

Städtebaulicher Rahmenplan Bünningstedt / Steenhoop

Städtebaulicher Rahmenplan Bünningstedt / Steenhoop

Gemeinde Ammersbek

Stand: 04.04.2024



Auftraggeberin:
Gemeinde Ammersbek

Bauamt

Am Gutshof 3, 22949 Ammersbek

Tel.: 040 605 81-0

www.ammersbek.de

Bearbeitung: Veronika Conradi, Frank Thiemann

Auftragnehmerin:

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: Peter Kranzhoff, Kathrin Kleinfeld

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



TOLLERORT
entwickeln & beteiligen

In Zusammenarbeit mit:

TOLLERORT entwickeln & beteiligen

Bearbeitung: Anette Quast

Die Abbildungen wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet,
von den beauftragten Büros erstellt.

Inhalt

1__	Ausgangslage	7
2__	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Übergeordnete Planung.....	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan.....	8
2.1.2	Regionalplan.....	8
2.1.3	Flächennutzungsplan.....	9
2.2	Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.....	10
2.3	Bebauungspläne	10
2.4	Leitbild Wohnungsbau 2025.....	11
3__	Analyse.....	13
3.1	Räumliche Struktur, Lage und Anbindung.....	13
3.2	Soziale Struktur.....	13
3.3	Natur und Umwelt	14
3.4	Landwirtschaft.....	15
3.5	Ortsbild.....	15
3.6	Wohnentwicklung.....	16
3.7	Bauvorhaben.....	17
3.8	Infrastruktur und Nutzungen.....	18
3.9	Zusammenfassung der Herausforderungen.....	19
4__	Rahmenplan Bünningstedt	22
4.1	Ziele	22
4.2	Varianten der Wohnraumentwicklung	25
4.3	Städtebauliches Konzept	36
4.3.1	Wesentliche Grundgedanken des Konzeptes	36
4.3.2	Planungsalternativen	48
4.4	Umsetzung.....	50
5__	Quellen.....	51
6__	Anlagen	52

1 Ausgangslage

Anlässlich der Neuaufstellung der Regionalpläne möchte sich die Gemeinde Ammersbek hinsichtlich der Möglichkeiten der zukünftigen Ortsentwicklung gut aufstellen. Die Gemeinde sieht für ihre Ortsteile verschiedene bestehende Herausforderungen. Dies hängt auch mit der Besonderheit der räumlichen Struktur Ammersbeks zusammen: Die Gemeinde gliedert sich in drei sehr unterschiedliche Bereiche. Während der Ortsteil Lottbek an das Hamburger Stadtgebiet angrenzt und unmittelbar in dieses übergeht, liegt der Ortsteil Daheim / Heimgarten an Ahrensburg und ist dorthin orientiert. Die weiteren Ortsteile Hoisbüttel, Bünningstedt/Steenhoop und Schäferdresch/Rehagen liegen im Achsenzwischenraum und haben eine ländlichere Prägung.

Aufgrund der räumlichen Nähe von Lottbek zu Hamburg und von Daheim/Heimgarten zu Ahrensburg bestehen enge interkommunale Bezüge zueinander. Gleichzeitig gibt es innerhalb der Gemeinde Ammersbek kein räumliches Zentrum, sondern eine Verteilung auf zwei Siedlungsachsen und den Achsenzwischenraum.

Die räumliche Lage führt bereits zu unterschiedlichen Herausforderungen und Problemstellungen, die durch örtliche Gegebenheiten und Veränderungen verstärkt werden. Insbesondere im Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop zeigen sich derzeit Entwicklungen, die einen Handlungsbedarf mit sich bringen. So sind Veränderungen der Gemeinbedarfseinrichtungen eingetreten und ein Strukturwandel der Landwirtschaft bereits absehbar, wodurch Auswirkungen auf die Ortsentwicklung eintreten. Mit diesem Rahmenplan möchte die Gemeinde Ammersbek die Problemstellungen aufzeigen, näher betrachten und mögliche Lösungsansätze erarbeiten.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung ist es notwendig, dass diese von den örtlichen politischen Gremien mitgetragen wird. Daher wurde im August 2023 ein Workshop mit der Politik durchgeführt. Hierbei standen zwei Fragestellungen im Fokus:

- Was leistet Bünningstedt/Steenhoop für Ammersbek – jetzt und künftig?
- Wieviel Entwicklung brauchen und wollen wir für die OT Bünningstedt und Steenhoop?

An diesem Workshop nahmen 23 Politiker:innen teil. Die Ergebnisse sind Teil des Rahmenplans und in vorliegende Ausarbeitung aufgenommen. Eine detaillierte Dokumentation befindet sich im Anhang.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen aufgebaut: Zunächst werden die Rahmenbedingungen durch übergeordnete Planungen dargestellt. Auch Vorgaben durch vorhandene Bebauungspläne und das Leitbild Wohnungsbau werden aufgezeigt. Anschließend folgt mit der Analyse der Blick auf die konkreten Potenziale und Defizite in Bünningstedt/Steenhoop. In einer zusammenfassenden Übersicht werden diese dargestellt, sodass im darauffolgenden Kapitel der Rahmenplan darauf aufbauen kann. Darin wird mit dem Entwicklungskonzept aufgezeigt, welche Entwicklungen möglich sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Im folgenden Kapitel werden die planerischen Rahmenbedingungen in Form von Planungen und Konzepten der übergeordneten Planung sowie gemeindlicher Planungen dargestellt.

2.1 Übergeordnete Planung

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2021 gibt u.a. den Entwicklungsrahmen für die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden vor. Ammersbek hat keine zentralörtliche Funktion und ist damit kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau, sodass die Wohnbauentwicklung der Deckung des örtlichen Bedarfs dient. Als Teil des Ordnungsraums können in der Gemeinde Ammersbek im Zeitraum von 2022 bis 2036 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % der bestehenden Wohneinheiten errichtet werden (Basisjahr zur Berechnung 31.12.2022) (MILIG 2021, S. 130).

Geringfügige Abweichungen von den Entwicklungsrahmen sind nur möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung handelt, wenn bereits ein hoher Umfang der Innenentwicklung betrieben wurde und dennoch ein nachweislich dringender Wohnneubaubedarf der örtlichen Bevölkerung besteht oder wenn interkommunale Vereinbarungen dies hergeben. Hierfür sind jedoch weitergehende Voraussetzungen zu beachten (ebd., S. 130f.).

Eine Anpassung des Wohnungsbestands sowie eine zeitgemäße Weiterentwicklung ist ebenso Ziel des Landesentwicklungsplans wie die Innenentwicklung zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung (ebd., S. 125).

2.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan werden die Siedlungsachsen verbindlich abgegrenzt. Die Ortsteile Lottbek und Daheim / Heimgarten liegen gemäß der Fortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 1998 im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg-Bergstedt bzw. Ahrensburg (Land SH 1998, S. 35).

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Der 2023 veröffentlichte Entwurf hält an dieser Einstufung der Ortsteile Lottbek und Daheim / Heimgarten fest. Für den Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop sind der Erhalt des Bestandes und der sozialen Infrastruktur sowie eine moderate Entwicklung der Bevölkerung die grundsätzlichen Entwicklungsziele (MIKWS 2023, 198f.).

Bünningstedt und Steenhoop sind im Entwurf von regionalen Grünzügen umgeben, mit Ausnahme des Bereichs östlich und nördlich des Schulgeländes in Steenhoop. Sonst ragt die Abgrenzung fast vollständig an den Siedlungskörper heran. Zwischen Bünningstedt und Steenhoop verläuft entlang der Hunnau ein Vorranggebiet für den Naturschutz (Naturschutzgebiet)

Südlich von Bünningstedt befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die L 225 durch Bünningstedt (Dorfstraße) ist als regionale Straßenverbindung im Entwurf des Regionalplans enthalten.

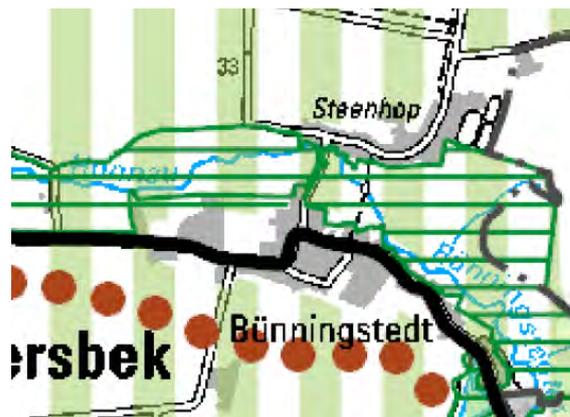


Abbildung 1: Ausschnitt des Entwurfs des Regionalplans 2023

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan wurde erstmals im Jahr 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Für Bünningstedt und Steenhoop sind die 11. Änderung sowie die 12. Änderung aus dem Jahr 2021 von Relevanz.

Die Siedlungsbereiche von Bünningstedt und Steenhoop werden überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Ausnahmen hiervon sind die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr am Standort des alten Feuerwehrgerätehauses sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen Tennissportanlage und Sportplatz in nordöstlichen Bereich von Steenhoop. Westlich hiervon befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen im Bereich des alten Standorts der Grundschule und im Bereich des Kindergartens.

Die Bauflächen sind von Flächen für die Landwirtschaft sowie von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Natur- und Landschaftsschutzgebiete) umgeben. Zwischen Bünningstedt und Steenhoop befinden sich mehrere geschützte Biotope.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1999

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die planungsrechtlichen

Planerische Rahmenbedingungen

Voraussetzungen für den Bau einer neuen Grundschule geschaffen, indem eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule sowie kulturellen, sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt wurden. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde eine öffentliche Grünfläche für den Außenbereich der Schule dargestellt.



Abbildung 3: 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 12. Änderung betrifft den neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses an der Dorfstraße, westlich des Siedlungskörpers. Hier wurde anstelle von Flächen für die Landwirtschaft eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt und die Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets entsprechend angepasst.

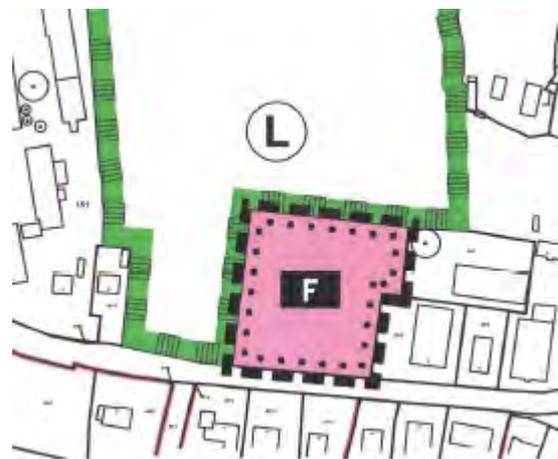


Abbildung 4: 12. Änderung des Flächennutzungsplans

2.2 Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport hat am 24.01.2023 bekanntgemacht, dass u. a. Ammersbek mittels Landesverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs bestimmt wird. In diesen Gebieten besteht die Möglichkeit,

- eine Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegenden Grundstücken durch eine Vorkaufrechtssatzung,
- Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung und
- die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung

als Instrumente zu nutzen.

