



▶ **Wohnbauliche Entwicklung im Kreis
Herzogtum Lauenburg**

**Informationsveranstaltung zur Festlegung von Räumen mit
besonderer Abstimmungserfordernis**

22.01.2019 und 23.01.2019

Jürgen Wittekind

Johanna Johncock

Institut Raum & Energie
Lülanden 98, 22880 Wedel

Tel: 04103 – 16041

Mail: wittekind@raum-energie.de

Web: www.raum-energie.de

Tagesordnung

1. Methodisches Vorgehen und Rückblick

- Wohnungsneubaubedarfe in den Kommunen (auf Basis kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnungen)
- Entwicklungsabsichten der Kommunen
- Gegenüberstellung von Bedarfen und Entwicklungsabsichten

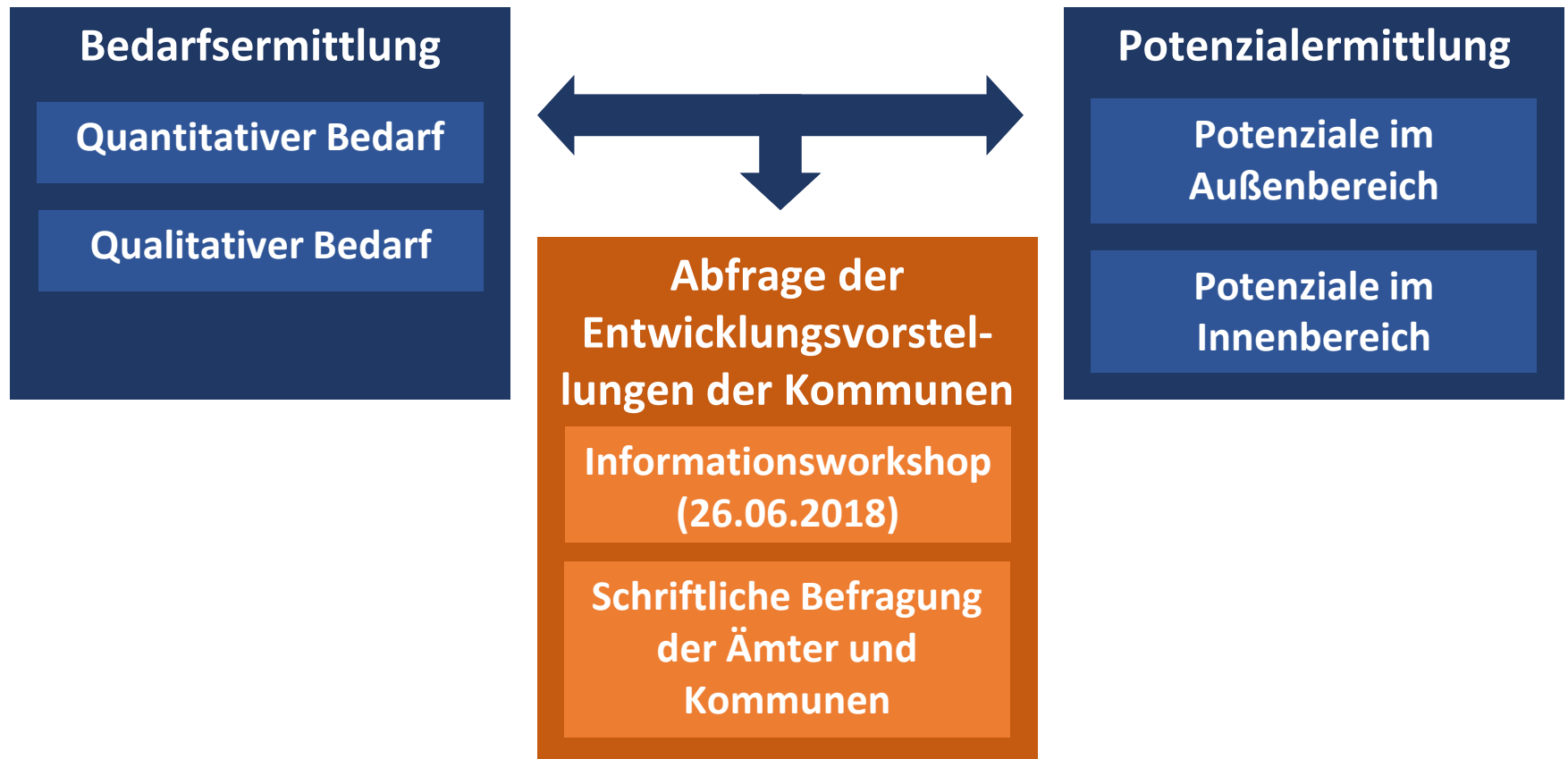
2. Räume mit besonderer Abstimmungserfordernis

- Chancen und Grenzen einer interkommunalen Abstimmung
- Räume mit besonderer Abstimmungserfordernis im Kreis Herzogtum Lauenburg
- Diskussion

3. Ausblick

- Abstimmung mit der Landesplanung / Lenkungsgruppensitzung am 04. Februar 2019
- Workshops mit den jeweiligen Kommunen zur Konkretisierung der Abstimmungserfordernisse
- Empfehlungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Kreises (Entwurf) – Start des Beteiligungsverfahrens

