

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne  
Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

**Anlass und Vorgehensweise**

Für die Überarbeitung und Neuaufstellung der Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein hat der Kreis Stormarn die zugehörigen Mitgliedsgemeinden aufgerufen, zu ihren Vorstellungen bzgl. der künftigen städtebaulichen Entwicklung ihrer Kommune Stellung zu nehmen.

Die Gemeinde Ammersbek hat als Grundlage für eine solche gemeindliche Stellungnahme ein Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Es soll den grundsätzlichen Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für den Zeitraum bis 2040 formulieren.

Im Folgenden werden in einem ersten Schritt dieses Konzept dargelegt und in einem Zweiten die Vorstellungen der Gemeinde bzgl. der künftigen Darstellungen im Regionalplan erläutert.

**Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

Aufgabe dieses Konzeptes ist es, die grundsätzlichen Entwicklungsziele zum einen für die gesamte Gemeinde Ammersbek sowie zum anderen für die Siedlungsentwicklung der einzelnen Ortsteile aufzuzeigen.

**Methodik**

Zunächst wurde für die Entscheidung über die künftige Siedlungsentwicklung ein Abgleich zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung vorgenommen. Ergänzt wurden die für künftig möglich erachteten Erweiterungen der Siedlungskörper der einzelnen Ortsteile.

In der Konzeptkarte wird entsprechend zwischen folgenden Darstellungen der Flächen unterschieden:

- „Siedlungsbereich: Fläche festgesetzt durch FNP und bereits bebaut“
- „Siedlungsbereich: Fläche festgesetzt durch FNP und noch unbebaut“
- „Siedlungsbereich: Vorschlag zur Erweiterung des Siedlungsbereichs“
- „Grünzug innerhalb des Siedlungsbereichs“
- „Flächen heute sowie künftig außerhalb des Siedlungsbereichs“

Zugrunde liegt diesen Darstellungen ein Abgleich zwischen den künftigen Bedarfen sowie den auf ihnen realistisch möglichen Bau-Potenzialen. Auf der Basis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn, hiervon leicht abweichenden eigenen Wachstumszielen der Gemeinde sowie einer strategischen „Realisierungsreserve“ wurden die Bedarfe ermittelt. Auf der Basis durchschnittlicher pauschaler Bau-Dichten für die als „Vorschläge zur Erweiterung des Siedlungsbereichs“ gekennzeichneten Flächen wurden im Vergleich die Potenziale gegenübergestellt.

Die im Ergebnis gefundenen Potenzialflächen wurden mit den zentralen Aussagen des Landschaftsplanes abgeglichen sowie grundsätzliche Aussagen zur Bewältigung der mit diesem Wachstum verbundenen Verkehrsmengen hinterlegt.

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne**  
**Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

Im Abschnitt „städtebauliche Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile“ werden die jeweils vorgesehenen Potenziale den Regulierungen der Siedlungsentwicklung aus dem gültigen Regionalplan von 1998 gegenübergestellt.

Die späteren Planungsschritte bleiben den weiteren politischen Diskussionen in den kommenden Jahren überlassen. Der Denkebene der eigentlichen Bauleitplanung soll mit diesem Instrument der grundsätzlichen Betrachtung bewusst nicht vorgegriffen werden.

**Siedlungsstruktur**

Die Gemeinde Ammersbek ist gemäß den Darstellungen des momentan noch gültigen Regionalplanes von 1998 siedlungsstrukturell in drei Teile gegliedert:

Der Ortsteil Lottbek ist Teil des „Besonderen Siedlungsraumes im Siedlungszusammenhang mit Hamburg“. Der Siedlungskörper Lottbeks verschimmt unmittelbar mit den angrenzenden Hamburger Stadtteilen Volksdorf und Ohlstedt. Eine Trennung stellt lediglich der schmale Grünzug entlang der Lottbek (zum Teil direkt an der Landesgrenze) dar.

Der Ortsteil Daheim / Heimgarten ist Teil der „Siedlungsachse bzw. des Siedlungszusammenhangs mit Ahrensburg“ (Regionalplan 1998). Der Siedlungskörper ist unmittelbarer Teil des angrenzenden Ahrensburg.

Die Ortsteile Hoisbüttel, Bünningstedt / Steenhop sowie Schäferdresch liegen im „Achsenzwischenraum“ (Regionalplan 1998).