2.3 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 7

Der für Bünningstedt geltende Bebauungsplan Nr. 7 stammt aus dem Jahr 1989 und setzt flächendeckend „Dorfgebiet“ fest. Der Bebauungsplan weist Nutzungsschwerpunkte „MD-Landwirtschaft“ und „MD-Wohnen“ aus. Dadurch ist in diesen Nutzungsschwerpunkten nur die jeweilige Nutzung zulässig, dementsprechend Landwirtschaft oder Wohnen. Eine Mischnutzung ist nicht zulässig. Damit, so das Planungsziel des Bebauungsplans, sollte gewährleistet werden, dass die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Diese Festsetzung der Nutzungsschwerpunkte wird dann zur Problematik, sobald sich Nutzungsänderungen im Bestand ergeben. Diese sind aufgrund der Aufgabe von landwirtschaftlichen Hofstellen absehbar (siehe 3.6) und planungsrechtlich derzeit ausgeschlossen. In den Nutzungsschwerpunkten Landwirtschaft besteht mit unbebauten Baufenstern

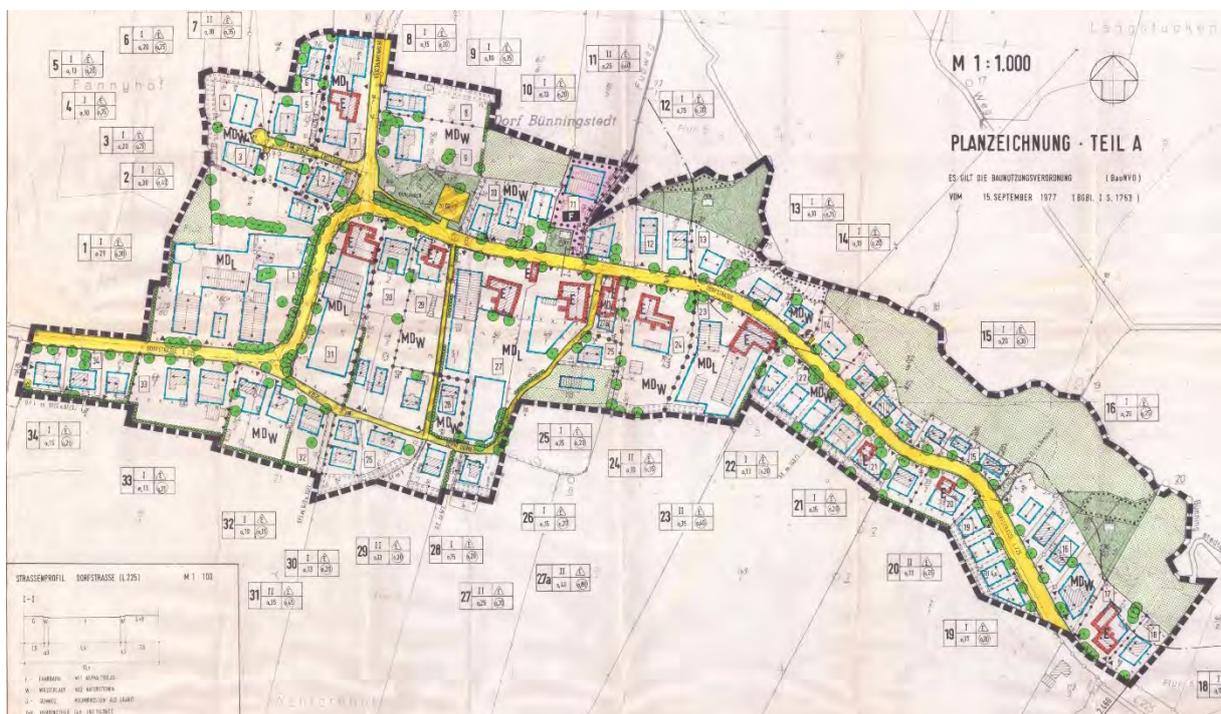


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 7

unausgeschöpftes Planrecht. Diese Bau-
fenster werden aber aufgrund der
Zweckbestimmung Landwirtschaft nicht
bebaut, da eine Verlagerung der Höfe statt-
findet und ein Wunsch nach
Wohnbebauung besteht (siehe 3.4).

Ziel des Bebauungsplans war es außerdem,
das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten.
Deshalb werden erhaltenswerte Gebäude
und verschiedene Festsetzungen von gestal-
terischen Vorgaben getroffen, wie etwa die
Materialwahl bei Außenwänden und Dä-
chern sowie der Einsatz von
Sprossenfenstern und in das Ortsbild pas-
sende Einfriedungen.

Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans 7 wurde 2015 die 2. Ände-
rung aufgestellt. Der Bereich umfasst die
Flurstücke der geraden Hausnummern von
28 bis 34. Die Änderung wurde durchge-
führt, um eine Nachverdichtung sowie Um-
und Anbauten zu ermöglichen. Dazu wur-
den Baugrenzen ausgeweitet, die
Grundflächenzahl auf 0,25 angehoben und
gestalterische Vorgaben gelockert. Weiter-
hin ist ein Dorfgebiet mit dem
Nutzungsschwerpunkt Wohnen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 25

Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt eine Ge-
meinbedarfsfläche fest und schafft damit
die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für den Neubau der Grundschule Bün-
ningstedt in Steenhoop. Außerdem wird für
die Außenanlagen des Schulstandorts eine
Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Sportplatz und Parkanlage festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 26

Der Bebauungsplan Nr. 26 schafft mit der
Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbe-
darf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für den Neubau des Feuerwehrgerätehau-
ses.

Bebauungsplan Nr. A 12

Der Bebauungsplan Nr. A 12 setzt für den
nördlichen Teil der Ortschaft Steenhoop
entlang der gleichnamigen Straße ein Dorf-
gebiet fest, in dem Gebäude eingeschossig
und in offener Bauweise zu errichten sind.
Westlich der straßenseitigen Bebauung
wird Fläche für die Landwirtschaft festge-
setzt.

Bebauungsplan Nr. A 19

Der Bebauungsplan Nr. A 19 schließt süd-
lich an den Bebauungsplan A 12 an. Der
Geltungsbereich umfasst die Gebäude ent-
lang der Straße Steenhoop im westlichen
Verlauf. Ein Dorfgebiet sowie überwiegend
eingeschossige Bauweise und Einzelhäuser
wurden festgesetzt. Eine Ausnahme stellt
die landwirtschaftliche Hofstelle dar, bei
der zweigeschossige Gebäude zulässig sind.
Südlich der Bebauung entlang der Straße,
Richtung Ilmenau, wurden öffentliche und
private Grünflächen sowie Flächen für die
Landwirtschaft festgesetzt.

2.4 Leitbild Wohnungsbau 2025

Das Leitbild für den Wohnungsbau mit Per-
spektive bis 2025 ist im Jahr 2010 vor dem
Hintergrund eines prognostizierten Bevöl-
kerungsrückgangs aufgestellt worden.
Darin wurde aufgezeigt, dass aufgrund des
Bevölkerungsrückgangs ab 2015 bzw. 2020
keine großflächigen Reserveflächen für die
Wohnbauentwicklung benötigt werden.
Stattdessen sollte ein Fokus auf die Innen-
entwicklung und Flächenkonversion bei
gleichzeitiger Stärkung des grünen Woh-
numfelds gelegt werden. Aufgrund der
prognostizierten Zunahme der älteren Al-
tersgruppen sollten ihre Belange bei der
Planung neuen Wohnraums besonders be-
rücksichtigt werden.

Als Entwicklungsperspektive für Bün-
ningstedt/Steenhoop wird ein Erhalt des
dörflichen Charakters sowie eine Schaffung
von Wohneinheiten durch Schließung von
Baulücken und Konversion von nicht mehr
genutzten landwirtschaftlichen Hofstellen

benannt. Außerdem sollten die umliegenden Landschaftsschutzgebiete und der Hochwasserretentionsraums entlang der Aue geschützt werden.

Heute zeigt sich, dass sich die Rahmenbedingungen verändert haben. Die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge sind nicht eingetreten. Die Entwicklungspotenziale an Wohneinheiten sind nicht mehr aktuell. Dennoch haben einige Zielformulierungen weiterhin Bestand: Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Absicht der Reduktion der Flächenversiegelung sind vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung weiterhin von Relevanz, ebenso die Schaffung von Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen.

3 Analyse

3.1 Räumliche Struktur, Lage und Anbindung

Bünningstedt und Steenhoop liegen im östlichen Bereich der Gemeinde Ammersbek und grenzen an die Stadtgrenze zu Ahrensburg an. Beide Ortsteile sind ländlich geprägt. Landwirtschaftliche Flächen sowie Grünland umgeben die Siedlungskörper. Zwischen Steenhoop und Bünningstedt befindet sich die Niederung der Aue, ein bedeutendes Areal für den Naturschutz. Innerhalb der Siedlungsflächen dominiert die Wohnnutzung, vereinzelt bestehen landwirtschaftliche Hofstellen.

Vom Bünningstedter Ortskern bis zum Ahrensburger Stadtgebiet sind es rund 800 m, die Distanz zum Ahrensburger Bahnhof beträgt rund 3,4 km. Die Anbindung an Ahrensburg und an die Ammersbeker Ortschaften Hoisbüttel und Lottbek erfolgt über die L 225 (Dorfstraße). Die Dorfstraße stellt die Haupteinverbindungsstraße dar. Von hier führen die kleineren Wohnstraßen ab. Die Anbindung per ÖPNV wird über die Buslinien 474 und 774 abgewickelt, die stündliche Verbindungen nach Ahrensburg und Lottbek ermöglichen. Zu Stoßzeiten fahren zusätzlich Schulbusse. Zwischen 21:00 und 6:50 Uhr verkehren keine Busse.

Nicht nur räumlich, sondern auch historisch bestehen Bezüge zu Ahrensburg. Bünningstedt war mitsamt weiteren Dörfern Teil des Ahrensburger Guts als Ländereien der Gutswirtschaft.

3.2 Soziale Struktur

Bevölkerungszahl

9.982 Einwohner:innen wohnen Stand Ende 2022 in der Gemeinde Ammersbek (hier sind lediglich die am Hauptwohnsitz gemeldeten Personen berücksichtigt) (Gemeinde

Ammersbek 2023). In Bünningstedt/Steenhoop leben 403 Menschen, also rund 4 %. Damit stellt sie den kleinsten Ortsteil dar.