Methodisches Vorgehen



Methodisches Vorgehen

Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs

Basis: Wohnungsbestand 2014

Ersatzbedarf (nach LEP)

- **0,3 %** p.a. für Mehrfamilienhaus- und Nichtwohngebäudebestand
- **0,1 %** p.a. für Ein- und Zweifamilienhausbestand

Mobilitätsreserve

- Aufbau von **1 %** des Wohnungsbestands als Mobilitätsreserve

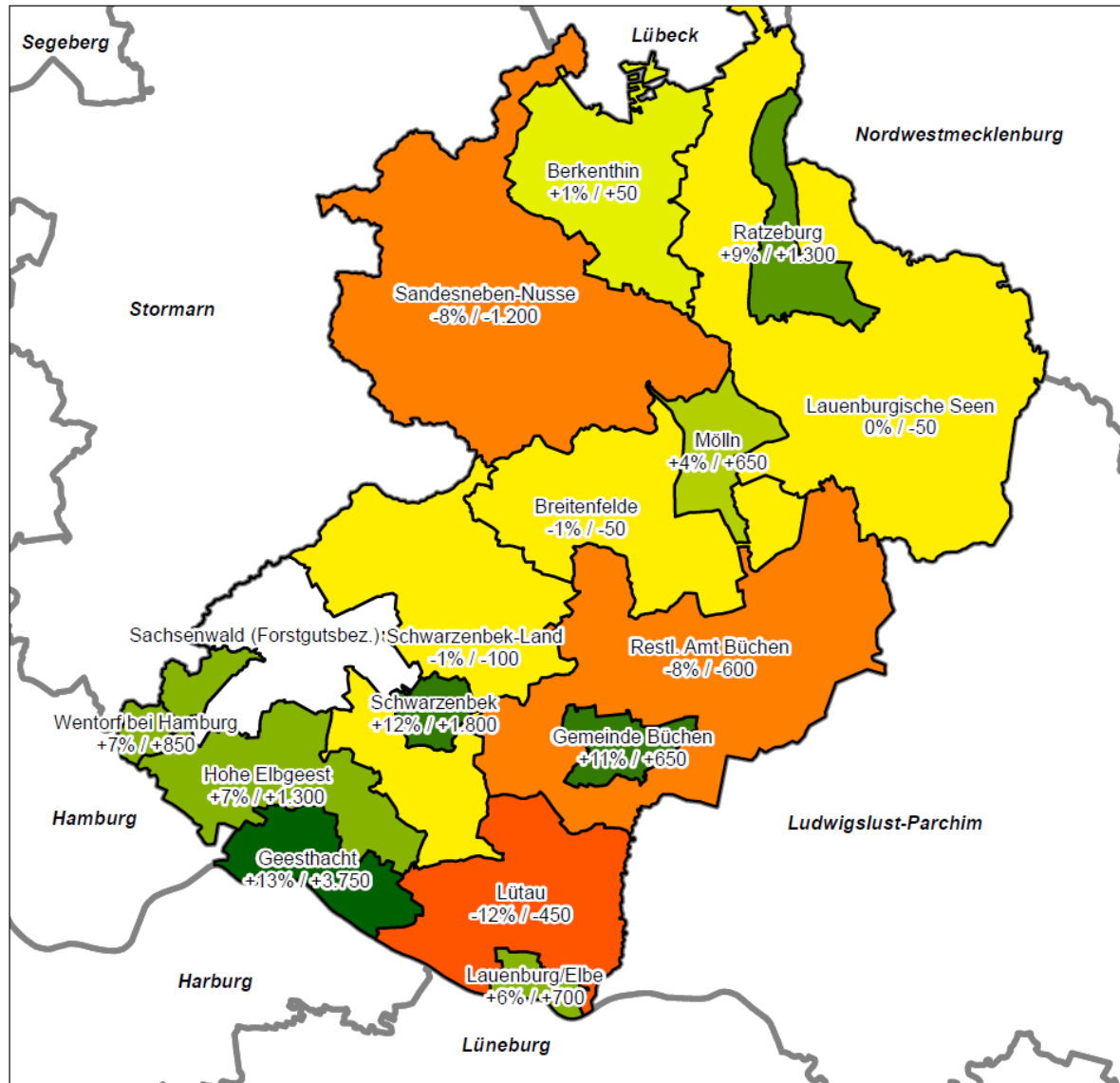
Demografischer (Zusatz-)Bedarf

- Haushaltsentwicklung nach der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Szenario 3b: „Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“

Abzug der fertiggestellten Wohnungen 2015-2017

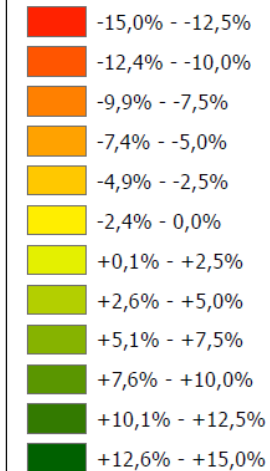
Wohnungsneubaubedarf 2018 - 2030

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose



Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg

Szenario 3b Relative Bevölkerungs- entwicklung 2014-2030 (inkl. Flüchtlingszuzug)