Gemäß landesplanerischen Grundsätzen ist die bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Ammersbek daher vornehmlich in die Ortsteile Lottbek und Daheim / Heimgarten zu lenken und hier keinen grundsätzlichen Beschränkungen unterworfen, während in den Ortsteilen Hoisbüttel, Bünningstedt / Steenhop sowie Schäferdresch eine deutliche Beschränkung durch den „Wohnbauentwicklungsrahmen“ gilt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung im jeweiligen Ortsteil von 15% der am 31.12.2017 vorhandenen Wohneinheiten bis einschließlich 2030 zugelassen werden.

**Grundsätzliche Entwicklungsziele und Abgleiche**

Die Bevölkerung im Kreis Stormarn wächst kontinuierlich und wird dies auch in Zukunft tun. Für die Gemeinde Ammersbek im direkten räumlichen Umfeld Hamburgs wird dieser Trend ebenfalls anhalten. Ammersbek hat sich zunehmend zu einem Standort entwickelt, der für den Wohnungsmarkt in der Region eine wichtige Entlastungsfunktion erfüllt. Für die Gemeinde Ammersbek wird in der „kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn“ (2017) weiterhin ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Die Gemeinde ist sich darüber hinaus ihrer Rolle als Entlastungsstandort bewusst und bereit, Flächen für die Deckung auch über die eigenen Bedarfe hinaus zur Verfügung zu stellen. Im Zuge von Bauleitplanverfahren wurden bereits in der jüngeren Vergangenheit zunehmend entsprechende planerische Voraussetzungen geschaffen. Hierbei stößt die Gemeinde vielerorts allerdings an die Grenzen der übergeordneten Planungsziele und entsprechenden Handlungsspielräume. Die Gemeinde verfolgt das klare Ziel, dem beschriebenen regionalen Siedlungs- und Wohnungsdruck stärker als bislang gerecht zu werden und entsprechend ihren Teil zu einer strategischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Metropolregion beizutragen.

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne**  
**Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

Insbesondere soll sich dieses Wachstum auf die Hamburg-nahen Ortsteile Lottbek und Hoisbüttel sowie den Raum zwischen ihnen mit Schwerpunkt entlang der L225 als verkehrlicher Hauptachse der Gemeinde konzentrieren. Gleichzeitig soll die dezentrale Struktur der Gemeinde mit ihren verschiedenen Ortsteilen ablesbar und die landschaftlichen Zäsuren zwischen ihnen erhalten bleiben. Östlich und nördlich von Lottbek und Hoisbüttel sollen die freie Landschaft und damit der Regionale Grünzug lediglich geringfügig beeinträchtigt werden.

*Bedarf und Potenziale*

Die Basis der Bedarfsbetrachtung bildet die „kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn“ (2017). Hier wird ein Bevölkerungszuwachs von 550 Einwohnern sowie ein absoluter Anstieg von 380 Haushalten zwischen 2014 und 2030 prognostiziert. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von jährlich ca. 0,5%. Die Gemeinde ist vor dem Hintergrund ihrer Rolle als Entlastungsstandort bereit, auch über die eigenen Bedarfe hinaus ein stärkeres Bevölkerungswachstum aufzunehmen und setzt sich das Ziel, bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet jährlich um ca. 1% zu wachsen. Zusätzlich wird eine strategische „Realisierungsreserve“ berücksichtigt, um Restriktionen wie z. B. mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer begegnen zu können. Diese wird durch eine pauschale Verdoppelung des errechneten Bedarfs angenommen.

Im Ergebnis würden Potenzialflächen für insgesamt 2.400 Wohneinheiten benötigt.

Die als „Vorschläge zur Erweiterung des Siedlungsbereichs“ gekennzeichneten Flächen wurden jeweils mit einer durchschnittlichen pauschalen Bebauungsdichte belegt, um so zu einer Anzahl der potenziellen zusätzlichen Wohneinheiten je Ortsteil und damit auch für die Gesamtgemeinde zu kommen. Grundlage dieser pauschalen Dichten sind Erfahrungswerte auf der Basis von Bebauungstypologien, die für die einzelnen Flächen städtebaulich als angemessen erachtet werden. Sie variieren von Geschosswohnungsbau im angemessenen Maßstab für zentralere Flächen über verschiedene Formen des verdichteten Flachbaus bis hin zu Einfamilienhäusern in peripheren Lagen.

