



▶ **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

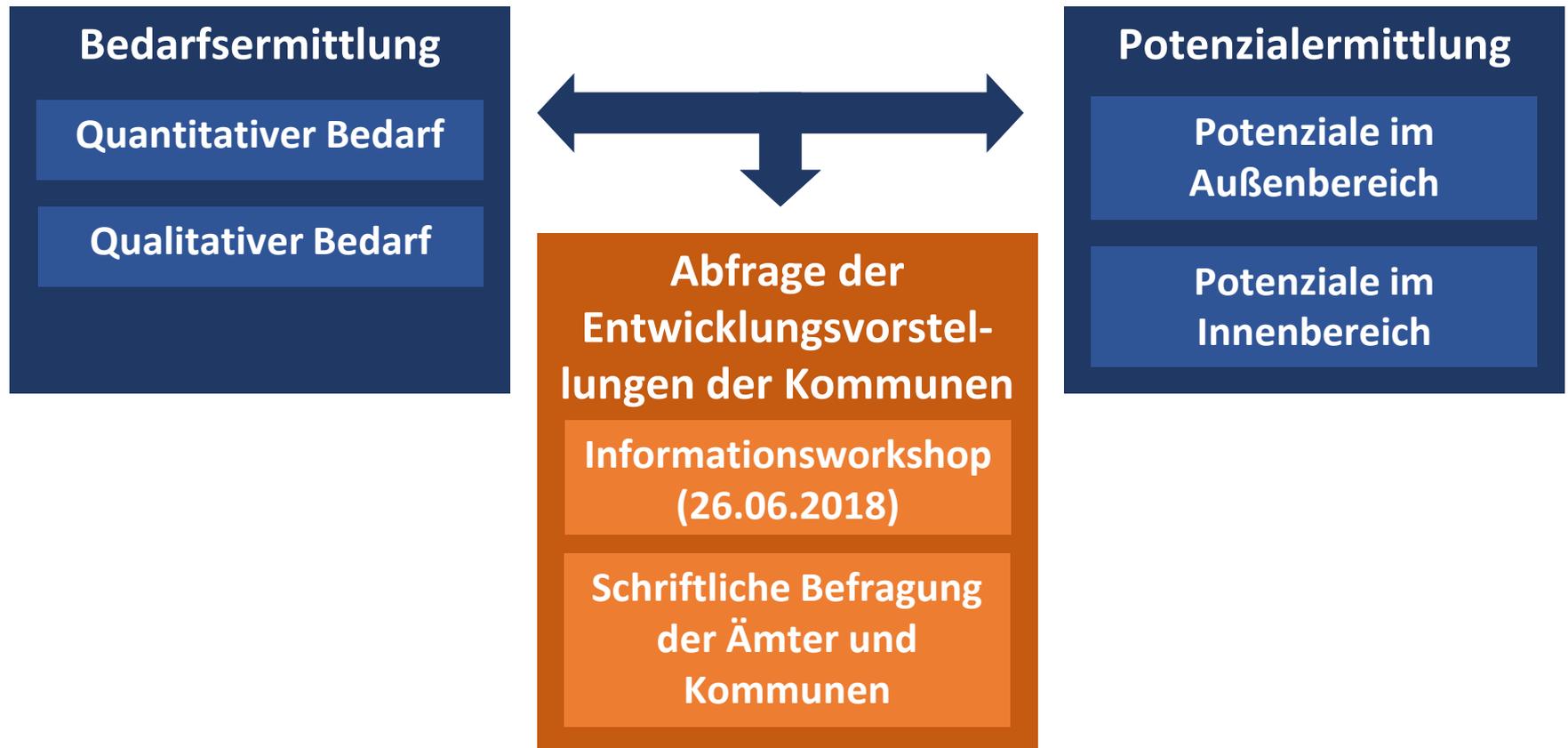
2. Räume mit besonderer Abstimmungserfordernis