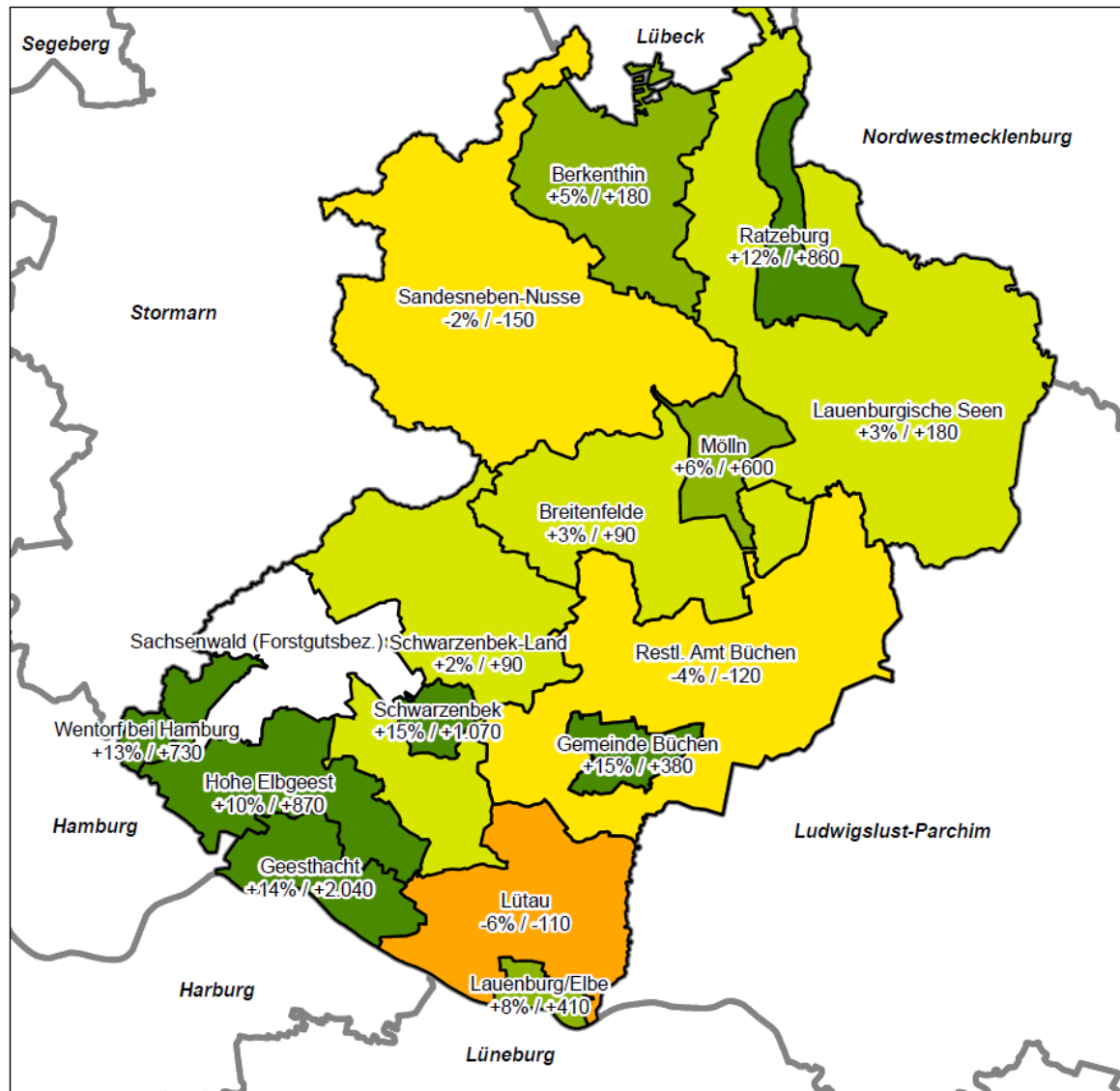
Kreisdurchschnitt: +4,4%

Die Zahlenangaben geben die jeweilige
prozentuale und absolute Entwicklung an.
Alle Werte auf 50 gerundet.



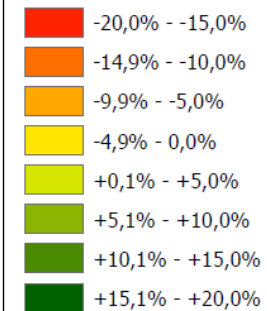
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung · Beratung · Forschung GbR
Ruhstraße 11
22761 Hamburg

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose



**Kleinräumige
Bevölkerungs- und
Haushaltsprognose
Kreis Herzogtum Lauenburg**

**Szenario 3b
Zahl der Haushalte
2014-2030
(inkl. Flüchtlingszuzug)**



Kreisdurchschnitt: +8,1%

*Die Zahlenangaben geben die jeweilige
prozentuale und absolute Entwicklung an.
Alle Werte auf 10 gerundet.*

