



## **Dokumentation der Veranstaltung**

### **Informationsveranstaltung zum Rahmenplan Bünningstedt/ Steenhoop**

**18. Juli 2024**

**18.30 bis 20.15 Uhr**

**Dorfgemeinschaftshaus (DGH), Am Gutshof 1, 22949 Ammersbek**

Veranstalterin:

Gemeinde Ammersbek

Konzept und Moderation:

TOLLERORT entwickeln & beteiligen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung  
gmbh

## Begrüßung und Einleitung

### Ablauf 18:30-20:15 Uhr

- Begrüßung und Einstieg
- Vorstellung des Rahmenplans
- Rückfragenrunde
- Ausblick und Abschluss

Der Bürgermeister Horst Ansén heißt die etwa 90 Teilnehmenden zur Informationsveranstaltung zum Rahmenplan Bünningstedt/Steenhoop willkommen. Die rege Teilnahme bestätigt die starke Verbindung der Ammersbeker:innen mit ihrem Ortsteil. In Zusammenarbeit mit dem Büro cappel + kranzhoff – stadtentwicklung und planung wurde ein städtebauliches Konzept für die Weiterentwicklung der beiden Dörfer erarbeitet, welches heute vorgestellt wird. Ammersbek bietet als

Flächengemeinde auf 18 Quadratkilometern einige Besonderheiten, welche sich in den unterschiedlichen Strukturen der Ortsteile widerspiegeln und welche es unbedingt bei der Weiterentwicklung zu berücksichtigen gilt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung formulierte die Gemeinde Ammersbek zudem eine Stellungnahme zum Entwurf eines neuen Regionalplans. Die heutige Veranstaltung dient zur Information, da der Rahmenplan von der Politik bereits beschlossen wurde. Für Detailfragen kann Veronika Conradi, Fachbereich Stadtplanung/Bauleitplanung, kontaktiert und ein individueller Termin vereinbart werden.

Anette Quast, TOLLERORT entwickeln & beteiligen, begrüßt die Teilnehmenden als Moderatorin des Abends und stellt das Bearbeitungsteam vor. Die Informationsveranstaltung beginnt mit der Vorstellung des Rahmenplans. Frau Kleinfeld vom Planungsbüro erläutert, was ein Rahmenplan ist, wie sie bei der Erstellung vorgegangen sind, welche Grundlagen sie genutzt haben und welche Ergebnisse und Folgen daraus resultieren. Anschließend werden zwei Rückfragerunden zu Bünningstedt und Steenhoop durchgeführt. Auf Frage von Frau Quast stellt sich die Zusammensetzung der Teilnehmenden wie folgt dar: etwa ein Drittel Steenhooper:innen und zu zwei Drittel Bünningstedter:innen, einige wenige wohnen weder in Steenhoop noch in Bünningstedt.

## Vorstellung des Rahmenplans

Kathrin Kleinfeld, Cappel + Kranzhoff – Stadtentwicklung und Planung, stellt den Rahmenplan und dessen Rahmenbedingungen anhand einer Präsentation vor.

### Was leistet ein Rahmenplan?

Ein Rahmenplan stellt ein planerisches Konzept für ein abgegrenztes Gebiet wie einen Ortsteil dar. Er zeigt eine Entwicklungsperspektive und definiert das zukünftige Leitbild für den Ortsteil. Im Vergleich zu einem Bebauungsplan, welcher deutlich konkretere und rechtlich bindende Vorgaben beinhaltet, ist der Rahmenplan gröber, übergeordnet und informell – bietet also keine Rechtsverbindlichkeit. Grundsätzlich soll der Rahmenplan „rahmengebend“ sein und eine grobe Zielrichtung vorgeben. Die Aufstellung eines solchen Plans hat keine direkten Folgen, bietet aber eine wichtige Grundlage, um im Nachhinein Bebauungspläne aufstellen und verbindliche Entscheidungen treffen zu können.