- 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

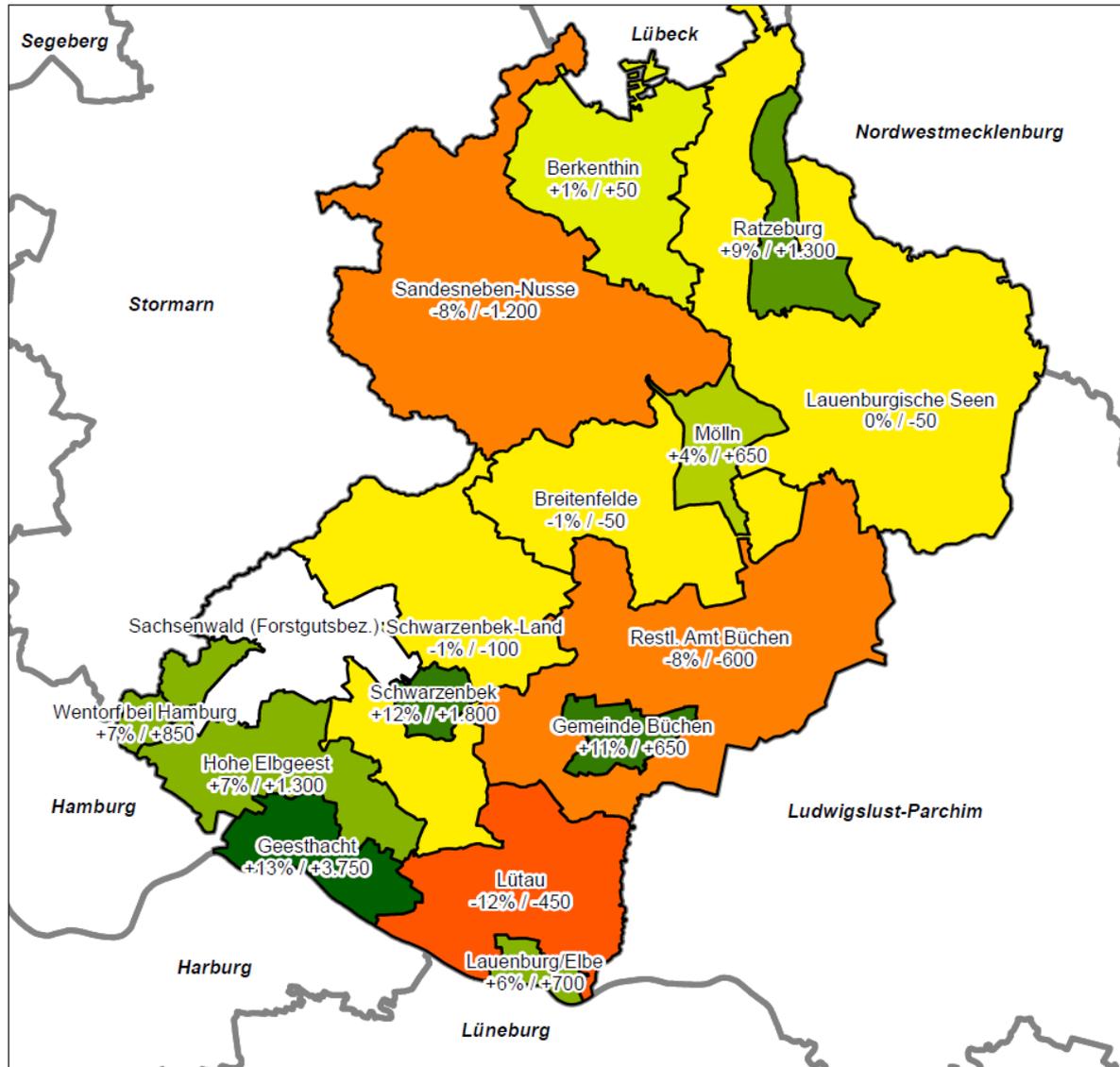
Demografischer (Zusatz-)Bedarf

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

Abzug der fertiggestellten Wohnungen 2015-2017

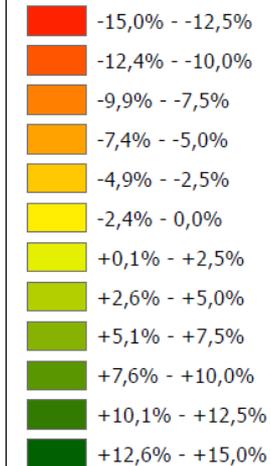
Wohnungsneubaubedarf 2018 - 2030

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose



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