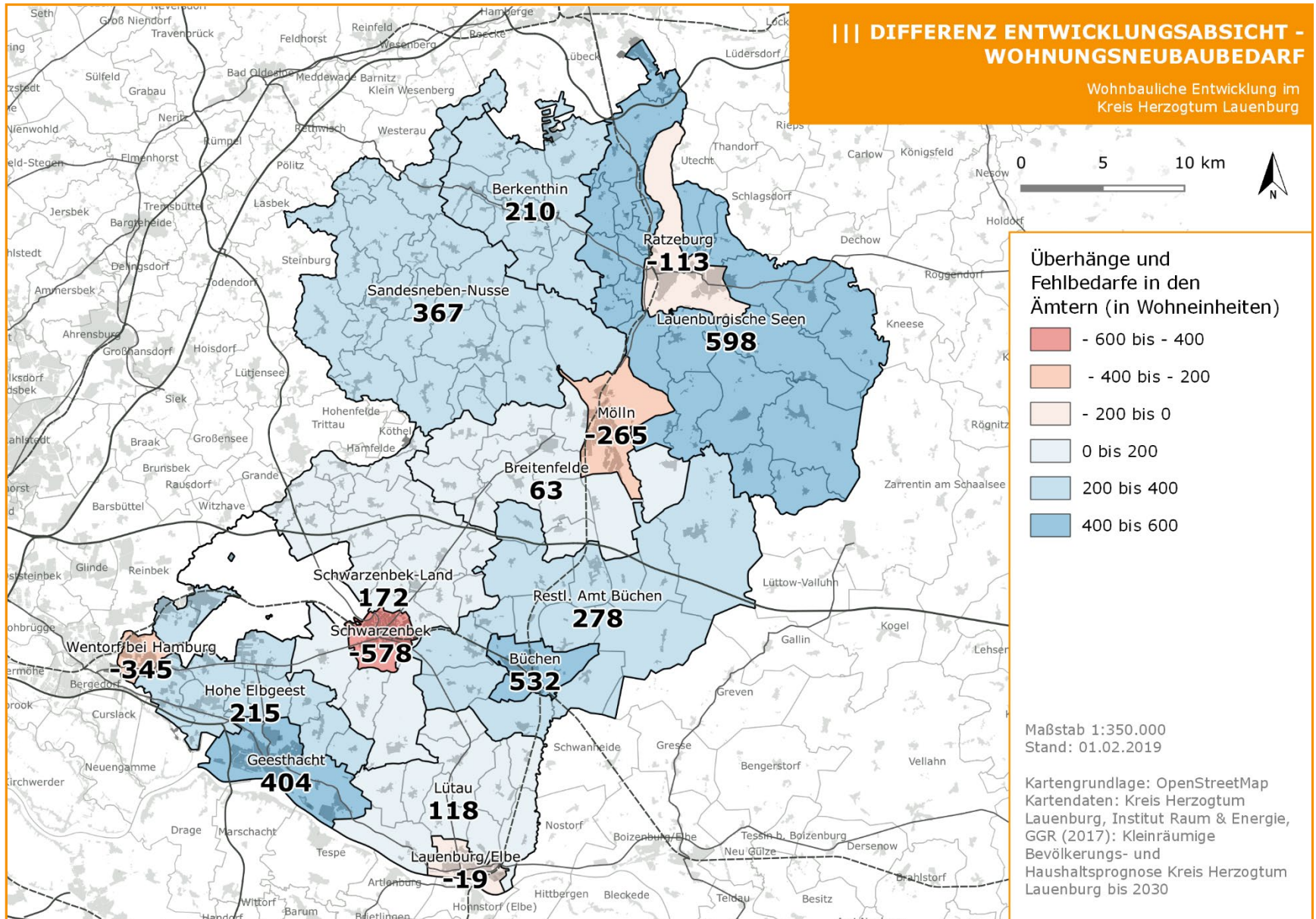


GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR
Ruhstraße 11
22761 Hamburg