Im Ergebnis können die angestrebten Potenzialflächen insgesamt 2.200 Wohneinheiten aufnehmen.

Das Verhältnis von 2.400 Wohneinheiten „Soll“ und 2.200 Wohneinheiten „Ist“ wird vor dem Hintergrund der vorgenannten Realisierungsreserve sowie der darüber hinaus vorhandenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche als angemessen angesehen.

*Verkehr*

Die L225 mit ihren drei Teilabschnitten stellt die zentrale Achse in der Gemeinde Ammersbek dar. Unmittelbar an der Landesgrenze zu Hamburg befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel, der Anschluss der Gemeinde an den schienengebundenen ÖPNV. Insbesondere in den beiden Ortsteilen Lottbek und Hoisbüttel an dieser Achse verkehren Buslinien in einem dichten Haltestellennetz in ausbaufähiger Taktung. Auch der MIV konzentriert sich wesentlich entlang dieser Achse. Vor dem Hintergrund der damit gegebenen guten Verkehrsanbindung wird auch eine Konzentration der zukünftigen Siedlungsentwicklung entlang dieser Achse vorgeschlagen.

Leistungsfähigkeit und Auslastung der drei Teilabschnitte dieser Hauptachse wurden betrachtet, hier ist zusätzliche Kapazität vorhanden. Die untergeordneten Erschließungsstraßen müssen im

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne  
Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

Fälle einer Entwicklung ertüchtigt bzw. innerhalb größerer Flächen neue Erschließungsstraßen errichtet werden. Die jeweiligen Anbindeknoten an die L225 sind bedarfsgerecht herzustellen.

Gleichzeitig ist es das Ziel der Gemeinde Ammersbek, einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegenzuwirken, indem die Verteilung auf Verkehrsarten („modal split“) bestmöglich zugunsten einer stärkeren Nutzung von ÖPNV und Fahrrad verschoben werden soll.

Der geplanten städtebaulichen Entwicklung stehen aus verkehrlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

*Landschaftsplan*

Die als „Vorschläge zur Erweiterung des Siedlungsbereichs“ in der Konzeptkarte dargestellten Flächen wurden mit den Vorgaben des Landschaftsplanes abgeglichen, um sicher zu stellen, dass einer Entwicklung dieser Flächen nicht unüberwindbare Restriktionen entgegenstehen.

Naturschutzgebiete sind an keiner Stelle berührt.

Ein großer Teil der Flächen befindet sich innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Dies gilt insbesondere für die Flächen am Nordost- und Ostrand von Lottbek, am Südwest- und Südrand von Hoisbüttel sowie für die gesamte Fläche in Daheim / Heimgarten. Da dies auch gemäß gültigem Regionalplan die Entwicklungsschwerpunkte sind, ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz unerlässlich.

Im Ortsteil Lottbek ist auf einer Fläche ein gesetzlich geschütztes Biotop im Landschaftsplan verzeichnet, das es gilt, im Falle einer Entwicklung in die Planung zu integrieren.

Ein Teil der Flächen ist keinen aus dem Landschaftsplan erkennbaren Restriktionen unterworfen. Dies betrifft Flächen in Lottbek nordwestlich der L225 sowie östlich der L225 am Büldenbarg und Wolkenbarg, weiterhin in Hoisbüttel am Ost-, Nord- und Westrand sowie in Bünningstedt.

Der geplanten städtebaulichen Entwicklung stehen aus heutiger Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse im Hinblick auf Natur und Landschaft entgegen.

**Städtebauliche Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile**

*Lottbek*

Das grundsätzliche Entwicklungsziel für den Ortsteil Lottbek ist eine deutliche Einwohnerentwicklung. Es sollen daher künftig zunächst Flächen im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich überplant werden, die bereits im FNP als Siedlungsflächen ausgewiesen sind, aber noch nicht genutzt wurden.

