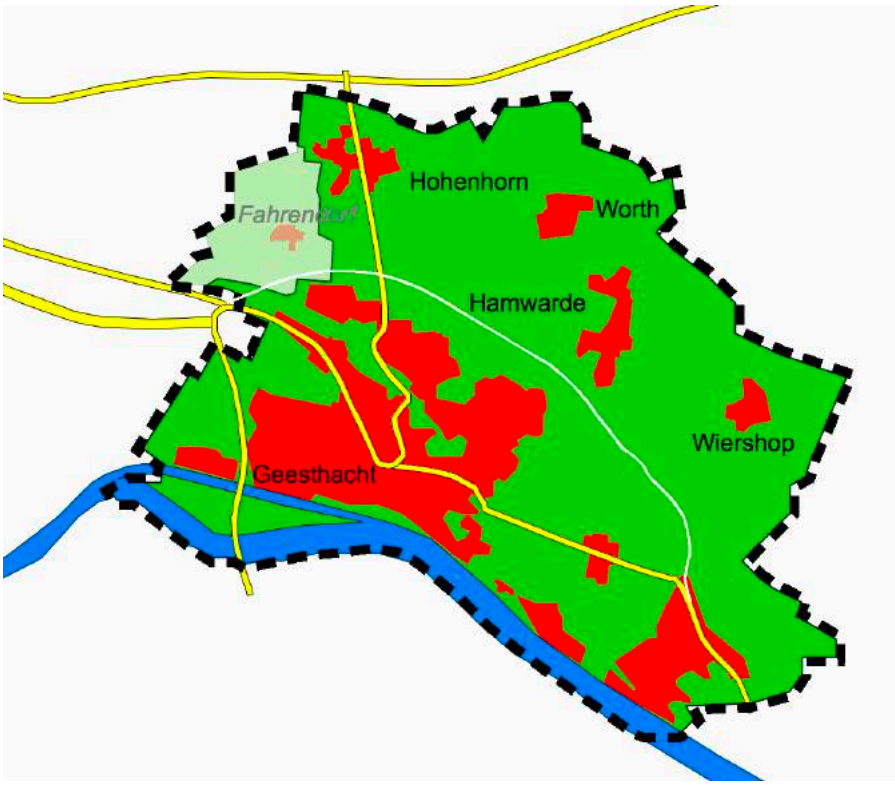
STADT-UMLAND-KONZEPT DER REGION GEESTHACHT



Erläuterungsbericht September 2019

STADT-UMLAND-KONZEPT DER REGION GEESTHACHT

- Erläuterungsbericht (September 2019) -

Auftraggeber:

Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

Verfasser im Auftrag des Amtes Hohe Elbgeest:

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
B.Sc. (Geografie) Henning Vollgraf

www.ac-planergruppe.de

Inhaltsverzeichnis

VORWORT

1. EINFÜHRUNG **3**
1.1 Aufgabenstellung, teilnehmende Kommunen
1.2 Rückblick auf den Gebietsentwicklungsplan 2001
1.3 Ablauf und Dokumentation

2. GRUNDLAGEN **7**
2.1 Überregionale Rahmenbedingungen
2.2 Demografische Entwicklung

3. ENTWICKLUNGEN IN DER SUK-REGION **15**
3.1 Verkehrsplanungen
3.2 Wohnbauliche Entwicklung
3.3 Gewerbliche Strukturen (Kreis Hzg. Lauenburg)
3.4 Entwicklungsperspektiven der SUK-Kommunen

4. KONZEPTENTWICKLUNG **36**
4.1 Ziele
4.2 Wohnungsneubaubedarf
4.3 Entwicklungsflächen

5. KOOPERATION UND UMSETZUNG **44**

Die Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) von 2001 erfolgt in einer Zeit großer Herausforderungen. So ist auf globaler Ebene der Klimawandel ebenso zu nennen, wie die Diskussionen über einen zu hohen Flächenverbrauch und die von Zeit zu Zeit anschwellenden Flüchtlingsströme. Jüngere Entwicklungen wie der demographische Wandel, die Ausstrahlung des angespannten Wohnungsmarkts in Hamburg auf das Umland sowie entwicklungspolitische Vorstellungen der Gemeinden bilden den Anlass für die Neuaufstellung einer Zielvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept (SUK) der Region Geesthacht.

Ziel einer abgestimmten **Entwicklung im Stadt-Umlandbereich** ist es, eine konkurrenzfähige Region hinsichtlich Wohn- und Gewerbestandorte zu etablieren, ein zukunftsfähiges und langfristig wirkendes Konzept für die Einwohner und Arbeitenden zu schaffen sowie gemeinsam zu einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu kommen.

Im **Vergleich zu anderen Stadt-Umlandkooperationen** liegt im Stadt-Umlandbereich Geesthacht ein großes Ungleichgewicht zwischen den Partnern der kleinen Umlandgemeinden (Hamwarde, Hohenhorn, Wiershop und Worth) und der Stadt Geesthacht. Sowohl unter quantitativen Aspekten (mit ca. 94 % der Einwohner der SUK-Region) als auch unter strukturellen Gesichtspunkten (die Einrichtungen der Daseinsvorsorge u.a. wesentlichen Institutionen) besitzt die Stadt Geesthacht ein erhebliches Schwergewicht.

Aus diesem Grund lag der **Fokus der Bearbeitung** weniger auf einer (anzustrebenden) arbeitsteiligen Region als vielmehr darauf, was die Stadt Geesthacht zukünftig noch leisten kann in Bezug auf die weitere Entwicklung der Nutzungsbausteine Wohnen und Gewerbe.

Durch den seit ungefähr der 2. Hälfte der 2010er Jahren auftretenden und zumindest mittelfristig anhaltenden Druck v.a. auf den **Wohnungsmarkt**, der aus der Metropole Hamburg auf die SUK-Region ausgreift, sind zumindest einzelne Wohnungssegmente wie die qualitativ hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Geesthacht nur noch unter größten Schwierigkeiten umzusetzen.

Dazu wirken **verkehrspolitische Weichenstellungen** mit langfristigen Folgen auf die SUK-Region, dazu gehört der Bau der Ortsumgehungsstraße (OU) nördlich der Stadt aber auch die mittel- bis langfristigen Planungen für den Bau der A 21 als Teil einer Ostumfahrung Hamburgs. Die Weiterführung der A 21 von der A 24 über die Elbe bis hin zur A 39 in Niedersachsen ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 als neues Bauvorhaben im Weiteren Bedarf mit Planungsrecht eingestuft. Ebenfalls in der Diskussion ist eine mögliche Reaktivierung der Bahntrasse von Geesthacht nach Bergedorf.

Der anhaltende **Bedarf an Gewerbeflächen** im Hamburger Umland sowie die durch die geplanten Verkehrswegebaumaßnahmen einhergehende Qualifizierung der bestehenden Standortqualitäten soll genutzt werden, um neue Gewerbeflächenangebote zu schaffen.

Aus den genannten **Entwicklungen mit kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen** auf den SUK-Raum ergeben sich v.a. Spielräume für die Nutzungsbausteine „Wohnen“ und Gewerbe“ innerhalb der teilnehmenden SUK-Kommunen, die im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts ausgelotet und bewertet wurden.

Der vorliegende Erläuterungsbericht stellt die **inhaltliche Grundlage für die Zielvereinbarung** der teilnehmenden Kommunen Geesthacht, Hamwarde, Hohenhorn, Wiershop und Worth dar. In der Konzeptentwicklung zeigt das SUK verschiedene Lösungsalternativen für die vorbereitende Bauleitplanung der SUK-Kommunen auf. Die Aussagen aus dem Stadt-Umland-Konzept werden zudem im Rahmen der Neuaufstellung der Regionalpläne berücksichtigt.

Kapitel 1:
EINFÜHRUNG

Für die Region Geesthacht und Umland ist im Jahr 2015 der Planungsprozess zur Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzepts (SUK) begonnen worden. Dieser Prozess wurde im August 2019 abgeschlossen und die entsprechende Zielvereinbarung formuliert.

Mit dieser Zielvereinbarung (s. separates Dokument) besteht ein zwischen der Stadt Geesthacht und den umliegenden Kommunen und unter Mitwirkung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Herzogtum Lauenburg verbindlich vereinbarter Beschluss über ein wohnbauliches (und gewerbliches) Entwicklungskonzept bis zum Jahr 2030. Zu weiteren Entwicklungsaspekten wurden Absichtserklärungen formuliert, die durch die angestrebte zukünftige Kooperation konkretisiert und umgesetzt werden sollen.

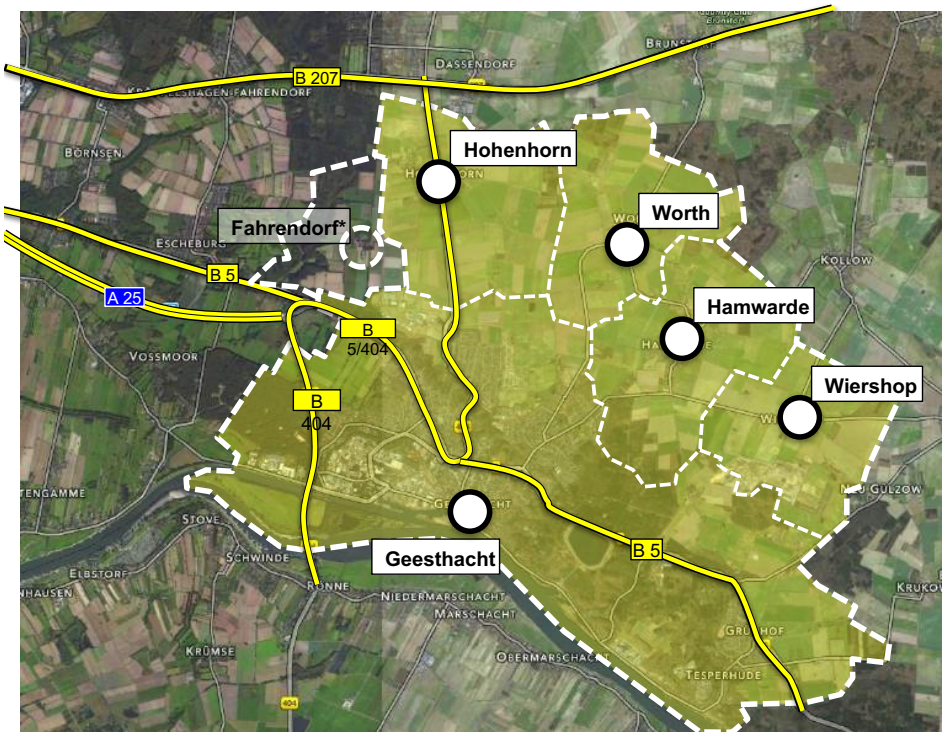
Der vorliegende Erläuterungsbericht bildet die fachliche Grundlage für die Zielvereinbarung im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts der Region Geesthacht und dokumentiert gleichermaßen den Planungsprozess.

Im Stadt-Umland-Bereich der Region Geesthacht mit seinen insgesamt 5 Kommunen leben rund 32.174 Einwohner*, davon der weitaus größte Teil im Mittelzentrum Geesthacht (insgesamt ca. 94,5 %). Die teilnehmenden Kommunen sind (Bevölkerungsstand vom 31.12.2017):

- Stadt Geesthacht (30.407 Einwohner)
- Gemeinde Hamwarde (863 Einwohner)
- Gemeinde Hohenhorn (531 Einwohner)
- Gemeinde Wiershop (195 Einwohner)
- Gemeinde Worth (178 Einwohner)

**) Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019*

Plangebiet mit teilnehmenden Kommunen



Die Region wird einerseits geprägt durch die Nähe zur Stadt Hamburg, hier v.a. zum Bezirk Bergedorf mit einer Entfernung von ca. 14 km ins Zentrum, andererseits durch die topografisch reizvolle Lage am Urstromtal der Elbe mit dem großen Fluss und der nördlich angrenzenden Geestkante.

Durch die Region verlaufen die wichtigen Bundesstraßen B 5 Hamburg – Lauenburg und B 404 Kiel – Lüneburg. In Planung befindet sich die Fortführung der A 25 von Hamburg als Ortsumgehung Geesthacht.

Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf hat mit ihrem Ortsteil Fahrendorf an der Konzepterstellung teilgenommen, die Zielvereinbarung aber nicht mitgezeichnet. Sie ist demnach kein Mitglied des Stadt-Umland-Konzeptes. Die Erkenntnisse über den Ortsteil Fahrendorf werden aber in den ersten Kapiteln dieses Erläuterungsberichts mit dargestellt.

Bereits im Zeitraum 1998 - 2001 wurde in der Region Geesthacht eine Gebietsentwicklungsplanung (GEP) erarbeitet. Teilnehmer dieser GEP waren neben der Stadt Geesthacht die Gemeinden Worth, Wiershop, Kollow, Hohenhorn, Hamwarde und Gülzow.

Die Ergebnisse dieser interkommunalen Planung sind in den Regionalplan 1998 für den damaligen Planungsraum I eingeflossen.

Der Schwerpunkt des GEP 2001 lag u.a.

- in der Diskussion der damals anstehenden Verkehrsprobleme (Ortsumgehungen Geesthacht und Hohenhorn),
- in der Abschätzung der Chancen und Risiken, die im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen standen sowie
- einer gemeindeübergreifenden Siedlungsentwicklung.

Der Fokus lag weitgehend auf einer Betrachtung der Entwicklungspotenziale der Gemeinden, die Siedlungsentwicklung der Stadt Geesthacht innerhalb des Stadtgebiets wurde nicht weiter konkretisiert.

Die Aussagen der GEP konzentrierten sich weitgehend auf eine Abschätzung des künftigen Siedlungsflächenbedarfs, der innerhalb der Stadtgrenzen nicht realisiert werden konnte und der im Rahmen einer interkommunalen Planung im unmittelbaren Umfeld der Stadt verwirklicht werden sollte.

Fortschreibung des GEP 2001 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen:

- Demografischer Wandel
- Bevölkerungsentwicklung (kleinräumige Bevölkerungsprognose)
- Ausstrahlung des angespannten Wohnungsmarktes der Stadt Hamburg auf das angrenzende Umland
- Stadtentwicklungspolitische Vorstellungen der Stadt Geesthacht
- Planungsziele der Gemeinden

Die Ergebnisse des SUK Geesthacht sollen in die Neuaufstellung des Regionalplanes einfließen:

- Entwicklung des Mittelzentrums Geesthacht und Ausstrahlung auf die Umlandgemeinden
- Betrachtung der Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Geesthacht (Realisierung des Wohngebiets „Wohnen am Westhafen“, Entwicklung neuer Gewerbeflächen, Innenverdichtung, Auswirkungen der Ortsumgehung)
- Entwicklungsschwerpunkte der angrenzenden Gemeinden
- Bedeutung des Endpunktes der Siedlungsachse / Überprüfung der Achsenabgrenzung
- Wohnungsbauentwicklung der Stadt Geesthacht und der unmittelbar angrenzenden Gemeinden, insbesondere Hamwarde und Wiershop)
- Überprüfung des bisherigen Suchraums für überregionales / überörtliches Gewerbe

Vorgehensweise

Mit dem Stadt-Umland-Konzept wird der vorhandene Gebietsentwicklungsplan (GEP 2001) durch die Analyse vorhandener Daten und Planungsgrundlagen sowie einer Bewertung der örtlichen Strukturen fortgeschrieben.

In der SUK-Zielvereinbarung werden verbindliche Aussagen getroffen für die künftige wohnbauliche Flächenentwicklung in der Region Geesthacht, weiterhin werden Vorüberlegungen für die regionale gewerbliche Entwicklung dargestellt. Darüber hinaus wurde ein „Themenbuffet“ eröffnet, mit Aussagen zu den Themen „Verkehr und Mobilität“, „Naherholung und Tourismus“ und „Naturschutz“ eröffnet, mit denen sich die Region Geesthacht in den nächsten Jahren vertieft beschäftigen möchte.

Für das ausgearbeitete Entwicklungskonzept wurden u.a. die aktuellen Verkehrsplanungen im Untersuchungsraum, die naturräumlichen Belange und die Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt.