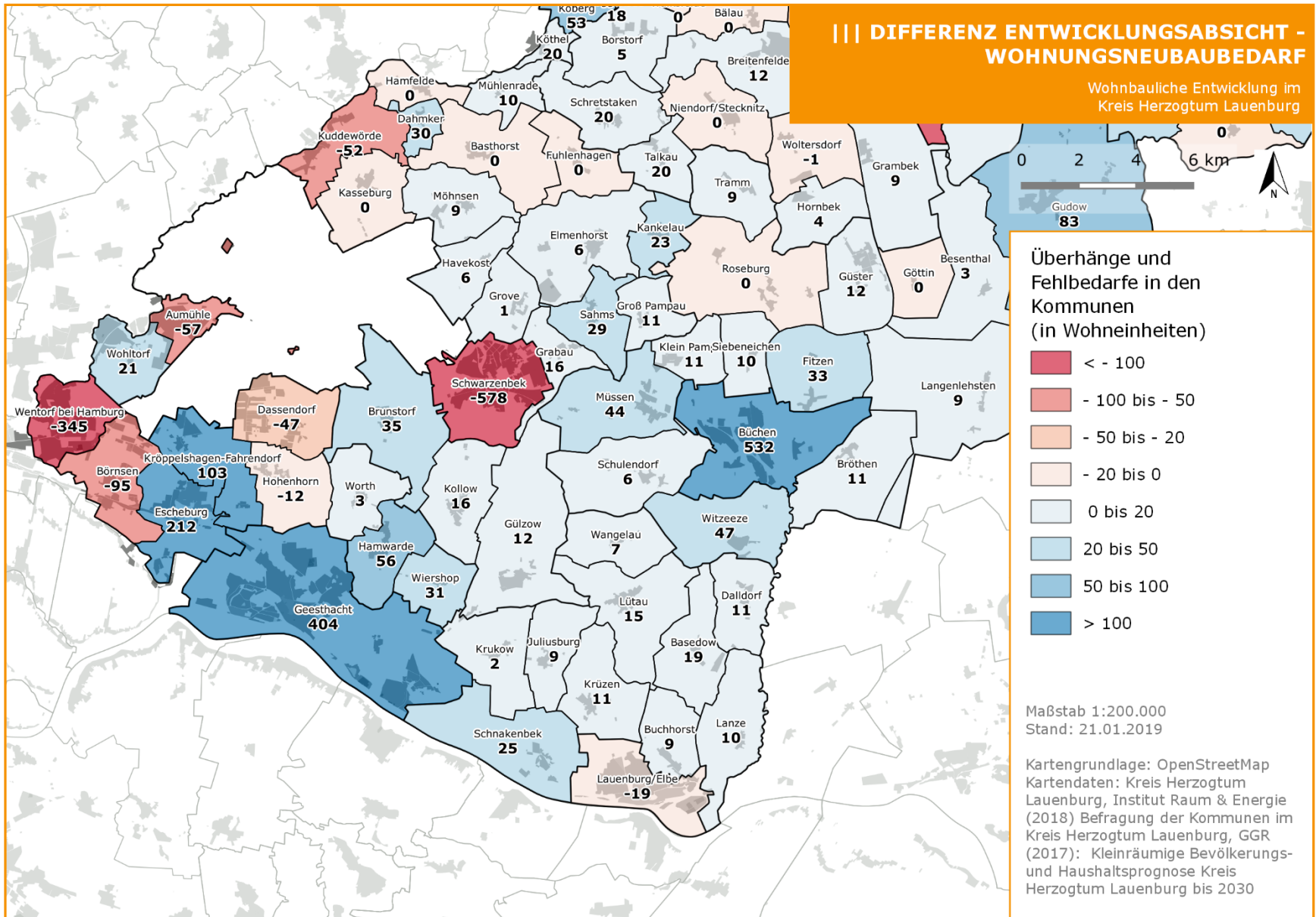
Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse

	Wohnungs- neubaubedarf 2018 - 2030	Entwicklungs- absicht 2018 - 2030	Differenz Entwicklungsabsicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich	Anzahl Leerstände
Amt Berkenthin	174	384	210	96	11
Amt Breitenfelde	128	191	63	34	14
Gemeinde Büchen	309	841	532	102	0
restl. Amt Büchen	79	357	278	191	1
Stadt Geesthacht	2.423	2.827	404	250	0
Amt Hohe Elbgeest	735	950	215	8	0
Stadt Lauenburg/Elbe	589	570	-19	120	0
Amt Lauenburgische Seen	291	889	598	323	3
Amt Lüttau	2	120	118	56	0
Stadt Mölln	832	567	-265	0	200
Stadt Ratzeburg	941	828	-113	252	2
Amt Sandesneben- Nusse	204	571	367	290	13
Stadt Schwarzenbek	1.023	445	-578	86	3 %
Amt Schwarzenbek- Land	210	382	172	281	21
Wentorf bei Hamburg	513	168	-345	176	0
Kreis Herzogtum Lauenburg	8.453	10.090	1.637	2.265	265

