Jahre 2010 (Vorlage 789/VI). Ziel des mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein einvernehmlich erörterten Leitbildes war es, einen Rahmen für Überlegungen zu weiterer Wohnraumentwicklung, insbesondere im Achsenzwischenraum abzustecken. Grundlage des Leitbildes waren Wohnungsbestand, Baurechte in bestehenden Bauplänen und Baulücken auf der Datenbasis des Jahres 1994.

Der Planungszeitraum des Leitbildes aus dem Jahre 2002 endet mit dem Jahr 2010. Auch der Regionalplan von 1987 ist nach seiner Teilfortschreibung 1992 bis auf das Jahr 2010 ausgerichtet. Der zugrunde liegende Landesraumordnungsplan ist von 1998, sein Nachfolger, der Landesentwicklungsplan, befindet sich schon im Aufstellungsverfahren. Eine Fortschreibung des Leitbildes auf einen angemessenen Zeitraum unter Berücksichtigung der modifizierten, zukünftigen Ziele der Raumordnung ist deshalb geboten.

Die mittlerweile deutlich veränderten Bevölkerungsvorausrechnungen und der Paradigmenwechsel in Bund und Ländern bezüglich Flächenverbrauch und Kommunalfinanzen begründet zusätzlich die Notwendigkeit, entbehrliche Wohnbaureserveflächen im Flächennutzungsplan umzuwidmen, den Schwerpunkt der weiteren Entwicklung auf Nachverdichtung und Bestandsoptimierung zu legen und das Leitbild von 2002 nach wohnqualitätsorientierten und ortsbildverträglichen Maßstäben zu überarbeiten.

Am 8. Dezember 2009 beschloss die Gemeindevertretung Ammersbek deshalb, wie in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 1. Oktober 2009 zur Anzeige der Gemeinde über die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen, das „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2010“ fortzuschreiben.

## II. Rechtlicher und planerischer Rahmen

Seit Erarbeitung des ursprünglichen Leitbildes haben sich mehrere rechtliche Grundlagen verändert, u.a. 2002 und 2005 das Landesplanungsgesetz (LaPlaG), 2006 das Raumordnungsgesetz (ROG), 2008 das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), und 2004 das Baugesetzbuch (BauGB). Andere für die Bauleitplanung relevante Gesetze sind seitdem hinzugekommen, z.B. 2005 das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), 2005 das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes oder 2002 die Europäische Umgebungslärmrichtlinie (EU-ULR).

Insbesondere die Novellierung BauGB hat weitgreifende Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung und städtebauliche Entwicklung. Zu berücksichtigen sind nun auch Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Bodenschutz, Klimaschutz, Biologische Vielfalt und Verantwortung für künftige Generationen. Aus diesem Grunde wurde auch die Flächenschonung als Planungsgrundlage in das Baugesetzbuch neu aufgenommen:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald*

*oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§1a, 2 BauGB)*

Über diese gesetzlichen Regelungen hinaus hat die Bundesregierung als politisches Ziel beschlossen, die Neuinanspruchnahme von Flächen von derzeit über 100 ha täglich bis 2020 auf 30 ha zu reduzieren.

Außerdem sind für die Fortschreibung des Leitbildes weitere relevante Faktoren zu berücksichtigen, die sich seit Erstellung des ersten Leitbildes geändert haben:

- die demographische Entwicklung in Bezug auf Bevölkerungszahl, Bevölkerungsstruktur und Haushaltsgröße.
- die Verschiebung auch der politischen Werteskala von Flächenverbrauch zu Flächenschonung.
- die wohnumfeldverändernden Auswirkungen der bisherigen „verstärkten Siedlungstätigkeit“ im Ortsteil Lottbek<sup>1</sup>.
- ökonomische, soziale und ökologische Werte in der kommunalen Entwicklungsplanung.

Der Entwurf der Landesregierung für einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP), der seinen Rechtsvorgänger, den Landesraumordnungsplan (LROP), im Laufe des Jahres 2010 ersetzen soll, gibt dem Prinzip der Nachhaltigkeit und dem Ressourcenschutz bei Planung und Ausführung erstmals ein bedeutendes Gewicht.

Die Gemeinde Ammersbek nimmt mit dieser Fortschreibung des Leitbildes das Nachhaltigkeitsprinzip auf und vollzieht mit ihm einen inhaltlichen Wandel des Begriffes „Entwicklung“, der die neue Grundlage ihrer zukünftigen Entwicklung bilden soll: Gemeindeentwicklung soll nicht mehr vor allem über Quantität, sondern durch die Qualität des Wohnens und Lebens in Ammersbek definiert sein. Auswirkungen von Siedlungstätigkeit auf das Wohnumfeld der Ammersbeker Bevölkerung müssen dem quantitativ unbestimmten Begriff „Bedarf an Wohnraum“ zumindest gleichgewichtig gegenüberstehen.

### **III. Neue Vorgaben nach dem Landesentwicklungsplanentwurf**

Der Planungszeitraum des Regionalplanes endet im Jahr 2010. Nach Aufstellung des zukünftigen Landesentwicklungsplanes (LEP) werden die Regionalpläne fortgeschrieben. Eine Orientierung für die zukünftigen Entwicklungsleitlinien des Landes Schleswig-Holstein bietet der Entwurf des LEP.

Im LEP, der die Grundlage für die Entwicklung von 2011 bis 2025 bilden wird, ist Ammersbek eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg<sup>2</sup>. Er betont, dass die Ordnungsräume bereits eine hohe Verdichtung aufweisen, so dass konkurrierende Flächenansprüche z.B. für Wohnen, Landwirtschaft und Naherholung besonders sorgfältig gegeneinander abgewogen werden müssen, „um

---

<sup>1</sup> Laut Regionalplan bot der Ortsteil Lottbek im Planungszeitraum bis 1994 bis 2010 „gute Voraussetzungen für eine auch künftig verstärkte Siedlungstätigkeit“.

<sup>2</sup> Die nächstgelegenen Stormarner Orte mit zentralörtlicher Einstufung sind Bargtheide (Unterzentrum) und Ahrensburg (Mittelzentrum).

die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu stärken und *gleichzeitig* die Lebensqualität zu sichern<sup>3</sup>.

Die B 75 über Ahrensburg - Delingsdorf ist die nächstgelegene Siedlungsachse, so dass die Ortsteile Rehagen/Schäferdresch, Hoisbüttel-Dorf und Bünningstedt weiterhin im Achsenzwischenraum liegen, für den der LEP die bauliche Entwicklung auf 10 % begrenzen wird, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. 12. 2009.<sup>4</sup>

Die Verbindungsstraße Hamburg-Bergstedt - Bargtheide, L 225, ist im LEP nicht Siedlungsachse, Ammersbek wird daher nicht „Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung“ sein<sup>5</sup>. Allerdings werden Ortsteile wie Lottbek, die sich in Verlängerung innerstädtischer Nebenachsen, wie im Regionalplan gefordert, baulich und wirtschaftlich über den örtlichen Bedarf hinaus entwickelt haben, weiterhin als besonderer Siedlungsraum angesehen. Ähnliches gilt für den Ortsteil Daheim/ Heimgarten, der nach Regionalplan im baulichen Siedlungszusammenhang mit Ahrensburg steht und daher auch zukünftig wie Ahrensburg im Achsenraum liegt.

Der LEP betont jedoch, dass eine planmäßige Erweiterung über den vorhandenen baulichen Siedlungszusammenhang hinaus dabei nicht anzustreben sei und eine Zersiedelung planerisch begrenzt werden soll.<sup>6</sup>

Der LEP ist funktional Teil des deutschen Baurechts; er steckt den quantitativen Rahmen ab, innerhalb dessen die Kommunen Wohnungsbau zulassen dürfen. Hieraus folgt keine Pflicht, den quantitativen Rahmen auszufüllen, den Umfang der Wohnungsentwicklung bestimmen unverändert die kommunalen Vertretungen.

Für eine nachfrageorientierte und sozial verträgliche bauliche Entwicklung berücksichtigt Ammersbek mit dieser Leitbildfortschreibung insbesondere folgende Ziele des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes und des LEP verstärkt:

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich zu errichten<sup>7</sup>.
- Vor der Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen ist das Ausschöpfen von Innenverdichtungspotenzialen sowie von vorhandenen Flächen- und Konversionspotenzialen zu prüfen.
- Die Bestandsentwicklung hat Vorrang vor Wohnungsneubau.
- Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete werden die Erschließungskosten sowie die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur dargelegt und berücksichtigt.
- Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen und Grünzäsuren berücksichtigt.
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen werden entsiegelt und rekultiviert oder renaturiert, so dass die Böden natürliche oder nutzungsbezogene Funktionen erfüllen können.

---

<sup>3</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan 2009, Kap. 5.3.3.

<sup>4</sup> Geplante Änderungen am LEP, Inform. des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 2.3.2009

<sup>5</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan 2009, Kap. 6.5.2.2.

<sup>6</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan 2009, Kap. 6.4.1.1.

<sup>7</sup> Landesentwicklungsgrundsatzgesetz, § 6, Abs. 4

- Flächenüberangebote und konkurrierende Ausweisungen von Wohnbauflächen zu umliegenden Kommunen sollen durch abgestimmte Wohnungsentwicklung vermieden werden.

Zusätzlich wird neben den vorhandenen Naturschutzgebieten und Naturdenkmälern die besondere Bedeutung der Gewässer für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz stärker berücksichtigt<sup>8</sup>. Die Gewässer und ihre Uferbereiche werden deshalb, aber auch für den Natur- und Artenschutz sowie für die Naherholung der Ammersbeker und Hamburger Bürger, von weiterer Bebauung frei gehalten.