Weiterhin ist eine gezielte Erweiterung des Siedlungskörpers Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung. Diese als Arrondierung angelegte Entwicklung orientiert sich dabei an den Grenzen der derzeit am weitesten nach Südosten sowie nach Nordosten ausgreifenden Bebauung. Ein weiteres Ausgreifen in die freie Landschaft durch eine Verschiebung der Siedlungsgrenze ist nicht vorgesehen. In Richtung Nordosten soll auf diese Weise vor allem die bestehende Grünstreifen in Richtung Hoisbüttel gewahrt bleiben. In Richtung Südosten soll – auch entgegen der bisherigen Darstellung im Regionalplan („rote Schraffur“) – der Siedlungskörper nicht weiter ausgedehnt werden. Auf diese Weise soll eine gewisse Konzentration entlang der L225 als zentraler Achse erreicht werden.

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne**  
**Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

Der bestehende Grünzug entlang der Lottbek soll bis über die südöstliche Grenze des Siedlungskörpers hinaus auch über die Fläche zwischen „Nien Diek“ und die Landesgrenze hinweg erhalten bleiben.

Im Einzelnen sollen die Siedlungsbereiche um folgende Flächen erweitert werden:

Die bereits bestehende Bebauung südöstlich „Am Wolkenbarg“ wird analog in einer Bautiefe bis über „Bültenbarg“ hinaus weitergeführt. Die Flächen nordöstlich „Bültenbarg“ beiderseits der L225 werden bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung geführt.

Die o.g. Potenzialflächen könnten - belegt mit den geschilderten pauschalen Bebauungsdichten - 1.280 Wohneinheiten aufnehmen. Vermindert um die Realisierungsreserve von 100% ergibt sich somit ein angestrebtes Wachstum von 640 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2040 oder - bei heute vorhandenen 1.960 Wohneinheiten im Ortsteil - ca. 1,6% Wachstum pro Jahr.

Im Regionalplan erscheint daher eine Beibehaltung der Zuordnung zum Besonderen Siedlungsraum angemessen. Die angestrebten Potenzialflächen überschreiten nicht die Abgrenzung des Besonderen Siedlungsraumes aus der Darstellung im gültigen Regionalplan von 1998 („dicke rote Linie“).

#### *Hoisbüttel*

Das grundsätzliche Entwicklungsziel für den Ortsteil Hoisbüttel ist ebenfalls eine deutliche Einwohnerentwicklung. Flächen, die bereits im FNP als Siedlungsflächen ausgewiesen sind, aber noch nicht genutzt wurden, sind hier kaum vorhanden. Gleichwohl bleibt die Nachverdichtung im Innenbereich vorrangiges Ziel.

Dennoch ist auch in Hoisbüttel eine gezielte Erweiterung des Siedlungskörpers Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung - auch hier im Wesentlichen als Arrondierung angelegt. Davon abweichend wird vorgeschlagen, einen Teil des Landschaftsraumes zwischen Hoisbüttel und Lottbek einer Siedlungsentwicklung zuzuführen. Dies stellt die größte Potenzialfläche im Ortsteil Hoisbüttel dar. Auf diese Weise soll auch hier eine gewisse Konzentration entlang der L225 als zentraler Achse erreicht werden. Die bestehende Grünzäsur in Richtung Hoisbüttel ist dabei dringend zu wahren.

Der heutige südwestliche Ortrand soll sich künftig als Grünzug entlang der Bredenbek vom nordwestlichen bis zum südöstlichen Ortsrand erstrecken.

Im Einzelnen sollen die Siedlungsbereiche um folgende Flächen erweitert werden:

Arrondierungen werden vorgesehen westlich der Ohlstedter Straße, nördlich und südlich der Lübecker Straße am nordöstlichen Ortsausgang sowie westlich und östlich des Wulfsdorfer Weges am südlichen Ortrand.

Die Flächen vor dem südwestlichen Ortsrand in Richtung Lottbek zwischen den vorhandenen Bebauungen westlich der L225 und nordöstlich des Volksdorfer Weges sollen bis an deren südwestlichen Rand künftig beplant werden können. Es verbliebe damit zwischen Lottbek und Hoisbüttel eine Grünzäsur in einer Breite von etwa 200m. Dies wird siedlungsstrukturell für ausreichend erachtet, um auch weiterhin die Trennung zwischen den Ortsteilen ablesen zu können.

Die o.g. Potenzialflächen könnten - belegt mit den geschilderten pauschalen Bebauungsdichten - 610 Wohneinheiten aufnehmen. Vermindert um die Realisierungsreserve von 100% ergibt sich

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne  
Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

somit ein angestrebtes Wachstum von 305 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2040 oder - bei heute vorhandenen 820 Wohneinheiten im Ortsteil - ca. 1,9% Wachstum pro Jahr.