Die Verteilung innerhalb der Gemeinde Ammersbek auf die einzelnen Ortsteile ist in den letzten 10 Jahren nahezu unverändert. Lottbek machte in Vergangenheit und auch heute rund 40 % der Bevölkerung aus. Die zweitgrößte Ortschaft ist Rehagen/Schäferdresch mit 2.540

Einwohner:innen der Ortsteile von Ammersbek

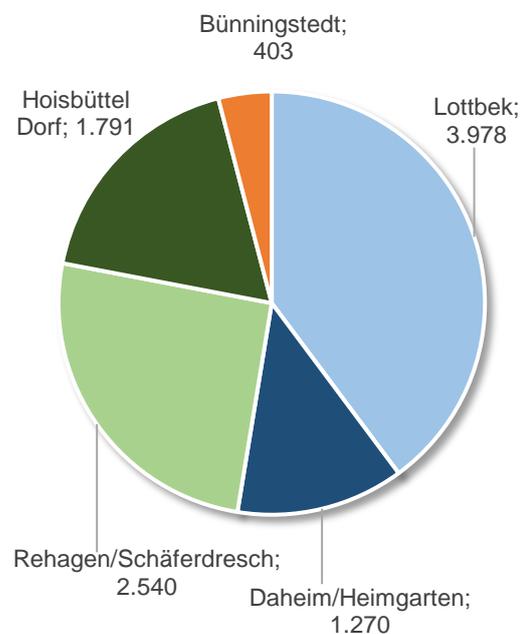


Abbildung 6: Verteilung der Einwohner:innen nach Ortsteilen (eigene Darstellung nach Gemeinde Ammersbek 2023)

Einwohner:innen und einem Anteil von rund 25 %. Es folgen Hoisbüttel Dorf (1.791 EW, rd. 18 %) und Daheim/Heimgarten (1.270 EW, rd. 13 %).

Bevölkerungsentwicklung seit 2012

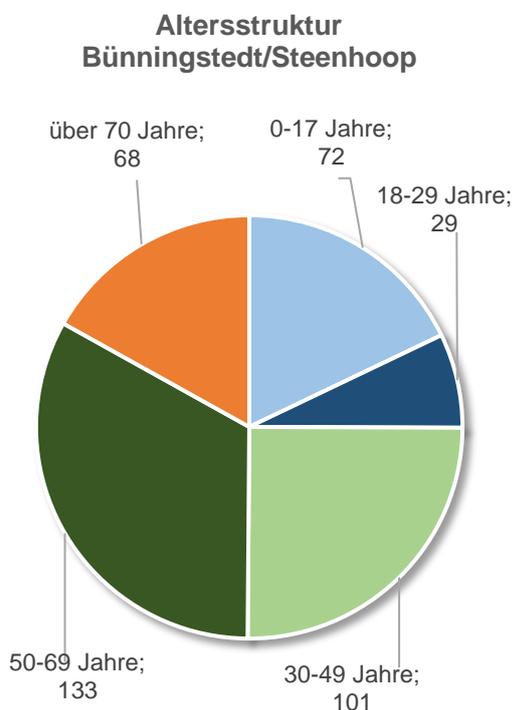
In der Gemeinde Ammersbek wohnten 2012 9.747 Personen. Fünf Jahre später waren es 16 Personen mehr. Von 2017 bis 2022 fand eine größere Zunahme von 2,24 % und 219 Personen statt. Diese Zunahmen wurden überwiegend in den

Ortsteilen Rehagen/Schäferdresch und Hoisbüttel Dorf verzeichnet.

In Bünningstedt/Steenhoop ist in den vergangenen zehn Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang zu erkennen, von 427 Menschen im Jahr 2012 auf 409 Menschen, die 2017 im Ortsteil lebten (-4,22 %). Seit 2017 ist der Rückgang mit 6 Personen in fünf Jahren geringer geworden (-1,47 %) (ebd.).

Altersstruktur

Die Altersstruktur zeigt, dass die Altersgruppe der 50- bis 69-Jährigen mit 33 % den größten Anteil ausmacht, gefolgt von der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen. Etwa ähnlich groß ist der Anteil der über 70- und der



unter 18-Jährigen mit rund 18 %. Die Verteilung ähnelt damit der Altersstruktur in der Gemeinde Ammersbek insgesamt. Mit Blick auf die Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren zeichnet sich in Bünningstedt/Steenhoop, wie auch in der Gemeinde Ammersbek und in vielen Gemeinden deutschlandweit, eine zunehmende Alterung ab. Der Anteil der

18- bis 29-Jährigen sinkt von 9 % im Jahr 2012 auf 7 % im Jahr 2022. Auch die 30- bis 49-Jährigen werden weniger (2012: 30 %, 2022: 25 %). Gleichzeitig nimmt der Anteil der älteren Generationen stetig zu: Die Alterskohorte der 50- bis 69-Jährigen wächst von 28 % (2012) auf 33 % (2022), während der Anteil der über 70-Jährigen von 15 % (2012) auf 17 % (2022 ansteigt) (ebd.).

3.3 Natur und Umwelt

Bünningstedt/Steenhoop liegt eingebettet in Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete. Zwischen Bünningstedt und Steenhoop befindet sich das Naturschutzgebiet „Ammersbek-Niederungen“, durch das die Hunnau fließt. Einige Teile des Naturschutzgebiets sind zudem als Biotop geschützt.

Nördlich von Steenhoop, nordwestlich sowie südlich von Bünningstedt befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die Teil von Landschaftsschutzgebieten sind.

Der Bezug zur freien Landschaft ist immer wieder vorhanden und insbesondere in Richtung Ammersbek-Niederung erlebbar.

Innerhalb der Ortschaften ist ein prägender Baumbestand vorhanden, überwiegend Lindenbäume, teils Blutbuchen. Auffällig hierbei ist insbesondere der einseitige Alleebestand am westlichen und östlichen Ortseingang entlang der Dorfstraße und entlang des Bramkampredders, am Dorfanter in Bünningstedt, auf dem Grundstück des alten Grundschulstandorts sowie daran angrenzend entlang des Ascheplatzes. Einige Bäume haben bereits einen großen Stammdurchmesser erreicht. Insgesamt ergibt sich durch den Baumbestand sowohl ein prägendes Element des Ortsbildes als auch eine große Bedeutung als Schattenspender an heißen Tagen sowie als CO₂-Speicher.

Als ländlich gelegener Ortsteil ist die nachhaltige Fortbewegung eine

Herausforderung. Auch wenn eine Busanbindung an die weiteren Ortsteile von Ammersbek und an Ahrensburg gegeben ist (siehe 3.1), reicht die Taktung nicht aus, um eine adäquate Alternative zum eigenen Pkw darzustellen. Wege aus Bünningstedt und Steenhoop heraus sind nicht zur Erreichung von Arbeitsstellen und zu Freizeit Zwecken notwendig, sondern auch zur Versorgung, da in Bünningstedt/Steenhoop keine vollumfängliche Lebensmittelversorgung vorhanden ist (siehe 3.8).

Weitere Fortbewegungsmittel des Umweltverbunds wie per Rad oder zu Fuß werden im Nahbereich eingesetzt, aber sind nicht für alle Wegedistanzen und -anlässe praktikabel. In der Beteiligungsveranstaltung mit der Politik wurden hierzu Handlungsbedarfe erkannt.

3.4 Landwirtschaft

Für Bünningstedt und Steenhoop sind die Landwirtschaft prägende Elemente. Landwirtschaftliche Flächen schließen nördlich von Steenhoop sowie westlich und südlich von Bünningstedt an den Siedlungskörper an. Innerhalb der Ortslagen sind landwirtschaftliche Hofstellen mit Haupt- und Nebengebäuden vorhanden.

In den vergangenen Jahren zeichnet sich ein Strukturwandel in der Landwirtschaft ab. Einige Höfe wurden aufgegeben, zusammengeschlossen oder verlagert, sodass sich die landwirtschaftliche Nutzung aus den Ortsteilen zurückzieht. Früher waren in Bünningstedt 8 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die überwiegend im Vollerwerb Milchvieh-, Schweinehaltung und Ackerbau betrieben. Heute findet innerhalb des Ortsteils keine Landwirtschaft im Vollerwerb statt. Ein Ackerbau im Nebenbetrieb, ein Kleinstbetrieb sowie zwei Pensionspferdehaltungen in geringem Umfang werden heute in Bünningstedt bewirtschaftet. Zwei Betriebe wurden aufgegeben und die Hofstellen

außerlandwirtschaftlich vermietet, ein weiterer Betrieb wurde abgerissen. Zudem wurde ein Betrieb vollständig in den Außenbereich, westlich des Siedlungskörpers, verlagert, sodass heute dort eine Sauen- und Mastschweinehaltung bewirtschaftet wird. Auch diese alte Hofstelle ist aktuell außerlandwirtschaftlich vermietet.

Die Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortskern sind erhalten. Eine Umnutzung der Gebäude oder Ergänzung von Gebäuden für Wohnnutzung sind aufgrund des geltenden Bebauungsplans 7 nicht möglich (siehe 2.3). Eine Ausnahme stellt hierbei der Neubau von zwei Doppelhäusern in der Dorfstraße dar, wofür eine Scheune zurückgebaut und eine Befreiung von den Nutzungsschwerpunkten des Bebauungsplans erteilt wurde.

3.5 Ortsbild

Bünningstedt/Steenhoop verfügen über ein attraktives Ortsbild, das durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt ist. Der Dorfanger, alleearter Baumbestand im Straßenraum sowie landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude in zweigeschossiger Bauweise mit traditionellen Baumaterialien wie Rotklinker und Holz sowie Gestaltungselemente wie Sprossenfenster, Einfriedungen durch Hecken oder Natursteinmauern tragen zu einem dörflichen Ortsbild bei. Zusätzlich zu den landwirtschaftlichen Gebäuden prägen Einzelhäuser zur Wohnnutzung das Ortsbild, die als Bandstruktur entlang der Straße ausgebildet sind und über größere private Freiflächen verfügen, die überwiegend gärtnerisch gestaltet sind.

Es stehen zwar keine Gebäude unter Denkmalschutz, aber die prägenden Strukturen und Bauweisen werden durch den geltenden Bebauungsplan 7 geschützt. Dieser setzt 12 zu erhaltende Gebäude fest, die überwiegend entlang der Dorfstraße liegen und bei

denen es sich um landwirtschaftliche Gebäude handelt, „[...] die aufgrund ihrer Kubaturen und handwerksgerechten Mauerwerksbauweisen im Zusammenhang und auch als Einzelgebäude das Ortsbild und das Landschaftsbild prägen“ (Gemeinde Ammersbek 1989, S. 7).

Auch die prägenden Gestaltungselemente sind im Bebauungsplan 7 festgesetzt. Damit wird das Ortsbild derzeit einerseits maßgeblich durch den Bebauungsplan geschützt. Andererseits kann der Erhalt des Ortsbilds in Bezug auf die Gebäude auch durch den Bebauungsplan erschwert werden, da dieser die Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Wohnzwecke ausschließt. Wenn Nachnutzungen kaum möglich sind, kann dies zur Vernachlässigung der Bausubstanz führen.