## IV. Datengrundlagen

### 1. Bestand

Ammersbek hat aktuell einen Bestand von 4437 Wohnungen von denen sich 62,4 % in Ein- und Zweifamilienhäuser (1994: 67,3%) befinden. Der höchste Anteil an Mehrfamilienhäusern entfällt auf den Ortsteil Lottbek, danach folgt Hoisbüttel Dorf.

In einem Ammersbeker Haushalt leben durchschnittlich 2,1 Personen, 1994 waren es noch 2,5 Personen; jeder Ammersbeker lebt im Schnitt auf 45,4 Quadratmetern Wohnfläche.<sup>9</sup>

Ortsteil	Wohnungs-Bestand 31.12.1994	Wohnungs-Bestand 31.12.2000	Wohnungs-Bestand 31.12.2008	Anstieg 1994 bis 2008	Anstieg 1994 bis 2008 in %
Rehagen/Schäferdresch mit Bramkamp	1043	1073	1099	56	5%
Bünningstedt	182	188	190	8	4%
Hoisbüttel-Dorf	586	663	738	152	26%
Summe Ortsteile im Achsenzwischenraum	1811	1924	2027	216	12%
Lottbek	1289	1634	1813	524	41%
Daheim/ Heimgarten	532	570	597	65	12%
Summe Ortsteile in Ordnungsräumen	1821	2204	2410	589	32%
<b>Ammersbek gesamt</b>	<b>3632</b>	<b>4128</b>	<b>4437</b>	<b>805</b>	<b>22%</b>

Tab. 1: Wohnungsentwicklung in Ammersbek<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Teilfortschreibung (2004) des Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (1998)

<sup>9</sup> Gebäude- und Wohnungsbestand in Ammersbek 31.12.1990 bis 31.12.2008, Statistikamt Nord

Der Wohnungsbestand in Ammersbek ist in den letzten 15 Jahren um über 22 % angestiegen, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum nur um 7,5% zunahm (Tab. 3). 41% aller Wohnungen befinden sich im Ortsteil Lottbek, hier stieg die Zahl der Wohnungen um 40,7% innerhalb der vergangenen 15 Jahre.

Insgesamt nahm der Wohnungsbestand in den Ortsteilen der Ordnungsräume im betrachteten 15-Jahreszeitraum um 32 % zu und in den Achsenzwischenräumen um 12%.

Für Ortsteile im Achsenzwischenraum hatte das vorangegangene Leitbild einen Entwicklungsrahmen bis 2010 von 181 Wohneinheiten ermittelt, bis Ende 2008 wurden aber bereits 213 neue Wohnungen errichtet. Diese Überschreitung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens um 18% ist auf die intensive Wohnbauentwicklung in Hoisbüttel-Dorf zurückzuführen, da laut Leitbild von 2001 dort ein Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Achsenzwischenraumes gelegt werden sollte.

Schätzungsweise ein Viertel des heutigen Wohnungsbestandes wurde vor 1970 errichtet. Für Schleswig-Holstein geht das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) davon aus, dass zwei Drittel des Bestandes der fünfziger bis siebziger Jahre Investitionsbedarf bzgl. Ausstattung, Technik und Energiesparmaßnahmen haben. Ca. 20% der Wohnungen wurden nach dem Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung gebaut und sind damit energetisch auf dem Stand der Technik.

## 2. Demografische Entwicklung

### 2.1. Ammersbek

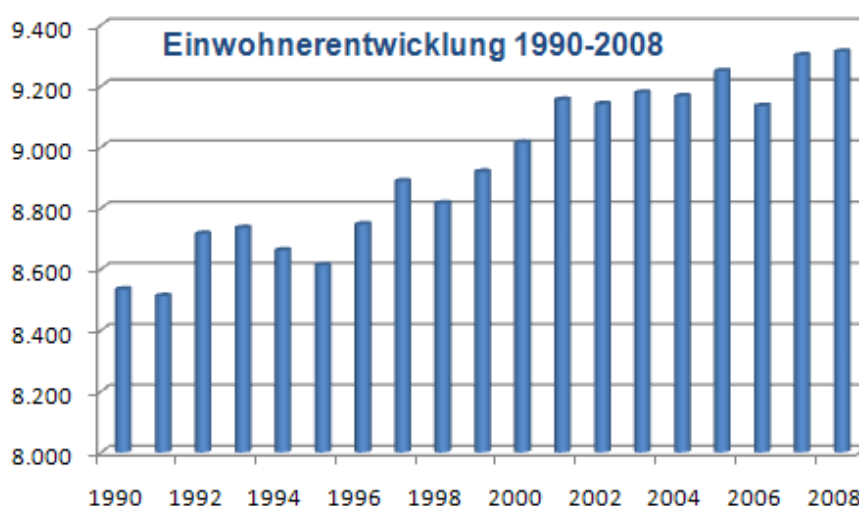


Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Ammersbek bis 2008 (Datenbasis Statistikamt Nord)

<sup>10</sup>Zahlen von 1994 und 2000 im Achsenzwischenraum aus „Leitbild Wohnungsentwicklung bis 2010“, Zahlen von 2008 und Ordnungsräume errechnet aus „Gebäude und Wohnbestand 31.12.2008“, Statistikamt Nord und prozentualen Bevölkerungsanteil je Ortsteil, Einwohnerregister (s. Anhang)

Ammersbek liegt mit allen seinen Ortsteilen im Verdichtungsraum Hamburg. Der wesentliche Siedlungsdruck findet derzeit und auch in naher Zukunft durch Spill-over-Effekte<sup>11</sup> statt. Zwischen 1990 und 2008 nahm die Bevölkerung im Schnitt um rund 43 Personen pro Jahr zu<sup>12</sup>. Der Schwerpunkt lag hierbei in den Jahren bis 2001 mit durchschnittlich 0,65% jährlich, danach nahm die Einwohnerzahl bis 2008 im Schnitt um 0,25% pro Jahr zu (Tab. 3).

Ammersbek ist nach Analysen der Bertelsmannstiftung ein „Suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen“. Bevölkerungsvorausberechnungen und Projektionen weisen auf einen Rückgang der Bevölkerung von 2008 bis 2025 um 4,5% hin ( Abb. 5).<sup>13</sup> Ursachen sind Geburtenrückgänge, eine alternde Bevölkerung und abnehmende Wanderungsgewinne.

Es fand entsprechend dem bundesweiten Trend ein Rückgang der Personenzahl pro Haushalt statt; gut ein Drittel aller Ammersbeker Haushalte sind im Jahr 2008 Ein-Personen-Haushalte.

## 2.2. Stormarn

In allen Hamburger Randkreisen ist seit 1990 eine Abnahme der Wanderungssalden zu verzeichnen. Stormarn lief bislang dem Trend entgegen und hatte einen Einwohnerzuwachs, der sich am ausgeprägtesten in den Mittel- und Unterzentren vollzog.

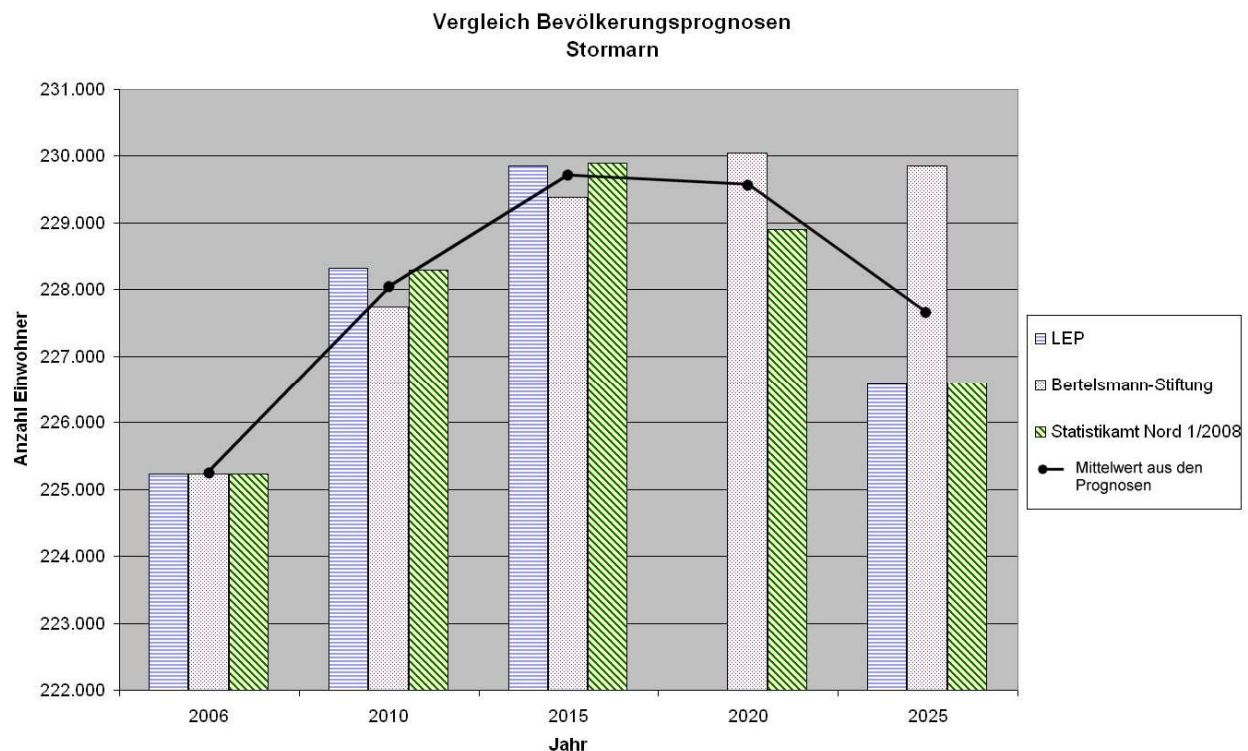


Abb. 2: Einwohnerentwicklung in Stormarn bis 2025 nach unterschiedlichen Prognosen (Basis 2006).