Dokumentation

In Ergänzung zur interkommunalen Zielvereinbarung werden die dafür erarbeiteten Grundlagen (Daten, Bewertungen und Ziele) in einem Erläuterungsbericht zusammengestellt:

- Grundlagenermittlung (mit den überregionalen Rahmenbedingungen und der demografischen Entwicklung)
- Darstellung der aktuellen Entwicklungen in der SUK-Region (Verkehrsplanungen, wohnbauliche Entwicklung, gewerbliche Strukturen und die Entwicklungsperspektiven der Kommunen)
- Konzeptentwicklung zur Stadt-Umlandentwicklung mit Darstellung in Karten und Text

Kooperation

Die fachlichen Aspekte und die einzelnen Interessen der Kommunen wurden in der Lenkungsgruppe und in kleineren Arbeitsgruppen ausgetauscht, intensiv diskutiert und weiterentwickelt. Die Lenkungsgruppe besteht neben den Vertretern des beauftragten Planungsbüros aus:

- Herrn Peter Junge, Leiter Bauamt der Stadt Geesthacht
- Herrn Friedrich-Wilhelm Richard, Bürgermeister der Gemeinde Hamwarde
- Frau Hanna Putfarken, Bürgermeisterin der Gemeinde Hohenhorn
- Herrn Hans-Ulrich Jahn, Bürgermeister der Gemeinde Wiershop
- Herrn Uwe Schack, Bürgermeister der Gemeinde Worth
- Herrn Michael von Brauchitsch, Bürgermeister der Gem. Kröppelshagen-Fahrendorf (nur für den Ortsteil Fahrendorf - kein Mitglied der Stadt-Umland-Kooperation)
- Frau Wladow, Frau Lehmann, Frau Kirstein, Amt Hohe Elbgeest
- Herrn Birgel, Frau Alsleben, Kreis Herzogtum Lauenburg
- Herrn Hahn, Wirtschaftsförderung des Kreises Herzogtum Lauenburg
- Frau Beate Domin, Land Schleswig-Holstein, Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Regionalentwicklung und Regionalplanung,

Kapitel 2:
GRUNDLAGEN

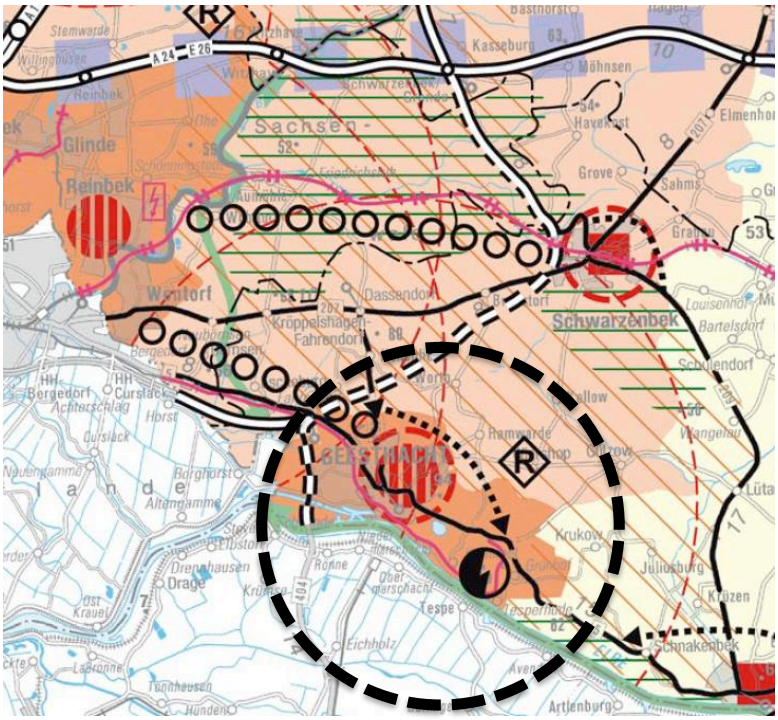
Fortschreibung Landesentwicklungsplan (LEP Entwurf 2018)

Während der Erarbeitung des Stadt-Umland-Konzepts für die Region Geesthacht wurde der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) für das Land Schleswig-Holstein fortgeschrieben (LEP Entwurf 2018). Ein erstes öffentliches Beteiligungsverfahren lief vom 18.12.2018 bis 31.05.2019. Bei Drucklegung der SUK-Endberichts ist das Verfahren noch nicht beendet worden, d.h., die Aussagen, Ziele und Grundsätze des LEP 2010 haben weiterhin Gültigkeit.

Um jedoch „in Aufstellung befindliche Ziele“ zu sichern, wird bereits seit dem 17.12.2018 der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen angewendet. Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass in einer Gemeinde, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten muss, bereits jetzt wieder bis zu 15 % (in den Ordnungsräumen) bzw. beziehungsweise bis zu 10 % (in den ländlichen Räumen) neue Wohnungen gebaut werden können. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 und den Zeitraum 2018 bis 2030.

Zu weiteren Ausführungen zum „wohnbaulichen Entwicklungsrahmen“ im Rahmen der SUK-Bearbeitung wird auf das Kapitel 3.2 „Wohnbauliche Entwicklung“ verwiesen.

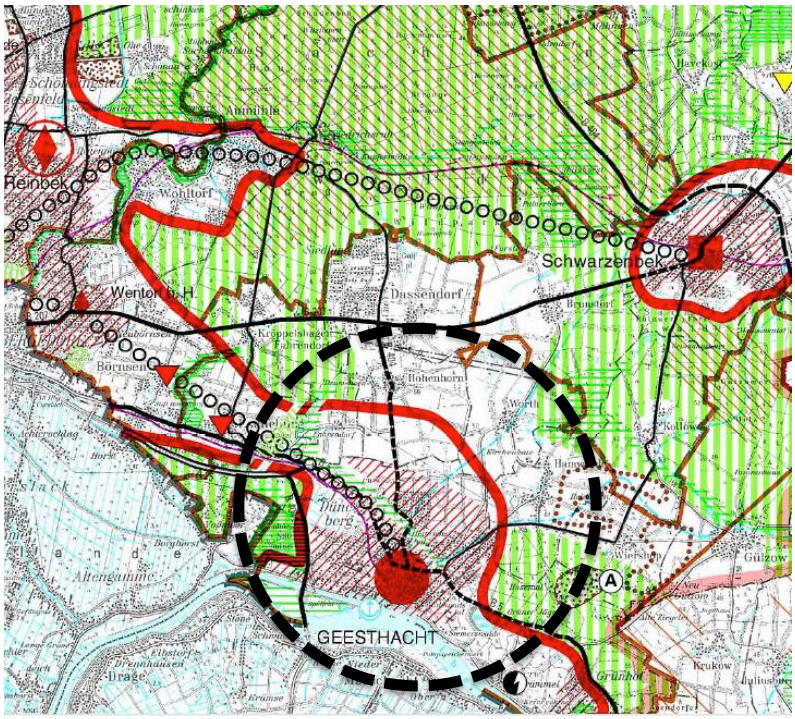
Darstellungen Landesentwicklungsplan (LEP 2010)



- Geesthacht ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum
- Äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt
- Entwicklungsraum für Tourismus
- Standort Großkraftwerk (Krümmel), Rohstoffabbau (Wiershop)
- Verkehrsplanungen:
  - Ortsumgehung (vordringlicher Bedarf)*
  - A 21 (weiterer Bedarf mit Planungsrecht)*

** Dringlichkeitseinstufung nach Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030*

Darstellungen Regionalplan Planungsraum I (1998)

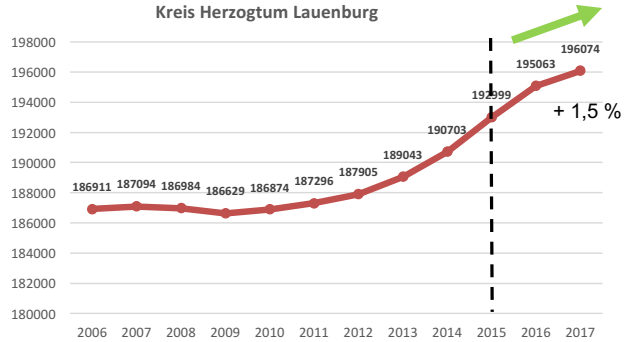


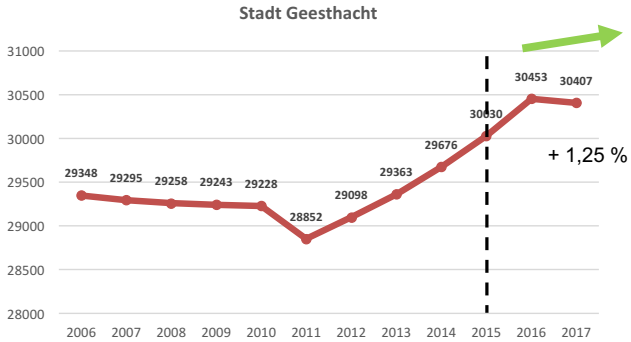
- Mittelzentrum Geesthacht
- Darstellung des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs
- Endpunkt / Abgrenzung Siedlungsachse
- Problembereiche Bundesstraßen (B 5, B 404)
- Großkraftwerk Krümmel
- Rohstoffabbau (Wiershop), weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Rohstoffabbau (zwischen Wiershop und Hamwarde)

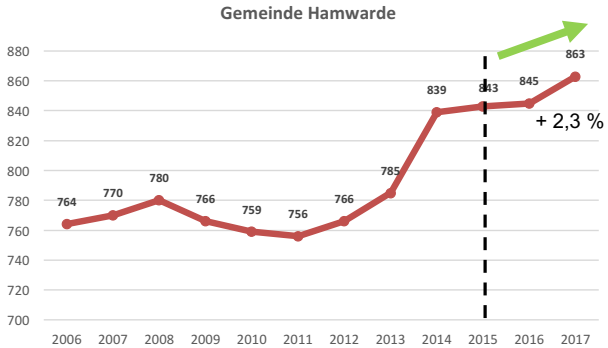
Aussagen Metropolregion Hamburg

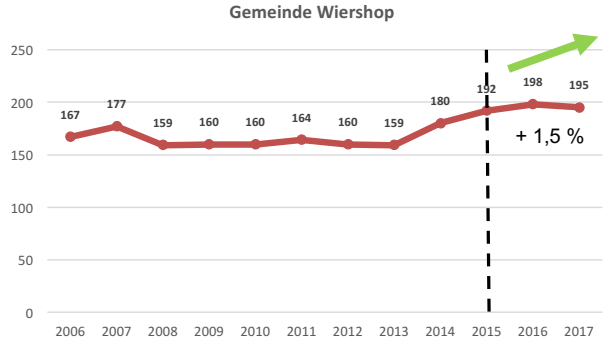
- Das SUK-Gebiet befindet sich als Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg am östlichen Rand der Metropolregion Hamburg und besitzt mit der Autobahn A 25 und den Bundesstraßen B 5 und B 404 eine gute verkehrliche Anbindung an die Freie und Hansestadt Hamburg.
- Es ist gemäß der Raumordnung (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) Endpunkt der Siedlungsachse
- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Hamburg besteht ein hoher Siedlungsdruck auf den umliegenden Städten und Gemeinden.

Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2017: Kreis, Stadt, Gemeinden

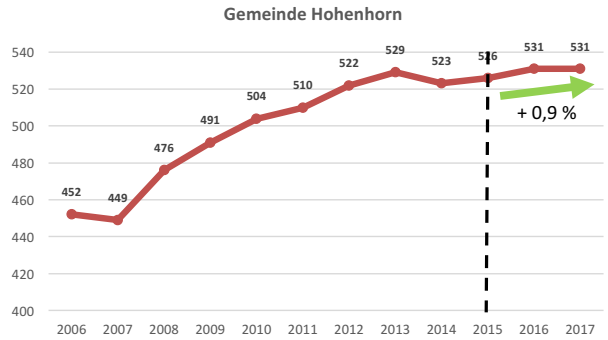


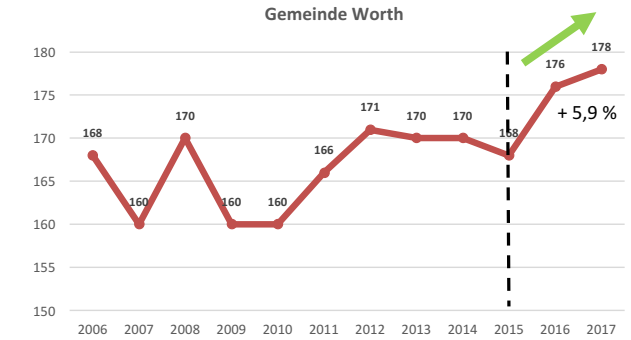


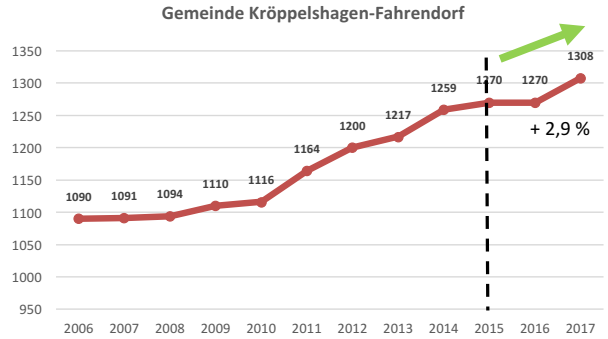




Die dargestellten prozentualen Veränderungen beziehen sich auf die Jahre 2015 - 2017







Anmerkungen:

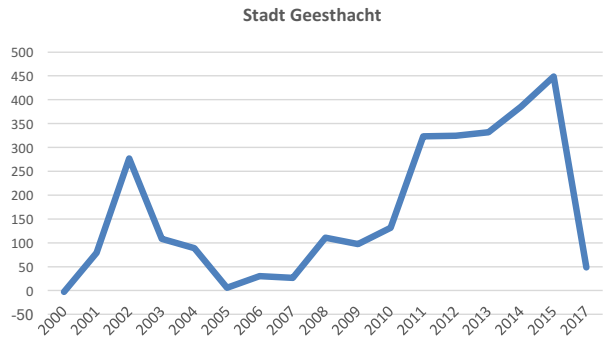
(1) Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019

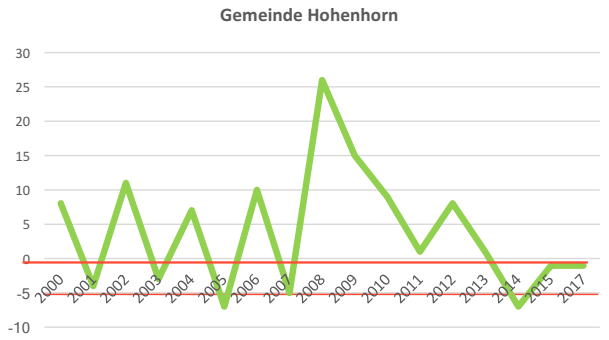
(2) Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011). Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

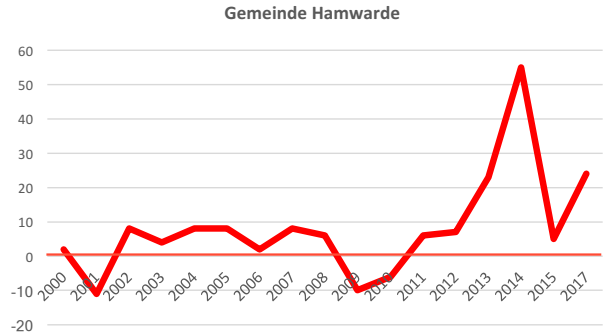
(3) Die dargestellten prozentualen Veränderungen beziehen sich auf den Zeitraum 2015 - 2017.

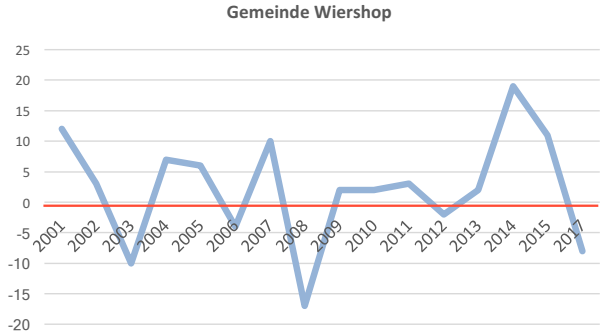
(4) Für den OT Fahrendorf liegen keine separaten Zahlen zur EW-Entwicklung vor

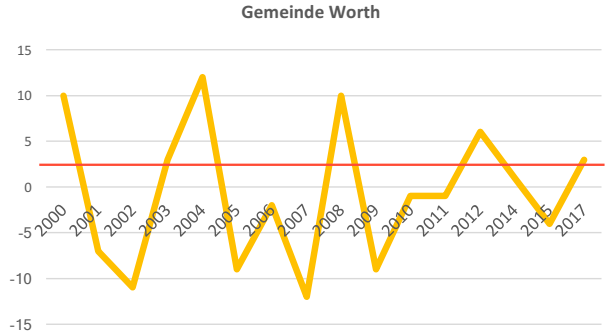
Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2017: Wanderungssalden SUK-Kommunen

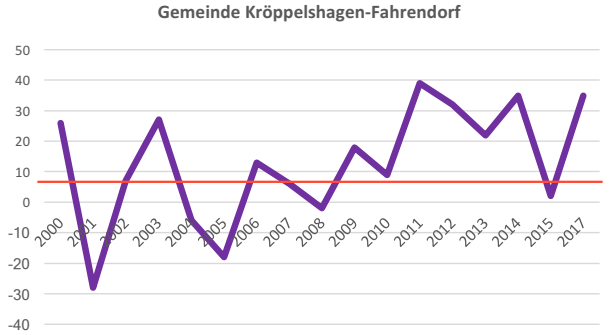












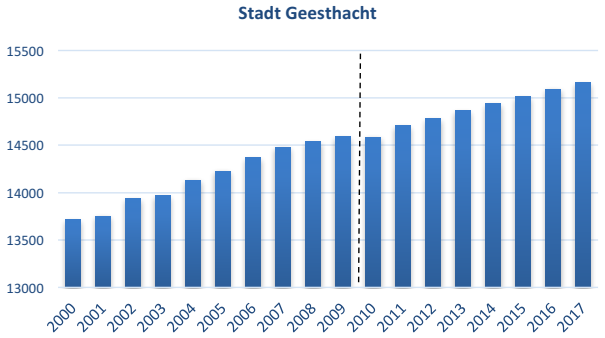
Anmerkungen:

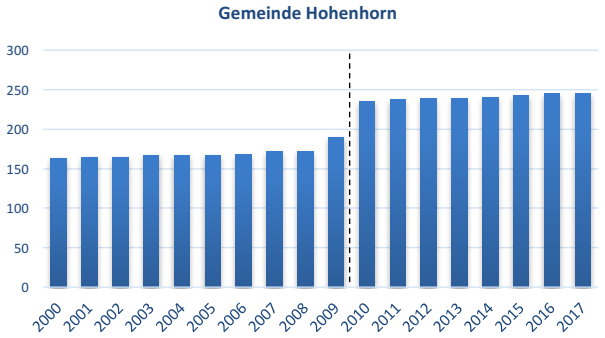
(1) Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019