Potenzialerhebung – Gegenüberstellung



Potenzialerhebung – Gegenüberstellung



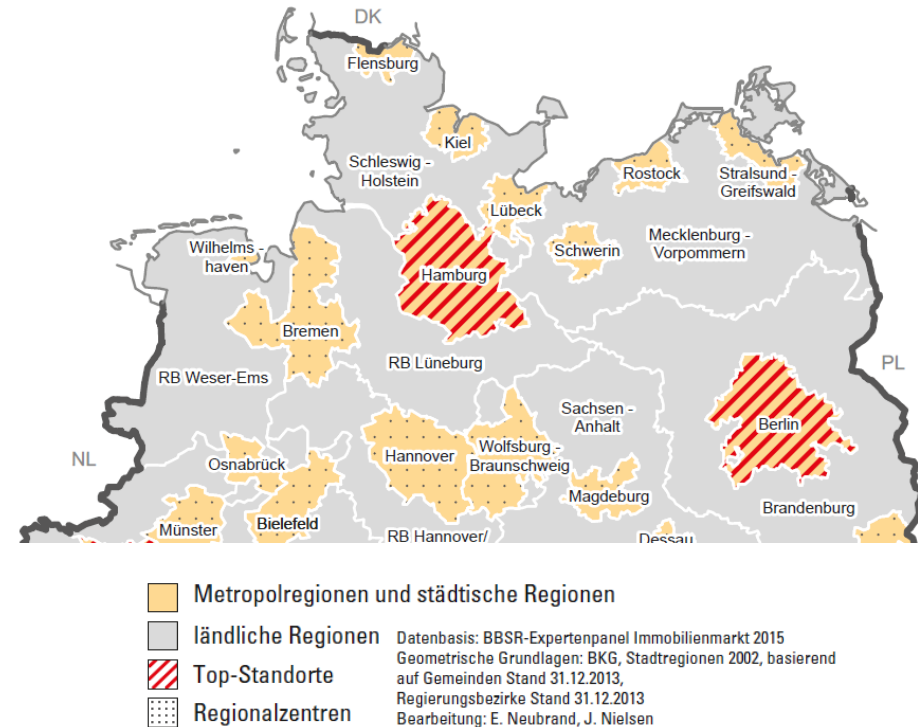
Potenzialerhebung

Potenziale im Innenbereich

	Entwicklungsabsicht 2018 - 2030	Potenziale im Innenbereich	Verhältnis von Potenzialen im Innenbereich und Entwicklungsabsicht
Amt Berkenthin	384	96	25%
Amt Breitenfelde	191	34	18%
Gemeinde Büchen	841	102	12%
restl. Amt Büchen	357	191	54%
Stadt Geesthacht	2.827	250	9%
Amt Hohe Elbgeest	950	8	1%
Stadt Lauenburg/Elbe	570	120	21%
Amt Lauenburgische Seen	889	323	36%
Amt Lüttau	120	56	47%
Stadt Mölln	567	0	0%
Stadt Ratzeburg	828	252	30%
Amt Sandesneben- Nusse	571	290	51%
Stadt Schwarzenbek	445	86	19%
Amt Schwarzenbek- Land	382	281	74%
Wentorf bei Hamburg	168	176	105%
Kreis Herzogtum Lauenburg	10.090	2.265	23%

Herausforderungen

- Keine gemeinsame Wohnungsmarktregion, vielmehr eine mit sehr unterschiedlichen Rahmen- und Entwicklungsbedingungen:
 - Westliche Teile des Kreises: beeinflusst durch die Metropole Hamburg
 - Nördliche Teile des Kreises: beeinflusst durch Hansestadt Lübeck und Umland
 - Östliche Teile des Kreises: ländlich geprägt
- Vom demografischen Wandel in unterschiedlicher Härte betroffen



BBSR Immobilienmarktregionen
Quelle: BBSR (2018), Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2018

Was verbindet?

- Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum – und damit die Wohnbauflächenentwicklung – im Kreis dynamisch beeinflussen
- Gemeinsame Herausforderungen:
 - Nachnutzung (ortsbildprägender) landwirtschaftlicher Gebäude
 - Bestandsentwicklung (Wohngebiete/Häuser der 1950er bis 1970er Jahre)
 - Bereitstellung kleinerer Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen (qualitative wohnbauliche Entwicklung und verdichteter Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau)
 - Barrierearmes Bauen und barrierearme (Um-)Gestaltung des Wohnumfeldes

Herausforderungen begegnen: LEP-Entwurf

Wohnen und Kooperation

- Wohnbauliche Entwicklung soll primär durch Innenentwicklung gedeckt werden
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
 - Systematisches Monitoring
 - Erschließung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen
- Der Wohnungsbestand soll bedarfsgerecht angepasst und zeitmäßig weiterentwickelt werden
- Überschreitungen der Vorgaben der Siedlungsentwicklung unter Voraussetzungen möglich (z.B. Ausschöpfung im hohen Maß durch Innenentwicklung, nachweislich besonderer Wohnungsbedarf)
- Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne
- Interkommunale Zusammenarbeit, Kooperation auf Ämterebene, bi- und multilaterale Kooperation
- Verstärkte Zusammenarbeit der wohnbaulichen Entwicklung sollen einen Interessenausgleich herbeiführen