### Anlass für den Rahmenplan

Auf Landesebene werden anhand von Regionalplänen Zielkonzepte für das Land Schleswig-Holstein erarbeitet. Die derzeit laufende Neuaufstellung der Regionalpläne, welche zuletzt 1989 erfolgte, bot schließlich den Anlass für die Aufstellung des Rahmenplans. Die Regionalpläne treffen auch Aussagen zu den einzelnen Gemeinden, ihrer Struktur und Funktion für die Region. Nach einem ersten Entwurf haben betroffene Gemeinden die Möglichkeit der Stellungnahme zum Regionalplan bekommen. Darin soll rückgemeldet

werden, inwiefern sich die Aussage zur Gemeinde im Regionalplan auch vor Ort widerspiegelt oder mit den Entwicklungsperspektiven der Gemeinde übereinstimmt. Im Fall von Bünningstedt und Steenhoop passten die Aussagen des Regionalplans nicht vollständig zu den Gegebenheiten vor Ort. Die Erstellung eines Rahmenplans sollte die Entwicklungsperspektive des Ortsteils aushandeln und als Grundlage für die Stellungnahme zum Regionalplan dienen.

### Herangehensweise und Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung ist nicht rechtlich festgelegt oder standardisiert. Das Planungsteam begann mit einer Bestandsaufnahme und Analyse des Ortsteils. Dabei sollten Stärken und Schwächen sowie Charakteristika anhand der Themenfelder Wohnen, Verkehr, Grün- und Freiräume und Soziales herausgestellt werden. Bereits bestehende Unterlagen und Pläne wie Flächennutzungs- und Bebauungspläne wurden an dieser Stelle ebenfalls hinzugezogen. Anschließend ging es darum, Ziele zu entwickeln und eine Entwicklungsrichtung festzulegen. Im dritten Schritt sollten diese Ziele in Form von Varianten überprüft werden. Die Varianten zeigen Perspektiven und Möglichkeiten auf, anhand derer die Weiterentwicklung diskutiert werden kann. In einem Workshop mit Vertreter:innen der Politik wurden entsprechende Diskussionen insbesondere zum Themenfeld Wohnen durchgeführt. Für eine frühzeitige Abstimmung auf Landesebene fand auch ein Austausch mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein - Regionalentwicklung und Regionalplanung – IV 6210 statt. Das Endprodukt dieses Prozesses stellt schließlich das städtebauliche Konzept der beiden Dörfer dar.

### Analyse

#### **Ehemalige landwirtschaftliche Flächen sind untergenutzt**

Bereits bei der ersten Ortsbegehung sind dem Planungsteam die großen, untergenutzten Flächen entlang der Dorfstraße oder in der zweiten Reihe aufgefallen, welche früher für die Landwirtschaft genutzt wurden. Durch einen Strukturwandel der Landwirtschaft, welche heutzutage eher außerhalb des Ortskerns auf deutlich größeren Flächen stattfindet, entstehen nun Potenzialflächen für neue Nutzungen im Ortskern. Durch das Planungsrecht, welches im Dorf Bünningstedt im Bebauungsplan Nummer 7 geklärt wird, ist die Nutzung der Flächen ausschließlich für die Landwirtschaft zulässig. Dadurch können die Flächen derzeit nicht umgenutzt werden.

#### **Ortsbild ist durch landwirtschaftliche Gebäude und dörfliche Bauweise geprägt**

Neben den Flächen bietet der Ortsteil auch landwirtschaftliche Gebäude in einer dörflichen Bauweise, welche auch heute noch das Ortsbild prägen. Dabei werden vor allem ähnliche Materialien wie Holz und Klinker genutzt. Der Bebauungsplan Nummer 7 schützt diese dörflich geprägten Gestaltungselemente und wirkt sich in dieser Hinsicht positiv auf das Ortsbild aus.

#### **Nachnutzungen von zukünftig leerstehenden Grundstücken des Gemeinbedarfs notwendig**

Insgesamt ist der Ortsteil im Themenfeld Soziales gut aufgestellt und bietet eine ausreichende Versorgung an Kitas und Schulen. Unklar bleibt jedoch, wie die Nachnutzung von ehemaligen Einrichtungen des Gemeinbedarfs aussieht. Vor allem das alte Grundschulgebäude in Steenhoop als auch die alte Feuerwehr in der Dorfstraße werden nicht mehr genutzt und eine zukünftige Entwicklung sollte geklärt werden.