<sup>11</sup> Die Bevölkerungsentwicklung Hamburgs stoppt nicht an den Stadtgrenzen sondern überträgt sich in die Speckgürtel.

<sup>12</sup> Bevölkerungszahlen der Gemeinden Schleswig-Holsteins bis 31.12.2008, Statistikamt Nord

<sup>13</sup> Wegweiser-Kommune, Bertelsmann-Stiftung. Die Prognosedaten auf der Basis von 2006 wurden nach Rücksprache mit dem Bertelsmann-Prognostiker Reinhard Loos hochgerechnet auf die Einwohnerzahl 2008 nach Statistikamt Nord und die Veränderung 2009 nach Einwohnermelderegister, dadurch ergibt sich ein geringerer Rückgang der Einwohnerzahl als ursprünglich von Bertelsmann prognostiziert.



Der Bevölkerungszuwachs für den Kreis Stormarn (Basis 2006) wird summarisch mit 0,6 % bis zum Jahr 2025 prognostiziert<sup>14</sup>. Die jüngsten Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistikamtes Nord von 2008, aber auch die Landesplanung und die Bertelsmann-Stiftung gehen übereinstimmend davon aus, dass die Einwohnerzahlen im Kreis Stormarn von 2010 bis 2015 noch um rund 0,7 % ansteigen. Während die Bertelsmann-Stiftung erst ab 2020 mit einem Bevölkerungsrückgang rechnet, gehen nach den beiden anderen Prognosen bereits ab 2015 die Bevölkerungszahlen um mehr als 1,4% bis 2025 zurück (Abb. 2). Motor dieser anfänglich positiven demografischen Entwicklung, die bis 2015 oder 2020 anders als die von Ammersbek verlaufen soll, ist die hohe Anziehungskraft der zentralen Orte, die Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen sowie Bahn- und Autobahnanschluss bieten. Für Unter- und Mittelzentren rechnet die Bertelsmann-Stiftung noch mit Wanderungsgewinnen und damit einem Bevölkerungsanstieg bis 2025 (Bad Oldesloe knapp 5%, Bargteheide über 5% und Ahrensburg etwa 2%).

### 2.3. Bevölkerungsstruktur

Neben der Abnahme der Einwohnerzahl in Stormarn ab 2015 oder 2020 muss verstärkt die Veränderung der Bevölkerungsstruktur beachtet werden.

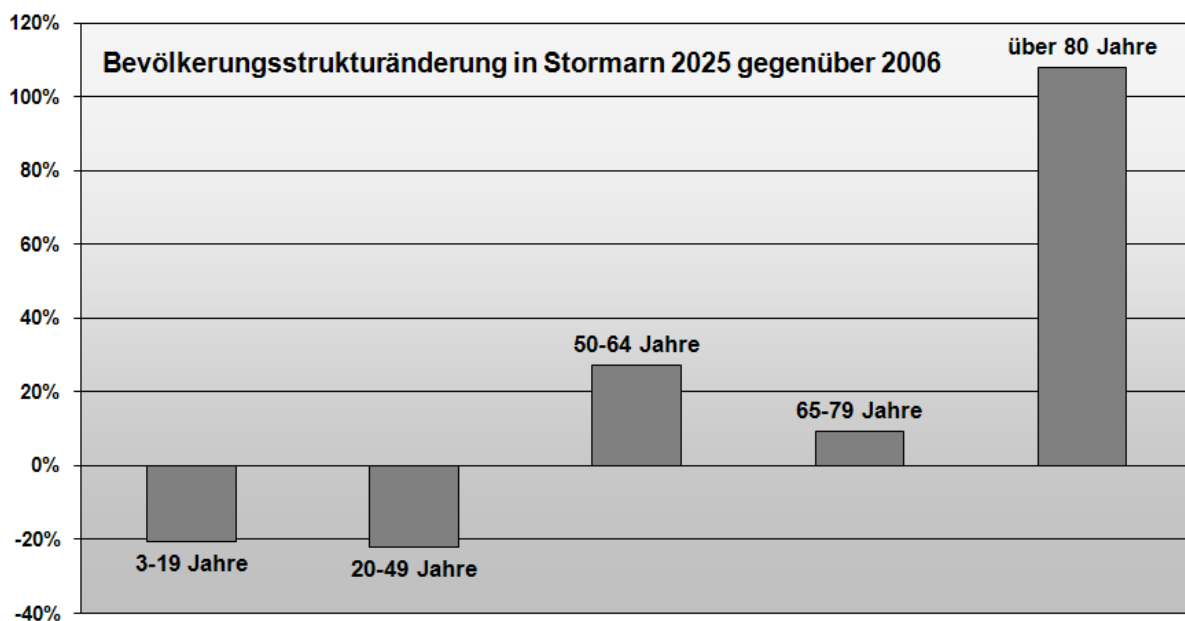


Abb. 3: Prozentuale Strukturveränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen in Stormarn 2025 im Vergleich zu 2006<sup>15</sup>

Der Anteil der Altersgruppe 20 bis 49 Jahre wird um etwa 22% zurückgehen, wobei der darin enthaltene Altersbereich 30 bis 45, als Immobilien-Ersterwerber die Leitgruppe für Flächenbedarfs- und Wohnbauplanung, am stärksten abnehmen wird. Der LEP-Entwurf nennt deshalb als Grundsatz, dass der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Personen zwischen 30 und 45 „bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden“ soll<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> Schleswig-Holstein 2025 – Demographiereport regional, DSN-Projekte, Kiel 2008

<sup>15</sup> Schleswig-Holstein 2025 – Demographiereport regional, DSN-Projekte, Kiel 2008

<sup>16</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan 2009, Kap. 6.5.1.2.

Die Zahl der Menschen über 60 Jahre wird bis 2025 auf über 30 Prozent zunehmen, der Anteil der Hochbetagten über 80 sich verdoppeln. Laut LEP-Entwurf erfolgt im Hamburger Umland der höchste Anstieg der über 75-Jährigen.

Die Bevölkerungsstrukturanalyse zeigt, dass der relative Zuwachs in Stormarn hauptsächlich in der Altersgruppe über 50 und überproportional bei den über Achtzigjährigen stattfindet. In Ammersbek werden im Jahr 2025 laut Bertelsmann-Stiftung 8,6% der Bevölkerung über 80 Jahre alt sein (2007: 3,7%), jeder vierte Bürger wird älter sein als 65 Jahre.

Die Einwohnerentwicklung von Ammersbek von 1990 bis Ende 2008 zeigt die für Stormarn erwartete Entwicklung schon als Tendenz. Etwa ab 2005 geht der Anteil der Altersgruppe 30 bis 45 zurück, seit Mitte der Neunziger zeigt sich ein relatives Wachstum in der Altersgruppe über 75 Jahre und die Gruppe der „jungen Alten“ von 60 bis 75 nimmt seit Beginn des Untersuchungszeitraumes zu (Abb. 4).

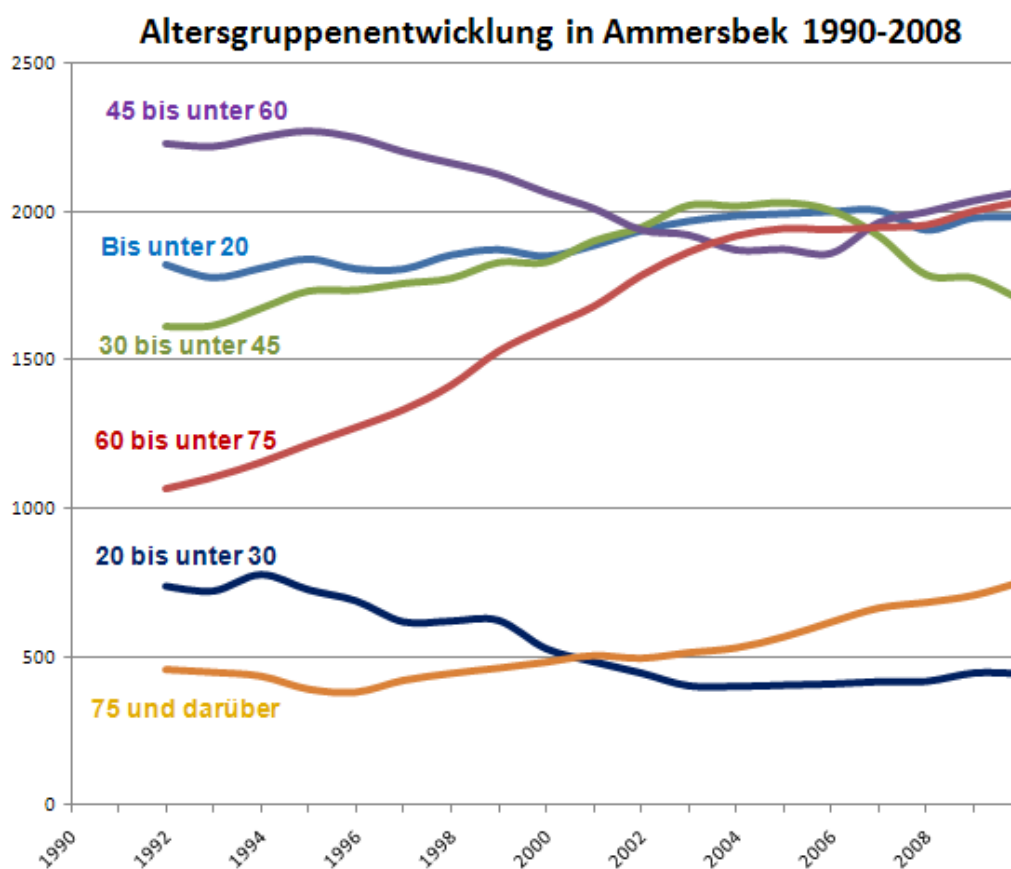


Abb. 4: Bevölkerungsstrukturentwicklung nach Altersgruppen in Ammersbek 1990 bis 2008<sup>17</sup>

### 3. Wohnungsmarktprognosen

Die Stormarner Kommunen haben von den Entwicklungsprozessen der neunziger Jahre, auch von der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern, stark profitiert. Ahrensburg, Bargteheide, Delingsdorf und Ammersbek<sup>18</sup> schufen zahlreiche neue

<sup>17</sup> Bevölkerungszahlen der Gemeinden Schleswig-Holsteins bis 31.12.2008, Statistikamt Nord

<sup>18</sup> Krüterblöcken, Langen Oth, Georg-Sasse-Straße/Langenkoppel, Diekskamp

Wohnbaugebiete im Innen- und Außenbereich und erhöhten in kurzer Zeit ihre Einwohnerzahlen.