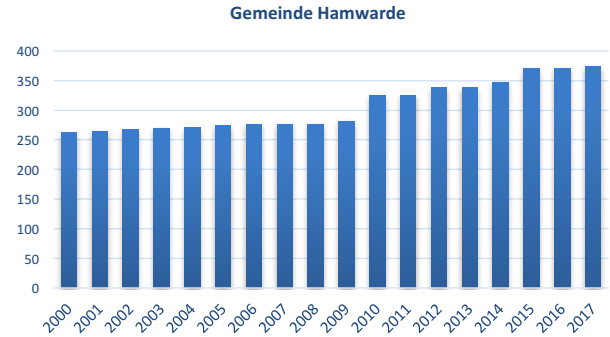
(2) Für das Jahr 2016 liegen keine Daten vor

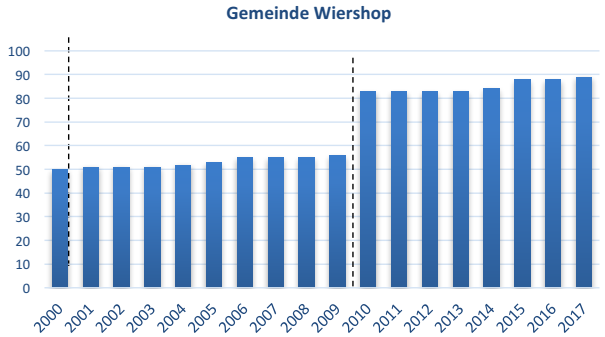
(3) Für den OT Fahrendorf liegen keine separaten Zahlen zur EW-Entwicklung vor

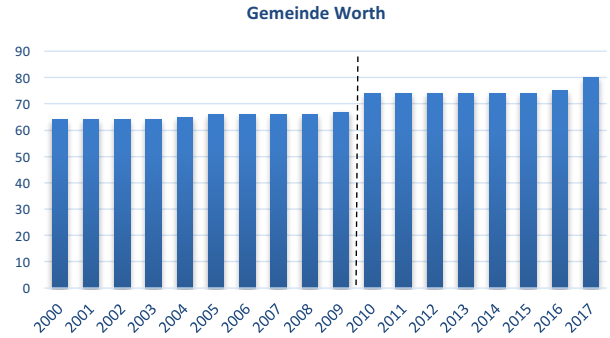
Wohnungsbestand 2000 - 2017: SUK-Kommunen

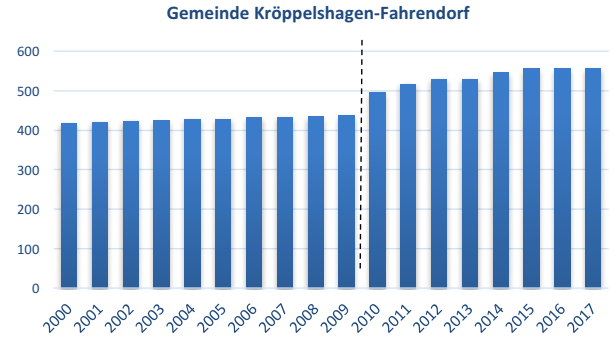












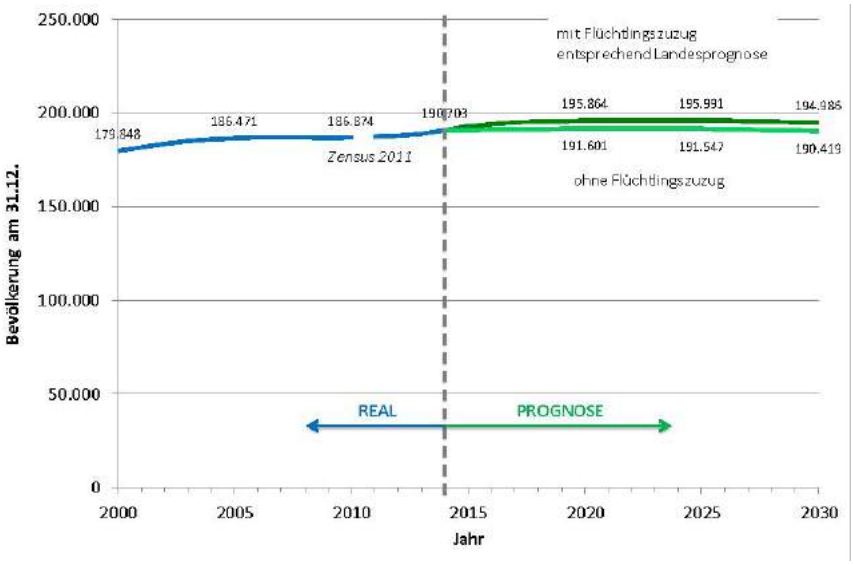
Anmerkungen:

(1) Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019

(2) Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

(3) Für den OT Fahrendorf liegen keine separaten Zahlen zur EW-Entwicklung vor

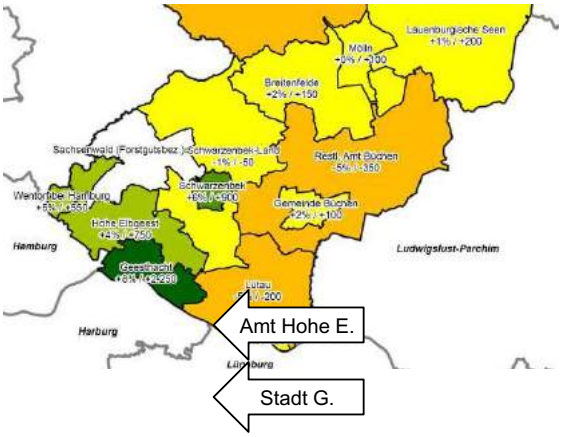
Bevölkerungsprognose: Einwohnerentwicklung (Kreis RZ bis 2030)



Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Hzg. Lauenburg bis zum Jahr 2030. Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg, 2018.

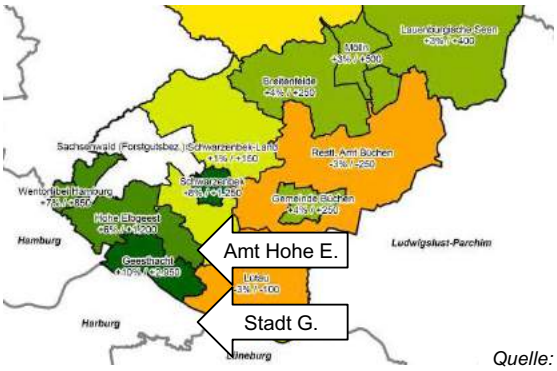
- Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030
- Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch positive Wanderungsgewinne um ca. 30 % überkompensiert
- ungefähr ab dem Jahr 2025 kommt es zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung
- Die Zahl der Einwohner im jüngeren und mittleren Alter wird merklich abnehmen, diese Entwicklung steht einer deutlich überdurchschnittlichen Zunahme der über 65-Jährigen gegenüber.
- Der Flüchtlingszuzug verstärkt die beschriebenen Zunahmen in den ersten Prognosejahren und führt zu einem etwas späteren Einsetzen des gleichwohl zu erwartenden leichten Bevölkerungsrückgangs.

Bevölkerungsprognose: Einwohnerentwicklung (Kreis RZ bis 2030)



Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 (inkl. Flüchtlingszuzug)

- Amt Hohe Elbgeest: + 4,0 %
- Stadt Geesthacht: + 8,0 %

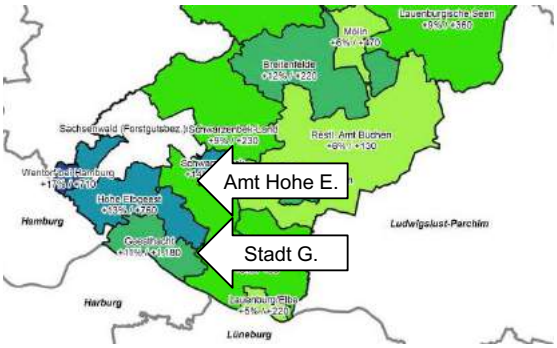


Szenario „Verstärkter Zuzug im gesamten Kreisgebiet“ Relative Bevölkerungsentwicklung 2014-2030

- Amt Hohe Elbgeest: + 6,0 %
- Stadt Geesthacht: + 10,0 %

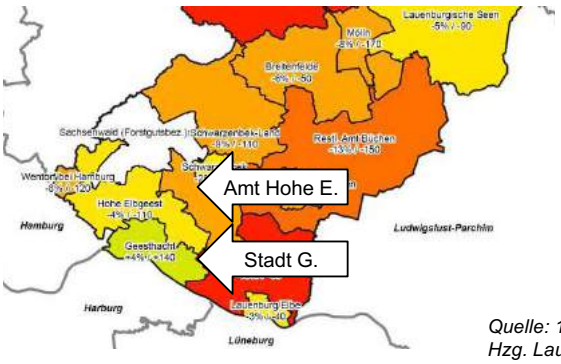
Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Hzg. Lauenburg bis zum Jahr 2030. Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg, 2018.

Bevölkerungsprognose: Entwicklung der Haushalte (Kreis RZ bis 2030)



Entwicklung der Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte (2014-2030)

- Amt Hohe Elbgeest: + 13,0 %
- Stadt Geesthacht: + 11,0 %



Entwicklung der Zahl der 3- und Mehrpersonen-haushalte (2014-2030)

- Amt Hohe Elbgeest: - 4,0 %
- Stadt Geesthacht: + 4,0 %

Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Hzg. Lauenburg bis zum Jahr 2030. Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg, 2018.

Fazit demografische Entwicklung

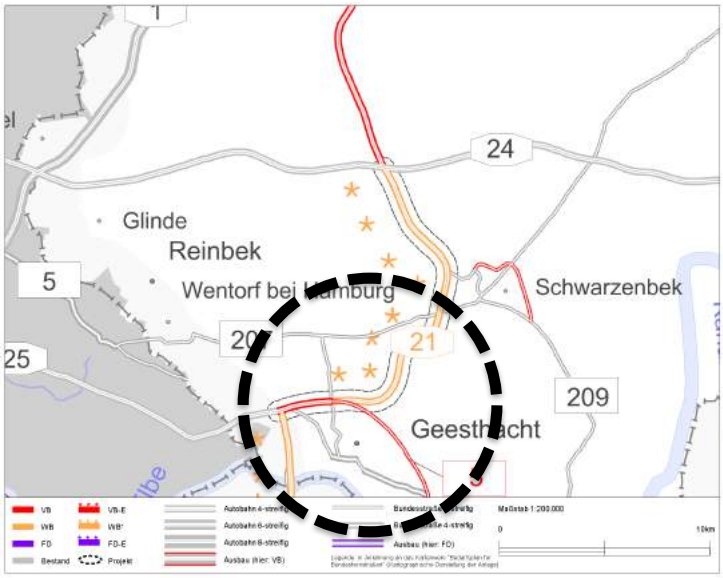
- Insgesamt wird die Bevölkerung im Kreis Hzg. Lauenburg merkbar älter.
- Im Kreis Hzg. Lauenburg steigt die Bevölkerungsanzahl bis 2023/24 an, danach setzt langsam ein Bevölkerungsrückgang ein.
- In den Hamburg nahen Ämtern werden überdurchschnittlich hohe Bevölkerungszuwächse erwartet.

Entwicklung der Haushalte:

- Der Wohnraumbedarf steigt v.a. in den Jahren bis 2024/25 an, danach schwächt sich die Dynamik ab.
- Die Zahl kleinerer und älterer Haushalte nimmt zu, größere Haushalte werden eher weniger.
- Im Amtsbereich Hohe Elbgeest werden 1-2-Personenhaushalte stärker nachgefragt (+ 13 %) als in der Stadt Geesthacht (+ 11 %).
- Im Amtsbereich Hohe Elbgeest sinkt die Nachfrage nach 3-und Mehrpersonenhaushalte (- 4 %), in der Stadt Geesthacht steigt diese Zahl jedoch an (+ 4 %).

Kapitel 3:
ENTWICKLUNGEN IN DER SUK-REGION

Die SUK-Region ist von zwei überregionalen Verkehrsplanungen (Ortsumgehung Geesthacht, Verlängerung A 21) betroffen, mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Region. Der Planungsfortschritt unterscheidet sich erheblich voneinander.



Quelle: BVWP 2030

1) Verlängerung der Autobahn A 21

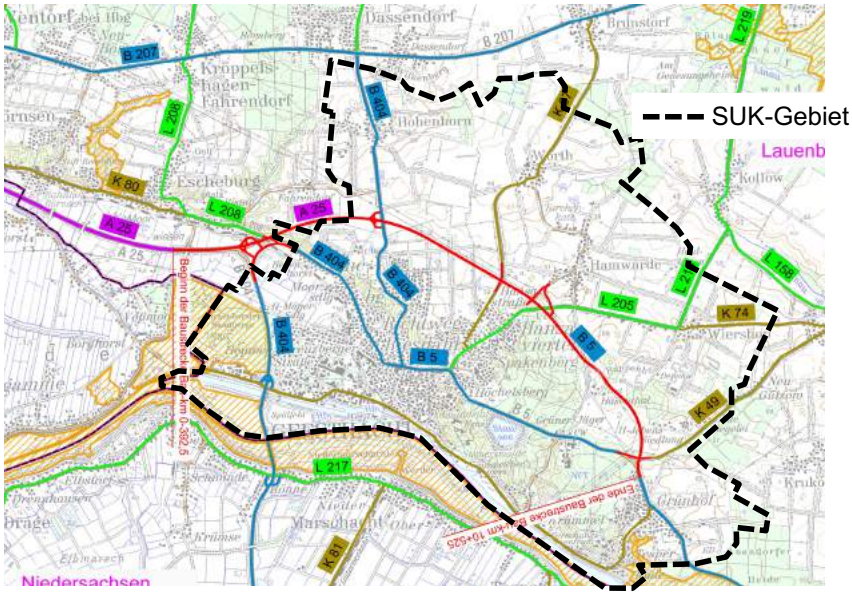
Die Planungen für die Verlängerung der A 21 haben das langfristige Ziel, die Landeshauptstadt Kiel über Geesthacht und die A 39 an die A 7 südlich der Elbe anzubinden.

Der A 21-Abschnitt als östliche Umgehung Hamburgs (Teilprojekt 2) ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 mit „weiterem Bedarf mit Planungsrecht“ aufgenommen werden.

Der genaue Trassenverlauf steht noch nicht fest, eine mögliche Variante sieht einen Verlauf entlang der Gemeindegrenze zwischen Hohenhorn und Worth vor.

2) Ortsumgehungsstraße (OU Geesthacht)

Das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehungsstraße ist bei Fertigstellung des SUK-Erläuterungsberichts noch nicht beendet. Das Beteiligungsverfahren fand im Sommer 2018 statt; die betroffenen Gemeinden haben teils umfangreiche Stellungnahmen abgegeben.

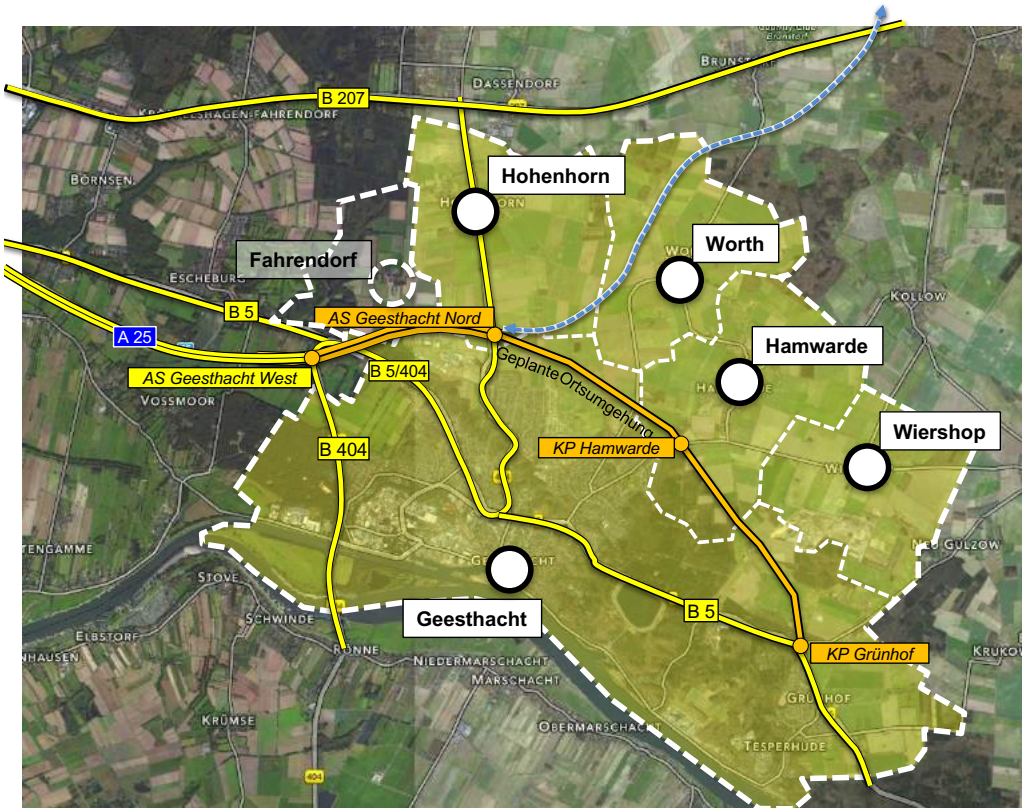


Quelle: Planfeststellungsunterlage A 25 / B 5 Ortsumgehung Geesthacht (LBV SH, Mai 2018)

Der westliche Abschnitt von der *Anschlussstelle (AS) Geesthacht West* (Einfädelung in die A 25) soll bis zur *AS Geesthacht Nord* 4-spurig geführt werden, der weitere Verlauf zwischen der *AS Geesthacht Nord* und dem *Knotenpunkt (KP) Grünhof* ist in 2-spuriger Form geplant.