3.6 Wohnentwicklung

Wohneinheiten im Bestand

Insgesamt gab es Ende des Jahres 2022 in Ammersbek 4.942 Wohneinheiten (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2023). Daten zur Verteilung der Wohneinheiten auf die Ortsteile werden nicht erhoben. Daher hat die Gemeinde Ammersbek selbst eine rechnerische Annäherung mit dem Stand für 2018 vorgenommen, die sich aus der Anzahl der Wohnungen und der prozentualen Einwohnerverteilung je Ortsteil ergibt. Diese

Annäherung wurde im Zuge des Rahmenplans aktualisiert (siehe Tabelle 1). Hieraus ergibt sich ein rechnerisch ermittelter Bestand von rund 200 Wohneinheiten in Bünningstedt/Steenhoop.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Aufgrund der Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan darf die Gemeinde Ammersbek im Zeitraum von 2022 bis 2036 maximal 15 % der vorhandenen Wohneinheiten neu errichten. Berechnungsgrundlage hierfür ist die Anzahl der Wohneinheiten am 31.12.2020. Diese lag in Ammersbek, ermittelt über eine rechnerische Annäherung unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen in Ammersbek und der prozentualen Verteilung der Bevölkerung je Ortsteil, bei rund 196 Wohneinheiten. Damit beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bei 15 % der bestehenden Wohneinheiten für Bünningstedt/Steenhoop rund 30 Wohneinheiten.

Innenentwicklungspotenziale gemäß Bebauungsplan

Dem Bedarf an Wohneinheiten stehen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken gegenüber. Maßgeblich sind hierfür die geltenden Bebauungspläne. Anhand einer groben Abschätzung der möglichen Wohneinheiten je Baulücke ergeben sich hier ca. 11 bis 15

Ortsteil	Wohnungsbestand Gemeinde Ammers- bek	Bevölkerungszahl	Anteil Bevölkerung an Gemeinde	Rechnerisch ermit- telte Anzahl Wohneinheiten
Bünningstedt/Steen- hoop 2020	4.845	399	4,1 %	196
Bünningstedt/Steen- hoop 2022	4.942	403	4,0 %	200

Tabelle 1: Wohneinheiten im Bestand

Wohneinheiten, die im Bestand entwickelt werden könnten. Diese liegen mit einer Ausnahme an der Dorfstraße in Bünningstedt. In den südlich der Dorfstraße liegenden Bereichen sind jedoch mit den großzügigen Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen weitere Flächenpotenziale vorhanden. Nach Reduktion oder Verlagerung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit (siehe 3.4) werden die Außenbereiche weniger bis kaum noch benötigt, sodass sie Potenziale zur Umnutzung bieten. Vor Ort besteht der Wunsch einer Entwicklung als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist an diesen Stellen jedoch ein Dorfgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt Landwirtschaft aus, sodass die Flächen keine Baulücken für Wohnentwicklung darstellen.

Innenentwicklungspotenziale bei Betrachtung nach § 34 BauGB

Würden die Bebauungspläne in einer Betrachtung außenvorgelassen und damit theoretisch angenommen, dass § 34 BauGB greife, zeigen sich deutlich mehr Flächenpotenziale. Diese befinden sich im rückwärtigen Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, in zweiter Reihe und auf Grundstücken, die in absehbarer Zeit aus der Nutzung fallen; das Grundstück der alten Grundschule und des alten Feuerwehrgerätehauses. Hierdurch ergibt sich – abhängig von der Bebauungsdichte – ein Wohneinheitenpotenzial von ca. 42 bis 85 Wohneinheiten.

Innenentwicklungspotenziale bei neuem Planrecht

Weitere Flächen, die an den Siedlungskörper angrenzen, sind für eine wohnbauliche Entwicklung ebenfalls vorstellbar, etwa der wenig genutzte und sanierungsbedürftige Ascheplatz in Steenhoop, der an die Grundschule angrenzt. Eine Entwicklung an dieser Stelle würde sich jedoch erst aus einer Überplanung ergeben. Hierdurch würde

sich ca. ein Potenzial von ca. 60 bis 100 Wohneinheiten ergeben.

Bei dieser Abschätzung der Wohnbauflächen ist zu beachten, dass es sich um eine grobe Abschätzung der Wohneinheiten anhand der Flächengrößen handelt. Städtebauliche Kriterien wie die vollständig gesicherte Erschließung oder die Anordnung der Wohneinheiten auf den Flächen sind noch nicht geprüft. Auch eine Priorisierung ist nicht enthalten. Hinzu kommen außerdem Potenziale in den Bestandsgebäuden durch Umnutzungen.

Die Erfahrungen der Gemeinde Ammersbek zeigen einen Bedarf der Wohnnutzung durch Inanspruchnahme der Innenentwicklungspotenziale. Dem stehen heute meist die Festsetzungen des Bebauungsplans 7 entgegen. Für ein Bauvorhaben von zwei Doppelhäusern in der Dorfstraße, auf einem ehemaligen Vollerwerbshof, erteilte die Genehmigungsbehörde eine Befreiung von den Festsetzungen des Nutzungsschwerpunkts Landwirtschaft.

In allen Ortsteilen der Gemeinde Ammersbek ist der Druck auf den Wohnungsmarkt spürbar, ausgelöst und bestärkt durch die direkte Nachbarschaft zu Hamburg und Ahrensburg. Daher ist die Gemeinde auch mittels Landesverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs bestimmt.

3.7 Bauvorhaben

Grundschule Bünningstedt

Das bestehende Schulgebäude der Grundschule Bünningstedt war aus technischer und sicherheitsrelevanter Hinsicht sowie aufgrund von veränderten Raumbedarfen nicht zukunftsfähig. Aus wirtschaftlichen Gründen entschied sich die Gemeinde für einen Neubau, der sich derzeit im Bau befindet. Das neue Schulgebäude sowie eine neue Turnhalle mit Sportplatz werden nördlich des bestehenden Schulstandorts

errichtet. Der Neubau ist als offene Lernlandschaft mit freien Gruppen-, Kleingruppen- und Fachräumen konzipiert und umfasst neben den Lernbereichen eine Mensa und eine Aula.

Neubau Feuerwehrgerätehaus

Da das bestehende Grundstück des Feuerwehrgerätehauses in der Dorfstraße räumliche Anforderungen wie getrennte Ab- und Zufahrtsbereiche sowie weitere neue gesetzliche Regelungen und Vorgaben der Feuerwehrunfallkasse nicht erfüllen konnte, beschloss die Gemeindevertretung Ammersbek einen Neubau an einem neuen Standort am westlichen Rand des Siedlungskörpers, ebenfalls an der Dorfstraße, zu errichten. Am Altstandort konnte der benötigte Raumbedarf nicht ermöglicht werden. Der Neubau enthält nun eine optimierte Raumaufteilung sowie getrennte Zu- und Abfahrten mitsamt Übungs- und Waschplatz.

3.8 Infrastruktur und Nutzungen

Soziale Infrastruktur

Bünningstedt/Steenhoop verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung in Bezug auf soziale Einrichtungen. Diese befinden sich gebündelt in Steenhoop im nördlichen Bereich. Hier sind die Kindertagesstätte Bünningstedt, der Sportverein SV Timmerhorn-Bünningstedt e. V. von 1947 mitsamt Vereinsheim sowie 8 Tennisplätzen sowie die Grundschule Bünningstedt mit altem Standort sowie dem Neubau ansässig.

Die dreizügige Grundschule ist Lernort für 185 Kinder, von denen rund 20 % außerhalb der Gemeinde Ammersbek wohnt, etwa in Ahrensburg, Bargtheide, Großhansdorf, Jersbek oder Delingsdorf. Für künftige Schuljahre bestehen zudem Anfragen aus Hamburg. Die Mehrheit der Kinder wohnt in der Gemeinde Ammersbek, in der die freie Wahl zwischen der Grundschule Bünningstedt und der Grundschule Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek besteht.

Das alte Grundschulgebäude stammt aus den 1950er Jahren und ist ein einseitig erschlossener, eingeschossiger Baukörper in U-Form, der substanzielle Mängel in Form von Dachundichtigkeiten und statischen Problemen aufweist. Das Gebäude umschließt den Schulhof und grenzt im Osten an den Schulsportplatz mit Aschebelag an. Dieser ist wenig genutzt. Für Vereinssport stehen andere Sportplätze in der Gemeinde zur Verfügung, die aufgrund des Zustands und des Belags besser bespielbar sind.

Gemeinschaftliche Treffpunkte, die ein Zusammenkommen ermöglichen, sind nicht vorhanden, werden aber in dem Workshop mit der Politik immer wieder als mögliche zu ergänzende Nutzungen benannt. Gleichzeitig wird auf die fragliche Tragfähigkeit hingewiesen. Bei möglichem Zuzug durch verstärkte Wohnnutzung steigt dennoch die Bedeutung von Treffpunkten und Orten zum Austausch. Als Potenzialfläche wurde im Workshop z. B. die leerstehende ehemalige Gastwirtschaft am östlichen Ortseingang benannt.

Lebensmittelversorgung

Eine Lebensmittelversorgung ist in Bünningstedt/Steenhoop nicht vorhanden. Ein Hofladen musste schließen, sodass nur ein kleinteiliger Direktverkauf für Eier, Kartoffeln und Kohl an zwei Hofstellen (offenes Regal) besteht.

Verkehrsinfrastruktur

Die Dorfstraße erschließt Bünningstedt und stellt gleichzeitig eine wichtige Verbindung zwischen Hoisbüttel und Ahrensburg dar. Dies führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen mit Durchgangsverkehr. Auch landwirtschaftlicher Verkehr und Schwerlastverkehre nutzen die L 225.

Die ÖPNV-Anbindung per Busverkehr ermöglicht zwar die Fortbewegung mit nachhaltigeren Mitteln als dem eigenen Pkw, aber ist aufgrund des stündlichen Takts und ausbleibender Bedienung in den

Morgen- und Abendstunden nicht für alle Fahrtzwecke geeignet.

Für den Radverkehr ist keine separate Fahrradinfrastruktur vorhanden, sondern der südliche Gehweg der Dorfstraße ist für Fahrräder in beide Richtungen freigegeben. Dies bedeutet, dass der Radverkehr in Schrittgeschwindigkeit an Fußgänger:innen vorbeifahren sollte, was selten passiert und so den Fußverkehr gefährdet. Hinzu kommen Platzprobleme im Begegnungsfall.

Für die Verbindung zwischen Steenhoop und Bünningstedt zu Fuß oder per Rad besteht ein wichtiger Rad- und Fußweg, der vom Grundstück des alten Feuerwehrgerätehauses in Bünningstedt nach Norden durch das Naturschutzgebiet führt. Diese Verbindung abseits der Straßen ist als grundsätzliche Anbindung zwischen den Ortschaften, aber insbesondere zur Erreichbarkeit der sozialen Einrichtungen in Steenhoop von großer Bedeutung.

Am Schul- und Kitastandort in Steenhoop ist morgens und mittags bzw. am Nachmittag ein hohes Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehre zu beobachten.

