

## **Konzept zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ammersbek**

### **Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen zum Entwurf der Verwaltung**

Mit einer neuen Ausrichtung Ammersbeks als "Entlastungs-Standort" für den Siedlungsdruck der Metropolregion stellt die Gemeindeverwaltung den Entwurf eines Konzepts zur grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zur Diskussion. Anlass ist die Vorbereitung einer Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans. Das Konzept macht Vorschläge für eine großflächige Ausweitung der heutigen Siedlungsflächen.

Betroffen wären Wiesen-, Feld- und Knicklandschaften, Pferdeweiden, Geotope, Biotope und Bachniederungen. Eine Umsetzung würde sogar die einzige überregionale Biotopverbundachse, die der Regionalplan als regionalen Grünzug ausweist, bis zur Funktionslosigkeit verengen.

Für etliche der Vorschlagsflächen liegen politische Beschlüsse gegen eine Bebauung vor, sie sind wichtig für Naturerhalt, Naherholung, Landwirtschaft oder Pferdesport. Das Konzept weist Potenzialflächen nach Kartenlage aus, ohne ihre Eignung für die Siedlungsentwicklung ausreichend geprüft zu haben.

Mit der Stellungnahme sollte ursprünglich erreicht werden, dass das Dorf Bünningstedt seinen Wohnbauentwicklungsrahmen von 15 Prozent überschreiten darf, damit die neue Schule und die neue Feuerwehr durch Verkauf der Altgrundstücke für Neubauten zu einem gewissen Anteil gegenfinanziert werden können. Das Konzept zeigt aber auch in Ortsteilen ohne prozentuale Beschränkungen umfangreiche Potenzialflächen und schlägt Baugebiete zwischen Hoisbüttel und Lottbek vor, um die beiden Ortsteile in einen gemeinsamen Siedlungszusammenhang zu bringen, so dass auch für das Dorf Hoisbüttel keine 15-Prozent-Grenze mehr gilt. Dies könnte aber sogar bewirken, dass ein überörtlicher Bedarf für Bünningstedt von der Landesplanung nicht gesehen wird.

Besonders unverständlich ist, dass alle aufgezeigten Potenzialflächen im grünen Außenbereich liegen, obwohl das geltende „Leitbild zur Wohnbauentwicklung bis 2025“ ausdrücklich einer flächenschonenden Innenverdichtung den Vorrang gibt. Auch der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplan (LEP) sieht dies vor: "Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden." Die Neuaufstellung des Regionalplans soll deshalb nicht nur "eine Verbesserung des Flächenangebots für Wohnraum- und Gewerbeentwicklung im Wachstumsraum Hamburg-Umland ermöglichen", sondern auch "gleichberechtigt" die Belange des "Schutzes natürlicher Ressourcen, sowie Freiraumentwicklung und Naherholung" berücksichtigen. Diesen landesplanerischen Vorgaben folgt das Konzept nicht.

Da die vorgeschlagenen Potenzialflächen über einen "bedarfsgerechtem Umfang" weit hinausgehen, bedient sich der Planer des Hilfsmittels der "Entlastungsorte". Diese können zwar über den örtlichen Bedarf hinaus bauen, aber wenn sie keine zentralörtliche Funktion haben, soll ihrer Benennung im Regionalplan eine interkommunale Vereinbarung *vorausgehen*. Der LEP-Entwurf sieht deshalb als "Ziel", d.h. verbindlich vor, dass die Entwicklung von Entlastungsorten nicht zu Lasten der Zentralen Orte (Ahrensburg, Bargteheide) stattfindet.

**Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen lehnt den Konzeptentwurf mit seinem Potenzialflächen-Ansatz für Neubaugebiete im Außenbereich als Diskussionsgrundlage für eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ammersbek ab. Die schleswig-holsteinische Landesplanung will mit ihrem neuen LEP wohnbaulicher Entwicklung zwar mehr Raum geben, gleichzeitig soll aber "die Lebens- und Umweltqualität auf einem hohen Niveau erhalten bleiben". "Langfristig sollen", so der LEP-Entwurf "keine Landwirtschafts- und Naturflächen neu für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Das Konzept folgt diesem Anspruch einer ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung in keiner Weise.**

Weitere Kritikpunkte:

- Von der Verwaltung konnten keine Zahlen herausgegeben werden, die darstellen, wie viel 15 Prozent Entwicklungsrahmen auf Basis 31.12.2017 für Bünningstedt, Rehagen/Schäferdresch und Hoisbüttel an neuen Wohneinheiten bedeuten würde.
- Eine Planung zu Siedlungsentwicklung bis 2040 in Ammersbek kann nicht auf eine Diskussion von Potenzialflächenvorschlägen reduziert werden. Das Thema bedarf in seiner Komplexität und Raumbedeutsamkeit einer umfassenden Aufbereitung von begründeten Planungsdaten und Prognosen. Es müssen Bedarfe und die finanziellen Folgen für die soziale und technische Infrastruktur, durch Anstieg von Kita- und Schulplatzbedarf und Belastung der Anwohner durch zusätzlichen Verkehr in die Betrachtung einbezogen werden.
- Der Entwurf bedeutet eine wesentliche Neuausrichtung Ammersbeks. Mit der Funktion als Entlastungsraum für Hamburger Siedlungsdruck verfolgt er das neue Ziel einer expansiven Siedlungsentwicklung. Dieses wird von der Verwaltung vorgeschlagen, ohne Beteiligung der Öffentlichkeit und ohne politischen Grundsatzbeschluss.
- Eine Gemeinde wie Ammersbek als Entlastungsort auszuweisen ist vom neuen Landesentwicklungsplan (LEP) nicht vorgesehen. Die Funktion der Entlastungsorte im weiteren Einzugsbereich der Metropole Hamburg sollen laut Entwurf "geeignete Zentrale Orte übernehmen, gegebenenfalls unter Einbeziehung weiterer geeigneter Gemeinden in ihrem Umland". Ammersbek hat keine zentralörtliche Funktion.
- Ammersbek liegt im Verdichtungsraum von Hamburg. Der LEP will mit Entlastungsorten " zur Entlastung der verdichteten Bereiche, insbesondere des Ordnungsraums Hamburg beitragen" und sieht folglich keine Entlastungsorte innerhalb des Verdichtungsraumes vor: "Entwicklungsimpulse aus dem engeren Hamburger Verflechtungsraum sollen in weiter entfernt liegende Entwicklungs- und Entastungsorte gelenkt werden."
- Die Flächenvorschläge erfolgten ohne Prüfung von Nutzungsart, ökologischer

Bedeutung, Eignung, Historie, politischen Beschlüssen, existierenden Kompensationsflächen aus B-Plänen, möglichen Bereichen für zukünftige Kompensationsflächen, Ausschlussempfehlungen des Landschaftsplans, Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan und von anderen landes- und regionalplanerischen Vorgaben, wie vorhergehende interkommunale Abstimmungen.

- Die Potenzialflächenvorschläge im Außenbereich sind, infolge ihrer grünen Lage anschließend an Einfamilienhausgebiete, fast alle nur für Einfamilienhäuser geeignet. Bedarf besteht aber vor allem an Mehrfamilienhäusern mit bezahlbaren Mietwohnungen. Deshalb sagt ein Grundsatz des LEP-Entwurfs: " Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden."
- Ein Siedlungsdruck aus Hamburg ist vor allem überhöhten Miet- und Immobilienpreisen geschuldet. Die langfristigen demografischen Entwicklungen und die Wohnraumbereitstellung Hamburgs wurden für das Ziel "Entlastungsstandort" nicht einbezogen.
- Als Begründung für den überörtlichen Wohnraumbedarf zieht der Planer die Bevölkerungsprognose für Stormarn bis 2030 nur quantitativ heran. Eine qualitative Einschätzung, die die sozialen Faktoren einschließt, wird nicht getroffen. Dieselbe Prognose besagt aber, dass die Entwicklung durch die "deutlich überdurchschnittliche Zunahme" der Altersgruppe 65+ geprägt ist, ihr Anteil steigt um drei Prozent auf 26 Prozent an. Auch Hamburg verzeichnet laut Statistikamt Nord diesen Trend (Prognose bis 2040: Anstieg ein Fünftel bei 65+ und ein Drittel bei 80+). Das Wachstum bei jüngeren und mittleren Altersgruppen wird für Stormarn dagegen als unterdurchschnittlich angegeben. Hieraus ergibt sich kein Bedarf von neuen Einfamilienhausgebieten.
- Es fehlt die Betrachtung längerfristiger demografischer Entwicklungsprognosen, zumal der Zeitraum nach 2040 für die Beurteilung der finanziellen Folgen für Ammersbeker Bürger mit Bestandsimmobilien besonders wichtig ist. Exzessive Neubautätigkeiten im Außenbereich führen zu deutlichen Wertverlusten für die Häuser der 1950er bis 1980er Baujahre im Innenbereich. Aber diese Baujahre bilden noch immer den Hauptbestand in Ammersbek.

Ammersbek, 13. Oktober 2020