**Szenario 3b
 Relative Bevölkerungsentwicklung
 2014-2030
 (inkl. Flüchtlingszuzug)**



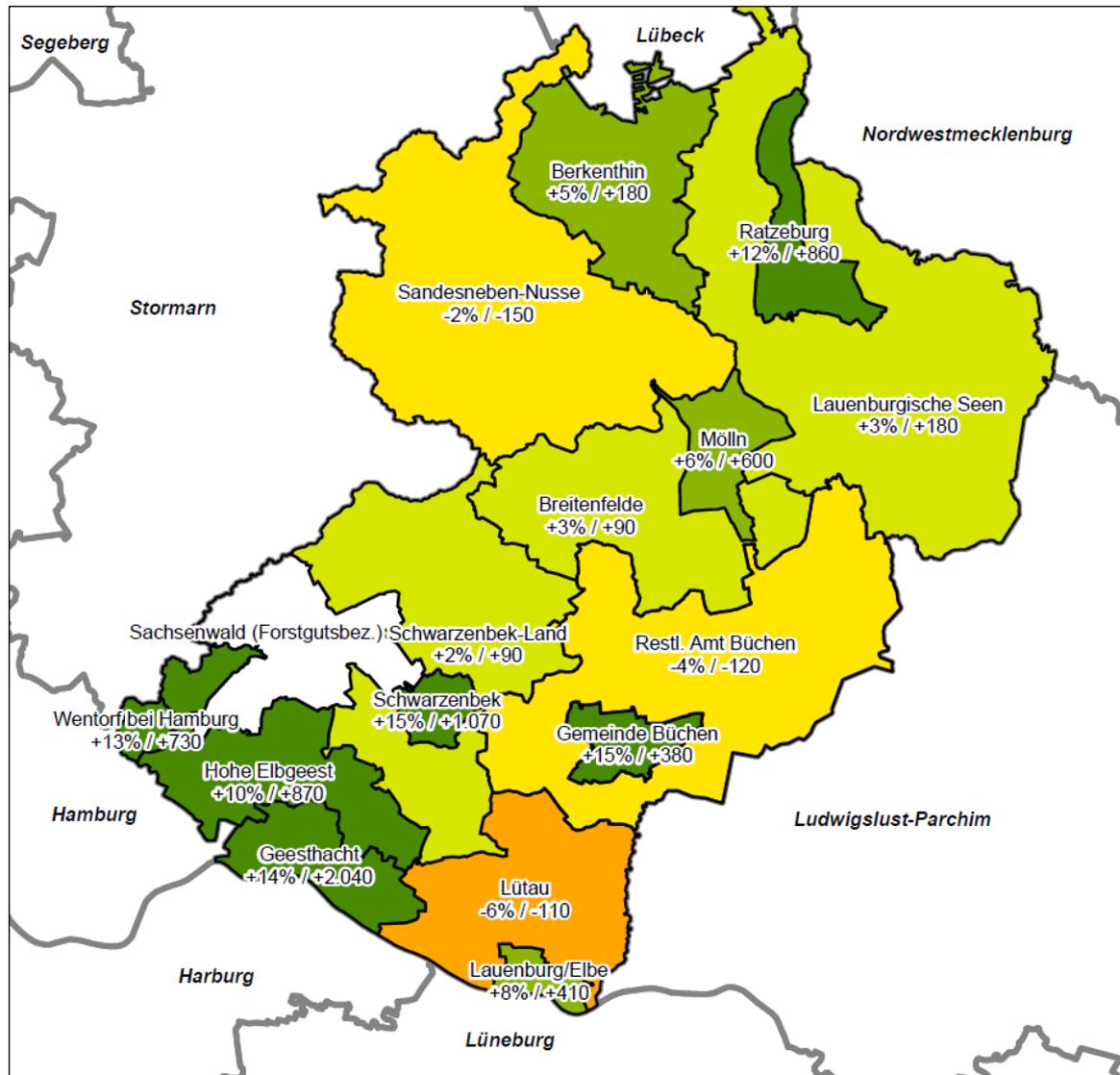
Kreisdurchschnitt: +4,4%

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



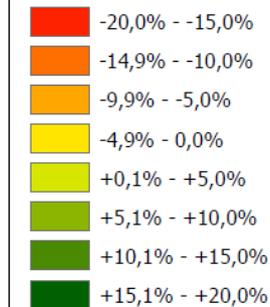
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
 Stadtentwicklung und Mobilität
 Planung · Beratung · Forschung GbR
 Ruhrstraße 11
 22761 Hamburg

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.