Gewerbliche Nutzungen

Als überwiegender Wohnstandort nehmen gewerbliche Nutzungen in Bünningstedt/Steenhoop eine untergeordnete Rolle ein. Dennoch sind sie in geringem Umfang vorhanden. Bei Zunahme der Bevölkerungszahl steigt die Relevanz von Gewerbe an, da dadurch Arbeitsplätze vor Ort bereitgestellt und so die Wege kurz gehalten werden.

Bei gewerblichen Nutzungen ist die Ortsverträglichkeit des Gewerbes stets zu beachten. Überörtlich bedeutsames Gewerbe wird durch den Regionalplan sowie durch das Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn ausgeschlossen. Stattdessen ist gemäß Landesentwicklungsplan eine bedarfsgerechte gewerbliche Nutzung

möglich, die auf die Erweiterung von ortsansässigen Betrieben und auf die Ansiedlung von ortsangemessenen Betrieben ausgerichtet ist (MILIG 2021, S. 136). Für Bünningstedt/Steenhoop sind z. B. – in Abhängigkeit von der Größe, der Ausstattung, der Ausgestaltung und der Benutzungsfrequenz – nicht störende Handwerksbetriebe oder dienstleistendes Gewerbe wie kleine Büros denkbar.

Eine verstärkte Mischnutzung durch Ergänzung von kleinteiligem, ortsverträglichem Gewerbe wurde im Workshopverfahren als wichtiger Baustein herausgearbeitet.

Gewerbliche Betriebe sind entlang der Dorfstraße denkbar, da dort angesichts des höheren Verkehrsaufkommens bereits Lärmemissionen vorhanden sind und gewerbliche Nutzungen als Lärmpuffer zur dahinterliegenden Wohnbebauung dienen können. Möglichkeiten zur Unterbringung von Gewerbe zeigen sich daher – unter der Voraussetzung eines dementsprechend angepassten Planrechts – in der Umnutzung alter Hofstellen sowie im Bereich des ehemaligen Fanny-Hofes, der an der Dorfstraße an den Neubau der Feuerwehr angrenzt. Hier sind drei Scheunen aus den 1880er Jahren vorhanden, die untergenutzt und zu erhalten sind. Durch eine quer zur Straße ausgerichtete Scheune wird die nördlich vorhandene Wohnbebauung geschützt.

3.9 Zusammenfassung der Herausforderungen

Der eingetretene Strukturwandel in der Landwirtschaft macht die Nachnutzung der alten Hofstellen erforderlich und sorgt für größere Flächenpotenziale innerhalb von Bünningstedt in zweiter Reihe. Die Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche ist derzeit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 7 nicht möglich. Damit fehlt Raum für zusätzliche Wohn- und Gewerbenutzung, eine Nachverdichtung kann

nicht umgesetzt werden. Da die landwirtschaftlichen Hofgebäude und -flächen nicht nachgenutzt werden können, steigt die Gefahr von Leerstand und Verfall, wodurch wiederum das attraktive Ortsbild beeinträchtigt würde.

Aufgrund der Festsetzungen von Nutzungsschwerpunkten ist der Bebauungsplan in Teilen rechtlich fraglich. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans würde § 34 BauGB greifen, wodurch gezielte Steuerungsmöglichkeiten der Bebauung und der Gestaltung des Ortsbildes verloren gingen.

Zukünftig leerstehende Gebäude des Gemeinbedarfs mit der alten Grundschule und dem Feuerwehrgerätehaus erfordern ebenfalls eine Nachnutzung.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale durch Nachnutzungen von Gemeinbedarfseinrichtungen, von ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücken in zweiter Reihe würden insgesamt den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des Regionalplans übersteigen. Gleichzeitig befindet sich Bünningstedt/Steenhoop in einem Spannungsfeld des Wohnungsmarkts und weist selbst nur Wohnraumangebot mit geringer Vielfalt auf, während in der angrenzenden Stadt Ahrensburg hohe Wohnraumbedarfe bei geringer Flächenverfügbarkeit bestehen.

Derzeit besteht zur Fortbewegung eine Abhängigkeit der Bevölkerung vom eigenen Auto, die vorhandene Busanbindung stellt keine gleichwertige Alternative dar. Öffentliche, am Bedarf ausgerichtete Angebote wie der On-Demand-Shuttle „hvv hop“ sind nicht vorhanden, aber bieten ein Potenzial zur Verbesserung der Anbindung, da der Dienst in Ahrensburg und in Daheim/Heimgarten bereits eingesetzt wird.

Mit der Bündelung von sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung und -bildung ist Bünningstedt/Steenhoop gut aufgestellt und wird absehbar durch den Neubau der

Grundschule und das damit verbundene moderne Raumkonzept weiter gestärkt werden.

Dass die soziale Infrastruktur vorhanden ist, ist auch Voraussetzung für die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale. Diese gilt es zu erhalten. Andere Infrastrukturen sind zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen, um die Infrastruktur an die veränderten Bedarfe anzupassen, etwa die Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr, die ÖPNV-Anbindung oder die Verfügbarkeit von wohnortnahen Arbeitsstätten.



Legende

- Ortsbildprägende Hofstellen
- Erhaltenswerte Gebäude gemäß B-Plan 7
- Prägender Baumbestand
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Biotope
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsfenster
- Gründenkmal
- Gebündelte soziale Infrastruktur mit modernem Raumkonzept durch Neubau
- Fuß- und Radwegeverbindung mit Bedeutung für Schulweg
- Bushaltestelle für ÖPNV-Anbindung, teils unzureichender Takt
- Flächenpotenziale mit Planrecht
- Flächenpotenziale zweite Reihe, ehem. landwirtschaftliche Flächen und Baulücken ohne Planrecht; teils Entwicklung durch Bebauungsplan 7 nicht möglich
- Landwirtschaftliche Emissionen
- Hohes Verkehrsaufkommen
- Untergenutzte Fläche mit Umnutzungspotenzial
- Zukünftig leerstehende Gemeinbedarfseinrichtungen mit Entwicklungspotenzial
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 7

Grundkarte

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Öffentliche Grünfläche
- Ascheplatz
- Wohnbauflächen
- Wald
- Gewässer
- Tennisplatz
- Gemeindegrenze

4 Rahmenplan Bünningstedt

4.1 Ziele

Der Rahmenplan soll Aussagen zur künftigen Ortsentwicklung von Bünningstedt/Steenhoop treffen und als Leitfaden für weitere Planungen der Gemeinde dienen.

Dafür werden Zielsetzungen für den Ortsteil aufgestellt, die sich aus dem vorangegangenen Kapitel der Analyse ergeben und auf die wesentlichen Herausforderungen reagieren.

Zielsetzungen für Bünningstedt/Steenhoop:

- Die ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern Bünningstedts sind zu erhalten und nachzunutzen

Der Erhalt der landwirtschaftlichen Hofgebäude und die Nachnutzung dieser haben große Bedeutung für das Ortsbild. Leerstände sind zu vermeiden, um den Verfall der Bausubstanzen zu verhindern. Neben Wohnraum ist auch eine Nutzungsmischung denkbar, da die landwirtschaftlichen Gebäude häufig eine großzügige Kubatur aufweisen, die auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden kann.

- Die ortstypischen dörflichen Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und weiter einzusetzen

Die Verwendung einheitlicher Gestaltungsmerkmale wie zweigeschossige Bauweisen mit Sprossenfenstern, typischen Baumaterialien wie Holz und Klinker sowie Einfriedungen prägen das Ortsbild von Bünningstedt/Steenhoop und sorgen für eine örtliche Identität mit dörflichem Charme. Dies gilt es auch bei Neubauprojekten beizubehalten, damit sich diese in das Ortsbild einfügen.

- Ortsangepasste Nachverdichtung in zweiter Reihe, auf untergenutzten Flächen, Baulücken und ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen

Die Nutzung von nicht mehr genutzten Flächen wertet zum einen das Ortsbild auf, zum anderen kann darauf benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden und mittels dieser Innenentwicklung zur Reduzierung von Flächenneuanspruchnahme beigetragen werden.

- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für künftig leerstehende Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit dem alten Feuerwehrgerätehaus und der alten Grundschule verfügt die Gemeinde Ammersbek über zwei Flächen, auf denen sie die Entwicklungshoheit hat. Zur Vermeidung von Leerstand und Verfall sollten zeitnah Nachnutzungskonzepte entwickelt werden, die den Standorten gerecht werden.

- Bedarfsgerechte Wohnraumschaffung mit breitem Angebot der Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen

Als homogener Wohnstandort werden in Bünningstedt/Steenhoop verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen benötigt, um die Bedarfe unterschiedliche Zielgruppen abzudecken, z. B. kleinere Wohnungen für jüngere und ältere alleinstehende Personen. Direkte Steuerungsmöglichkeiten der Wohnformen hat die Gemeinde Ammersbek nur auf den Flächen im Gemeindeeigentum.

- Verkehrliche Anbindung und Fortbewegung zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV verbessern

Um eine nachhaltige Mobilität zu ermöglichen, ist die Abhängigkeit vom eigenen Pkw zu reduzieren und Verkehrsmittel des Umweltverbunds – Fußverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr – zu stärken. In Bünningstedt/Steenhoop sollte hierfür geprüft werden, inwiefern die Bustaktung erhöht oder durch das On-Demand-System „hvv hop“ ergänzt werden kann, um die Anbindung an Lottbek und an Ahrensburg zu verbessern.

- **Erhalt der sozialen Einrichtungen**

Mit der Kita, dem Neubau der Grundschule und der Feuerwehr ist der Ortsteil in Bezug auf soziale Einrichtungen gut aufgestellt. Dies soll erhalten bleiben.

- **Öffentliche Treffpunkte schaffen**

Zur Schaffung von Kontaktmöglichkeiten sind öffentliche Treffpunkte von Bedeutung. Hierbei muss es nicht zwangsläufig ein Gebäude sein, sondern es kann auch ein Treffpunkt im Freien sein.

- **Erhalt und Stärkung der Grünstrukturen und Landschaftsräume**

Eine Entwicklung in die umliegenden Grünräume hinein ist nicht gewünscht. Stattdessen sind diese zu erhalten und zu stärken, ebenso wie Straßenraumbegrünung innerhalb des Ortsteils.

- **Nutzungsmischung vornehmen und gewerbliche Nutzungen ergänzen**

Die Bereitstellung von Flächen für eine gewerbliche Entwicklung ist von großer Bedeutung für die Verbesserung des Arbeitsplatzangebots vor Ort. Für Bünningstedt/Steenhoop als Wohnstandort ist es von Bedeutung, dass es sich um ortsverträgliches Gewerbe handelt, das nicht störend ist. Hierfür eignen sich alte Hofstellen sowie die Scheunen des ehemaligen Fanny-Hofes, z. B. als Handwerkerhof, an der Dorfstraße.