## Grüngeprägte Umgebung

Zuletzt bietet die grüngeprägte Umgebung der Dörfer eine große Stärke. An vielen Standorten sind Blicke ins Grüne möglich, es sind Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen und Straßenbäume bilden abschnittsweise eine Allee an der Dorfstraße und zwischen Bünningstedt und Steenhoop am Bramkampredder.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für die ehemaligen Flächen des Gemeinbedarfs und der Landwirtschaft passende Nachnutzungen gefunden werden sollten. Die dörfliche Prägung und die Verbindung ins Grüne sind besonders schützenswert. Grundsätzlich lässt sich jedoch ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum aufgrund von steigendem Zuzug festhalten. Ebenso zeichnen sich – insbesondere mit zusätzlichem Wohnangebot – Bedarfe für Kleingewerbe und öffentliche Treffpunkte ab. Gemeinden müssen die Vorgaben der Regionalplanung berücksichtigen, wobei vor allem die Innen- vor der Außenentwicklung beachtet werden muss. Das bedeutet, dass flächensparend geplant und bereits erschlossene Flächen im Inneren des Ortsteils nicht leerfallen, sondern weiterentwickelt werden sollen, bevor Flächen im Außenbereich genutzt werden können. Derzeit werden die Potenziale des Ortsteils zur Innenentwicklung durch den geltenden Bebauungsplan, welcher sich weiterhin auf die Landwirtschaft konzentriert, verhindert. Der Landesplanung müssen also weitere Entwicklungsoptionen aufgezeigt werden.

## Städtebauliches Konzept Bünningstedt



Abb.: Städtebauliches Konzept Bünningstedt. Die dunkelroten Gebäudeskizzen zeigen Ergänzungen des Rahmenplans.

Für die bauliche Entwicklung Bünningstedts wird der Fokus auf die unbebauten Flächen gelegt. Für bereits bebaute, private Flächen gilt der Bestandsschutz. Das städtebauliche Konzept für Bünningstedt folgt dem bereits bestehenden Prinzip: Entlang der Dorfstraße reihen sich große Baukörper, die bereits angesprochenen landwirtschaftlichen Gebäude. Dahinter befinden sich kleinteilig Einfamilien- oder Doppelhäuser. Diese Idee soll fortgesetzt werden, indem vereinzelt größere Baukörper entlang der Dorfstraße und im hinteren Bereich kleinere Gebäude ergänzt werden könnten. Das Grundstück der alten Feuerwehr und die

westlich angrenzende Baulücke stellt mit seiner zentralen Lage am Dorfanger, der Nähe zur Bushaltestelle, dem Übergang nach Steenhoop und der Fußverbindung zur Schule eine Besonderheit dar. Daher sind verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Dichten denkbar. Es könnte ein größerer Baukörper in Erwägung gezogen werden, eine Aufteilung der Gebäude mit „Zwischenwegen“ oder ein Abschluss mit klarer Kante. Da die Fläche neben der alten Feuerwehr jedoch Privatgelände ist, besteht keine Pflicht zur Weiterentwicklung im Sinne des Rahmenplans. Auch hinsichtlich des Grün- und Freiraums soll das bestehende Prinzip aufgegriffen und die Allee weitergezogen werden. Der Dorfanger wird im städtebaulichen Konzept als Bestand grün dargestellt. In den Landschafts- und Naturschutzgebieten soll keine Entwicklung stattfinden. Wenn die hinteren Bereiche mit der Wohnbebauung weiterentwickelt werden sollen, müssen diese auch erschlossen werden. Es bietet sich eine ergänzende Erschließung in Form einer Durchwegung in Ost-West-Richtung an, welche ebenfalls die Landschaftsräume miteinander verbinden würde. Sogenannte Quartiersplätze mit Bäumen und Bänken stellen neue Treffpunkte im öffentlichen Raum dar, die Nachbar:innen einen Ort zum Zusammenkommen anbieten. Das Ergebnis zeigt mit der Weiterentwicklung des Grundstücks der alten Feuerwehr sowie dem Nachbargrundstück eine Möglichkeit eine Ortsmitte für Bünningstedt zu schaffen. Das städtebauliche Konzept kann nicht verpflichtend umgesetzt werden. Alle Betroffenen müssen einer entsprechenden Entwicklung zustimmen.

### Städtebauliches Konzept Steenhoop



Abb.: Städtebauliches Konzept Steenhoop. Die dunkelroten Gebäudeskizzen zeigen Ergänzungen des Rahmenplans.