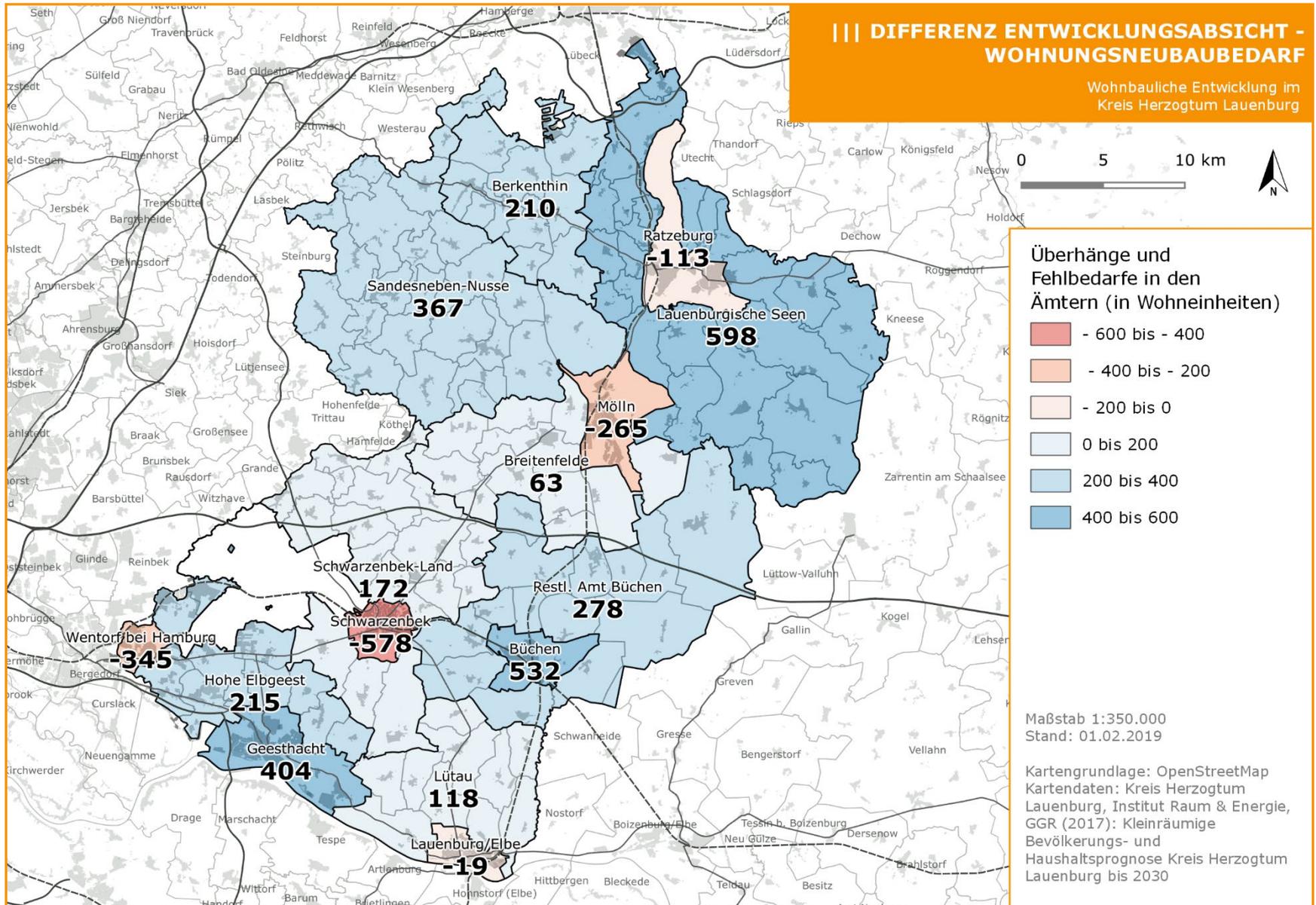


GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR
Ruhstraße 11
22761 Hamburg