Wohnbauliche Entwicklung - Handlungsspielraum

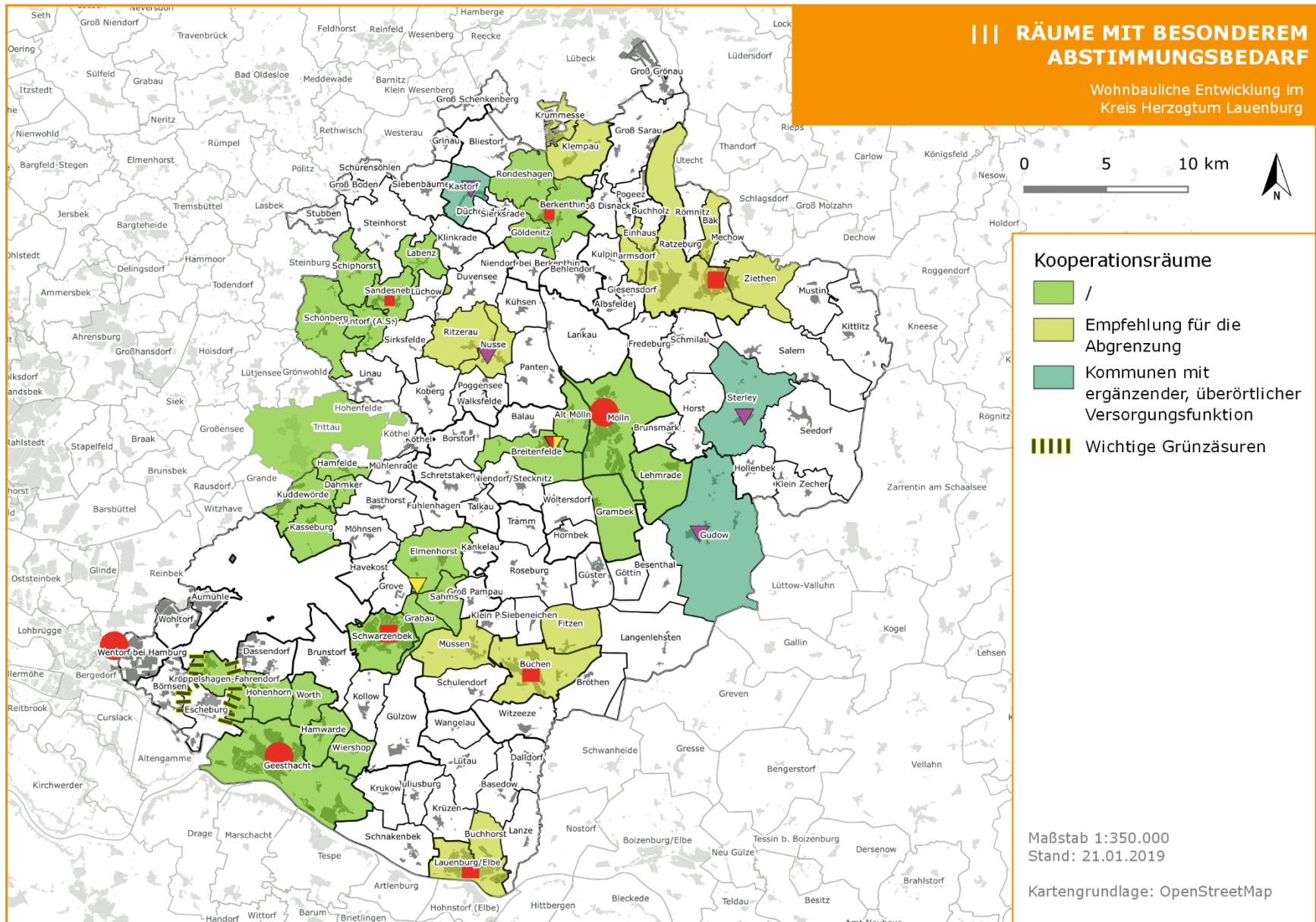
Angebote des Landesentwicklungsplans

- Wohnbauliche Entwicklung soll primär durch Innenentwicklung gedeckt werden
- Überschreitungen der Vorgaben der Siedlungsentwicklung möglich, sofern
 - die Abweichungen im Kooperationsvertrag verbindlich festgelegt sind
 - eine Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgt ist
 - Entwicklung über die Bauleitplanung gesteuert wird
 - es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt
 - ein städtebaulicher Missstand vorherrscht
 - ein nachweislich (besonderer) Wohnungsbedarf besteht
 - kleinräumige Haushalts- und Bevölkerungsprognosen zugrunde liegen