Der Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der hohen Bautätigkeit spürbar entspannt, und es hat sich ein Überangebot aufgebaut. Der daraus resultierende Prozentsatz der Leerstände ist regional unterschiedlich und lag für die kleinen Kommunen im Hamburger Umlandkreis bereits 2005 bei 2,4 %<sup>19</sup> und damit leicht über den empfohlenen Mobilitäts- und Leerstandsreserven von 1%.

94% aller schleswig-holsteinischen Kommunen versuchten bis 2005 durch attraktives Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser, ihre Bevölkerung zu halten<sup>20</sup> und warben konkurrierend um junge Familien.

Die Ausweisung vieler teilweise sehr großer Baugebiete hat nach Aussage des Wohnungsmarktbeobachters der Investitionsbank Schleswig-Holstein jetzt zwei Konsequenzen: „Zum einen gibt es bezüglich Neubauparzellen ein Überangebot im schleswig-holsteinischen (aber auch im niedersächsischen) Umland, für eine Nachfrage, die sich aus der kleiner werdenden nachwachsenden Nachfrage junger Familien der gesamten Metropolregion zusammensetzt. Zum anderen baut sich gerade im Umland ein immer größeres Angebot an Gebrauchteinzelhäusern der Jahrgänge 1950 bis 1970 auf.“ Diese sind umso schwerer verkäuflich „je mehr Neubauparzellen in derselben Gemeinde und in demselben Quartier angeboten werden“.<sup>21</sup>

Der Neubaubedarf der kommenden Jahre wird also erheblich niedriger sein als die Neubautätigkeit der letzten Jahre. Er war am höchsten zwischen 2004 und 2010, danach beginnt laut der vom Innenministerium in Auftrag gegebenen Wohnbedarfsprognose eine Abschwächung<sup>22</sup>. Da das zentralörtliche System in Schleswig-Holstein weiter gestärkt werden soll, wird sich umfangreichere Wohnbauentwicklung zukünftig auf zentrale Orte konzentrieren.

Für den neuen Planungszeitraum des LEP reduziert die Landesregierung den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für den örtlichen Bedarf. Sie geht aufgrund der Bevölkerungsprognosen davon aus, dass sich der Neubaubedarf für Wohnraum in ganz Schleswig-Holstein für den 19-Jahreszeitraum 2006 bis 2025 auf rd. 6000 Wohnungen jährlich (entsprechend 2,1 Wohnungen pro 1000 Einwohner) gegenüber dem 15-Jahres-Referenzzeitraum (1995 bis 2010) halbiert<sup>23</sup>.

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose der Bertelsmannstiftung nimmt für 2025 rund 8900 Einwohner in Ammersbek an (4,5% Schrumpfung gegenüber 2008). Überträgt man diesen prognostizierten Trend auf die Wohnungsentwicklung und rechnet mit einer weiteren Reduzierung der Haushaltsgröße von heute 2,1 auf 2,0 Personen pro Haushalt im Jahre 2025, so ergibt sich, trotz Abnahme der Bevölkerung um über 400 Personen (gegenüber 2008), infolge der Haushaltsverkleinerungen ein notwendiger Bestand von 4450 Wohnungen im Jahre 2025, also ein örtlicher Neubaubedarf von 10 Wohnungen (Abb. 5 Trendvariante B).

---

<sup>19</sup> IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik)-Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 (erschienen 2005)

<sup>20</sup> IfS-Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 (erschienen 2005)

<sup>21</sup> Prof. Dr. Götz von Rohr, , Investitionsbank Schleswig-Holstein, pers. Mitt. 8.1.2010

<sup>22</sup> IfS-Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 (erschienen 2005)

<sup>23</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009, Kap. 6.5.1

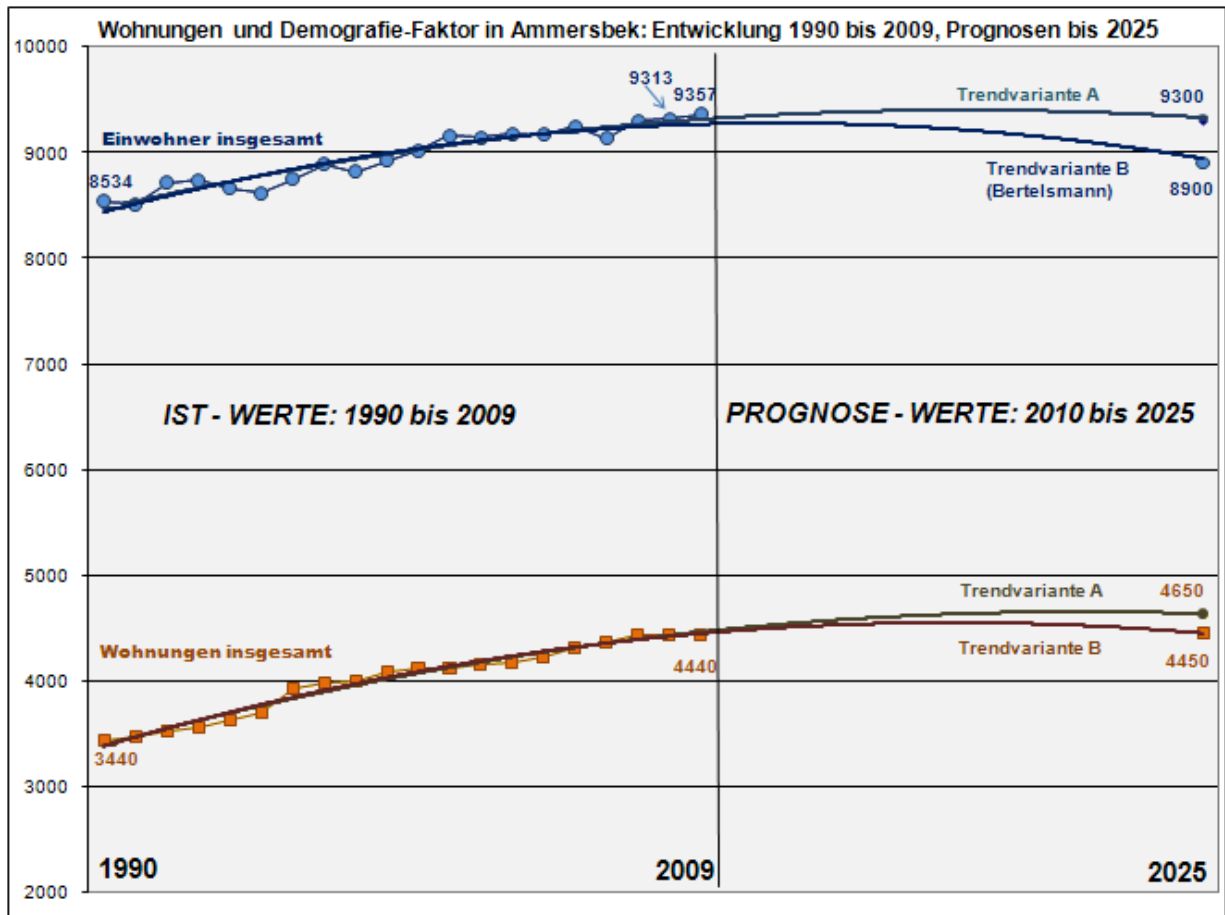


Abb. 5: Einwohnerentwicklung bis 2009 und Trendvarianten „best case“ (A) und „worst case“ (B) bis 2025 (obere Kurve) sowie korrespondierende Wohnungsentwicklung (untere Kurve).

Selbst wenn optimistisch davon ausgegangen wird, dass die Bevölkerungsentwicklung ohne Schrumpfung weiter verläuft wie seit 1990, ergibt die Trendkurve 9300 Einwohner im Jahre 2025, woraus bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 ein notwendiger Bestand an 4650 Wohnungen resultiert (Trendvariante B). Selbst in diesem Best-Case-Szenario ist bis 2025 also nur mit einem örtlichen Neubaubedarf von 210 Wohnungen zu rechnen.

Hamburg versucht seit 2001 mit seinem Leitbild „Hamburg – wachsende Stadt“ nicht nur die Zuwanderung zu erhöhen, sondern auch dem Abwandern seiner Bürger in das Umland entgegenzuwirken. In diesem Rahmen wurden auch in Ammersbeks direkter Nachbarschaft in größerem Umfang Baugebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen (Bergstedt) oder durch entsprechende Bauleitplanungsschritte initiiert (Ohlstedt und Bergstedt). Neue Prognosen<sup>24</sup> zeigen jedoch, dass auch Hamburg, trotz verstärkter Wohnbautätigkeit mit einer Stagnation ab etwa 2020 und längerfristig mit einem Rückgang rechnen muss. Hieraus resultieren abnehmende Wanderungsgewinne für direkte Umlandgemeinden wie Ammersbek.