Im Regionalplan erscheint daher eine Aufnahme in den Besonderen Siedlungsraum angemessen.

*Daheim / Heimgarten*

Das grundsätzliche Entwicklungsziel für den Ortsteil Daheim / Heimgarten ist ebenfalls eine deutliche Einwohnerentwicklung. Auch hier sind Flächen, die bereits im FNP als Siedlungsflächen ausgewiesen sind, aber noch nicht genutzt wurden, kaum vorhanden. Es wird in erster Linie eine Nachverdichtung im Innenbereich angestrebt.

In diesem Ortsteil ist ein Ausgreifen nach Norden in die Landschaft bis auf Höhe der auf Ahrensburger Seite vorhandenen Bebauung - jedoch nicht darüber hinaus - als eine gezielte Erweiterung des Siedlungskörpers vorgesehen.

Die o.g. Potenzialflächen könnten - belegt mit den geschilderten pauschalen Bebauungsdichten - 260 Wohneinheiten aufnehmen. Vermindert um die Realisierungsreserve von 100% ergibt sich somit ein angestrebtes Wachstum von 130 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2040 oder - bei heute vorhandenen 620 Wohneinheiten im Ortsteil - ca. 1 % Wachstum pro Jahr.

Im Regionalplan erscheint daher eine Beibehaltung der Zuordnung zum Besonderen Siedlungsraum angemessen. Die angestrebten Potenzialflächen überschreiten nicht die Abgrenzung der Siedlungsachse aus der Darstellung im gültigen Regionalplan von 1998 („dicke rote Linie“).

*Bünningstedt / Steenhop*

Der Ortsteil Bünningstedt / Steenhop ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Ahrensburg sowie der guten ÖPNV-Anbindung dorthin ein sehr attraktiver Wohnort. Obwohl im Achsenzwischenraum gelegen, wird eine Zuordnung zur Siedlungsachse gesehen.

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele für den Ortsteil sind der Erhalt des Bestandes und der sozialen Infrastruktur sowie eine moderate Einwohnerentwicklung. In einem Rahmenplan zur Entwicklung des Ortes hat die Gemeinde Ammersbek bereits in erster Linie die Innenentwicklung in den Blick genommen. Konkret wurden hier die wohnbauliche Nachnutzung künftig aufzugebender landwirtschaftlicher Hofstellen sowie der Grundstücke der Feuerwehr und in Teilen der heutigen Grundschule vorgesehen, die Planung weist ca. 90 WE aus.

Darüber hinaus sollen diverse Arrondierungen des Siedlungskörpers angestrebt werden.

Im Einzelnen:

Südlich der Dorfstraße nach Westen bis an die dort dem westlichen Ortsrand vorgelagerte einzelne Hofstelle heran in einer Bautiefe.

Nördlich der Dorfstraße zwischen dem heutigen westlichen Ortsrand im Umfeld der dort vorhandenen Bebauung in Fortführung des vorhandenen nördlichen Ortsrandes bis auf die Höhe der südlich der Dorfstraße vorhandenen einzelnen Hofstelle.

Am Nordrand des Ortsteils Steenhop nach Norden in die Landschaft um ca. 60m ausschließlich für den Neubau der dortigen Grundschule.

Die o.g. Potenzialflächen könnten - belegt mit den geschilderten pauschalen Bebauungsdichten - 50 Wohneinheiten aufnehmen. Vermindert um die Realisierungsreserve von 100% ergibt sich somit ein angestrebtes Wachstum von 25 Wohneinheiten zwischen 2020 und 2040. Zusammen



**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne**  
**Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

mit der geplanten Innenentwicklung ergeben sich ca. 115 Wohneinheiten oder - bei heute vorhandenen 200 Wohneinheiten im Ortsteil - ca. 2,8 % Wachstum pro Jahr.

Im Regionalplan erscheint daher eine Aufhebung des Wohnbauentwicklungsrahmens und die Zuschreibung einer planerischen Wohnfunktion für den Ortsteil Bünningstedt angemessen. Gespräche mit der Verwaltung des Mittelzentrums Ahrensburg hinsichtlich einer entsprechenden Kooperation wurden bereits geführt.