Insgesamt entstehen 4 Verknüpfungsstellen mit dem nachgeordneten Verkehrsnetz:

AS Geesthacht West / AS Geesthacht Nord / KP Hamwarde / KP Grünhof



Zusammenschau der Verkehrsplanungen

Dargestellte Trasse der Ortsumgehung (OU): Linienführung gem. Feststellungsunterlage LBV-SH, 05/2018

Dargestellte A21-Trasse als ungefähre Verbindungslinie: gem. BVWP-2030

Fazit zu den Verkehrsplanungen

Die Auswirkungen der übergeordneten Verkehrsplanungen (A 21, Ortsumgehung Geesthacht) auf die verschiedenen Gemeinden sind sehr unterschiedlich, weswegen auch die Haltungen der Gemeinde dazu sehr dispers sind.

Grundsätzlich ist festzuhalten:

- Die beschriebenen Verkehrsplanungen sind eigenständige und noch laufende Planverfahren.
- Die Kommunen haben Gelegenheit, in diesen Planverfahren Stellungnahmen abzugeben.
- Für das Stadt-Umland-Konzept werden die Planungen als gegeben angenommen.

Der Landesentwicklungsplan 2010 befindet sich während der SUK-Bearbeitung in Fortschreibung, dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen (Kapitel 2.1). Berücksichtigung findet aus dem LEP-Entwurf 2018 schon die Vorgaben zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden für den Zeitraum 2018 bis 2030:

- Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, d.h. von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Die Gemeinden sollen bei ihren Planungen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.
- Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist bei Bedarf für einzelne Gemeinden im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen für Teilräume möglich. Voraussetzung dafür ist, dass
  - der Wohnungsneubaubedarf der Teilräume auf Basis der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamtes Nord oder daraus abgeleiteter kleinräumiger Vorausberechnungen ermittelt wurde,
  - der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sich am Bedarf orientiert sowie in den interkommunalen Vereinbarungen verbindlich und so festgelegt wird, dass vorrangig in den Schwerpunkten (zentralen Orten) gebaut wird,
  - die Gemeinden, die auf Basis der interkommunalen Vereinbarungen den ansonsten für sie geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 10 Prozent beziehungsweise 15 Prozent überschreiten, hinsichtlich ihres Infrastrukturangebotes, ihrer Siedlungsstruktur, ihrer verkehrlichen Anbindung sowie unter Beachtung ökologischer Belange hierfür geeignet sind.

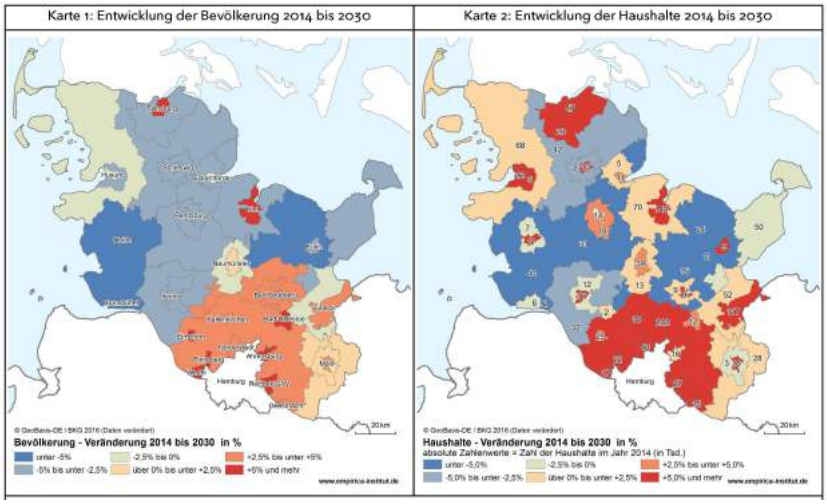
- Eine wesentliche Änderung des LEP-Entwurfs (2018) besteht darin, dass das Ausgangsjahr für die Berechnung des Orientierungsrahmens auf den 31.12.2017 gelegt wurde und die bis dahin errichteten Wohneinheiten „auf Null gesetzt“ wurden.
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen) gebaut werden.
- Die Innenentwicklung hat grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung.

Übersicht Wohnungsbauentwicklung SUK-Kommunen 2018 - 2030 (in WE) nach LEP Entwurf 2018

SUK-Kommunen	Anzahl Wohneinheiten (WE) am 31.12.2017	Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung (WE) 2018-2030*
Hamwarde	374	+ 56
Hohenhorn	245	+ 37
Wiershop	89	+ 13
Worth	80	+ 12
Geesthacht	15.164	keine Beschränkungen
SUMME		**+ 118** *(ohne Geesthacht)*

Um die künftige wohnbauliche Entwicklung v.a. qualitativ in der SUK-Region besser abschätzen zu können, werden Erkenntnisse aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ *(empirica, Juni 2017)* herangezogen. **Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse:**

- Durch eine erhöhte Zuwanderung verzeichnet Schleswig-Holstein seit ca. 2011 wachsende Einwohnerzahlen. Dieser Trend wird voraussichtlich bis Mitte der 2020er Jahre anhalten, danach gehen die Einwohnerzahlen langsam wieder zurück.
- Aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen steigt auch die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum an und wird auf diesem Niveau verharren.
- Schleswig-Holstein ist demografisch gespalten in einen „wachstumsstarken Süden“ und der absehbaren Schrumpfung in weiten Teilen des restlichen Landes“.
- Um auch künftig den steigenden Ansprüchen der Nachfrager gerecht zu werden, müssen qualitativ hochwertige Wohnungen gebaut werden.

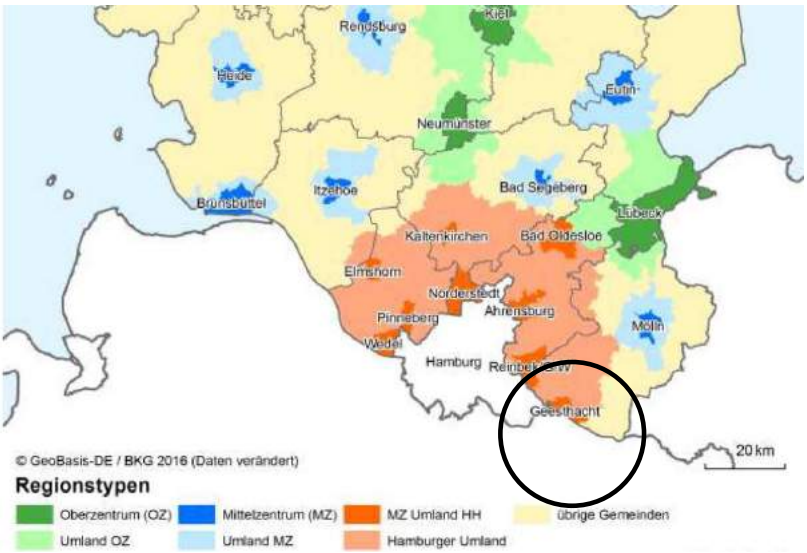


- Für eine fundierte Analyse von Wohnungsmärkten wurde eine Abgrenzung vorgenommen, die sich aus dem Suchverhalten potenzieller Bewohner ableitet: Die Nachfrager legen sich meist nicht auf eine bestimmte Gemeinde A oder B fest, sondern weiten ihre Suche (auch) auf die Region um A oder B aus. Innerhalb dieser Region wollen die meisten
  - eher zentrumsnah (jung, Single oder einkommensstark) bzw.
  - eher zentrumsfern (Familie mit Kindern, eher Eigenheim gewünscht oder niedrigere Preise)

  wohnen.
- So wurden Wohnungsmarktregionen festgelegt, die in 7 Regionstypen zusammengefasst wurden (siehe Schaubild)

Einstufung nach Regionstyp

- Geesthacht ist „Mittelzentrum im Hamburger Umland“,
- die Geesthachter Umlandgemeinden gelten als „Hamburger Umland“.



- Die in der Wohnungsmarktprognose berechneten Anteile der Neubaubedarfe für den Zeitraum 2015-2030 in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) stellt sich für das Mittelzentrum Geesthacht (als Regionstyp „Mittelzentren im Hamburger Umland“) naturgemäß anders dar, als für die SUK-Umlandgemeinden (als Regionstyp „Übrige Gemeinden im Hamburger Umland“):

Region	Anteil EZFH	Anteil MFH
Land S-H	53,2 %	46,8 %
Mittelzentren im Hamburger Umland	54,1 %	45,9 %
Übrige Gemeinden im Hamburger Umland	74,8 %	25,2 %

- Es wird im Endbericht zur Wohnungsmarktprognose 2030 aber auch darauf verwiesen, dass in das EZFH-Segment auch Einfamilienhaus ähnliche Gebäude fallen, die bestimmte Kriterien erfüllen:
  - überschaubare Gebäude mit etwa 4 bis 6 Wohneinheiten (WE) oder auch
  - private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) beinhalten.

3.3 Gewerbliche Strukturen (Kreis Hzg. Lauenburg)

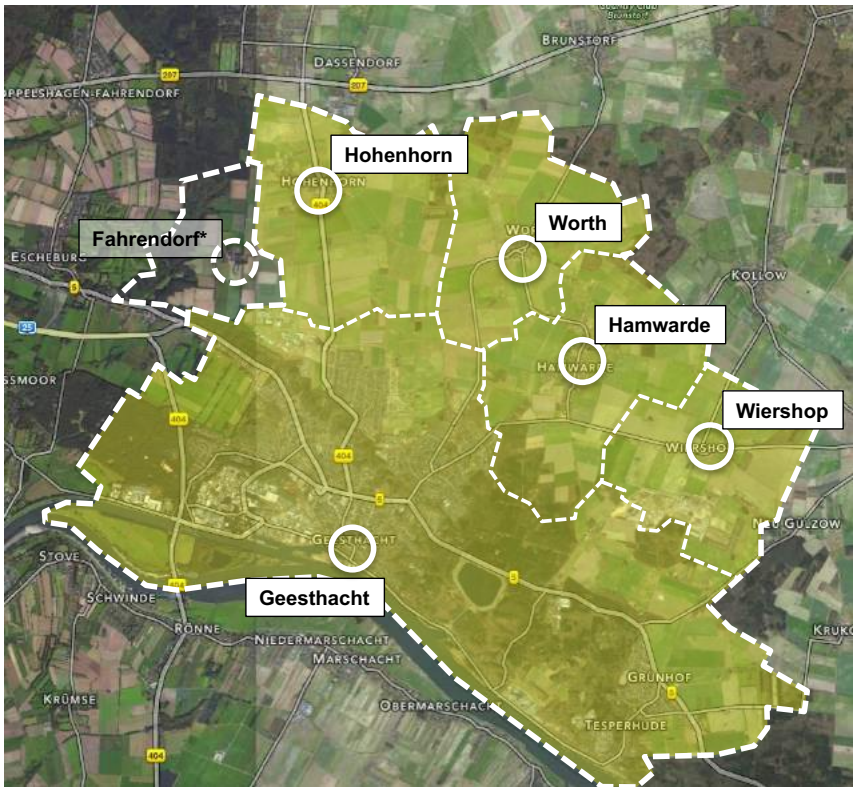
Der Kreis Herzogtum Lauenburg, direkt an die Oberzentren Lübeck und Hamburg angrenzend, liegt in der landschaftlich attraktiven Region zwischen Ostsee und Elbe. Als Teil der Metropolregion Hamburg profitiert der Kreis in besonderem Maße von dieser Lagegunst. Die Metropolregion liegt im Schnittpunkt bedeutender transeuropäischer Verkehrsachsen und ist eine wichtige Drehscheibe für die internationalen Austauschbeziehungen der Länder Mittel-, Nord- und Osteuropas.

Diese Lagegunst nutzend, siedelten sich zahlreiche international agierende Logistikunternehmen in den Gewerbestandorten entlang der Verkehrsachsen an. Traditionell prägten Landwirtschaft und der Handel mit landwirtschaftlichen Produkten den Kreis. Die seit den 1990er Jahren einsetzenden strukturellen Veränderungen führten zu einer überdurchschnittlichen Entwicklung des Dienstleistungssektors. Auch der Anteil der produzierenden Unternehmen liegt heute über dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein. Leistungsstarke Industriebetriebe des Maschinenbaus und der Holzverarbeitung sowie chemische Industrie - zum Teil mit einer beachtlichen Exportquote - findet man vor allem im Süden des Kreises; ansonsten wird die Wirtschaftsstruktur vorwiegend von kleinen und mittleren Unternehmen geprägt.

Besondere Impulse liefern der Wirtschaft die Forschungsergebnisse der Helmholtz-Stiftung in Geesthacht, insbesondere aus dem Bereich der Nanotechnologie. In unmittelbarer Nähe zu dieser Einrichtung ist mit dem Geesthachter Innovations- und Technologiezentrum (GITZ) ein prosperierendes Existenzgründungszentrum entstanden.

Zu einem zweiten wirtschaftlichen Standbein konnte ein naturverträglicher Tourismus, der die herausragenden naturräumlichen Potenziale des Kreises mit Seen und Wäldern nutzt, entwickelt werden. Flankiert wird diese Entwicklung durch die Initiative vieler Landwirte, die um neue Absatzwege und Einnahmequellen bemüht sind - wie Direktvermarktung, Bauernhofcafés, Reiterhöfe, Heuherbergen und Ferien auf dem Bauernhof.

Quelle: http://www.kreis-rz.de



Ausgangslage Siedlungs- / Freiraumstrukturen

Das SUK-Gebiet befindet sich nördlich der Elbe mit der Stadt Geesthacht als südlichem Magneten und nördlich davon die vier Gemeinden in einer mittleren Entfernung von 4-5 km vom Geesthachter Stadtkern.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sowie zu den Planungen und Projekten der einzelnen SUK-Kommunen gegeben. Dies soll die unterschiedliche Ausgangslage der teilnehmenden SUK-Kommunen verdeutlichen und die Entwicklungspotenziale ausloten.

** Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf ist kein Mitglied des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Geesthacht.*

Entwicklungsperspektiven Stadt Geesthacht

- Die flächenmäßige Entwicklung der Stadt Geesthacht wird stark durch die topografischen Gegebenheiten eingeschränkt:
  - südlich begrenzt der Flusslauf der Elbe das Stadtgebiet,
  - in west-östlicher Richtung verläuft der Geesthang (Höhe bis ca. 90 m) und teilt sowohl das SUK-Gebiet als auch die Stadt Geesthacht in eine Flussniederung (Hauptsiedlungsflächen der Stadt) und die Geesthochfläche (Geesthachter Ortsteile „HEW-Siedlung“ und „Oberstadt“ sowie die Gemeinden Fahrendorf - als Ortsteil von Kröppelshagen-Fahrendorf -, Hohenhorn, Worth, Hamwarde und Wiershop),
  - im Westen und Osten begrenzen überregionale Grünzüge die Siedlungsentwicklung.

- Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten (Geesthang, Elblage) ist die siedlungsmäßige Entwicklung der Stadt Geesthacht nur noch in nördlicher Richtung möglich.

- Die Stadt Geesthacht wird geprägt durch große, zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen. Historisch gesehen entwickelte sich die Stadt im Flussniederungsbereich.

- In den 2000er Jahren hat Geesthacht mit dem Leitprojekt „Geesthacht an die Elbe“ eine qualitative innerstädtische Entwicklung verfolgt, die ihre Fortsetzung mit dem Wohnprojekt „Quartier am Westhafen“ findet.

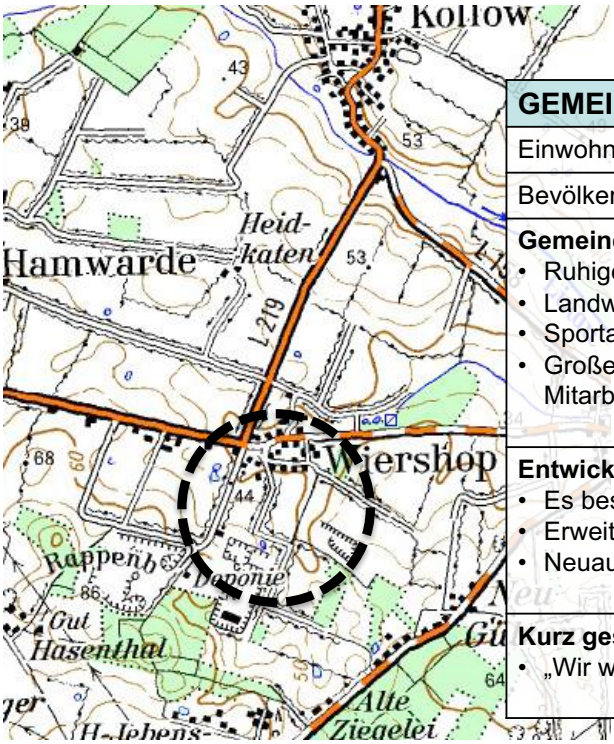
Entwicklungsperspektiven der Gemeinden auf der Geesthochfläche

- Die nördlich angrenzenden Gemeinden sind überwiegend geprägt durch die dörfliche Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben. Die umgebenden Freiräume werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besitzen kaum prägende Landschaftselemente.