Maßgeblich für die Wohnraumnachfrage ist neben der Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte. Nach Berechnungen des Statistikamtes Nord wird, aufgrund der steigenden Alterungsrate<sup>25</sup> und der zunehmenden Singularisierung<sup>26</sup>, die Zahl der Haus-

<sup>24</sup> Senatsdrucksache vom September 2009, zitiert im Hamb. Abendbl. Vom 26.9.2009

<sup>25</sup> Alterungsrate = Zahl der Personen >65/Gesamtbevölkerung x 100

<sup>26</sup> Zunahme der Einpersonenhaushalte mit jüngeren Singles, Witwen, Geschiedenen

halte bis 2020 noch leicht ansteigen und erst danach sinken. Diese Tendenz zeigt sich bereits deutlich in Ammersbek, da die Wohnungszahl stärker angestiegen ist als die Einwohnerzahl und ein Haushalt heute aus durchschnittlich 2,1 Personen besteht.

Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung wirkt sich insbesondere auf dem Markt für Wohneigentum aus. Eine Ursache für die sinkende Nachfrage ist im deutlichen Rückgang der Eigentumsbildnerhaushalte zwischen 30 und 45 Jahren zu sehen, die ihren Höhepunkt bereits in den zurückliegenden Jahren überschritten haben. Die Nachfrage nach Eigenheimen geht daher stärker zurück als die Gesamtnachfrage.

## **V. Konsequenzen und Handlungsorientierung**

Die Ausgangslage im Vergleich zu 1994, der statistischen Basis für das Leitbild Wohnungsentwicklung bis 2010, und sogar im Vergleich zu 2000, als die Gemeindevertretung Ammersbek mit einer Teiländerung des Flächennutzungsplans zwei Neubaugebiete in Lottbek<sup>27</sup> beschloss, hat sich erheblich verändert.

Die Kommunen Deutschlands stehen vor einem Paradigmenwechsel. Die bisherige auf Wachstum ausgerichtete Entwicklung kann sich nicht fortsetzen, da sich die Bevölkerungszunahme abschwächt und die Einwohnerzahlen abzunehmen beginnen. In den kommenden fünf Jahren sind Kommunen in Agglomerationsräumen wie Stormarn davon noch wenig betroffen, ab 2015 macht sich aber auch hier der Bevölkerungsrückgang bemerkbar. Bereits heute ist eine demografiesensible Infrastrukturplanung unumgänglich, wenn attraktive Wohnortbedingungen langfristig aufrecht erhalten werden sollen und Infrastrukturkosten dabei auf weniger Schultern verteilt werden müssen.

Ammersbek muss sich die Frage stellen, ob sich der prognostizierte Bevölkerungsrückgang aufhalten oder abschwächen lässt und ob mit mehr Wohnungsbau zukünftig mehr Einwohner zu gewinnen sind. Die Einwohnervorausberechnungen und die Konzentration der jüngsten Bevölkerungszunahme Stormarns auf Mittel- und Unterezentren wie Ahrensburg oder Bargteheide deuten darauf hin, dass für Ammersbek bei seinem prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2025 von 4,5 % gegenüber 2008 sogar Anstrengungen notwendig sein würden, die Zahl der Einwohner in etwa auf dem Niveau von 2001 bis 2004 zu halten.

Zur Aufrechterhaltung einer Einwohnerzahl in Zeiten des Bevölkerungsrückgangs, in dem insbesondere der Anteil der Familiengründerjahrgänge abnimmt, ist jedoch nicht die Schaffung von mehr Wohnraum hilfreich, sondern die Steigerung der Attraktivität des vorhandenen Wohnraums und des Wohnumfeldes für Familien.

Kommunen müssen für eine demografiesensible Wohnraumentwicklung auch rechtzeitig auf den Anstieg der Bevölkerungsanteile im Seniorenalter reagieren und Wohnraum, altengerecht und/oder betreut, für Senioren schaffen. Hier ist zu beachten, dass sich dieser Wohnraum in naher fußläufiger Entfernung von Bahn- oder Bus-

---

<sup>27</sup> Nördlich Beekloh und östlich Wolkenberg, Gemeindevertretungsbeschluss vom 17.10.2000

Stationen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sollte, aber auch in geringer Distanz von Naherholungsraum.

Mit abnehmendem Neubaubedarf ist jedoch mehr Bestandsförderung notwendig, weil der zukünftige Bedarf an Wohnraum verstärkt über die Weiterentwicklung bestehender Wohnungen gedeckt werden muss<sup>28</sup>. In Periphergebieten entwickeln sich bereits heute durch einen zufällig verteilten, steigenden Anteil an leer stehenden Häusern sogenannte „perforierte Nachbarschaften“, ab 2020 wird sich dies auch als gravierendes Problem im Hamburger Umland erweisen. Das wichtigste Gebot der Wohnungspolitik in Gemeinden wie Ammersbek wird daher die Unterstützung der Marktgängigkeit von Gebrauchtimmobilien sein.<sup>29</sup>

Im vergangenen Planungszeitraum fand die Wohnbauentwicklung schwerpunktmäßig im Ortsteil Lottbek statt, mit 41 % Zunahme lag sie weit über dem örtlichen Bedarf. Vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung und der sinkenden Nachfrage ist das in Ammersbek bis 2025 mobilisierbare Potential an Flächen für Wohnbebauung als ausreichend anzusehen. Der örtliche Bedarf soll mit folgendem Nachverdichtungspotenzial gedeckt werden:

- Unbebaute, aber bebaubare Flächen im Innenbereich
- Flächenkonversion (auch für Mehrfamilienhäuser)
- Schließung von Baulücken
- Erhöhung der GRZ und GFZ in B-Plänen
- Bauen in zweiter Baureihe
- Teilung großer Grundstücke

Zusätzliche Wohnbauflächen im Außenbereich, sowohl im Achsenzwischenraum als auch im besonderen Siedlungsraum sind entbehrlich und nicht gewollt. Durch Beschränkung auf eine moderate, bedarfsgeregelte Baulandausweisung kann der Schwerpunkt auf Sanierung und Neubau im Bestand gelegt werden. Neue Flächenausweisungen im Außenbereich würden dagegen einerseits zu Leerständen im Siedlungskern und damit zu Werteverfall und Senkung der Wohnattraktivität führen, andererseits auch zu vermeidbaren Investitionen für Infrastruktur.

## **VI. Rahmen für die Wohnungsentwicklung in den Ortsteilen**

Ammersbek hat eine Fläche von 17,71 km<sup>2</sup>, mit knapp 10% forstwirtschaftlich und 63% landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt etwa 20% und ist auf fünf Ortsteile verteilt.

### Achsenzwischenraum

Drei der fünf Ortsteile, Hoisbüttel-Dorf, Rehagen/Schäferdresch und Bünningstedt, liegen nach LROP (1998) im Achsenzwischenraum. Hier war nach landesplanerischer Vorgabe für das Leitbild 2001 von 1995 bis 2010 ein Entwicklungsrahmen für

---

<sup>28</sup> IfS-Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 (erschieden 2005)

<sup>29</sup> Prof. Dr. Götz von Rohr, Investitionsbank Schleswig-Holstein, pers. Mitt. 8.1.2010

Wohnbebauung von 10% zulässig. Auch im Entwurf des LEP (2009) soll ein Entwicklungsrahmen von 10% im Planungszeitraum bis 2025 gelten.

Von 1995 bis Ende 2008 fand im Achsenzwischenraum insgesamt eine Zunahme der Wohnbebauung um 12,5% statt (Tab. 1 und 2). Von diesem Wohnungsneubau entfielen 70 % auf Hoisbüttel-Dorf und 26 % auf Rehagen/Schäferdresch.

#### Achsenraum und Besonderer Siedlungsraum

Die zwei anderen Ortsteile, Daheim/Heimgarten und Lottbek, sind nach LROP (1998) und LEP-Entwurf (2009) Siedlungsschwerpunkte. Im baulichen Siedlungszusammenhang mit Ahrensburg und daher an der Siedlungsachse der B75 liegt Daheim/Heimgarten. Lottbek liegt nicht an einer Siedlungs- oder Entwicklungsachse, aber an der Verlängerung einer innerstädtischen Nebenachse im besonderen Siedlungsraum im Ordnungsraum Hamburg. In diesen beiden Siedlungsschwerpunkten war die bauliche Entwicklung nach LROP (1998) im Zeitraum 1995 bis 2010 nicht prozentual begrenzt.

Von Ende 1994 bis Ende 2008 fand in den beiden Siedlungsschwerpunkten insgesamt eine Zunahme der Wohnbebauung um 32 % statt (Tab.1). Von diesem Wohnungsneubau entfielen 89 % auf Lottbek und 11% auf Daheim/Heimgarten.