Auch in Steenhoop sollen die Grünräume und die bestehende Baumreihen erhalten bleiben. Das Außengelände der neuen Schule stellt künftig einen wichtigen Bewegungsraum im Dorf dar und soll ebenso wie die Natur- und Landschaftsschutzgebiete erhalten werden. Anders als in Bünningstedt sind die Potenzialflächen in Steenhoop bereits entlang der Hauptstraße erschlossen. Die kleinteiligen Flächen befinden sich hier ebenfalls in zweiter Reihe. Größere Entwicklungsmöglichkeiten bietet der Bereich der alten Schule. In der ersten Variante bleibt das Gebäude in L-Form erhalten und wird um ein Gebäude ergänzt. Eine entsprechende Machbarkeitsuntersuchung im Hinblick auf eine Nachnutzung des Gebäudes wurde bislang nicht durchgeführt. Andere Varianten wären eine kompakte Form eines Hofes oder – angelehnt

an die umgebende Bebauung in Steenhoop – eine bandartige Weiterentwicklung mit Grünräumen im hinteren Bereich.

### Folgen des Rahmenplans

Das städtebauliche Konzept bringt keine direkten Folgen. Alle aufgezeigten Maßnahmen, wie die neuen Gebäude oder die Grünachse, müssen nicht umgesetzt werden, sondern zeigen eine sinnvolle Entwicklung von Bünningstedt und Steenhoop auf. Bei weiteren Planungen der Gemeinde muss dieses Konzept, ebenso wie viele weitere Konzepte und Pläne, berücksichtigt werden. Dennoch ist es möglich abzuwägen und aus berechtigten Gründen von der Entwicklung abzuweichen, wenn beispielsweise die Entwässerung nicht sichergestellt werden kann oder Ähnliches. Hiermit ergibt sich also keine Verpflichtung zur Bebauung. Die Gemeinde hat zudem vor allem Einfluss auf die eigenen, kommunalen Flächen, dementsprechend befindet sich dort der größte Spielraum.

### **Rückfragenrunde**

Die Teilnehmenden bekommen die Möglichkeit Rückfragen zu stellen. Frau Quast moderiert dafür eine Rückfragenrunde für Bünningstedt und eine für Steenhoop an. Da sich viele Fragen auch auf allgemeine Sachverhalte beziehen, werden die Fragen und Antworten im Folgenden in Themenfeldern zusammengefasst und nicht chronologisch dargestellt.

### Bünningstedt

- *Wird Kleingewerbe in Bereichen wie der Alten Feuerwehr aufgegriffen?*

Dabei kommt es auf die Größe des Gewerbes an. Aufgrund der Regionalplanung ist hier kein großes Gewerbe möglich. Kleinteiliges Gewerbe wäre beispielsweise im Bereich des Fanny-Hofes, in der Nähe der Feuerwehr, möglich. Grundsätzlich sollte das Gewerbe eher an der Dorfstraße oder in den großen landwirtschaftlichen Gebäude liegen, da diese häufig aufgrund der Belichtung für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind und sich eine gewerbliche Nutzung eher anbietet.

- *Wie werden neue Straßen, die mehrere Grundstücke durchqueren, gehandhabt, wenn keine Pflicht zur Umsetzung besteht?*

Derartige Straßen können nur dann umgesetzt werden, wenn unter den Betroffenen Konsens besteht. Frau Quast ergänzt, dass die Gemeinde dabei eine koordinierende Funktion einnimmt. Eine Alternative stellen Stichwege dar, die nur ein Grundstück durchqueren. Grundsätzlich sollten in Bünningstedt jedoch Stichwege vermieden und eine Ost-West-Verbindung angestrebt werden.

- *An welcher Stelle wird auch die Verkehrsplanung, die auch über Bünningstedt hinausgeht, in den Blick genommen? Insbesondere die Fußwege sind bereits eng, große Laster stellen ein Problem dar und bei einem Zuzug von Bewohner:innen sollte die Verkehrssituation angepasst werden.*

Frau Kleinfeld stimmt den Aussagen zu und erklärt, dass auf diese Themen zwar im Rahmenplan noch nicht eingegangen wurde, für sie jedoch in der weiteren Ausarbeitung Lösungen gefunden werden müssen.

### Steenhoop

- *Die alte Schule könnte sich schnell in eine Ruine entwickeln, wenn nicht eingegriffen wird. Was könnte mit der alten Bausubstanz bis zum Beschluss des Regionalplans gemacht werden?*

Die Qualität der Bausubstanz muss vorerst geklärt und kann nicht auf Ebene des Rahmenplans diskutiert werden. Im ersten Schritt sollte also festgestellt werden, was

genau nachnutzbar und tragbar ist. Herr Ansén ergänzt, dass der Bau der neuen Schule eine städtebauliche Entwicklung im Bereich der alten Schule ermöglicht, die auch zur Finanzierung der neuen Schule dient. Die Verwertung des Grundstücks ist also auch finanziell sinnvoll, wurde jedoch inhaltlich noch nicht diskutiert. Für Herrn Ansén wäre langfristig eine wohnbauliche Entwicklung sinnvoll.