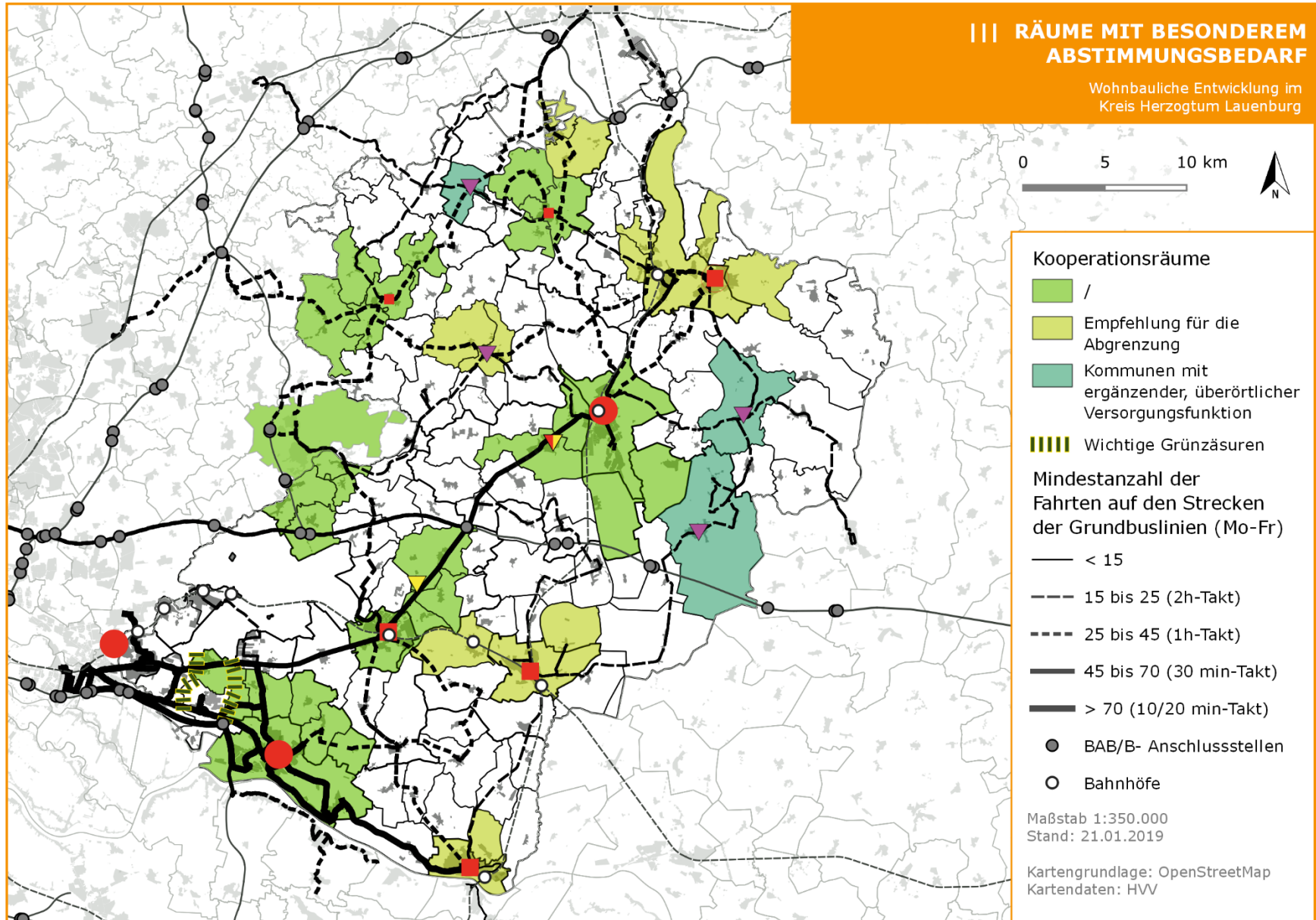
Kriterien für die Zuordnung

- Erreichbarkeit (ÖPNV) und infrastrukturelle Ausstattung
- Entwicklungsmöglichkeiten / Entwicklungswille
- Bestehende Verflechtungen (Nahbereiche) / vorhandene Kooperationen / erkennbare Kooperationsansätze
- Siedlungszusammenhang

Räume mit besonderem Abstimmungsbedarf / Kooperationsräume



Räume mit besonderem Abstimmungsbedarf / Kooperationsräume



Nordkreis

- Sandesneben (Entwicklungsschwerpunkte und amtsweite Abstimmung)
- Berkenthin (Entwicklungsschwerpunkte und amtsweite Abstimmung)
- Ratzeburg (Einhaus, Harmsdorf, Ziethen, Bäk)
- Mölln (Alt-Mölln, Breitenfelde, Grambek, Lehmrade)
- Krummesse (Klempau)
- Nusse (Ritzerau)

Südkreis

- Schwarzenbek (Grabau, Sahms und Elmenhorst)
- Büchen (Fitzen, Müssen)
- Trittau (Kuddewörde, Kasseburg, Hamfelde, Dahmker)
- Geesthacht (SUK - Hamwarde, Hohenhorn, Worth, Wiershop, Kröppelshagen-Fahrendorf OT Fahrendorf)
- Lauenburg (Buchhorst)

Erwartungen

- Zusammenarbeit auf Basis eines verbindlichen Kooperationsvertrages (z.B. städtebaulicher Vertrag)
- Interessenausgleich wird durch Abstimmung hergestellt (kein monetärer Interessenausgleich)
- Funktionssicherung der Schwerpunkttorte / zentralen Orte
- Nachhaltige/qualitative Entwicklung: Innenentwicklung hat absolut Priorität, Möglichkeiten zur Entwicklung eines differenzierten Wohnraumangebots (kleinere Wohnungen, verdichteter Wohnungsbau)

Ziele der Kooperation

- Eigenverantwortlichkeit auf kommunaler Ebene stärken
- Flexibilität erhöhen
- Entwicklungstendenzen früher transparent werden lassen

Inhaltliche Ausgestaltung

Diskussion

- Generelle Freistellung der Innenentwicklung unter der Voraussetzung, dass eine aktuelle Erhebung der Innenentwicklungspotenziale vorliegt.
- Kooperationsräume erhalten ein wohnbauliches Entwicklungskontingent zur selbstständigen Verteilung. Voraussetzung: regelmäßige Evaluation der Inanspruchnahme
- Gemeinden außerhalb der Kooperationsräume bleiben bei ihrer wohnbaulichen Entwicklung auf ihrem (max.) 10%igen / 15%igen Entwicklungsrahmen beschränkt

Ausblick

- Sitzung der Lenkungsgruppe (4. Februar 2019)
- Kommunale Workshops in Räumen mit Abstimmungsbedarf (ab Februar)
- Empfehlungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Kreises (Entwurf) – Start des Beteiligungsverfahrens



INSTITUT
RAUM &
ENERGIE



► **Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

**Wir freuen uns auf den Dialog
mit Ihnen!**

Jürgen Wittekind

Johanna Johncock

Institut Raum & Energie

Lüland 98, 22880 Wedel

Tel: 04103 – 16041

Mail: wittekind@raum-energie.de

Web: www.raum-energie.de