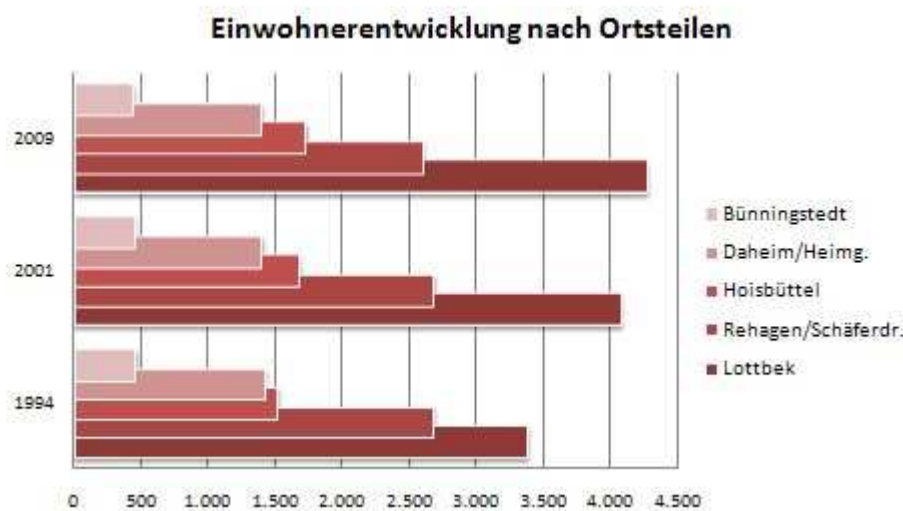


Abb. 6: Einwohnerentwicklung in den fünf Ammersbeker Ortsteilen

Für die weitere Entwicklung sind Überlegungen zur zukünftigen Funktion der einzelnen Ortsteile von Bedeutung. Damit soll die Wohnungsbauentwicklung nicht nur auf Schwerpunkte, sondern auch auf tragfähige Strukturen ausgerichtet werden. Diese Diskussion ist als Grundlage einer Gemeindeentwicklungsplanung noch zu führen. Berücksichtigt werden müssen Faktoren wie Nahversorgung, ärztliche Versorgung, Nähe und Frequenz des ÖPNV, familiengerechtes Wohnen, altengerechtes Wohnen, generationenübergreifende Wohn- und Betreuungseinrichtungen, Freizeitangebote, Naherholung und Landschaftsschutz.

## 1. Lottbek

### 1.1. Entwicklung bis Ende 2008

Der Ortsteil Lottbek hat seine besondere Bedeutung als Verkehrsanbindung zu Hamburg und als Naherholungsraum für die angrenzenden Hamburger Wohngebiete.

Lottbek wird seit 1973 als „besonderer Siedlungsraum“ in den Planungsvorgaben des Landes und des Kreises beschrieben. Diese Funktion hat seitdem quantitativ die Entwicklung bestimmt. Dementsprechend haben sich Wohnungsbestand und Einwohnerzahl in Lottbek entwickelt. (Tab. 1).

Durch die planungsrechtliche Qualifizierung Lottbeks war die Entwicklung durch Neubaugebiete bislang die alles beherrschende Maxime. In dem Zeitraum, in dem nach Vorgaben des LROP (1998) zwar allgemein 20% und nach Vorgaben der Landesplanung<sup>30</sup> in den anderen Ammersbeker Ortsteilen 10% als maximaler Entwicklungsrahmen galten, fand hier eine Steigerung der baulichen Entwicklung um 41% statt. Die seit den siebziger Jahren stattfindende besondere Inanspruchnahme des Raumes in diesem Ortsteil mit der einhergehenden Erhöhung der Verkehrsbelastung, Flächenversiegelung und dem Landschaftsverbrauch sowie die daraus folgende Reduzierung der Wohn- und Lebensqualität für die Einwohner Lottbeks soll für die weitere Entwicklung eine besondere Berücksichtigung finden.

Der LEP gebietet zukünftig, auch für dicht besiedelte Wohngebiete, Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu erhalten. Zudem gewinnt der Schutz der Grüngürtel und -achsen bei einem Maximum der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung. Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nach der Europäischen Umgebungslärmrichtlinie der Schutz vor gesundheitsbelastendem Lärm zu berücksichtigen. Die weitere Entwicklung darf daher nicht mehr auf Kosten der Landschaft und ihrer Naherholungsfunktion, der Landwirtschaft und der Gesundheit der Bürger betrieben werden.

Lottbek, an der Verlängerung einer innerstädtischen Nebenachse liegend, wird auch nach dem zukünftigen LEP weiterhin als besonderer Siedlungsraum benannt werden, auch wird in den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe eine verdichtete Bauweise empfohlen. Hierbei soll jedoch „eine planmäßige Erweiterung über den vorhandenen baulichen Siedlungszusammenhang hinaus nicht betrieben und eine Zersiedelung planerisch begrenzt werden“<sup>31</sup>. Außerdem soll laut LEP-Entwurf die Wohnbauplanungsabstimmung zwischen Städten und Umlandgemeinden verbessert werden. Da die Nahversorgungsunternehmen in Lottbek auch von einem Großteil der Bevölkerung angrenzender Gebiete Hamburgs genutzt werden und die Landstraße L 225 (ehemals B 434) infolge großer Wohnbaugebiete, insbesondere in Bargtheide, von Auspendlern stark frequentiert wird, kann in Lottbek allein infolge der Verkehrsbelastung keine unbegrenzte Wohnbauentwicklung mehr stattfinden.

Die Zahl der Kraftfahrzeuge auf der L225 hat sich zwischen 1987 und 2007 um rd. 70 % auf mehr als 20.000 täglich erhöht. Sie wird sich in absehbarer Zeit durch großflächige Bautätigkeit in Bergstedt und Ohlstedt, durch die fortgesetzte Ausdehnung der Wohn- und Gewerbegebiete in Bargtheide, durch die Planungen in Ahrensburg für einen neuen Ortsteil nahe Bünningstedt (Erlenhof) und nicht zuletzt durch die im Jahre 2009 beschlossene Fehmarnbeltquerung weiter erhöhen.

---

<sup>30</sup> Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2010, Kap. 4

<sup>31</sup> Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009, Kap. 6.4.1.1.





Abb. 7: Ortsteil Lottbek, der rote Pfeil zeigt auf den U-Bahnhof Hoisbüttel (Google 2009)

## 1.2. Zukünftige Entwicklung

Die weitere bauliche Entwicklung soll nach den Vorstellungen der Gemeinde Ammersbek nicht mehr in den Außenbereichen (Definition nach OVG Schleswig<sup>32</sup>) und nicht mehr auf Kosten der Grünflächen stattfinden. Entsprechend dem neuen Landesentwicklungsplan ist eine Obergrenze für die Wohnungsentwicklung von 15% bis 2025 (Basis 31.12.2009) vorgesehen<sup>33</sup>.

Knapp die Hälfte der zukünftigen Wohnbauentwicklung kann innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne stattfinden. Hierfür sind die noch nicht baulich umgesetzten Flächen für Mehrfamilienhausbebauung im B-Plan Nr. 14 zu nennen, sowie die rückwärtige Bebauung in den B-Plänen 19 und B 17 mit Einfamilienhäusern.

<sup>32</sup> Urteil vom 04.12.1996, OVG Schleswig - 1 L 264/95

<sup>33</sup> Geplante Änderungen am LEP, Inform. des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 2.3.2009

Als weiteres mobilisierbares Potential ist für eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern, neben rückwärtiger Bebauung und Baulückenschließung, der energetischen Sanierung und der Modernisierung oder dem Neubau vorhandener Häuser der Vorrang zu geben.

Zusätzlich zu den bereits überplanten Flächen soll an Konversion von Flächen gedacht werden, die mit Mehrfamilienhäusern, unter besonderer Berücksichtigung des barrierefreien und altengerechten Wohnens, bebaut werden können.

Längerfristig ist ein Quartiersumbau mit Verdichtung und Modernisierung der Häuser der 1960er und 1970er Jahre westlich der U-Bahnlinie zu ermöglichen.

Für den unter dem demografischen Druck der letzten vier Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts als Wohnbaulandreserve im F-Plan vorgesehenen Außenbereich „Wolkenbarg“ hat die Gemeindevertretung am 3. März 2009 eine veränderte Nutzung beschlossen, entsprechendes gilt für die durch den Gemeindevertretungsbeschluss vom 17.10.2000 im landwirtschaftlichen geprägten Außenbereich für Neubaugebiete vorgesehenen Flächen (östlich Am Wolkenbarg und nördlich Beekloh).

Das erstgenannte Gebiet wurde selbst in den Zeiten hohen Wohnungsbedarfs als Wohnbaureserve zurück gehalten, da es aufgrund seiner naherholungsbezogenen Funktionen<sup>34</sup> im Regionalplan aus raumstruktureller Sicht als besonders wertvoll eingestuft wurde. Nun, unter den veränderten demografischen Bedingungen, sind große Wohnbaureserven nicht mehr notwendig. Die Wiesenflächen und Knicks können weiterhin als Trittsteinbiotope und regionale Grünzüge zwischen Buckhornwald mit Moorbek-Lottbektal und der Schübergregion dem Naturhaushalt dienen. Als Bindeglied zwischen dem Volksdorfer, Ahrensburger und Ammersbeker Wanderwegenetz dienen sie auch zukünftig der wohnortnahen Erholung.

In Lottbek und Hoisbüttel-Dorf befinden sich zwei Reitvereine, eine Ponyreitschule und mehrere pferdewirtschaftliche Gewerbebetriebe. Da der Reitsport eine hohe Bedeutung für Kinder hat, soll durch das wohn- und vereinsnahe Weideangebot in Lottbek der besondere Wohnwert für Familien mit Kindern gesichert werden. Das Quartier bietet auch bei Erhalt des Grünlandes je nach Aktivierungsquote (Tab. 2) Potenzial für bis zu 45 weitere Ein- und Zweifamilienhäuser in zweiter Baureihe. Infolge des hohen Anteils von Einfamilienhäusern aus den fünfziger und sechziger Jahren sollte in diesem Quartier die Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebrauchthäuser unterstützt werden, da sie weder vom Grundriss noch energetisch den heutigen Ansprüchen genügen (s.a. Kap. V).

Da ohne Überarbeitung der Flächennutzungspläne das 30-ha-Ziel für Deutschland nicht erreicht werden kann, haben bereits mehrere Kommunen begonnen, ihre „entbehrlichen Siedlungsflächen“ zu ermitteln<sup>35</sup>. Nach den demografischen Prognosen für Ammersbek bis 2025 sind die drei vorgenannten Flächen für Wohnbebauung als entbehrlich anzusehen.