Legende

nicht verortet

- Die ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern Bünningstedts sind zu erhalten und nachzunutzen
- Ortsangepasste Nachverdichtung in zweiter Reihe, auf untergenutzten Flächen, Baulücken und ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen
- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für künftig leerstehende Gemeinbedarfeinrichtungen
- Verkehrliche Anbindung und Fortbewegung zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV verbessern
- Erhalt der sozialen Einrichtungen
- Erhalt und Stärkung der Grünstrukturen und Landschaftsräume
- Nutzungsmischung vornehmen und gewerbliche Nutzungen ergänzen
- Die ortstypischen dörflichen Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und weiter einzusetzen
- Bedarfsgerechte Wohnraumschaffung mit breitem Angebot der Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen
- Öffentliche Treffpunkte schaffen

Grundkarte

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Öffentliche Grünfläche
- Wald
- Gewässer
- Tennisplatz
- Gemeindegrenze

4.2 Varianten der Wohnraumentwicklung

In der Analyse wurde bereits aufgezeigt, welche Flächen in Bünningstedt/Steenhoop Potenziale für Nachnutzungen bieten und wo Entwicklungen notwendig sind. Für diese Flächenpotenziale wurden die groben Wohneinheiten geschätzt und drei Szenarien für die Entwicklung aufgezeigt:

- 1) Flächenpotenziale und Entwicklung gemäß den vorhandenen Bebauungsplänen
- 2) Flächenpotenziale und Entwicklung nach § 34 BauGB, wenn kein Bebauungsplan vorhanden wäre
- 3) Flächenpotenziale und Entwicklung nach einer Überplanung, wenn neues Planrecht geschaffen würde

Für die einzelnen Flächenpotenziale sind unter Berücksichtigung der Bautypologie der Umgebung verschiedene Varianten in Bezug auf die Dichte der Bebauung denkbar. Daraus ergibt sich eine mögliche

Spanne der potenziellen Wohneinheiten. Diese werden in jeweils zwei Varianten abgebildet und sollen das Minimum und das Maximum der angestrebten Bebauung darstellen.

Grundsätzlich sehen alle Varianten vor, dass sich die Bebauung an den benachbarten Bautypologien orientiert. Außerdem ist vorgesehen, dass beidseitig entlang der Dorfstraße in Anlehnung an die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude größere Gebäudetypen ermöglicht werden. Im rückwärtigen Bereich ist eine Wohnbebauung im kleineren Maßstab mit Einfamilien- oder Doppelhäusern städtebaulich passend. Die größeren Gebäude an der Straße sorgen zudem für einen Lärmschutz der dahinterliegenden Bebauung. Dieses Prinzip führt auf den einzelnen Grundstücken zu einer Art Perlenkette: Ein großer Kopfbau an der Straße und dahinter, wie aufgefädelt, kleinere Gebäude in einer Flucht.

	Flächenpotenziale	Anzahl der Wohneinheiten		Folgen
		Variante mit geringer Dichte	Variante mit höherer Dichte	
Szenario 1: vorhandene Bebauungspläne	0,8 ha	Ca. 11	Ca. 15	<ul style="list-style-type: none"> • Unterschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens • kein Konflikt mit Regionalplanung • Gefahr von verhinderter Nachnutzung und Ortsbildbeeinträchtigung
Szenario 2: § 34 BauGB	4,3 ha	Ca. 42	Ca. 85	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Steuerungsmöglichkeiten
Szenario 3: Überplanung	5,2 ha	Ca. 60	Ca. 100	<ul style="list-style-type: none"> • Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens von ca. 30 bis 70 Wohneinheiten • Konflikt mit der Regionalplanung

Tabelle 2: Übersicht der Entwicklungsszenarien

Die Kopfbauten eignen sich aufgrund ihrer Kubatur auch für gewerbliche Nutzungen und haben den Vorteil, dass sie bereits erschlossen sind.

Bei stärkerer Nutzungsmischung reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend in geringem Umfang, wobei darauf zu achten ist, dass gewerbliche Nutzungen nicht in den rückwärtigen Flächen vorzusehen sind.

Bei den Szenarien 2 und 3 ist auch das Schulgebäude zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem Schulgelände ist noch ungeklärt, sodass sowohl eine Sanierung des Gebäudes als auch ein Neubau sowie eine Kombination aus beidem möglich ist. In den Varianten der Szenarien 2 und 3 werden diesbezüglich verschiedene Ansätze aufgezeigt, die auch zwischen den Varianten getauscht werden könnten.

Der Tabelle 2 ist eine Übersicht der Varianten mit ihren groben Größenordnungen sowie zu berücksichtigenden Folgen zu entnehmen.

Bei allen Varianten ist in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu berücksichtigen, dass die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorsieht, dass Wohneinheiten in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen und Wohneinheiten, die durch Umbauten im Bestand entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden (MILIG 2021, S. 130). So würden z. B. in Szenario 2 in der dichteren Variante rund 14 WE nicht in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen einbezogen werden, bei Szenario 3 in der dichteren Variante wären es rund 20 Wohneinheiten. Außerdem ist davon auszugehen, dass nicht alle Flächenpotenziale überhaupt oder in den kommenden 15 Jahren ausgeschöpft werden, da sich ein Großteil davon in privater Hand befindet und nicht alle Eigentümer:innen Entwicklungsabsichten hegen.

In einem Workshop mit politischen Vertreter:innen am 29.08.2023 wurden die Varianten und ihre Folgen diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Szenario 3 mit einer höheren Dichte seitens der Ammersbeker Politik bevorzugt wird. Nach einem Abstimmungstermin mit der Landesplanung, dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport am 10.10.2023 entschied sich die Gemeinde Ammersbek, die Fläche des Ascheplatzes hierbei unberücksichtigt zu lassen, da sich diese im Außenbereich befindet. Das zunächst bevorzugte Szenario wurde dementsprechend angepasst und als „Umsetzungskonzept“ betitelt.

Die folgenden Plandarstellungen umfassen die einzelnen Szenarien mit ihren Varianten. Zunächst werden für jedes Szenario die betreffenden Flächen schraffiert und anschließend die potenziellen Wohneinheiten auf den Flächen städtebaulich abgebildet. Die innerhalb der Szenarien zu entwickelnden Flächen sind zur vereinfachten Verortung nummeriert.

Ein Hinweis zur Lesbarkeit der Nummerierung ist notwendig: Vorab wurden mehrere Flächen auf Eignung zur Entwicklung untersucht, ohne hierbei bereits eine Unterteilung nach Szenarien vorzunehmen. Einige Flächen wurden nach Prüfung wieder herausgenommen, sodass die Nummerierung nicht aufsteigend fortläuft, sondern vereinzelte Lücken aufweist.

Alle Varianten sind auf die Schaffung von Wohnraum ausgerichtet und widmen sich der Frage, wie eine ortsverträgliche Nachverdichtung aussehen kann. Zur Ergänzung und Vertiefung der rein baulichen Nachverdichtung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das zusätzlich die Qualitäten des Wohnumfelds und der Ortsentwicklung aufgreift. Hierzu gehören z. B. die Betrachtung von Grünflächen, Wegeverbindungen und Treffpunkten.

Legende

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Wald
- Öffentliche Grünfläche
- Gewässer
- Prägender Baumbestand
- Ascheplatz
- Tennisplatz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Biotope
- Wohnbauflächen
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach B-Plan 7
- Gemeindegrenze



Summe Flächenpotenziale nach Bebauungsplan

- Fläche: rd. 0,8 ha
- WE-Potenzial: von 11 bis ca. 15 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Legende

-  Prägender Baumbestand
-  Geschützte Biotope
-  Geltungsbereich B-Plan 7
-  Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
-  Flächenpotenziale nach B-Plan 7
-  Potenzielle zusätzliche Wohngebäude
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale nach Bebauungsplan

- Fläche: rd. 0,8 ha
- WE-Potenzial: von 11 bis ca. 15 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen



2 1.600 m²
 - Lage im LSG
 - WE-Potenzial: bis 2 WE

7 2.900 m²
 - Größerer Baukörper aufgrund Lage an Dorfstraße geeignet
 - WE-Potenzial: 6 bis 8 WE (bei 1 MFH)

12 740 m²
 - Wald nördlich angrenzend
 - WE-Potenzial: 1 WE

13 2.700 m²
 - Geländeanstieg von Straße zur landwirtschaftlichen Fläche
 - WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

Grundkarte

-  Landwirtschaftliche Fläche
-  Grünland
-  Öffentliche Grünfläche
-  Ascheplatz
-  Wohnbauflächen
-  Wald
-  Gewässer
-  Tennisplatz
-  Gemeindegrenze

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach § 34 BauGB



Legende

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Wald
- Öffentliche Grünfläche
- Gewässer
- Prägender Baumbestand
- Ascheplatz
- Tennisplatz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Biotope
- Wohnbauflächen
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach § 34 BauGB
- Gemeindegrenze

Summe Flächenpotenziale nach § 34 BauGB

- Fläche: rd. 4,3 ha
- WE-Potenzial: von 42 bis ca. 85 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach § 34 BauGB



Legende

- Prägender Baumbestand
- Geschützte Biotope
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach § 34 BauGB
- Potenzielle zusätzliche Wohngebäude - Variante mit geringerer Dichte
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale nach § 34 BauGB

- Fläche: rd. 4,3 ha
- WE-Potenzial: von 42 bis ca. 85 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Variante mit geringerer Dichte

Grundkarte

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Öffentliche Grünfläche
- Ascheplatz
- Wohnbauflächen
- Wald
- Gewässer
- Tennisplatz
- Gemeindegrenze

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach § 34 BauGB



Legende

- Prägender Baumbestand
- Geschützte Biotope
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach § 34 BauGB
- Potenzielle zusätzliche Wohngebäude - Variante mit höherer Dichte
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale nach § 34 BauGB

- Fläche: rd. 4,3 ha
- WE-Potenzial: von 42 bis ca. 85 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Variante mit höherer Dichte

Grundkarte

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Öffentliche Grünfläche
- Ascheplatz
- Wohnbauflächen
- Wald
- Gewässer
- Tennisplatz
- Gemeindegrenze

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach Überplanung

- 14** 600 m²
- WE-Potenzial: 1 WE
- 15** 750 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 1 bis 2 WE
- 16** 6.900 m²
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)
- 17** 9.800 m²
- Bestand: Eingeschossiges Grundschulgebäude, Grundfläche rd. 1.600 m²
- Umnutzung oder Neubau
- WE-Potenzial: von 8 bis 21 WE
- 18** 8.000 m²
- Bestand: wenig genutzter Ascheplatz
- angrenzend: Tennisplätze
- Erweiterung des Siedlungskörpers nach Osten
- WE-Potenzial: von 12 bis 17 WE

Legende

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Wald
- Öffentliche Grünfläche
- Gewässer
- Prägender Baumbestand
- Ascheplatz
- Tennisplatz
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Biotope
- Wohnbauflächen
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach Überplanung
- Gemeindegrenze

Summe Flächenpotenziale nach Überplanung

- Fläche: rd. 5,2 ha
- WE-Potenzial: von 60 bis ca. 100 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen



Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach Überplanung



14 600 m²
- WE-Potenzial: 1 WE

15 750 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 1 bis 2 WE

16 6.900 m²
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

17 9.800 m²
- Bestand: Eingeschossiges Grundschulgebäude, Grundfläche rd. 1.600 m²
- Umnutzung oder Neubau
- WE-Potenzial: von 8 bis 21 WE

18 8.000 m²
- Bestand: wenig genutzter Ascheplatz
- angrenzend: Tennisplätze
- Erweiterung des Siedlungskörpers nach Osten
- WE-Potenzial: von 12 bis 17 WE

2 1.600 m²
- Lage im LSG
- WE-Potenzial: bis 2 WE

3 900 m²
- WE-Potenzial: bis 2 WE

4 2.900 m²
- zweite Reihe
- teils kleinere Grundstücke als ortsblich (rd. 500 m²)
- WE-Potenzial: bis 5 WE

5 2.800 m²
- Gelegen in Sichtachse vom westlichen Ortseingang
- Größere Baukörper mit Scheunen nördlich und westlich
- WE-Potenzial: von 3 WE (bei 3 EFH) bis 8 WE (bei 1-2 MFH)

6 3.400 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 4 bis 8 WE (bei 4 EFH o. 4 DH)

7 2.900 m²
- Größerer Baukörper aufgrund Lage an Dorfstraße geeignet
- WE-Potenzial: 6 bis 8 WE (bei 1 MFH)

8 2.200 m²
- Bestand: Feuerwehrgebäude ca. aus den 1960er Jahren
- Kulturdenkmal vorhanden
- LSG und Wald nördlich angrenzend
- Größerer Baukörper aufgrund Lage an Dorfstraße geeignet
- WE-Potenzial: 4 bis 6 WE (bei 1 MFH)

9 4.300 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 4 bis 8 WE (bei 4 EFH o. 4 DH)

11 1.800 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

13 2.700 m²
- Geländeanstieg von Straße zur landwirtschaftlichen Fläche
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

Legende

- Prägender Baumbestand
- Geschützte Biotope
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach Überplanung
- Potenzielle zusätzliche Wohngebäude - Variante mit geringerer Dichte
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale nach Überplanung

- Fläche: rd. 5,2 ha
- WE-Potenzial: von 60 bis ca. 100 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Variante mit geringerer Dichte

- Grundkarte
- Landwirtschaftliche Fläche
 - Grünland
 - Öffentliche Grünfläche
 - Ascheplatz
 - Wohnbauflächen
 - Wald
 - Gewässer
 - Tennisplatz
 - Gemeindegrenze

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale nach Überplanung



Legende

- Prägender Baumbestand
- Geschützte Biotope
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach Überplanung
- Potenzielle zusätzliche Wohngebäude - Variante mit höherer Dichte
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale nach Überplanung

- Fläche: rd. 5,2 ha
- WE-Potenzial: von 60 bis ca. 100 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

**Variante mit höherer Dichte
= Vorzugsvariante**

Grundkarte

- Landwirtschaftliche Fläche
- Grünland
- Öffentliche Grünfläche
- Ascheplatz
- Wohnbauflächen
- Wald
- Gewässer
- Tennisplatz
- Gemeindegrenze

Gemeinde Ammersbek - Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop

Flächenpotenziale des Umsetzungskonzepts

Legende

- Prägender Baumbestand
- Geschützte Biotope
- Geltungsbereich B-Plan 7
- Gemäß B-Plan 7 zu erhaltene Gebäude
- Flächenpotenziale nach Überplanung
- Potenzielle zusätzliche Wohngebäude - Variante mit höherer Dichte
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Summe Flächenpotenziale des Umsetzungskonzepts

- Fläche: rd. 4,4 ha
- WE-Potenzial: von 48 bis ca. 83 WE
- zzgl. Umnutzungspotenziale im Bestand bei landwirtschaftlichen Hofstellen

Umsetzungskonzept



14 600 m²
- WE-Potenzial: 1 WE

15 750 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 1 bis 2 WE

16 6.900 m²
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

17 9.800 m²
- Bestand: Eingeschossiges Grundschulgebäude, Grundfläche rd. 1.600 m²
- Umnutzung oder Neubau
- WE-Potenzial: von 8 bis 21 WE

2 1.600 m²
- Lage im LSG
- WE-Potenzial: bis 2 WE

3 900 m²
- WE-Potenzial: bis 2 WE

4 2.900 m²
- zweite Reihe
- teils kleinere Grundstücke als ortsblich (rd. 500 m²)
- WE-Potenzial: bis 5 WE

5 2.800 m²
- Gelegen in Sichtachse vom westlichen Ortseingang
- Größere Baukörper mit Scheunen nördlich und westlich
- WE-Potenzial: von 3 WE (bei 3 EFH) bis 8 WE (bei 1-2 MFH)

6 3.400 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 4 bis 8 WE (bei 4 EFH o. 4 DH)

7 2.900 m²
- Größerer Baukörper aufgrund Lage an Dorfstraße geeignet
- WE-Potenzial: 6 bis 8 WE (bei 1 MFH)

8 2.200 m²
- Bestand: Feuerwehrgebäude ca. aus den 1960er Jahren
- Kulturdenkmal vorhanden
- LSG und Wald nördlich angrenzend
- Größerer Baukörper aufgrund Lage an Dorfstraße geeignet
- WE-Potenzial: 4 bis 6 WE (bei 1 MFH)

9 4.300 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 4 bis 8 WE (bei 4 EFH o. 4 DH)

11 1.800 m²
- zweite Reihe
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

13 2.700 m²
- Geländeanstieg von Straße zur landwirtschaftlichen Fläche
- WE-Potenzial: von 2 bis 4 WE (bei 2 EFH o. 2 DH)

- Grundkarte
- Landwirtschaftliche Fläche
 - Grünland
 - Öffentliche Grünfläche
 - Ascheplatz
 - Wohnbauflächen
 - Wald
 - Gewässer
 - Tennisplatz
 - Gemeindegrenze



4.3 Städtebauliches Konzept

Die Pläne der Szenarien mit den Varianten in der Dichte legen einen alleinigen Fokus auf die Innenentwicklung für Wohnraum und die bauliche Umnutzung. Zur Erreichung der weiteren Ziele – etwa die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, die Schaffung von öffentlichen Treffpunkten und die Stärkung von Grünstrukturen – sind jedoch weitere Faktoren zu berücksichtigen. Daher wurde unter Berücksichtigung der Vorzugsvariante ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die zusätzlich notwendigen Punkte berücksichtigt.

Dieses städtebauliche Konzept soll zudem als Grundlage für die Schaffung von neuem Planrecht dienen. Das Konzept ist eine Zielvorstellung, die keine unmittelbare Bindungswirkung auf den Grundstücken entfaltet. Vielmehr werden darin Aussagen zur gewünschten Ortsentwicklung und städtebaulichen Zielrichtung getroffen, die durch die Schaffung von neuem Planrecht oder die Änderung des bestehenden abgesichert werden muss.

4.3.1 Wesentliche Grundgedanken des Konzeptes

Bünningstedt

Für Bünningstedt sieht das städtebauliche Konzept gemäß der Vorzugsvariante eine Nachverdichtung und Arrondierung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs für Wohnen und ergänzende wohnverträgliche Nutzungen vor. Hierzu ist lediglich der zentral gelegene, rückwärtige Bereich der Flächenpotenziale Nr. 6 und Nr. 9 neu zu strukturieren und neu zu erschließen. Dafür werden die vorhandenen Grundstrukturen aufgegriffen: Tiefe, breite Baufelder der landwirtschaftlichen Höfe sitzen an der Dorfstraße, während die dahinterliegenden Baufelder schmaler und kürzer und dadurch insgesamt kleinteiliger sind. Ansonsten

werden keine weiteren Baufelder zur Strukturierung der Nachverdichtungsflächen benötigt.

Die Erschließung innerhalb der Nachverdichtungsflächen ist in Teilen über die vorhandenen Straßen Schneiderberg und Twiete möglich. Gegebenenfalls ist eine Instandsetzung der Twiete angebracht, um zusätzliche Möglichkeiten der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung zur Vernetzung der Wohnquartiere mit der zentral geführten Dorfstraße und mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschafts- und Naturräumen zu schaffen. Zusätzlich hat die Verbindung von Nord nach Süd eine große Bedeutung für die Anbindung an Steenhoop und damit an die dortigen sozialen Infrastrukturen, da im Bereich des alten Feuerwehrgeländes der Fuß- und Radweg nach Steenhoop beginnt. Ein Anschluss hieran trägt somit zur Stärkung der Schul- und Kitawege bei.

Zusätzlich zur Twiete und zum Schneiderberg braucht es weitere interne Erschließungen in Ost-West-Richtung zur stärkeren Binnenvernetzung, um lange Sticherschließungen von der Dorfstraße in den hinteren Bereich zu vermeiden. Mit diesen neuen Wegen als Ost-West-Lauf soll einerseits die Vernetzung der Wohnquartiere untereinander sowie eine Fortbewegung abseits der Hauptstraße ermöglicht und andererseits eine Vernetzung mit den östlich und westlich angrenzenden Landschaftsräumen geschaffen werden.

Bei der Querverbindung in Ost-West-Richtung ist zu beachten, dass diese über private Flächen verläuft. Eine vollständige Querverbindung ist gewünscht, aber die Realisierung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gesichert.

Entlang der Wege sieht das städtebauliche Konzept die Schaffung von kleinen Quartiersplätzen vor, etwa in Form von begrünten Nischen mit Sitzbänken, um Orte

der nachbarschaftlichen Begegnung anzubieten und damit neben dem Anger an der Dorfstraße zusätzliche öffentliche Treffpunkte zu schaffen.

Die vorhandenen Grünstrukturen in den Straßenräumen zeichnen sich durch einen großen, als Alleen angelegten Straßenbaumbestand aus. Diese Bestände sind zu erhalten. Entlang der neuen Durchwegungen soll diese Begrünung fortgeführt werden, indem Bäume als einseitige Allee vorgesehen sind.

Bezüglich der Baustrukturen werden die Prinzipien, die bereits im Kapitel 4.2 aufgezeigt wurden, aufgegriffen: Größere Kopfbauten sind an der Dorfstraße vorgesehen, während für die in zweiter Reihe liegenden Gebäude eine kleinteiligere Gebäudestruktur angedacht ist. Die benachbarte Bebauung dient der Orientierung.

In den Szenarien wurden verschiedene Spannweiten der möglichen Wohneinheiten aufgezeigt, die sich aus einer geringeren oder dichteren Bebauung ergibt. Auf den meisten Flächenpotenzialen liegt der Unterschied in der Wahl zwischen Einfamilien- und Doppelhäusern. Für die städtebauliche Entwicklung ergibt diese Differenzierung nur einen geringen Unterschied, da die Baukörper sehr ähnlich sind. Im städtebaulichen Konzept wurde sich aus Gründen der Stringenz an der Vorzugsvariante orientiert. Geringfügige Abweichungen von der Vorzugsvariante zeigen sich dennoch, da an zwei Stellen – am Schneiderberg und an der Twiete – zugunsten der Schaffung von Quartiersplätzen Bauflächen reduziert wurden.