*Schäferdresch*

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele für den Ortsteil Schäferdresch sind - analog zu Bünningstedt / Steenhop - der Erhalt des Bestandes und der Infrastruktur sowie eine moderate Einwohnerentwicklung.

Hier wird ausschließlich eine Nachverdichtung der lockeren Bebauung in Betracht gezogen.

Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist nicht angedacht.

Eine Veränderungen der Ausweisungen im Regionalplan ist nicht notwendig.

**Anregungen für die künftigen Ausweisungen im neu aufzustellenden Regionalplan**

Im Folgenden werden die Vorstellungen der Gemeinde erläutert, mit welchen Darstellungen im künftigen Regionalplan die Inhalte des vorstehenden Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden können.

*Besonderer Siedlungsraum*

Kommunales Entwicklungsziel ist es, den Teilort Hoisbüttel verstärkt in die Siedlungsentwicklung einzubinden. Als innergemeindlicher Entlastungsort bietet er in räumlicher Nähe zum „Hauptort“ Lottbek gute Voraussetzungen als hochwertiger Wohnstandort mit guter Anbindung an den überörtlichen Straßen- und Personennahverkehr sowie zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Zu diesem Zweck wird seitens der Gemeinde der Vorschlag unterbreitet, die Abgrenzung des Besonderen Siedlungsraumes unter Einbezug des Teilortes Hoisbüttel zu erweitern.

Somit würde neben Lottbek auch der Teilort Hoisbüttel dazu befähigt, an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilhaben zu können und den Wohnraumbedarf über die kommunalen Grenzen hinaus in der unmittelbaren Peripherie der Stadt Hamburg unterstützend zu befriedigen. Damit würde die Begrenzung des Wohnbauentwicklungsrahmens auf 15% der jeweils bestehenden Anzahl der Wohneinheiten (mit dem neuen Regionalplan mit Stichtag 31.12.17 bis 2030) für den Ortsteil Hoisbüttel nicht fortgelten.

Die Signatur der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete eines zentralen Ortes sollte neben dem Ortsteil Lottbek nun auch für den heutigen Bestand des Ortsteils Hoisbüttel vorgesehen werden. Diese Schraffur sollte zeichnerisch den Potenzialflächen der anliegenden Konzeptkarte nachempfunden sein und im Zwischenraum zwischen den beiden Ortsteilen nicht „zusammenwachsen“. Um das physische Zusammenwachsen zu vermeiden und damit zum Schutz des Naturraumes zwischen den beiden Teilorten wird ein Korridor als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ im Regionalplan angeregt.

**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne  
Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**

---

*Planerische Wohnfunktion*

In diesem Zusammenhang sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes geprüft werden, inwieweit die Zuordnung einer planerischen Wohnfunktion für die Gesamtgemeinde zu realisieren ist. Aus Sicht Ammersbeks sind die besonderen Entwicklungsvoraussetzungen aufgrund der Lage der Gemeinde im Nahbereich zum Oberzentrum Hamburg sowie zum Mittelzentrum Ahrensburg und die Legitimierung einer eigenständigen Entwicklung gegeben.

Der Ortsteil Bünningstedt könnte aufgrund seiner Lage unmittelbar im Umfeld Ahrensburgs eine planerische Wohnfunktion (oder zumindest eine Rolle als Schwerpunkt für den Wohnungsbau) übernehmen. Die Aussparung der Ortsteile außerhalb der Siedlungsachse (Siedlung Daheim) bzw. des Besonderen Siedlungsraumes (Lottbek und Hoisbüttel) aus dem regionalen Grünzug sollte beibehalten und geringfügig vergrößert werden. Dies trifft vor allem für die nördlichen Bereiche des Ortsteils Bünningstedt im Bereich der Straße Steenhop zu. An dieser Stelle befindet sich ein geeignetes Flächenpotenzial für die Entwicklung eines neuen Standortes für die Grundschule Bünningstedt.

Bislang ist der Gemeinde Ammersbek diese Funktion aufgrund des städtebaulich mit dem Oberzentrum Hamburg zusammenhängenden Ortsteils Lottbek und einer damit ohnehin verbundenen Partizipation an dessen Entwicklung nicht gesondert zugeordnet. Dies erscheint überholt und in der Praxis nicht immer abbildbar. Individuelle Planungsziele einzelner Städte und Kommunen haben in der Vergangenheit vermehrt den Bedarf einer individuellen, wenn auch interkommunal abgestimmten Wohnraumentwicklung aufgezeigt. Trotz fehlender zentralörtlicher Einstufung sollte der besonderen Eignung der Gemeinde Ammersbek zum Beitrag der angestrebten Entwicklung im Planungsraum Rechnung getragen werden.