Das Innenverdichtungspotenzial im Ortsteil Lottbek liegt bei gut 8% der Wohneinheiten von 2008 (Tab. 2). Da die Umsetzung abhängig ist von der Ansprache und Bereitschaft der Eigentümer, wurden hierfür 50% als Aktivierungsquote im Einfamilienhaussektor zugrundegelegt. Aufgrund der ÖPNV-Anbindung zu Hamburg kann die Aktivierungsquote in Lottbek auch höher liegen.

---

<sup>34</sup> „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ laut Landschaftsrahmenplan 1998

<sup>35</sup> „Abgestimmte Entwicklung in den Stadt-Umland-Regionen als Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung“ MORO-Informationen Nr.1/5-10/2006

## 2. Daheim/Heimgarten

Der Ortsteil Daheim/Heimgarten, planerisch der Siedlungsachse Ahrensburg/B75 zugerechnet, ist weitgehend bebaut. Aus diesem Grunde hat auch im vergangenen Planungszeitraum nur eine geringfügige Wohnungsentwicklung von 12 % (Tab. 1) stattgefunden.



Abb. 8: Ortsteil Daheim/Heimgarten (Google 2009)

Eine regionalplanerisch mögliche zukünftige Erweiterung des Wohnungsbestandes (maximal 15 % bis 2025) kann noch in Form von Lückenschließung bei einer bereits begonnenen Siedlungserweiterung am Nordrand stattfinden sowie durch einzelne Grundstücksteilungen und Bebauungen in zweiter Reihe. Das Potenzial wurde hier mit rund 5% des Bestandes von 2008 ermittelt (Tab. 2). Hierin enthalten sind denkbare Baufenster an einzelnen Straßen im Innenbereich, die nur einseitig bebaut sind.

Eine nördliche Siedlungserweiterung, wie sie in dem angrenzenden Ahrensburger Stadtteil jüngst mit der Siedlung Buchenweg stattfand, würde zu einer Erweiterung über den vorhandenen Siedlungszusammenhang hinaus führen. Dies wird aus Gründen des Landschaftsschutzes, wie schon im „Leitbild Wohnungsentwicklung bis 2010“ festgelegt, derzeit nicht angestrebt. Entwicklung kann hier vor allem qualitativ durch schrittweise Modernisierung und energetische Sanierung oder Neubau des vorhandenen Bestandes an Einfamilienhäusern stattfinden.

### 3. Hoisbüttel-Dorf

Hoisbüttel-Dorf hat durch seine zentrale Lage im Gemeindegebiet, seine Verkehrsanbindung durch zwei Buslinien an den U-Bahnanschluss in Lottbek und seine zentrale Rolle bezüglich Verwaltung und Kultur eine besondere Funktion.

Dieser Funktion als Verwaltungs- und geografisches Zentrum Ammersbeks wurde im vergangenen Planungszeitraum mit einer Erhöhung des Wohnungsbestandes um 26% (Tab. 1) Genüge getan. Hierbei gab es auch Erweiterungen über den ehemaligen Siedlungszusammenhang hinaus, wie beispielsweise mit dem Wohngebiet Krüterblöcken oder der Mehrfamilienhausbebauung am südwestlichen Ortsteilrand.



Abb. 9: Hoisbüttel-Dorf (Google 2009)

Siedlungsentwicklung soll im Planungszeitraum bis 2025 durch Verdichtung der Innenbereiche stattfinden, insbesondere im Bebauungsplan B 10 „Im Dorfe Hoisbüttel“, dessen Änderung kurz vor dem Abschluss steht. Hier wird eine zukünftige Erweiterung des Siedlungsbestandes um rund 30 Wohneinheiten ermöglicht. Das gesamte Innenentwicklungspotenzial liegt bei ca. 5,5% des Wohnungsbestandes von 2008.

Berücksichtigt werden soll die Schonung des umgebenden, hauptsächlich landwirtschaftlich geprägten Landschaftsschutzgebietes, der ökologischen Ausgleichsflächen und des Hochwasserretentionsraumes um die Ammersbek und die Bredenbek. Deshalb ist, wie bereits im auslaufenden Leitbild „Wohnungsbauentwicklung 2010“ festgelegt, weiterhin keine Neuinanspruchnahme von unverbauter Landschaft vorgesehen.

#### 4. Bünningstedt



Abb. 10: Bünningstedt (Google 2009)

Bünningstedt mit Steenhoop ist der einzige Ortsteil Ammersbeks, dessen ursprünglicher Dorfcharakter noch deutlich erkennbar und deshalb zu erhalten ist. Aus diesem Grunde soll der örtliche Bedarf ausschließlich durch Innenverdichtung in Form von Lückenbebauung und durch Flächenkonversion (z. B. nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude ohne denkmalschützerische Bedeutung) gedeckt werden. Als Innenverdichtungsmaßnahme und Belebung des Dorfkerns ist primär die sozial- und naturverträgliche Bebauung des Gebietes am Schneiderberg (B-Plan 7) vorgesehen. Damit wird eine zukünftige Erweiterung des Siedlungsbestandes um 10 Wohneinheiten ermöglicht.

Der landesplanerische Entwicklungsrahmen bis 2025 von maximal 10% nach LEP-Entwurf beläuft sich auf 19 Wohneinheiten, diese sind neben dem obengenannten Baurecht durch Lückenbebauung vollständig abdeckbar (Tab. 2).

Weiteres Bebauungspotential über den Planungszeitraum hinaus ist nach möglicher Erhöhung des Durchgangsverkehrs infolge der Inbetriebnahme der Bahnstation „Gartenholz“ in Ahrensburg und infolge des in Planung befindlichen Ahrensburger Generalverkehrsplans (Nordtangente) sehr sensibel zu prüfen.

Berücksichtigt werden soll auch zukünftig die Schonung des umliegenden Landschaftsschutzgebietes im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich und der Schutz des Hochwasserretentionsraumes um die Ammersbek/Aue auch außerhalb der NSG-Flächen.

#### 4. Rehagen/Schäferdresch



Abb. 11: Ortsteil Rehagen/Schäferdresch (Google 2009)

Für den Ortsteil Rehagen/Schäferdresch inklusive Bramkamp gilt die schon im „Leitbild Wohnungsentwicklung bis 2010“ angestrebte nachrangige Entwicklung innerhalb bestehender B-Pläne in Form von Nachverdichtung/Lückenbebauung unter intensiver Berücksichtigung der Belange der Bewohner und ihrer sozialräumlichen Ansprüche.

Zu den städtebaulichen Verdichtungsplanungen gehört auch die Änderung des B-Planes A18, Gebiet „Kleinhansdorfer Weg“ von 2009 und A 17 „Alter Teichweg“.

Ein Schwerpunkt der Entwicklung muss auf Förderung von Sanierung der zahlreichen rund 50 Jahre alten Ein- und Zweifamilienhäuser gelegt werden, um eine zeitgemäße Wohnqualität für junge Familien zu erreichen.

Da der Ortsteil über zahlreiche sehr große Grundstücke verfügt, von deren Besitzern bereits Teilungswünsche vorgetragen wurden, besteht noch ein umfangreiches Verdichtungspotenzial durch Bebauung in zweiter Baureihe, durchaus auch im Zusammenhang mit Neubau oder Sanierung der alten Häuser in der ersten Baureihe. Auch einzelne Baulücken und Baufenster konnten hier noch ermittelt werden.

Das noch nicht ausgeschöpfte Innenverdichtungspotenzial wurde, nach Abzug einer Aktivierungsquote von 50% mit 7% des Bestandes von 2008 ermittelt (Tab. 2).

Die Uferzonen um die Timmerhorner Teiche sollen, aus Natur- und Hochwasserschutzgründen, aber auch wegen ihres hohen Stellenwertes für die naturorientierte Naherholung, von weiterer Bebauung frei gehalten werden.

Tab. 2: Wohnungsbestand und Wohnungsentwicklungspotential und maximaler Rahmen bis 2025 in Wohneinheiten (WE)

Ortsteil B-Pläne	Bestand		Potential					Obergrenze
	WE-Bestand 31.12.2008*	WE- Entwicklung 31.12.1994 - 31.12.2008	Baurecht beantragt nach § 35 BauGB	Baurecht in B-Plänen noch nicht umgesetzt	Nachverdichtung: Bau- lücken/ Baufenster/ 2.Baureihe**	Nach- verdichtung: Flächen- konversion	WE-Entwicklungs- potential 2010-2025	Maximal zulässige WE bis 2025 (LEP)
<b>Rehagen/ Schäferdr.</b>	1099	+ 56	1		53		78	110
B 16 - Langen Oth				3				
A 17 - Alter Teichw.				21				
<b>Bünningstedt</b>	190	+ 8			10	3	23	19
B 7 Im Dorfe Bünningst.				10				
<b>Hoisbüttel-Dorf</b>	738	+ 152			10		40	74
B 10 Im Dorfe Hoisb.				30				
OT Achsenzwischenraum	2027	+ 216					<b>141</b>	<b>203</b>
<b>Lottbek</b>	1813	+ 524	1		29	56	152	270
19 Teichweg				10				
B 14 Langenk.				50				
B 17 Brennerkoppel				6				
<b>Daheim/Heimgarten</b>	597	+ 65	1		14		33	90
A2 Am Golfpl., Ahornweg				10				
A8 (Eschenweg)				8				
OT Ordnungsraum	2410	+ 589					<b>185</b>	<b>360</b>
<b>Summe Ammersbek</b>	<b>4437</b>	<b>+ 805</b>					<b>326</b>	<b>563</b>

\*errechnet aus dem Gesamtwohnungsbestand (Statistikamt Nord) und dem prozentualen Bevölkerungsanteil d. Ortsteile (Einwohnerregister)

\*\* ermittelt aus Ortsbegehung und Luftbildauswertung. Baulücken (bzw. 2. Baureihe) werden nur zu 50% dargestellt, d.h. mit einer Mobilisierungsquote von 50%.