- *Es hieß, die Gemeinde bräuchte eine neue Schule, weil die alte so nicht mehr funktioniert. Jetzt kann das Gebäude doch weitergenutzt werden?*

Das Gebäude der alten Schule ist nicht mehr für eine Schulnutzung tauglich – nicht wegen der Bausubstanz, sondern insbesondere, weil sich pädagogische Konzepte weiterentwickelt haben und heutzutage andere Raumbedarfe bestehen. Dementsprechend sollte auch zukünftig keine zweite Schule an diesem Standort entstehen, sondern eine andere Nutzung, welche zum Gebäude passt, gefunden werden.

- *Bei einer Umgestaltung bzw einem Abriss der alten Schule sollte eine frühzeitige Umsiedlung der dort ansässigen Schwalben beachtet werden.*
- *Könnte eine freie Schule die alte Schule weiternutzen? Oder ist das Grundstück bereits zur Refinanzierung eingeplant?*

Um die alte Schule weiterhin als Schule nutzen zu können, hätte man sehr viel Geld investieren müssen und der Umbau wäre insgesamt unwirtschaftlich. Daher kam man zum Schluss, dass die alte Schule für die Schulnutzung nicht mehr geeignet ist – auch nicht für eine freie Schule.

- *Wie kann die Gemeinde in die Entwicklung der alten Schule eingebunden werden?*

Im Rahmen der Erarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist die Bürgerbeteiligung gesetzlich festgelegt. Herr Ansén betont, dass in Ammersbek eine „echte“ Bürgerbeteiligung mit der Möglichkeit, Stellung zu beziehen und in politische Diskussionen einbezogen zu werden, üblich ist. Zum aktuellen Zeitpunkt steht kein Format oder Zeitpunkt dafür fest. Zuerst wartet die Gemeinde auf den Beschluss des Regionalplans, um handlungsfähig zu werden.

- *Bleibt der Sportplatz als solcher erhalten?*

Vorerst ist keine Bebauung vorgesehen. Der Sportplatz wird von der Landesplanung als Außenbereich eingestuft. Für die neue Schule soll jedoch eine neue Sportfläche entstehen. In welcher Form ist derzeit noch offen.

## Landwirtschaft

- *Woher stammt die Annahme, landwirtschaftliche Flächen würden nicht mehr benötigt werden?*

Die landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr genutzt. Zudem geht aus Voranfragen an die Gemeinde hervor, dass Interessierte diese gerne für andere Zwecke nutzen würden. Zusätzlich wurde das Thema beim Workshop mit Vertreter:innen der Politik zurückgemeldet.

- *Wären auch andere, innovative Formen der Landwirtschaft (Solidarische Landwirtschaft, Microfarming etc.) denkbar?*

Die Landwirt:innen gehen zunehmend in den Außenbereich und die Flächen sind nicht mehr dafür vorgesehen, sie für die Landwirtschaft zu nutzen. Kleinräumige, landwirtschaftliche Nutzungen könnten bereits heute umgesetzt werden, da die rechtlichen Grundlagen dafür gegeben sind. Bislang zeichnet sich dafür kein Bedarf ab. Aus fachlicher Sicht, im Rahmen der Landesplanung und in den Anfragen an die Gemeinde zeichnet sich vor allem der Bedarf nach Wohnraum ab, welcher sich auf den Innenbereich konzentrieren sollte. Landwirtschaftliche Nutzungen konzentrieren sich zunehmend auf den Außenbereich, wo sie nicht stören. Die wohnbauliche Entwicklung der Ortsteile sollte insbesondere aufgrund der Bedarfslage weiterverfolgt werden.

## Verkehr

- *Wo parken die neuen Nutzer:innen der alten Schule, der neuen Mehrfamilienhäuser oder des Gewerbes? Mit dem Zuzug verstärkt sich der Verkehr.*

Auf Ebene des Rahmenplans gibt es noch keine detaillierten Planungen für den Verkehr. Dafür sollte zuerst geklärt werden, mit wie vielen Wohneinheiten konkret gerechnet wird. Die Varianten zeigen Möglichkeiten auf, jedoch gäbe es auch noch deutlich mehr Lösungsvorschläge. Sobald Planungen konkretisiert werden können, ist zu überprüfen, welche Folgen sie für die Verkehrssituation mit sich bringen.