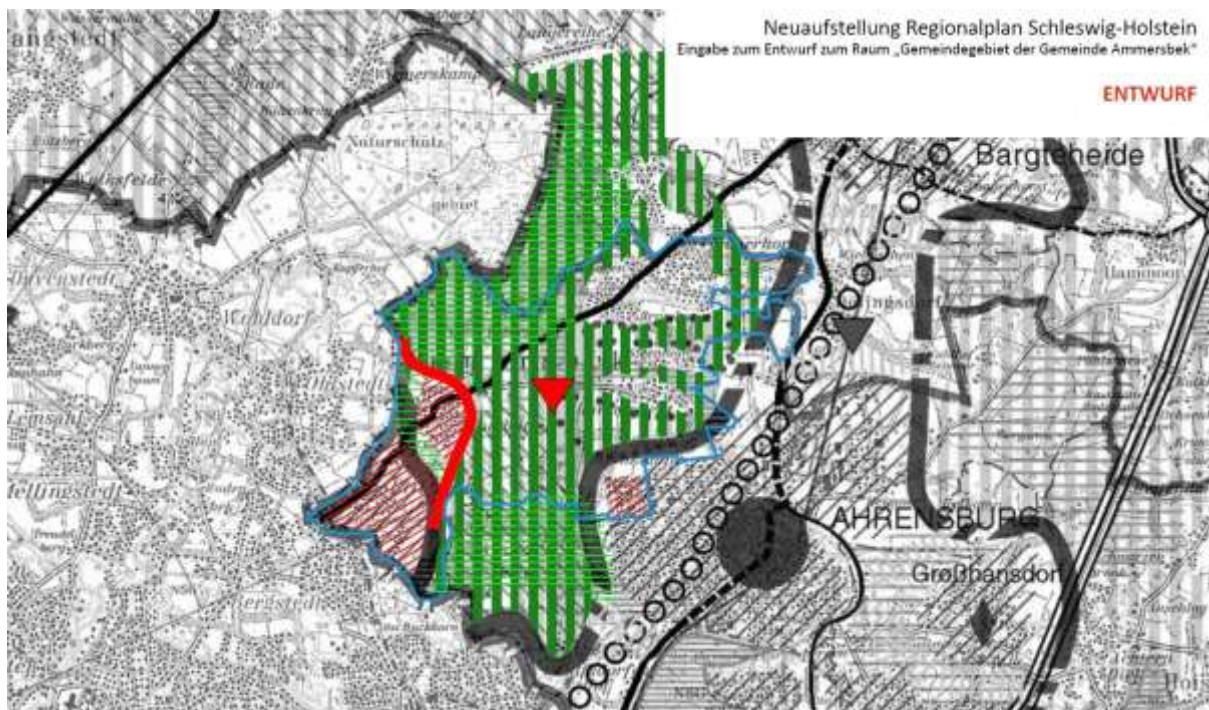
*Verdichtungsraum Hamburg*

In diesem Zusammenhang sollte in der Konsequenz mindestens der Ortsteil Lottbek dem näheren Verdichtungsraum Hamburg zugeordnet werden. Dies begründet sich aus dem historisch gewachsenen siedlungsstrukturellen Zusammenhang, den Lottbek und der Hamburger Stadtteil Bergstedt bilden.

Im Folgenden eine überlagernde Darstellung des Regionalplanes 1998 in schwarz-weiß mit den Vorschlägen zur zukünftigen Darstellung des Raumes in rot und grün. Die Gemeindegrenze ist in blau dargestellt.



**Stellungnahme zur Neuaufstellung der Regionalpläne  
Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung**



Planzeichnerische Darstellung der planerischen Entwicklungsziele zur Eingabe für die Neuaufstellung des Regionalplanes Schleswig-Holstein zu Raum „Gemeindegebiet Ammersbek“ (zukünftiger Planungsraum III)

**Anlage:** Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung

aufgestellt: WRS Architekten und Stadtplaner GmbH für die Gemeinde Ammersbek