- Die kleineren Gemeinden Fahrendorf als Ortsteil der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf, Worth und Wiershop haben ihre dörflichen Strukturen überwiegend erhalten, in Hamwarde und Hohenhorn haben seit dem Ende des 2. WK kleinere Siedlungserweiterungen im Rahmen von EFH-Gebieten statt gefunden.

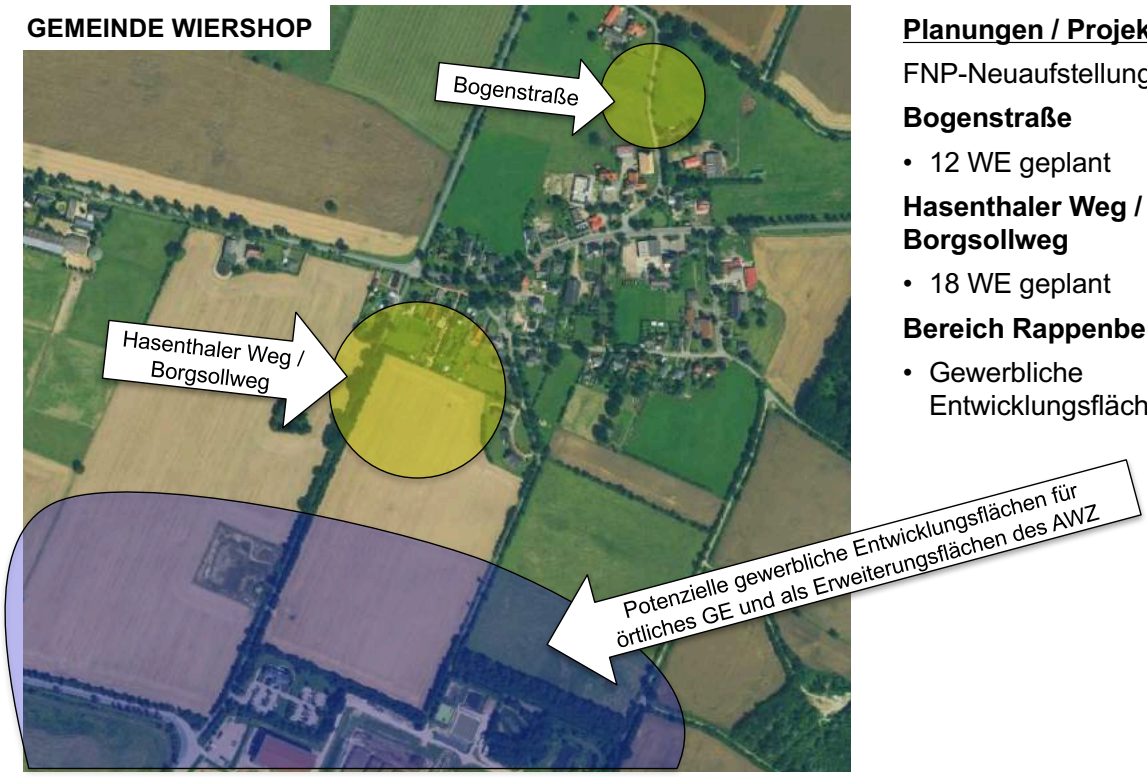
- Auf dem Gemeindegebiet Wiershop befindet sich das Abfallwirtschaftszentrum (AWZ) der Fa. Buhck, ein Gewerbebetrieb mit überregionaler Bedeutung.

- Auf Hohenhorner Gemeindegebiet existiert ein privat betriebener Schießstand.



GEMEINDE WIERSHOP	
Einwohner	ca. 200 EW
Bevölkerungsdichte	39 EW / km²
Gemeindliche Strukturen • Ruhiges Wohnen (EFH) • Landwirtschaftliche Betriebe • Sportanlagen • Großer Betrieb (Fa. Buhck, Abfallwirtschaft, ca. 100 Mitarbeiter)	
Entwicklungsperspektiven / -potenziale • Es besteht Entwicklungsbedarf bei Wohnen und Gewerbe • Erweiterungsbedarf Sport • Neuaufstellung FNP (Verfahren ruht derzeit)	
Kurz gesagt: • „Wir wollen uns in Maßen weiter entwickeln“	

GEMEINDE WIERSHOP



Planungen / Projekte

FNP-Neuaufstellung (2016/17):

Bogenstraße

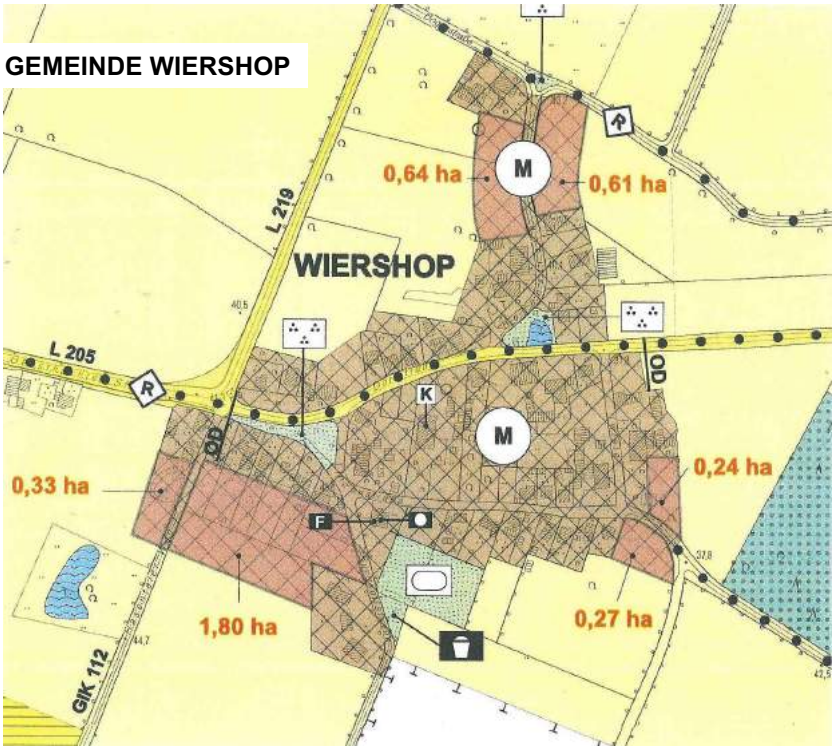
- 12 WE geplant

Hasenthaler Weg / Borgsollweg

- 18 WE geplant

Bereich Rappenberg / AWZ

- Gewerbliche Entwicklungsflächen



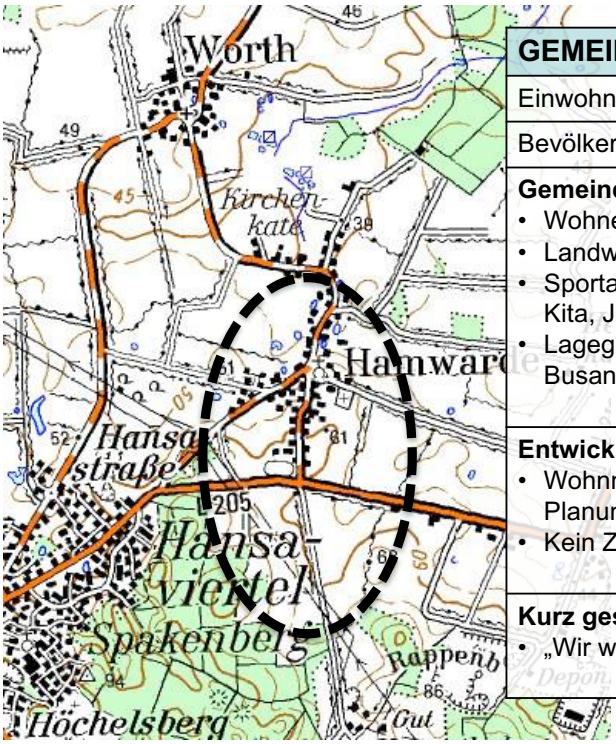
FNP-Neuaufstellung (Stand 2016/17), im Verfahren

ENTWICKLUNGSRAHMEN WIERSHOP

- Die Gemeinde Wiershop plant mit der FNP-Neuaufstellung die Darstellung von Wohnbauflächen für 30 WE und Gewerbeflächen mit einer Flächengröße von ca. 7,8 ha. Es sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die eine ähnliche Struktur aufweisen wie das Abfallwirtschaftszentrum (z.B. Hoch- und Tiefbaufirmen, Baugewerbe, Landschaftspflegebetriebe). Die potenziellen Gewerbeflächen sollen zur Entlastung der Stadt Geesthacht dienen.
- Darüber hinaus plant (und realisiert) das Abfallwirtschaftszentrum (AWZ) der Fa. Buhck im laufenden Betrieb diverse Umstrukturierungen (Flächenneuinanspruchnahmen, Rekultivierungen). Neben der Fa. Buhck gibt es kein anderes örtliches Gewerbe.
- Die Entwicklungschancen für das landwirtschaftliche Gewerbe werden als gut eingeschätzt.

ANFORDERUNGEN / HOFFNUNGEN SEITENS DER GEMEINDE ZUM SUK-PROZESS

- Abstimmung der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungen mit der Stadt Geesthacht und den anderen Gemeinden.



GEMEINDE HAMWARDE

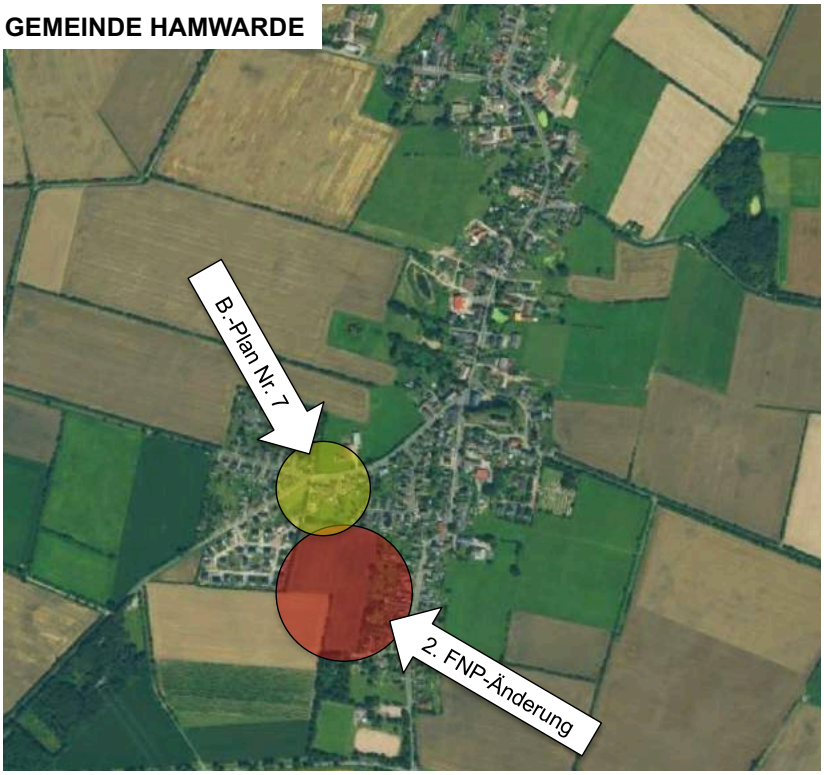
Einwohner	ca. 870 EW
Bevölkerungsdichte	130 EW / km²

Gemeindliche Strukturen
- Wohnen
- Landwirtschaft, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk
- Sportanlagen, Kommunale Einrichtungen (Gemeindezentrum, Kita, Jugendtreff, Festsaal, etc.)
- Lagegunst: Nähe zu Geesthacht, dort Nahversorgung, Busanbindung

Entwicklungsperspektiven / -potenziale
- Wohnnachfrage vorhanden, Neubaubedarf, Planungen liegen vor (B-Pläne)
- Kein Zusammenwachsen mit Geesthacht

Kurz gesagt:
- „Wir würden gerne weitere Flächen entwickeln“

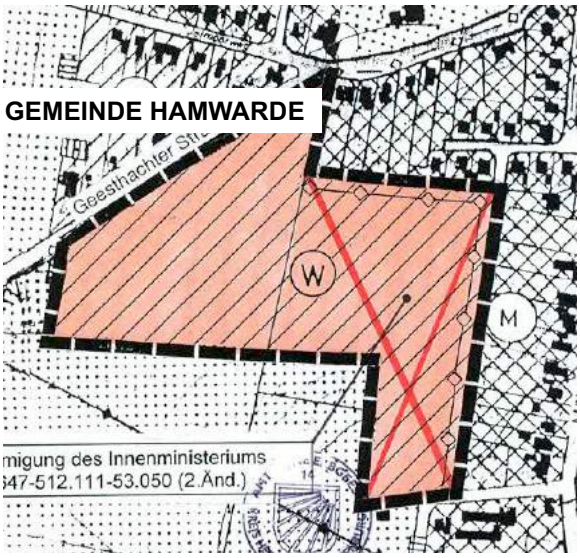
GEMEINDE HAMWARDE



<u>Planungen / Projekte</u>

B-Plan Nr. 7 (Rechtskr. 2014)
- 3 WE geplant, davon 2 WE noch nicht umgesetzt

2. FNP-Änderung (Rechtswirksam 2009)
- Teilfläche Ost von Genehmigung vorerst ausgenommen
- 60 WE geplant



2. FNP-Änderung (2009)

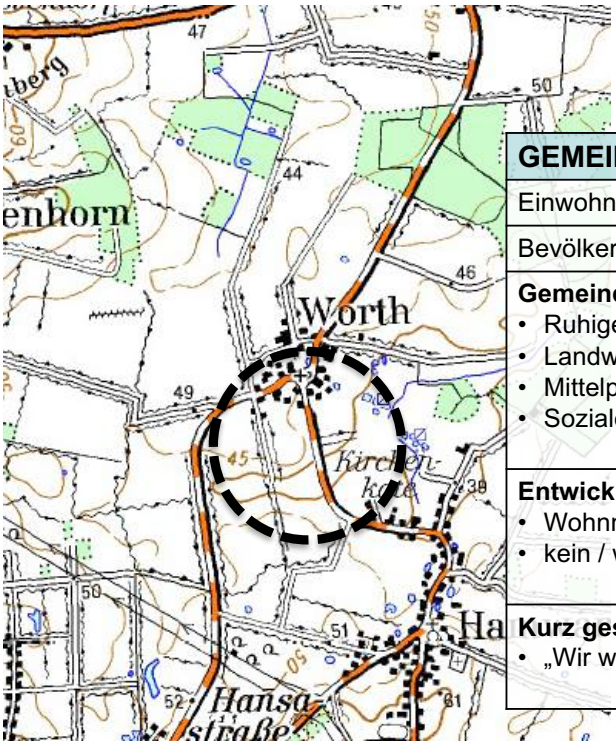
B-Plan Nr. 7 (2014)

ENTWICKLUNGSRAHMEN HAMWARDE

- Die Gemeinde Hamwarde plant seit 2009 (Rechtswirksamkeit eines Teils der 2. FNP-Änderung) die Erweiterung ihrer Siedlungsflächen. 34 WE wurden seitens des Innenministeriums genehmigt, eine Teilfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, diese beinhaltet weitere 60 WE.
- Die Gemeinde will weitere Wohnbaugrundstücke anbieten, da die Nachfrage weiterhin vorhanden ist.
- Die Entwicklungschancen / -bedarfe für das örtliche Gewerbe werden als gut eingeschätzt, in Richtung Hasenthal sollen weitere Flächen entwickelt werden.
- Die Entwicklungschancen für das landwirtschaftliche Gewerbe werden als konstant eingeschätzt.

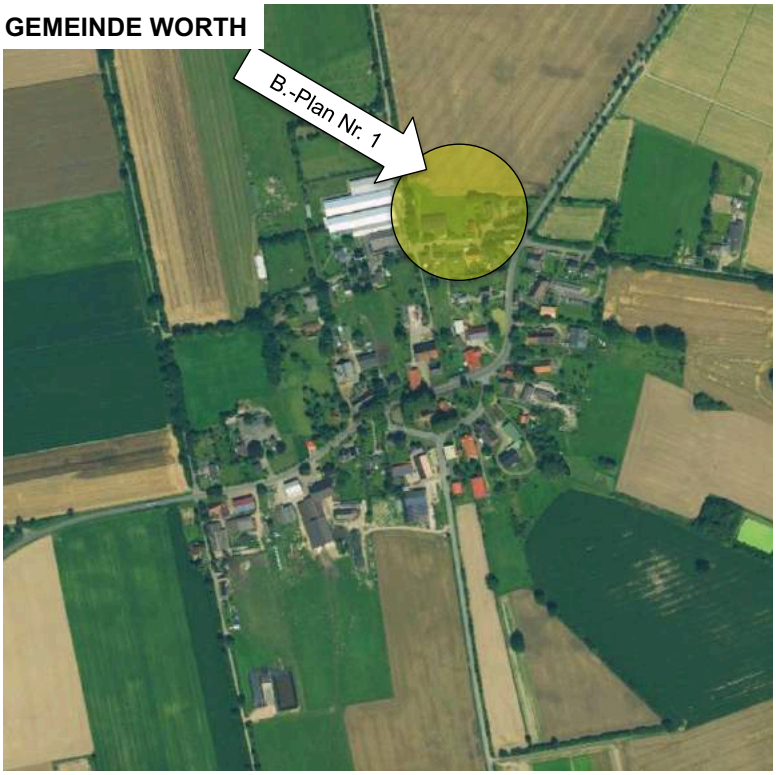
ANFORDERUNGEN / HOFFNUNGEN SEITENS DER GEMEINDE ZUM SUK-PROZESS

- Abstimmung der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungen mit der Stadt Geesthacht und den anderen Gemeinden.