## VII. Fazit

Im Vergleich zum 2010 endenden Planungszeitraum des Regionalplans gehen die Einwohnerzahlen im nächsten Planungszeitraum deutlich zurück. Reserven für großflächige Wohnbauentwicklung werden daher entbehrlich.

Der demografische Abwärtstrend macht sich insbesondere in der Altersgruppe der Immobilienerst-erwerber und Familiengründer bemerkbar. Wohnungsbau über den nachweislichen, geringen Bedarf hinaus, insbesondere in der Kategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser“, bringt daher keine jungen Familien nach Ammersbek. Um die grüne Gemeinde als attraktiven Wohnort für junge Familien zu erhalten, ist es deshalb unerlässlich, die spezifischen Wohnumfeldqualitäten zu sichern.

Wohnbaubedarf entsteht im Vergleich zu den Neunziger Jahren mehr durch die Zunahme der Haushalte aufgrund von Haushaltsverkleinerungen und durch die steigenden Wohnflächenansprüche des Einzelnen, ohne dass dies zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl führt.

Neben dem Rückgang der Bevölkerung steigt der Anteil an Einwohnern im Seniorenalter überproportional an. Bei der Planung neuen Wohnraums müssen die Ansprüche der Älteren verstärkt berücksichtigt werden.

Die grünen Außenbereiche der Gemeinde sollen entsprechend den Leitlinien von Land (LEP, Landschaftsrahmenplan) und Bund (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002) vor Zersiedelung geschützt, daher muss die Flächenneuanspruchnahme auf ein absolutes Minimum begrenzt werden.

Die Sanierung von altem Wohnbestand oder Abriss und Neubau ist laut LEP-Entwurf und Experten der Investitionsbank zu unterstützen, denn dies reduziert den Flächenverbrauch und mindert die Gefahr von Leerständen und Werteverfall.

Der ab 2010 und verstärkt ab 2015 abnehmende Wohnbaubedarf soll und kann auch über den örtlichen Bedarf hinaus mit den noch nicht realisierten Baupotenzialen in gültigen oder in der Aufstellung befindlichen B-Plänen sowie durch Innenverdichtung und Flächenkonversion gedeckt werden. Hierbei sind auf geeigneten Flächen Mehrfamilienhäuser und altengerechter Wohnraum zu berücksichtigen.

Das Baupotential liegt in allen Ortsteilen innerhalb des Entwicklungsrahmens, der nach Landesplanung zukünftig zulässig sein wird, es besteht aber keine Pflicht zur vollständigen Ausschöpfung dieses Maximalrahmens. Der Umfang der Wohnungsentwicklung wird weiterhin von der kommunalen Vertretung nach sozialverträglichen Maßstäben entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bestimmt.

Ammersbek muss seine bauliche Entwicklung im neuen Jahrtausend in Bezug auf Demografie, Kommunalfinanzen, Generationengerechtigkeit, Klimawandel, Hochwasserschutz, Boden- und Naturschutz den veränderten Voraussetzungen anpassen. Das „Leitbild Wohnungsentwicklung bis 2025“ ist ein erster Baustein zu einer modernen, demografiesensiblen und nachhaltigen Gemeindeentwicklungsplanung.



## Anhang

Tab. 3: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen, Bevölkerungszahl, in Ammersbek 1990-2008 (Statistikamt Nord)

Stand:	Wohngebäude	Wohngeb. Änderung zum Vorjahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäuser	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen insgesamt	Wohnungen Änderung zum Vorjahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Prozent	Personen pro Haushalt	Gesamtbevölkerung	Bevölkerung Änderung zum Vorjahr
31.12.1990	2.171		1.809	253	506	109	1.071	3.440		67,3%	2,48	8.534	
31.12.1991	2.200	29	1.834	257	514	109	1.071	3.478	38	67,5%	2,45	8.512	-22,00
31.12.1992	2.248	48	1.878	261	522	109	1.074	3.534	56	67,9%	2,47	8.716	204,00
31.12.1993	2.267	19	1.889	269	538	109	1.074	3.568	34	68,0%	2,45	8.735	19,00
31.12.1994	2.283	16	1.892	278	556	113	1.119	3.635	67	67,3%	2,38	8.662	-73,00
31.12.1995	2.298	15	1.898	283	566	117	1.175	3.707	72	66,5%	2,32	8.613	-49,00
31.12.1996	2.309	11	1.901	284	568	124	1.397	3.934	227	62,8%	2,22	8.747	134,00
31.12.1997	2.326	17	1.913	287	574	126	1.417	3.975	41	62,6%	2,24	8.888	141,00
31.12.1998	2.340	14	1.920	293	586	127	1.421	3.999	24	62,7%	2,20	8.816	-72,00
31.12.1999	2.406	66	1.982	295	590	129	1.437	4.082	83	63,0%	2,18	8.919	103,00
31.12.2000	2.421	15	1.995	297	594	129	1.466	4.128	46	62,7%	2,18	9.015	96,00
31.12.2001	2.420	-1	1.994	297	594	129	1.466	4.127	-1	62,7%	2,22	9.155	140,00
31.12.2002	2.436	16	2.006	300	600	130	1.474	4.153	26	62,7%	2,20	9.141	-14,00
31.12.2003	2.464	28	2.034	300	600	130	1.474	4.183	30	63,0%	2,19	9.178	37,00
31.12.2004	2.511	47	2.077	302	604	132	1.483	4.234	51	63,3%	2,17	9.167	-11,00
31.12.2005	2.544	33	2.107	304	608	133	1.538	4.322	88	62,8%	2,14	9.249	82,00
31.12.2006	2.585	41	2.144	307	614	134	1.542	4.369	47	63,1%	2,09	9.135	-114,00
31.12.2007	2.593	8	2.148	307	614	138	1.598	4.429	60	62,4%	2,10	9.301	166,00
31.12.2008	2.599	6	2.152	309	618	138	1.598	4.437	8	62,4%	2,10	9.313	12,00

**Tab. 4: Einwohnerzahlen, Ammersbek, Hauptwohnung per 31.12. von 1990 bis 2009 (Einwohnermelderegister\*)**

Jahr	Lottbek		Daheim/ Heimgar- ten		Rehagen/ Schäfer- dresch		Hoisbüttel-Dorf		Bünningstedt		Ammersbek gesamt	
	Ein- wohner	Relativer Anteil an Einwohner gesamt	Ein- wohner	Relativer Anteil an Einwohner gesamt	Ein- wohner	Relativer Anteil an Einwohner gesamt	Ein- wohner	Relativer Anteil an Gesamt- bevölkerung	Ein- wohner	Relativer Anteil an Einwohner gesamt	Ein- wohner gesamt	Änderung gegenüber Vorjahr
1990	3.436	37,69%	1.399	15,35%	2.422	26,57%	1.416	15,53%	443	4,86%	9.116	
1991	3.426	37,22%	1.409	15,31%	2.477	26,91%	1.434	15,58%	459	4,99%	9.205	0,98%
1992	3.418	36,27%	1.424	15,11%	2.601	27,60%	1.501	15,93%	481	5,10%	9.425	2,39%
1993	3.404	35,87%	1.435	15,12%	2.665	28,08%	1.515	15,96%	471	4,96%	9.490	0,69%
1994	3.381	35,74%	1.424	15,05%	2.681	28,34%	1.516	16,03%	458	4,84%	9.460	-0,32%
1995	3.351	35,63%	1.410	14,99%	2.674	28,43%	1.510	16,05%	461	4,90%	9.406	-0,57%
1996	3.520	36,85%	1.403	14,69%	2.688	28,14%	1.500	15,70%	442	4,63%	9.553	1,56%
1997	3.688	37,76%	1.391	14,24%	2.721	27,86%	1.512	15,48%	455	4,66%	9.767	2,24%
1998	3.743	38,12%	1.383	14,08%	2.727	27,77%	1.524	15,52%	443	4,51%	9.820	0,54%
1999	3.809	38,05%	1.403	14,02%	2.689	26,86%	1.657	16,55%	452	4,52%	10.010	1,93%
2000	3.918	38,63%	1.401	13,81%	2.663	26,25%	1.699	16,75%	462	4,55%	10.143	1,33%
2001	4.078	39,63%	1.400	13,61%	2.684	26,09%	1.678	16,31%	449	4,36%	10.289	1,44%
2002	4.092	39,75%	1.418	13,77%	2.672	25,95%	1.655	16,08%	458	4,45%	10.295	0,06%
2003	4.157	40,04%	1.409	13,57%	2.652	25,54%	1.706	16,43%	459	4,42%	10.383	0,85%
2004	4.088	39,45%	1.421	13,71%	2.654	25,61%	1.744	16,83%	455	4,39%	10.362	-0,20%
2005	4.150	39,91%	1.427	13,72%	2.621	25,21%	1.761	16,94%	439	4,22%	10.398	0,35%
2006	4.074	39,69%	1.420	13,83%	2.574	25,08%	1.758	17,13%	438	4,27%	10.264	-1,29%
2007	4.226	40,55%	1.420	13,63%	2.561	24,58%	1.761	16,90%	453	4,35%	10.421	1,53%
2008	4.250	40,87%	1.399	13,45%	2.577	24,78%	1.729	16,63%	445	4,28%	10.400	-0,20%
2009	4.274	40,92%	1.395	13,36%	2.605	24,94%	1.731	16,57%	439	4,20%	10.444	0,42%

\* Die Zahl der Einwohner 2008 nach Melderegister und die offizielle Einwohnerzahl des Statistikamtes Nord 2008 unterscheiden sich um ca. 12%