## Beteiligung

- *Die Gemeinde erreicht vor allem Anfragen für eine Wohnbebauung, dennoch könnte es auch andere Nutzungsideen geben, welche bislang nicht offiziell angefragt wurden. Gerade für solche Fälle ist die Beteiligung der Bewohner:innen wichtig und gewünscht.*

## Umsetzung und Folgen

- *Wie viele neue Einwohner:innen werden erwartet?*

Bleibt der aktuelle Bebauungsplan bestehen, könnte man von 10 bis 15 zusätzlichen Wohneinheiten ausgehen. Wenn dieser nicht mehr gilt, könnten nach Paragraph 34 Baugesetzbuch ungefähr 60 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Mit einem neuen Bebauungsplan, der keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorsieht, wären ca. 80 bis 90 Wohneinheiten denkbar. Hierbei handelt es sich um grobe Schätzungen. Frau Kleinfeld betont, dass dabei der Zeithorizont beachtet werden muss. Der Rahmenplan sieht die Entwicklung für etwa 10 bis 15 Jahre vor. Der Regionalplan denkt bis 2036.

- *Wenn junge Familien zuziehen, steigt der Bedarf nach Spielplätzen. Was wären die Folgen?*

Die Bebauungsstruktur gibt vor, welche neuen Bewohner:innen hinzuziehen. Einfamilienhäuser würden zum Beispiel eher Familien ansprechen. Zweizimmerwohnungen könnten für ältere Bewohner:innen kleinteiligen Wohnraum im Alter bieten, ohne dass sie ihre Umgebung verlassen müssen. Das städtebauliche Konzept ist jedoch flexibel und Spielplätze könnte man beispielsweise an den Quartiersplätzen unterbringen. Der Rahmenplan gibt eine Zielrichtung vor, aber eine Ergänzung z.B. um Spielplätze ist weiterhin möglich und benötigt keine weitere Anpassung.

## Finanzierung

- *Wer finanziert die Erschließung der neuen Grundstücke?*

Die Finanzierung hängt von den Besitzverhältnissen ab. Für öffentliche Straßen ist die Gemeinde und für private Straßen sind die Anlieger:innen zuständig. Diese Details stehen im jetzigen Verfahrensstand noch nicht fest. Herr Ansén ergänzt, dass die Gemeinde Ammersbek großen Wert auf öffentliche Straßen legt. Das Thema der Straßenausbaubeiträge kann heute nicht geklärt werden und wird parallel diskutiert.

- *Wie wird „bezahlbarer Wohnraum“ ermöglicht?*

Die Gemeinde Ammersbek kann diesen nicht selbst bauen, sondern strebt an mit einem Investor oder einer Investorin verbindliche Vereinbarungen zu treffen, um bezahlbaren Wohnraum zu bauen. Der Rahmenplan zeigt erstmalig auf, wo dieser entstehen könnte. Im nächsten Schritt werden diese Themen weitergedacht.



## Verfahren/ Regionalplanung

- *Was sieht der Regionalplan für die Orte vor?*

Der Regionalplan teilt die Gemeinden einer Region in sogenannte Zentrenstrukturen ein. Es werden „Oberzentren“, „Mittelzentren“ oder auch „keine Zentren“ definiert. Diese Einteilung klärt die Bedeutung eines Ortes für die Region und welche Funktionen dieser erfüllen sollte. Die Gemeinde Ammersbek wurde mit ihren verschiedenen Ortsteilen ohne zentrale Funktion eingestuft. So gliedert sich Lottbek stark an Hamburg und ist Teil des besonderen Siedlungsraums. Die Siedlung Daheim gliedert sich wiederum an Ahrensburg und gehört zu der dortigen Siedlungsachse, die bis nach Hamburg führt. Alle anderen Ortsteile befinden sich im sogenannten Achsenzwischenraum. Für Bünningstedt sieht der Regionalplan zudem den Erhalt des Bestandes sowie von sozialen Einrichtungen und die Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf vor. Alle Ortsteile sind eng von regionalen Grünzügen umgeben. Einzig in Steenhoop sind nördlich und östlich an das Gelände der neuen Schule angrenzend keine regionalen Grünzüge dargestellt.