GEMEINDE WORTH	
Einwohner	ca. 180 EW
Bevölkerungsdichte	30 EW / km²
Gemeindliche Strukturen • Ruhiges Wohnen (EFH) • Landwirtschaftliche Betriebe • Mittelpunkt Kirche • Soziale u. Freizeitangebote	
Entwicklungsperspektiven / -potenziale • Wohnnachfrage vorhanden • kein / wenig Entwicklungsdruck / -bedarf (Wohnen)	
Kurz gesagt: • „Wir wollen bleiben, wie wir sind“	

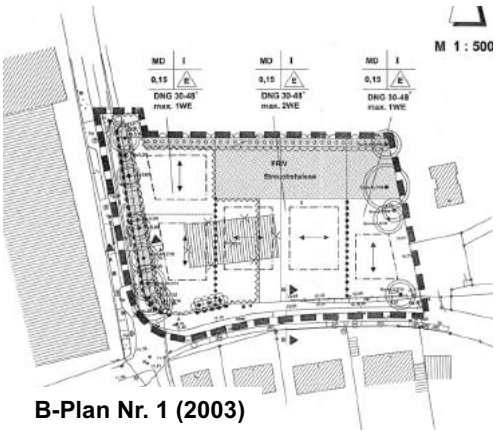
GEMEINDE WORTH



Planungen / Projekte

B-Plan Nr. 1 (Rechtskr. 2003)

- 5 WE geplant, davon 4 WE noch nicht umgesetzt



B-Plan Nr. 1 (2003)

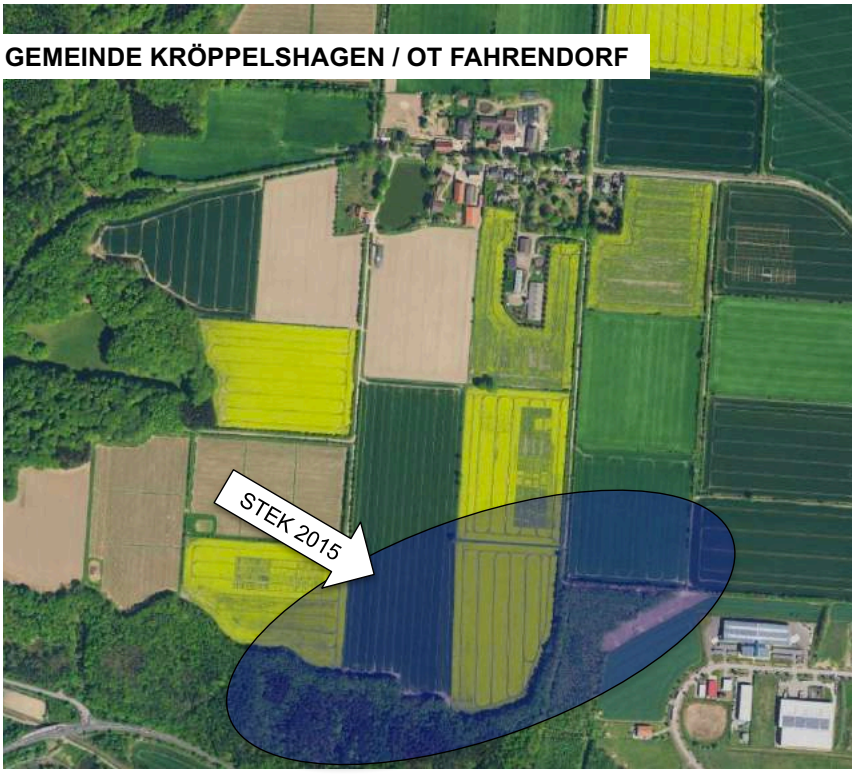
ENTWICKLUNGSRAHMEN WORTH

- Die Siedlungsstrukturen sind historisch gesehen nur geringfügig verändert worden.
- Die Gemeinde verzeichnet weder Wohnungsleerstände bei Bestandsimmobilien noch Nachfragen nach (neuen) Wohnbaugrundstücken. Zudem besitzt sie mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 die Möglichkeit, 4 Wohneinheiten zu realisieren.
- Für das örtliche Gewerbe gibt es keinen weiteren Bedarf nach Entwicklungsflächen.
- Die Entwicklungschancen für das landwirtschaftliche Gewerbe werden als konstant eingeschätzt.

ANFORDERUNGEN / HOFFNUNGEN SEITENS DER GEMEINDE ZUM SUK-PROZESS

- Da die Gemeinde keine aktuellen Entwicklungsabsichten hat, besteht derzeit kein Bedarf nach einer Abstimmung der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungen mit der Stadt Geesthacht und den anderen Gemeinden.

GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN / OT FAHRENDORF	
Einwohner	ca. 90 EW
Bevölkerungsdichte	k. A.
Gemeindliche Strukturen • Ruhiges Wohnen (EFH) • Landwirtschaftliche Betriebe	
Entwicklungsperspektiven / -potenziale • wenig Entwicklungsdruck / -bedarf (Wohnen, Gewerbe) • Gem. Dorfentwicklungsplan wird keine wohnbauliche / gewerbliche Entwicklung gesehen • Im Zusammenhang mit der Realisierung der OU wird über eine gewerbliche Entwicklung nachgedacht	
Kurz gesagt: • „Wir wollen bleiben, wie wir sind“	

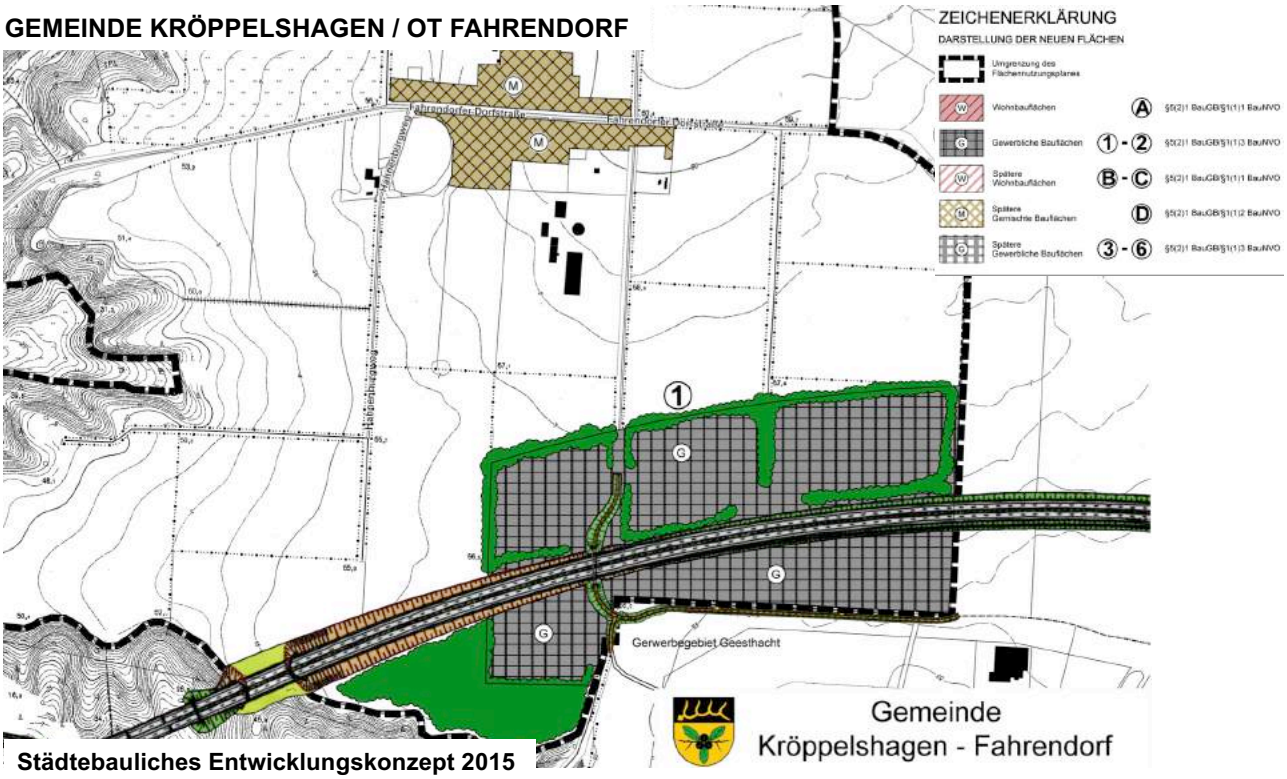


Planungen / Projekte

Städtebauliches Entwicklungskonzept (2015)

- Planung im Zusammenhang mit der Realisierung der Ortsumgehung

GEMEINDE KRÖPPELSHAGEN / OT FAHRENDORF



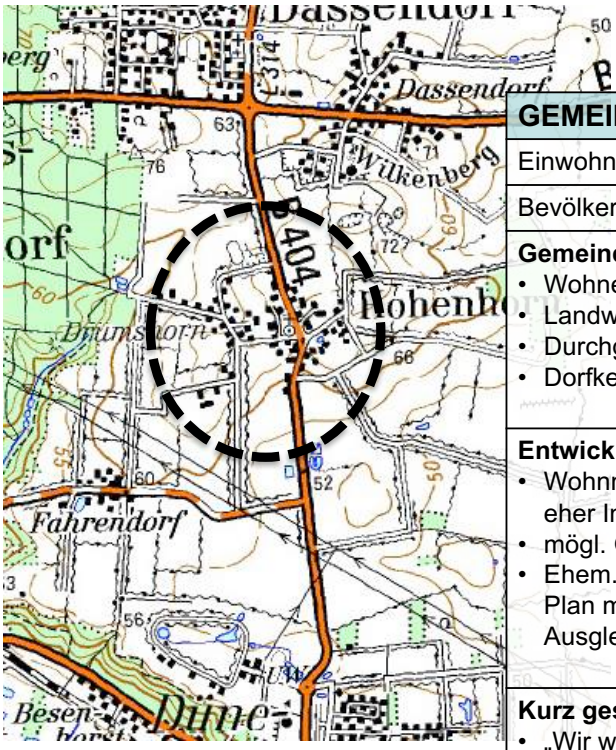
Städtebauliches Entwicklungskonzept 2015

ENTWICKLUNGSRAHMEN FAHRENDORF

- Die Siedlungsstrukturen sind historisch gesehen nur geringfügig verändert worden.
- Der Ortsteil Fahrendorf (der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf) verzeichnet weder Wohnungsleerstände bei Bestandsimmobilien noch Nachfragen nach (neuen) Wohnbaugrundstücken. Es stehen keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.
- Für das örtliche Gewerbe gibt es keinen weiteren Bedarf nach Entwicklungsflächen.
- Die Entwicklungschancen für das landwirtschaftliche Gewerbe werden als konstant eingeschätzt.
- Gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept plant die Gemeinde langfristig die Entwicklung eines Gewerbegebiets am Südrand der Gemeinde (in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Nord auf Geesthachter Seite). Diese Planung steht im direkten Zusammenhang mit der Umsetzung der Ortsumgehungsstraße.

ANFORDERUNGEN / HOFFNUNGEN SEITENS DER GEMEINDE ZUM SUK-PROZESS

- Da es in Fahrendorf keine aktuellen wohnbaulichen Entwicklungsabsichten gibt, besteht hierfür kein Abstimmungsbedarf mit der Stadt Geesthacht und den anderen Gemeinden.



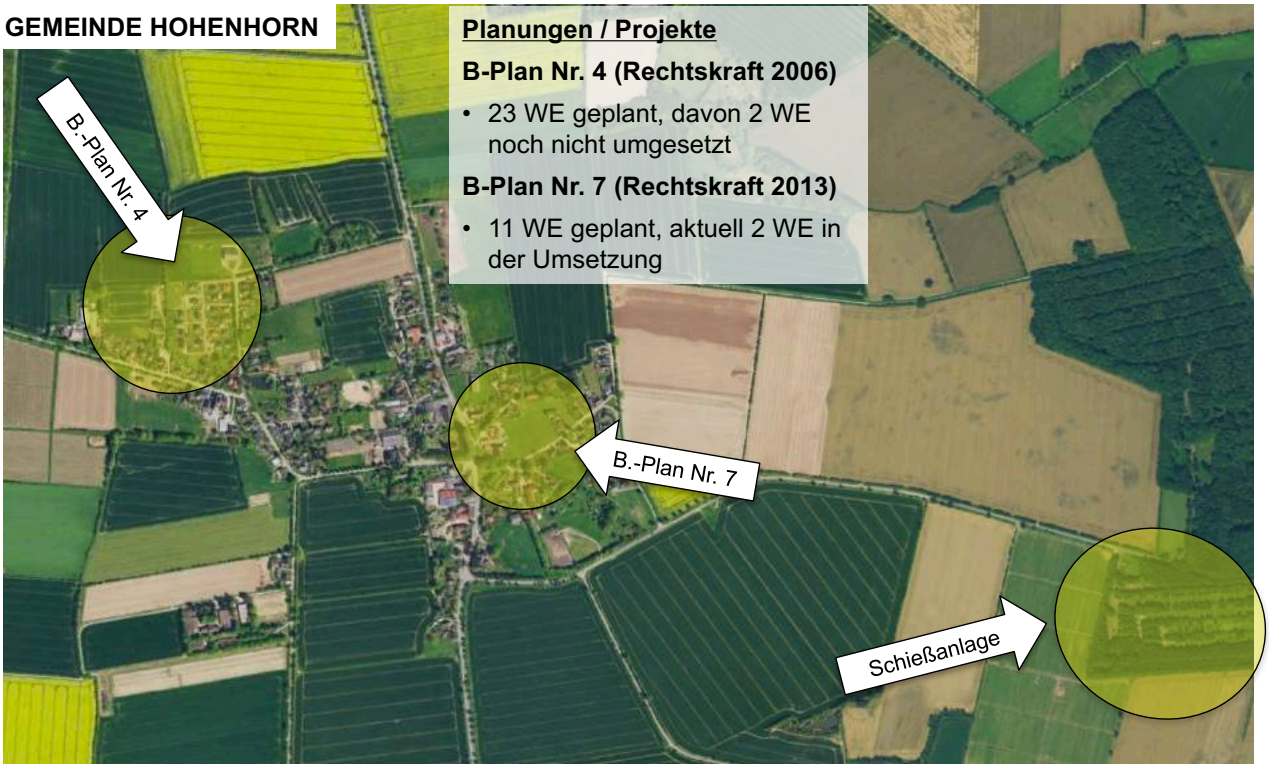
GEMEINDE HOHENHORN	
Einwohner	ca. 530 EW
Bevölkerungsdichte	80 EW / km²

Gemeindliche Strukturen
- Wohnen (EFH, hohe Vermietungsquote)
- Landwirtschaft, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk
- Durchgangsstraße B 404
- Dorfkern mit Mittelpunkt Kirche

Entwicklungsperspektiven / -potenziale
- Wohnnachfrage vorhanden, kein Neubaubedarf, eher Innenentwicklungspotenziale
- mögl. GE-Entwicklung innerorts
- Ehem. Schießstand Bundeswehr (Aufstellungsbeschluss B-Plan mit Ziel „Flächen für Natur und Landschaft“ / Ausgleichsflächen zu entwickeln)

Kurz gesagt:
- „Wir wollen keine weiteren Belastungen“

GEMEINDE HOHENHORN

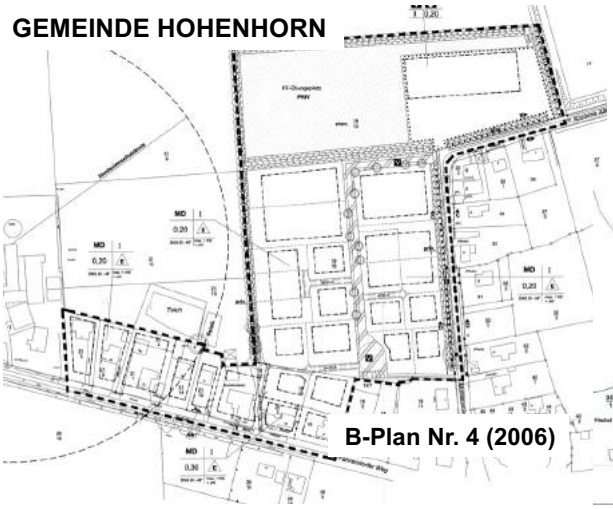


Planungen / Projekte

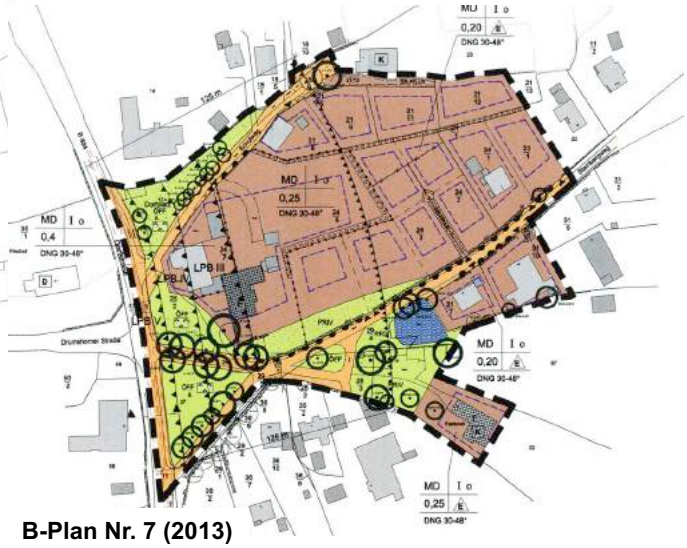
B-Plan Nr. 4 (Rechtskraft 2006)
- 23 WE geplant, davon 2 WE noch nicht umgesetzt

B-Plan Nr. 7 (Rechtskraft 2013)
- 11 WE geplant, aktuell 2 WE in der Umsetzung

GEMEINDE HOHENHORN



B-Plan Nr. 4 (2006)



B-Plan Nr. 7 (2013)

ENTWICKLUNGSRAHMEN HOHENHORN

- Die gemeindlichen Ziele lauten: Verringerung des Durchgangsverkehrs, Verbesserung der Lebensqualität im Ortskern, Stärkung der Ortsmitte als Zentrum.
- Hohenhorn beabsichtigt die Überarbeitung der bestehenden Ortsgestaltungssatzung, ggf. werden weitere Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.
- In der Gemeinde Hohenhorn gibt es mehrere rechtskräftige B-Pläne und eine Ergänzungssatzung, die zum größten Teil schon bebaut sind. Im Rahmen der Innenentwicklung wurde weitere Wohnbebauung errichtet. Weiterhin gibt es konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern, die innerörtliche Flächen für eine Bebauung mit ca. 16 WE zur Verfügung stellen könnten.
- Es besteht sowohl eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken als auch ein reges Kaufinteresse an Bestandsimmobilien. Von verschiedenen Eigentümern ist auch die Absicht erklärt worden, Dachausbauten (Mietwohnungen) vorzunehmen.
- Die Gemeinde hat beschlossen, neue B-Pläne für Wohnbebauung künftig nur noch in Abstimmung mit der Landesplanung (bzgl. Rahmen der Wohnungsbauentwicklung) aufzustellen.
- Die Entwicklungschancen / -bedarfe für das örtliche Gewerbe werden als gut eingeschätzt, es existieren genügend innerörtliche Flächen für die weitere Entwicklung des örtlichen Gewerbes.
- Die Entwicklungschancen für das landwirtschaftliche Gewerbe werden als sehr gut eingeschätzt.