Mit den Flächenpotenzialen Nr. 7 und Nr. 8 – der alte Feuerwehrstandort sowie die Brachfläche westlich davon – sind zwei Flächen vorhanden, die von zentraler Bedeutung für die Ortsentwicklung sind. Sie befinden sich mit der Dorfstraße an der

Haupterschließungsstraße und nahe der örtlichen Bushaltestelle, grenzen an den Dorfanger an und stellen den Übergang von Bünningstedt nach Steenhoop dar, da dort der Rad- und Fußweg beginnt. Damit kommt diesem Ort eine Funktion als Gelenk zwischen den Ortschaften und als zentraler Ort innerhalb Bünningstedts zu. Mit dem bisherigen Feuerwehrstandort wurde diese Bedeutung auch durch eine besondere, öffentliche Nutzung betont.

Durch den Umzug der Feuerwehr bietet sich an dieser Stelle die Möglichkeit, das Grundstück – unter Erhalt des Baum-Rondells mitsamt Gründenkmal als Treffpunkt an der Dorfstraße – für andere Zwecke baulich auszunutzen und die Fuß- und Radwegeanbindung Richtung Steenhoop zu inszenieren, sodass der öffentliche Weg wahrnehmbar wird.

Bei der Entwicklung des Feuerwehrgeländes zeigen sich verschiedene geeignete Varianten in der Ausnutzung der Grundstückstiefe. Das bisherige Feuerwehrgebäude ist am nördlichen Rand des Grundstücks platziert und grenzt damit an das Naturschutzgebiet an. Eine Möglichkeit ist, diese Stellung auf dem Grundstück mit einer Neubebauung aufzugreifen. Dadurch wird die bereits versiegelte Fläche vollständig ausgenutzt. Für eine verbesserte Wegeverbindung zeigt eine zweite Variante eine Aufteilung auf zwei Baukörper, durch die eine Wegeverbindung geschaffen werden kann. In der dritten Variante wird die Bebauung des Feuerwehrstandorts weiter nach Süden gerückt, um nach Norden zum Naturschutzgebiet eine einheitliche Bebauungsgrenze zu schaffen und eine durchgängige Wegeverbindung entlang des Naturschutzgebiets mit Blick in die Grünstrukturen zu ermöglichen.

In Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück westlich der Feuerwehr kann insgesamt an diesem Ort ein bauliches Ensemble geschaffen werden, das diese Ortsmitte weiter betont. Hierzu sieht das

städtebauliche Konzept eine kleine Platzfläche an der Dorfstraße vor, um die sich drei Baukörper gruppieren. So entsteht in Verbindung mit dem Gründenkmal und dem Dorfanger eine kleine Platzfolge. Wünschenswert ist zudem, dass in diesem Bereich eine belebende Erdgeschossnutzung platziert wird, sodass die Mitte frequentiert wird, z. B. ein Dorfgemeinschaftsraum.

Direkte Steuerungsmöglichkeiten zeigen sich vor allem auf dem kommunalen Grundstück der alten Feuerwehr.

Da es sich bei der Fläche Nr. 7 um ein privates Grundstück handelt, kann nicht von einer Entwicklung „aus einem Guss“ ausgegangen werden. Deshalb funktioniert eine Nachnutzung des alten Feuerwehrstandorts auch separat.

Im öffentlichen Raum kann die Betonung der Ortsmitte durch eine Platzstruktur geschaffen werden, die sich über die gesamte Breite der Straße erstreckt. Dies dient auch der Verkehrsberuhigung durch Aufmerksamkeitsschaffung.











Steenhoop

Auch für Steenhoop sieht das städtebauliche Konzept eine kleinteilige Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Strukturen vor. Hierzu sind keine strukturellen Veränderungen notwendig, alle Flächenpotenziale sind verkehrlich erschlossen. Im Bereich des alten Grundschulstandorts bedarf es je nach Variante einer ergänzenden internen Erschließung.

Im städtebaulichen Konzept werden die vorhandenen Grünstrukturen aufgegriffen. Steenhoop wird durch die Lage zwischen dem Naturschutzgebiet im Süden und dem Landschaftsschutzgebiet im Norden mit charakteristischen Knick-Strukturen geprägt. Außerdem befinden sich an der Grundschule und am Sportplatz zu erhaltene Baumreihen, die im städtebaulichen Konzept dargestellt werden. Die Freiraumplanung der künftigen Grundschule Bünningstedt am neuen Standort mit den darin vorgesehenen fingerartigen Baumreihen wird aufgegriffen.

Bezüglich der Baustruktur wird die Vorzugsvariante mit kleinteiliger Nachverdichtung auf den Flächenpotenzialen entlang der Straße Steenhoop im städtebaulichen Konzept aufgegriffen. Im Kapitel 4.2 wurde bereits aufgezeigt, dass zur Nachnutzung des Grundschulstandorts verschiedene Varianten denkbar sind. Dies wird im städtebaulichen Konzept vertieft, das verschiedene Nachnutzungsszenarien aufzeigt. Eine erste Variante zeigt ebenfalls den Erhalt des Bestandsgebäudes mit Ergänzung eines Neubaus im Bereich der Sporthalle. Hierbei ist zu beachten, dass die Nachnutzung für Wohnzwecke durch die speziellen Grundrisse der Schule mit einseitiger Erschließung und tiefen Klassenräumen erschwert wird. Eine Machbarkeit der Umnutzung wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzepts nicht untersucht.

In der zweiten Variante wird ein vollständiger Neubau mit größeren Baukörpern vorgesehen. Dabei wird der bisherige Hof der Grundschule, um den sich die Gebäude gruppieren, aufgegriffen, der im Konzept als verbindender Freiraum gedacht ist.

Eine weitere Variante, die bisher noch nicht angedacht wurde, greift die bauliche Struktur von Steenhoop – eine bandartige Siedlung entlang der Straße – auf. Die Bebauung wird an der Straße entlang fortgesetzt, während im hinteren Bereich der Fläche ein grüngestalteter Freiraum zum Sportplatz dargestellt ist.







4.3.2 Planungsalternativen

Während der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden weitere Ideen als ergänzende Möglichkeiten entwickelt, die jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen wurden. Der Vollständigkeit halber werden diese kurz dargestellt.

In Steenhoop ist für die Fläche Nr. 16 aufgrund der Größe des Hofes auch denkbar, zusätzliche Gebäude zu platzieren, etwa drei Häuser, die zur Straße ausgerichtet sind. Diese Idee wurde nicht weiter berücksichtigt, da es nicht der Vorzugsvariante entspricht.

Des Weiteren bieten sich sowohl in Steenhoop als auch in Bünningstedt aus städtebaulicher Sicht Flächen zur Abrundung des Siedlungskörpers an. In Steenhoop liegen diese in zweiter Reihe nördlich der gleichnamigen Straße. Mit einer Bebauung dieser Bereiche würde die eingerückte Lage des Hofes des Flächenpotenzials Nr. 16 aufgegriffen und eingerahmt werden. Dabei handelt es sich jedoch um eine Außenentwicklung, die mit der gewünschten Innenentwicklung nicht zu vereinen ist. Dies gilt ebenfalls für ergänzende Flächen in Bünningstedt, die den Siedlungskörper im Nordwesten und im Südosten abrunden würden. Die Ergänzungen wären zwar städtebaulich passend und geeignet für eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung, aber entsprechen nicht der Innenentwicklung, sodass deren Entwicklung nicht weiterverfolgt wird.



Option: Verdichtung eines Hofes - verworfen



Option: Abrundung des Siedlungskörpers - verworfen



Option: Abrundung des Siedlungskörpers - verworfen



4.4 Umsetzung

Zur Entwicklung von Bünningstedt/Steenhoop gemäß dem städtebaulichen Konzept und Umsetzung der Vorzugsvariante ist die Erfüllung von zwei Voraussetzungen notwendig: Zum einen bedarf es der Schaffung von neuem Planrecht, zum anderen ist eine Lösung für die Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens notwendig.

Der erstgenannte Punkt, die Schaffung von neuem Planrecht, kann über die Neuaufstellungen eines Bebauungsplans oder die Änderung der bestehenden Pläne in Bezug erfolgen. Die Aufhebung des Bebauungsplans 7 oder die alleinige Arbeit mit Befreiungen ist nicht zielführend, da dadurch Steuerungsmöglichkeiten verloren gehen.

Um eine Entwicklung der Potenzialflächen schrittweise und über mehrere Jahre hinweg vorzunehmen und damit einen sprunghaften Anstieg der Wohneinheiten zu vermeiden, sollte das Planrecht schrittweise geändert bzw. neu geschaffen werden. Bei größeren Bauflächen könnten Bauabschnitte gebildet werden.

Für den Umgang mit der Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bedarf es eines Einbezugs der weiteren Ortsteile von Ammersbek. Diese weisen (mit Ausnahme von Lottbek) geringe Innenentwicklungspotenziale auf. Um im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, bleibt der Gemeinde Ammersbek neben Lottbek v. a. der Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale in Bünningstedt/Steenhoop. Diese Entwicklung ist nur möglich, wenn die den anderen Ortsteilen zustehenden Kapazitäten des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Bünningstedt/Steenhoop eingesetzt werden. Damit kann eine Außenentwicklung in den

anderen Ortsteilen zugunsten der Innenentwicklung in Bünningstedt vermieden werden.

Dieses Vorgehen einer internen Umverteilung der Wohnbaukapazitäten wurde im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 10.10.2023 mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport eruiert und hat die Zustimmung der Landesplanung erhalten. Im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Ammersbek dieses Anliegen erneut vorgebracht. Die Gemeinde geht nach dem Gesprächstermin davon aus, dass sich aufgrund dieser Belange eventuell entsprechende Änderungen in den textlichen Ausführungen des Regionalplanentwurfs ergeben.

Weitere Bedingungen zur Ausweitung des Wohnraumangebots, die sich ebenfalls in den Zielen wiederfinden, sind die Ansiedlung von gemischten Nutzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort, die Diversifizierung des Wohnraumangebots und die Verbesserung der Busanbindung, der Ausbau von Fuß- und Radwegen sowie die Schaffung eines öffentlichen Treffpunkts.

5 Quellen

Gemeinde Ammersbek (2023): Auszug aus der amtlichen Meldestatistik.

Land SH – Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Fortschreibung 1998. Schleswig-Holstein Süd. Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn.

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

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

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023): Gebäude- und Wohnungsbestand. Regionaldaten für Ammersbek. <https://region.statistik-nord.de/de-tail/0000000010000000000/1/0/1489/> (Aufruf: 05.07.2023).

6 Anlagen

- Dokumentation des Workshops mit Vertreter:innen der Politik zur Entwicklung Bünningstedts am 29.08.2023