- *Im Internet findet man andere Planungen mit einer deutlich höheren Verdichtung. Auch der Sportplatz und zwei Wiesen wurden dabei überbaut. Sind diese Planungen verworfen worden?*

Der im Rahmen der Veranstaltung vorgestellte Rahmenplan ist final beschlossen worden. Das Planungsteam erarbeitete auch andere Varianten, welche im Laufe des Prozesses z.B. nach der Rückmeldung der politischen Vertreter:innen verworfen wurden. Städtebaulich gesehen könnte man die Ortsteile mit mehr Wohnbebauung auffüllen und klare Kanten ziehen. Da jedoch eine Innenentwicklung vorgesehen ist, wurden widersprechende Maßnahmen verworfen. Frau Kleinfeld ergänzt, dass die Landesplanung eine Überbauung des Sportplatzes abgelehnt und als Außenentwicklung eingestuft hat. Diese verworfenen Ideen finden sich ebenfalls im Textdokument des Rahmenplans inklusive einer Begründung, weshalb diese nicht umgesetzt werden sollten.

## Weiteres Verfahren

- *Wie sehen die nächsten Schritte und der Zeitplan aus?*

Anlass des Rahmenplans war die bereits angesprochene Stellungnahme zum Regionalplan. Die Landesplanung muss nun die Vielzahl an Stellungnahmen in die Regionalplanung einarbeiten, welche sich derzeit noch im Entwurf befindet. Zunächst muss also der Regionalplan vom Land beschlossen werden, auf dessen Grundlage ein neuer Flächennutzungsplan und schließlich auch neue Bebauungspläne erstellt werden können. Dadurch ergibt sich eine Abhängigkeit von der Landesplanung. Zum aktuellen Zeitpunkt geht man von einer Veröffentlichung des Regionalplans im ersten Halbjahr 2025 aus. Bis dahin müssen Entwicklungswünsche leider zurückgewiesen werden. Dennoch kann die vorbereitende Arbeit fortgesetzt werden, sodass eine schnellere Umsetzung möglich ist, sobald die Grundlagen gegeben sind.

## **Ausblick und Abschluss**

Abschließend betont Herr Ansén die Notwendigkeit die Folgen einer wohnbaulichen Entwicklung von Bünningstedt und Steenhoop mitzudenken. Themen wie die Spielplatzversorgung, der Öffentliche Personennahverkehr, die Nahversorgung und die gesamte Verkehrssituation werden beachtet. Im ersten Schritt ging es darum, Ideen zur Weiterentwicklung zu formulieren und anschließend in eine schrittweise Umsetzung zu gehen. Nun müssen Planungsgrundlagen geschaffen werden. Erst danach geht es darum, Detailfragen zu klären. Herr Ansén möchte vermeiden ohne Grundlagen und Ideen Bürger:innen zu beteiligen. Eine Bürgerbeteiligung soll stattfinden, sobald der Zielkorridor festgesteckt ist und es darum geht, diesen zu füllen. Mit der Stellungnahme und dem

Rahmenplan hat die Gemeinde Ammersbek die Chance zur Weiterentwicklung von Bünningstedt und Steenhoop genutzt und der Landesplanung ein Konzept vorgelegt. Herr Ansén bedankt sich bei allen Beteiligten für die Teilnahme und die Anregungen.

Anlage:

- Präsentationsfolien

## Impressum

### Veranstalterin / Ansprechpartnerin:

Gemeinde Ammersbek  
Bauamt  
Stadtplanung/Bauleitplanung

Veronika Conradi  
Am Gutshof 3  
22949 Ammersbek

Telefon: 040/605 81-164

E-Mail: [bauamt@ammersbek.de](mailto:bauamt@ammersbek.de)

Foto: Conradi

### Moderation und Dokumentation:

TOLLERORT entwickeln & beteiligen  
mone böcker & anette quast gbr  
Anette Quast  
Palmaille 96  
22767 Hamburg

Telefon: 040 3861 5595

E-Mail: [mail@tollerort-hamburg.de](mailto:mail@tollerort-hamburg.de)

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Kathrin Kleinfeld  
Palmaille 96  
22767 Hamburg

Tel 040 – 380 375 670

[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

[www.ck-stadtplanung.de](http://www.ck-stadtplanung.de)

Plandarstellungen: cappel + kranzhoff