ANFORDERUNGEN / HOFFNUNGEN SEITENS DER GEMEINDE ZUM SUK-PROZESS

- Im Hinblick auf wohnbauliche Entwicklungen besteht aus Sicht der Gemeinde keine Erfordernis für eine Abstimmung. Eine weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich des GE-Nord (Geesthacht) wird kritisch gesehen, weil damit ein höheres Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt erwartet wir und weil dann die dortigen hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr genutzt werden könnten bzw. Einschränkungen unterliegen.

STADT GEESTHACHT	
Einwohner	ca. 30.400 EW
Bevölkerungsdichte	920 EW / km²

Städtische Strukturen

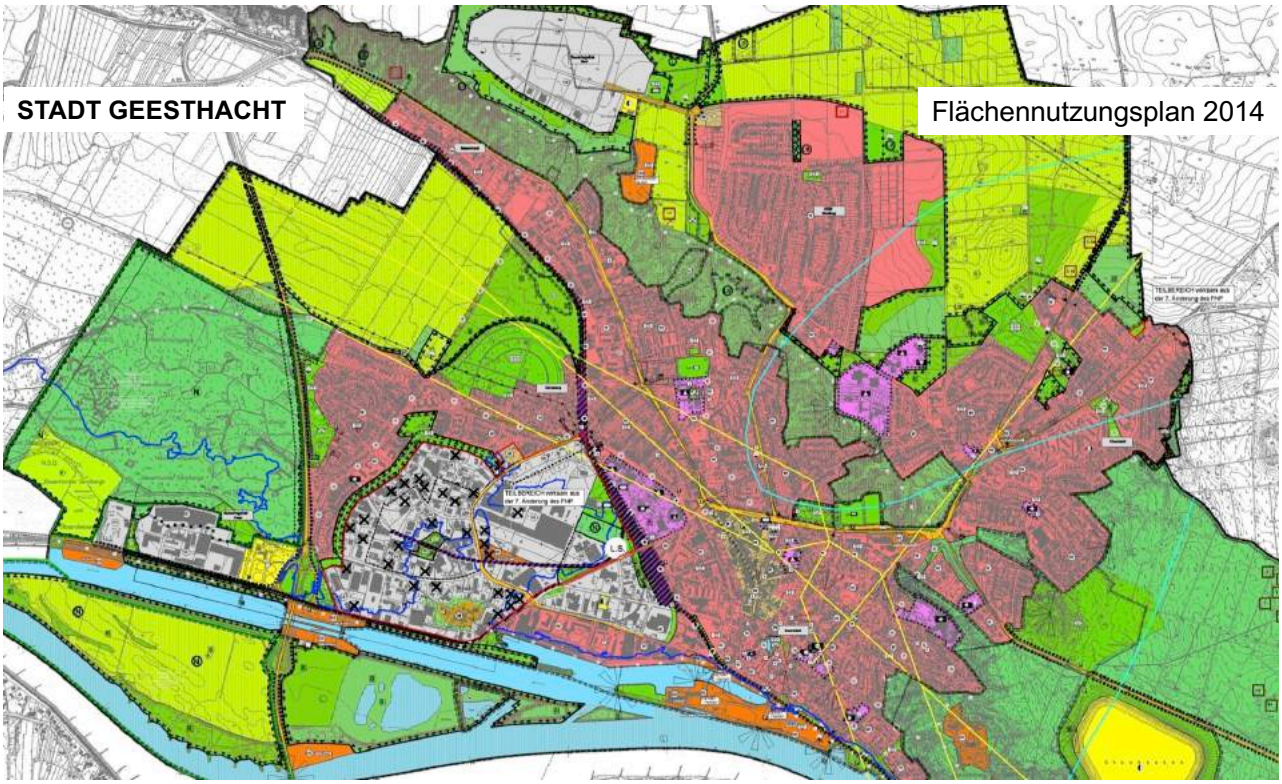
- Größte Stadt im Kreis Herzogtum Lauenburg
- Topografisch attraktive Lage an der Elbe, setzt aber auch Grenzen für eine weitere flächige Entwicklung
- Standort für Wohnen, Gewerbe, Behörden, Freizeit, Tourismus, Schulen, Forschungseinrichtungen, Arbeitsplätze
- Wohnungsangebot: vom verdichteten Geschosswohnungsbau bis zu großzügigen Einfamilienhausgebieten
- Kreuzungspunkt mehrerer Bundesstraßen (hohes Verkehrsaufkommen, Pendler)
- Einzugsbereich Hamburg

Entwicklungsperspektiven / -potenziale

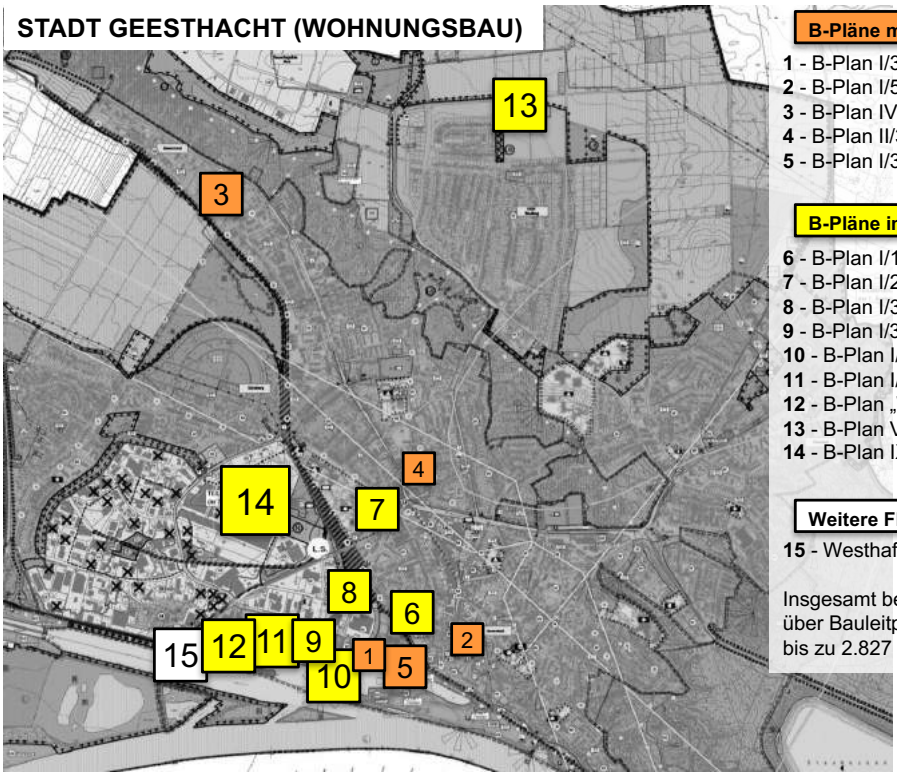
- Wohnnachfrage vorhanden, im FNP (Neuaufstellung 2014) Potenzialflächen vorhanden
- Leitbild: Geesthacht an die Elbe

Kurz gesagt:

- „Wir wollen quantitativ, aber vor allem qualitativ wachsen“ (Entwicklungsrichtung Elbe)



STADT GEESTHACHT (WOHNUNGSBAU)



B-Pläne mit Rechtskraft (Auswahl)

1 - B-Plan I/30 „Westhafen I“:	ca. 95 WE
2 - B-Plan I/5.5 „Gelenk“:	ca. 50 WE
3 - B-Plan IV/3.3 „Besenhorst Ost“:	ca. 120 WE
4 - B-Plan II/3 „Geesthachter Straße“:	ca. 75 WE
5 - B-Plan I/3C.2 „Bankel“:	ca. 110 WE

B-Pläne im Verfahren (Auswahl)

6 - B-Plan I/10 „Gartencity“:	ca. 120 WE
7 - B-Plan I/26 „Wohnpark Mühlenstraße“	ca. 150 WE
8 - B-Plan I/31 „Wohnpark Steinstraße“:	ca. 140 WE
9 - B-Plan I/32 „Westhafen III“:	ca. 100 WE
10 - B-Plan I/34 „Westhafen II“:	ca. 170 WE
11 - B-Plan I/33 „Westhafen IV“:	ca. 240 WE
12 - B-Plan „Westhafen V“:	ca. 240 WE
13 - B-Plan V/16 „Finkenweg Nord“:	ca. 275 WE
14 - B-Plan IX/12 „Teppichfabrik“:	ca. 600 WE

Weitere Flächen (Auswahl)

15 - Westhafen VI:	ca. 200 WE

Insgesamt beträgt die geplante Wohnbautätigkeit über Bauleitplanung in der Stadt Geesthacht bis zu 2.827 WE (Angabe der Stadt, Stand 12/2018)

ENTWICKLUNGSRAHMEN GEESTHACHT

- Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2014) hat die Stadt Geesthacht ihren Entwicklungsrahmen für die nächsten 10-15 Jahre aufgestellt.
- Es besteht das Ziel der Anbindung der Stadt Geesthacht an das S-Bahnnetz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV)

PLANUNGSGRUNDSÄTZE (*aus der Begründung zum Flächennutzungsplan*):

1) Wirtschaftliche Standbeine ausbauen

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Lage an der Elbe bestehen besonders gute Grundlagen für die Bereiche Forschung (Helmholtz-Zentrum und GITZ), Tourismus (Wassertourismus, Fahrrad-tourismus auf Grundlage des Elbe-Radweges), Hafen (durch Lage an der Elbe und der Erwartung , dass langfristig mit der A 21 Autobahnverbindungen in alle vier Himmelsrichtungen entstehen)

2) Attraktivität als Wohnort steigern

Dadurch steigert sich nicht nur die Identifikation der Bürger, sondern dies ist auch eine unabdingbare Voraussetzung für den Ausbau der wirtschaftlichen Standbeine. Insbesondere die Bereiche Bildung, Kultur, Landschaft, Durchgrünung, Attraktivität der Innenstadt (Aufenthaltsqualität, Breite und Tiefe des Warenangebots und des Kulturangebots, Bildungseinrichtungen einschließlich VHS, Kinderfreundlichkeit) sind hier angesprochen.

3) Verkehrsinfrastruktur optimieren

z.T. auf überörtlicher Ebene (Autobahnen, Wasserstraßen), aber auch durch die Stadt (Bahnanschluss Hafen + Gewerbe, Rad- und Gehwegenetz, Parkplatzangebot der Innenstadt, ÖPNV-Angebot). Dabei bedeutet optimieren nicht in jedem Fall vermehren, sondern auch vereinfachen, attraktiver gestalten etc.

FAZIT

- Die gleichzeitig attraktive und für die weitere Entwicklung einschränkende Lage der Stadt Geesthacht zwischen Elbe und Geesthang kann dazu führen, dass der Siedlungsdruck auf die umliegenden Gemeinden stärker wird. Dies könnte eine Überformung der weitestgehend intakten dörflichen Strukturen der Gemeinden zur Folge haben.

- Die am Stadt-Umland-Konzept teilnehmenden Kommunen haben aufgrund ihrer Strukturen (u.a. infrastrukturelle Ausstattung, Lage im Raum, Anzahl der Einwohner, Nutzungsvielfalt, Siedlungsstrukturen) sehr unterschiedliche Ausgangslagen. Die Kommunen streben zudem auch unterschiedliche Entwicklungsziele an.

- Hohenhorn und Worth gehören zu den Umlandgemeinden, die mit ihrer siedlungs- und nutzungsstrukturellen Ausgangslage im Grundsatz zufrieden sind und die eher eine Innenentwicklung und Verbesserungen im Bestand anstreben. Die Gemeinden Hamwarde und Worth hingegen sehen eher Wachstumspotenziale, die sie gerne in den nächsten Jahre verwirklichen wollen.

- Die Stadt Geesthacht hat in den letzten Jahren einen starken Wandel erlebt. Haben die Einwohnerzahlen im ersten Jahrzehnt des 21. Jh. eher stagniert, so steigen v.a. durch den Siedlungsdruck aus Hamburg die Einwohnerzahlen seit einigen Jahren stark an. Die Stadt hat darauf mit einem Paradigmenwechsel reagiert und hat räumliche Schwerpunkte identifiziert, die mit hohen Qualitätsansprüchen entwickelt werden (Geschosswohnungsbau an der Wasserkante, hochwertige EFH-Gebiete am nördlichen Stadtrand).

- Der Wohnungsneubaubedarf in den SUK-Kommunen soll auf Basis der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamtes Nord oder daraus abgeleiteter kleinräumiger Vorausberechnungen ermittelt werden.

Kapitel 4:
KONZEPTENTWICKLUNG

Als attraktiver Wohnstandort mit

- **vielfältigen naturräumlichen Qualitäten**,
- **guter überregionaler Verkehrsanbindung** und
- **guter räumlicher Zuordnung zur Großstadt Hamburg**

strebt die SUK-Region eine dynamische Einwohnerentwicklung über den prognostizierten Rahmen hinaus an.

Zwischen den Partnern der SUK wird eine quantitative und qualitative Aufstellung über die künftige SUK-Wohnungsbauentwicklung sowie ein zeitlicher Realisierungskorridor vereinbart.

Über diese Vereinbarung zur künftigen SUK-Wohnungsbauentwicklung hinausgehende Flächendarstellungen in geltenden Flächennutzungsplänen sollen zeitlich erst nach 2030 oder in einvernehmlicher Absprache mit den Partnergemeinden realisiert werden .

4.2 Wohnungsneubaubedarf

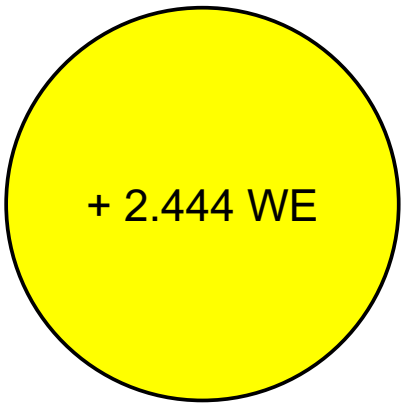
Grundlagen

Für den quantitativen Wohnungsneubaubedarf in den SUK-Kommunen werden folgende Grundlagen herangezogen:

1) „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Hzg. Lauenburg bis zum Jahr 2030“. Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg, 2018.
2) „Wohnbauliche Entwicklung im Kreis Hzgt. Lauenburg“. Raum & Energie, in Bearb. seit 2018

   Nr. 2) ist eine Fortschreibung der ermittelten Grundlage von Nr. 1) und ermittelt kreisweit den quantitativen Wohnungsneubaubedarf (für die Städte und die Amtsbereiche).

Prognose 2018 - 2030 (SUK-Region)



Prognose 2018 - 2030 (einzelne Kommunen)

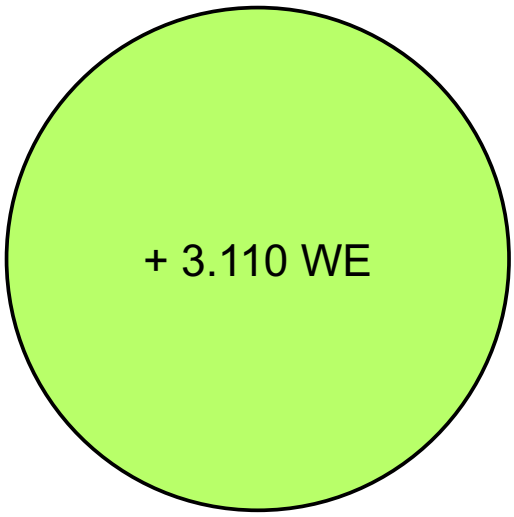
Geesthacht	*+ 2.423 WE*
Hamwarde	*+ 14 WE*
Hohenhorn	*+ 12 WE*
Wiershop	*+ 1 WE*
Worth	*- 6 WE*

Grundsätze der SUK-Vereinbarung

(1) Aufgrund des „starken Standortes“ (siehe Ziele) soll die SUK-Region in Bezug auf die Bereiche „Wohnen“ und „Gewerbe“ stärker wachsen, als die Prognosen dies vorsehen.

(2) Die zu vereinbarende wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in den SUK-Umlandgemeinden darf nicht zu Lasten des Zentralen Ortes Geesthacht (Mittelzentrum) gehen.

Vereinbarung 2018 - 2030 (SUK-Region)

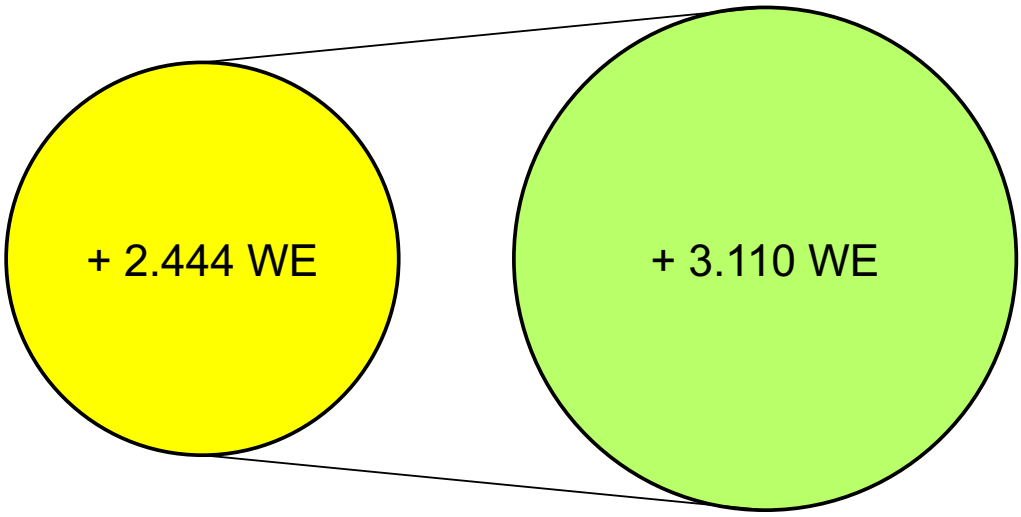


Prognose und SUK-Vereinbarung im Vergleich

(1) Mit der SUK-Vereinbarung wird ein höheres Wohnungsbauvolumen ermöglicht, als für die Region in den Prognosen erwartet wird.

(2) Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung gemäß LEP 2018 (Entwurf) wird mit der SUK-Vereinbarung für die Region insgesamt eingehalten.

Prognosen 2018 - 2030 **SUK-Vereinbarung 2018 - 2030**



Vereinbarte Aufstellung über die SUK-Wohnungsbauentwicklung

SUK-Kommunen	**Vereinbarte Gesamtentwicklung*** (WE) 2019-2030	**Realisierung „1. Stufe“** (WE) 2019-2024	**Realisierung „2. Stufe“** (WE) 2025-2030
Gemeinde Hamwarde	+ 70 WE	+ 50 WE	+ 20 WE
Gemeinde Hohenhorn	Die Gesamtanzahl der WE für die einzelnen Kommunen ist im Rahmen des Monitoring 2024/25 interkommunal zu verhandeln	+ 15 WE	Die Gesamtanzahl der WE für die einzelnen Kommunen ist im Rahmen des Monitoring 2024/25 interkommunal zu verhandeln
Gemeinde Wiershop		+ 20 WE	
Gemeinde Worth		+ 5 WE	
Gemeinde Geesthacht		+ 2.500 WE	
SUMME	**+ 3.110 WE**	**+ 2.590 WE**	**+ 520 WE**

** Bis auf die Gemeinde Hamwarde wird die genaue Anzahl der Wohneinheiten der 2. Stufe im Rahmen des Monitorings vereinbart*

4.3 Entwicklungsflächen

Neben der Stadt Geesthacht sollen v.a. die Gemeinden Hamwarde und Wiershop Flächen für die weitere Wohnungsbauentwicklung in der SUK-Region zur Verfügung stellen.

Begründung:

- es besteht eine gute kommunale Infrastruktur vor Ort,
- die gute verkehrliche Anbindung (nach Geesthacht und an das überregionale Verkehrsnetz) wird durch die geplante Ortsumgehung weiter verbessert,
- es stehen zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude mit einer mittelfristigen Umwandlungsperspektive zu Wohnzwecken zur Verfügung,
- es soll auch bezahlbarer Wohnraum für Senioren und junge Familien geschaffen werden (anteilig im MFH-Segment),
- die Gemeinde Wiershop will Wohnraum für Mitarbeiter des ortsansässigen Gewerbebetriebs schaffen.

Die Gemeinden Hohenhorn und Worth entwickeln im Rahmen der SUK-Vereinbarung neue Wohneinheiten, die an den jeweiligen örtlichen Bedarf angelehnt sind.

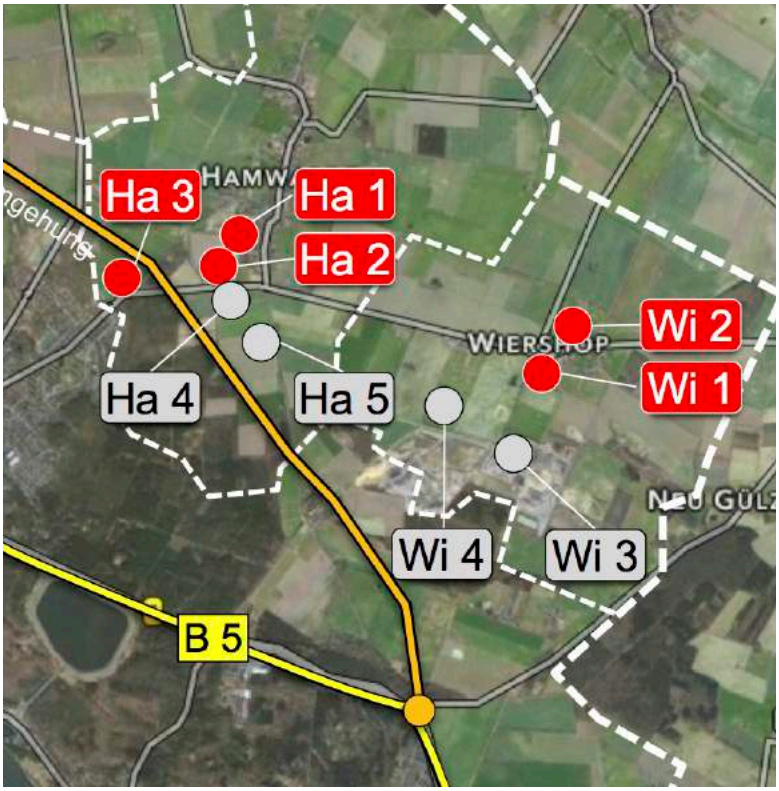
Vorbemerkungen zu den folgenden Darstellungen

- In den folgenden Tabellen werden mögliche Entwicklungsflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen (Potenzialflächen) in den einzelnen Kommunen dargestellt, die im Verlauf der SUK-Bearbeitung von den kommunalen Vertretern genannt wurden.

- Die räumliche Verortung auf den nachfolgenden Folien bildet keine konkreten Standorte mit scharfer Abgrenzung ab, sondern zeigt auf, dass potenziell Räume für die Entwicklungsflächen in den jeweiligen SUK-Kommunen zur Verfügung stehen.

- Die Flächen wurden im Rahmen dieser SUK-Bearbeitung einer groben Vorprüfung auf Realisierung unterzogen, die auf den folgenden Folien dargestellt werden.

- Für alle genannten Flächen, die noch nicht orts- und landschaftsplanerisch vorbereitet sind, müssen weitergehende Untersuchungen vorgenommen werden.



Mögliche Entwicklungsflächen in Hamwarde und Wiershop

Potenziale für Wohnbauflächenentwicklung

Potenziale für Gewerbeflächenentwicklung

Wohnbauflächenpotenziale Hamwarde

Kommune (Flächenbez.)	Flächengröße / mögl. Anzahl WE	Planungs-recht u.a.	Lagegunst / integrierte Lage	Anteile EZFH / MFH (75:25) (gem. empirica)	Weitere Anmerkungen
Hamwarde (Ha 1)	3,0 ha (ca. 45 WE)*	• Landw. Flächen • Außen-bereich	++	34 WE in EZFH 11 WE in MFH	Bestandteil der 2. FNP-Änd. („von Genehmigung ausgenommen“)
Hamwarde (Ha 2)	6,0 ha (ca. 90 WE)*	• Landw. Flächen • Außen-bereich	+	68 WE in EZFH 22 WE in MFH	• Lage am Sportplatz • Lage am Südhang
Hamwarde (Ha 3)	6,0 ha (ca. 90 WE)*	• Landw. Flächen • Außen-bereich	-- (zu H.) + (zu G.)	68 WE in EZFH 22 WE in MFH	• dockt an Geesthacht, nicht an Hamwarde an • Lage am Nordhang • Entwicklungspotenzialfläche ab 2030
Summe	225 WE				

* Annahme: 15 WE / ha Bruttowohnbauland

Wohnbauflächenpotenziale Wiershop*

Kommune (Flächenbez.)	Flächengröße / mögl. Anzahl WE	Planungs-recht u.a.	Lagegunst / integrierte Lage	Anteile EZFH / MFH (75:25) (gem. empirica)	Weitere Anmerkungen
Wiershop (Wi 1)	2,0 ha (ca. 20 WE)*	• Landw. Flächen • Gartenfl. • Außen-bereich	+	16 WE in EZFH 4 WE in MFH	• Arrondierung • M-Flächen gem. FNP-Vorentwurf (Stand 2016)
Wiershop (Wi 2)	1,2 ha (ca. 10 WE)*	• Landw. Flächen • Außen-bereich	o	10 WE in EZFH	• Bestandteil 2. FNP-Änd. 1993 (abgelehnt v. LP) • M-Flächen gem. FNP-Vorentwurf (Stand 2016)
Summe	30 WE				

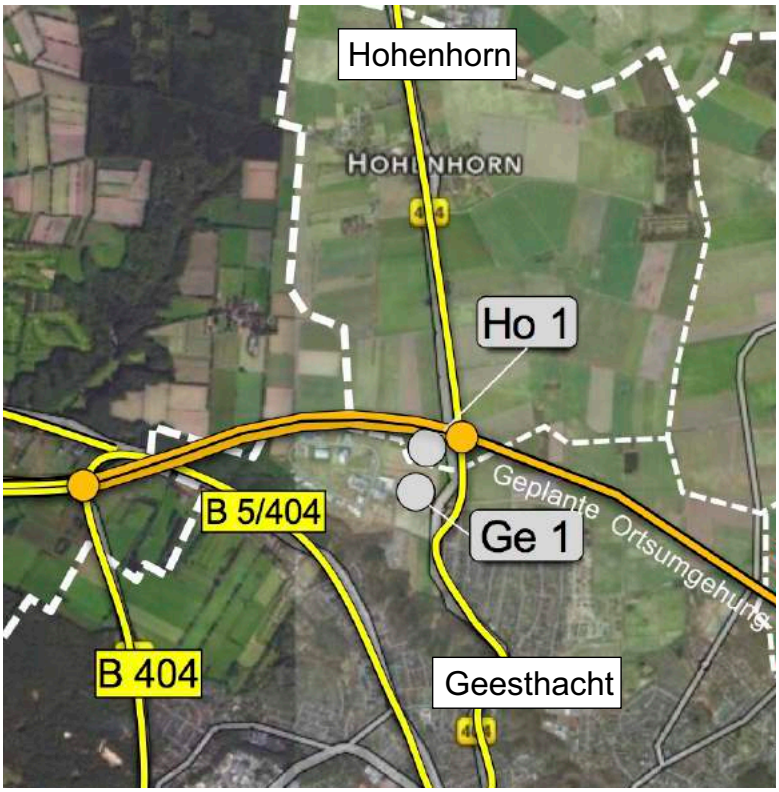
* Von den Gemeinden Hohenhorn und Worth wurden keine potenziellen Entwicklungsflächen eingebracht;
Ziele sind hier Schließung von Baulücken, Nachfolgenutzung von leerfallenden landwirtschaftlichen Gebäuden / Grundstücken u.ä.

Gewerbliche Bauflächenpotenziale Hamwarde

Kommune (Flächenbez.)	max. Flächengröße	Planungs-recht u.a.	Lagegunst / integrierte Lage	Weitere Anmerkungen
Hamwarde (Ha 4)	1,5 ha	• Landw. Flächen • Außen-bereich	++	• Ansiedlung für örtliches Gewerbe
Hamwarde (Ha 5)	8,0 ha	• Landw. Flächen • Außen-bereich	++	• Entwicklungspotenzialfläche; erst nach Prüfung auf Erforderlichkeit im Rahmen des vereinbarten Monitorings • Nutzungen noch zu klären
Summe	1,5 ha + 8,0 ha			

Gewerbliche Bauflächenpotenziale Wiershop

Kommune (Flächenbez.)	max. Flächengröße	Planungs-recht u.a.	Lagegunst / integrierte Lage	Weitere Anmerkungen
Wiershop (Wi 3)	10 ha + 7,5 ha	• Landw. Flächen • Außen-bereich	+	• 10 ha als interkommunales Gewerbegebiet in Ergänzung zum AWZ • Weitere 7,5 ha erst nach Prüfung auf Erforderlichkeit im Rahmen des vereinbarten Monitorings • Teilflächen bereits gewerblich genutzt, sollen eigentlich rekultiviert werden • G-Flächen gem. FNP-Vorentwurf (2016)
Wiershop (Wi 4)	7,5 ha	• Landw. Flächen • Außen-bereich	+	• Nur sinnvoll im Zusammenhang mit Fläche Wi 3, Ergänzung AWZ • Erst nach Prüfung auf Erforderlichkeit im Rahmen des vereinbarten Monitorings • G-Flächen gem. FNP-Vorentwurf (2016)
Summe	10,0 ha + 15,0 ha			



Mögliche Entwicklungsflächen in Hohenhorn und Geesthacht

Potenziale für Wohnbauflächenentwicklung

Potenziale für Gewerbeflächenentwicklung

Gewerbliche Bauflächenpotenziale Hohenhorn und Geesthacht*

Kommune (Flächenbez.)	max. Flächengröße	Planungs-recht u.a.	Lagegunst / integrierte Lage	Weitere Anmerkungen
Hohenhorn (Ho 1)	13,0	• Landw. Flächen • Außen-bereich	++	• Denkbares interkommunales GE-Gebiet • Im Rahmen des vereinbarten Monitorings ist zu prüfen, ob, wann und unter welchen Bedingungen diese Potenziale entwickelt werden sollen
Geesthacht (Ge 1)	7,0 ha	• Landw. Flächen • Außen-bereich	++	• Denkbares interkommunales GE-Gebiet • Im Rahmen des vereinbarten Monitorings ist zu prüfen, ob, wann und unter welchen Bedingungen diese Potenziale entwickelt werden sollen
Summe	13,0 ha + 7,0 ha			

* Von der Gemeinde Worth wurden keine potenziellen Entwicklungsflächen eingebracht.

Kooperation

- Mit der unterzeichneten Zielvereinbarung haben die Kommunen Geesthacht, Hamwarde, Hohenhorn, Wiershop und Worth die Themen und die Organisationsstruktur der Zusammenarbeit festgelegt.
- Die Zielvereinbarung enthält eine Projektliste mit Projekten aus den Themenbereichen
  - Wohnen
  - Gewerbe
  - Verkehr und Mobilität
  - Naherholung
  - Naturschutz
- Ergeben sich im Laufe der Zeit weitere Bereiche, in denen eine Zusammenarbeit möglich und sinnvoll erscheint, so soll diese jeweils zusätzlich vereinbart werden.
- Themenbezogen (z.B. Thema Verkehr) sollen auch weitere Gemeinden (z.B. Börnsen, Escheburg, Dassendorf, Kröppelshagen-Fahrendorf) in die Arbeitsgemeinschaft der SUK-Gemeinden einbezogen werden.
- Die SUK-Gemeinden sind grundsätzlich bereit, bei Bedarf bzw. auf Anfrage weitere Gemeinden an künftigen Projekten zu beteiligen.
- Die Laufzeit des SUK ist auf 2030 festgelegt.

Umsetzung

- Die o.g. Projektliste enthält Hinweise zur jeweiligen Zuständigkeit, Organisation und Priorität bzw. dem Ziel der zeitlichen Umsetzung der Projekte.
- Vorschläge, Strategien und Projekte, die in der SUK-Arbeitsgemeinschaft entstehen, werden von den Kommunen in ihren jeweiligen Entwicklungsplanungen berücksichtigt.
- Die vereinbarte Aufstellung über die SUK-Wohnungsbauentwicklung wird in der Regel in den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet; dabei bleibt die kommunale Planungshoheit unberührt.
- In der SUK-Region sind zeitgerecht und bedarfsorientiert Wohnbauflächen für verschiedene Nachfragegruppen (Familien, Singles, alte Menschen, etc.) in entsprechend unterschiedlichen Qualitäten zur Verfügung zu stellen.
- Innerhalb des Ein- und Zweifamilienhaus - Segments sollen auch Einfamilienhaus ähnliche Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten realisiert werden.
- Um die dynamische Entwicklung mit hohem Hamburg-Bezug auch unter umwelt- und sozialverträglichen Gesichtspunkten begleiten und leiten zu können, sind weitergehende Überlegungen bspw. zu einem Mobilitätskonzept (Stichwort Schienenanbindung) notwendig.

* * *