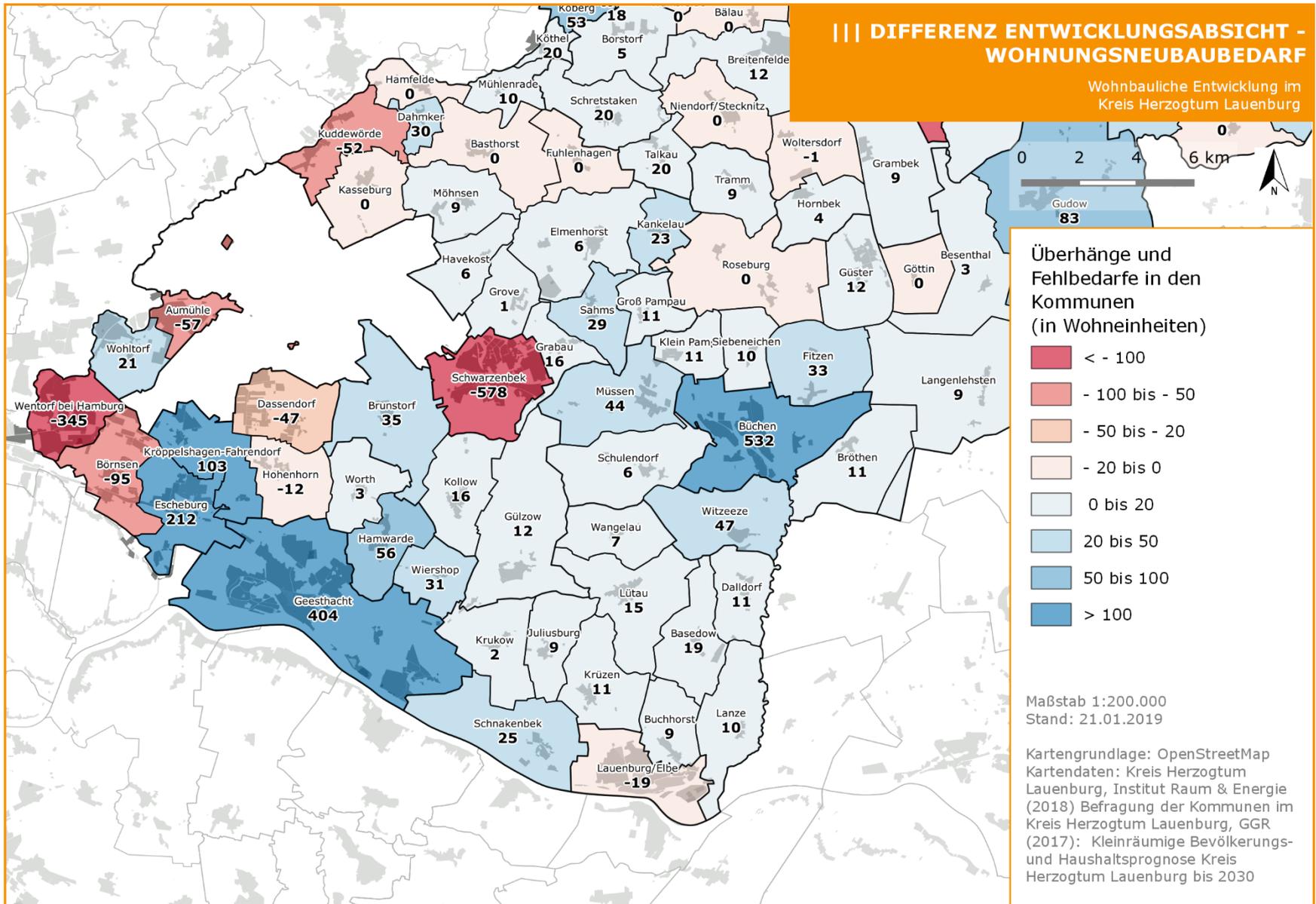
Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse

	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



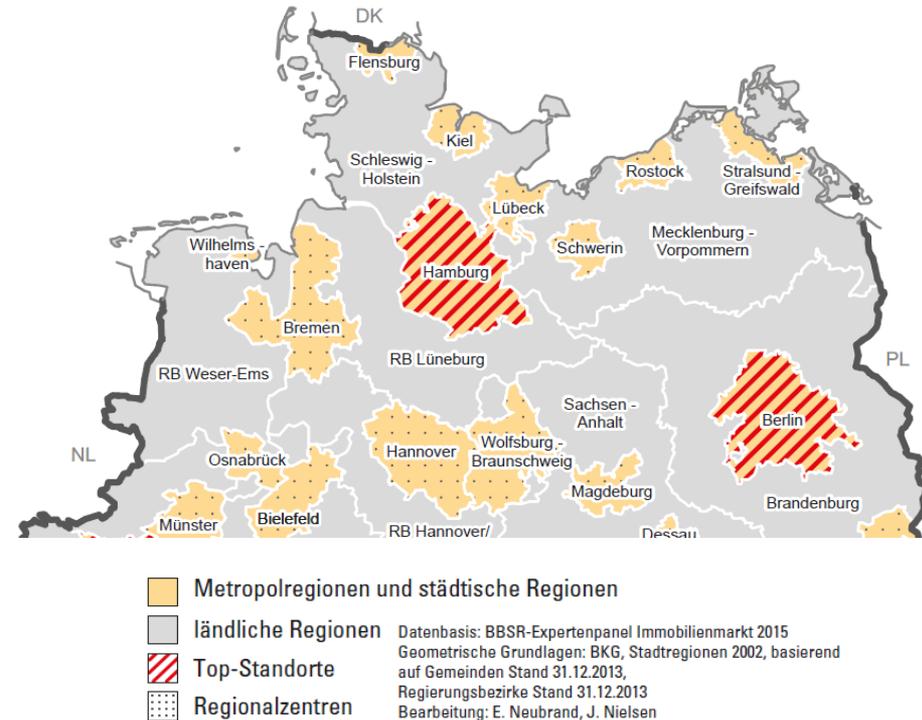
Potenzialerhebung

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

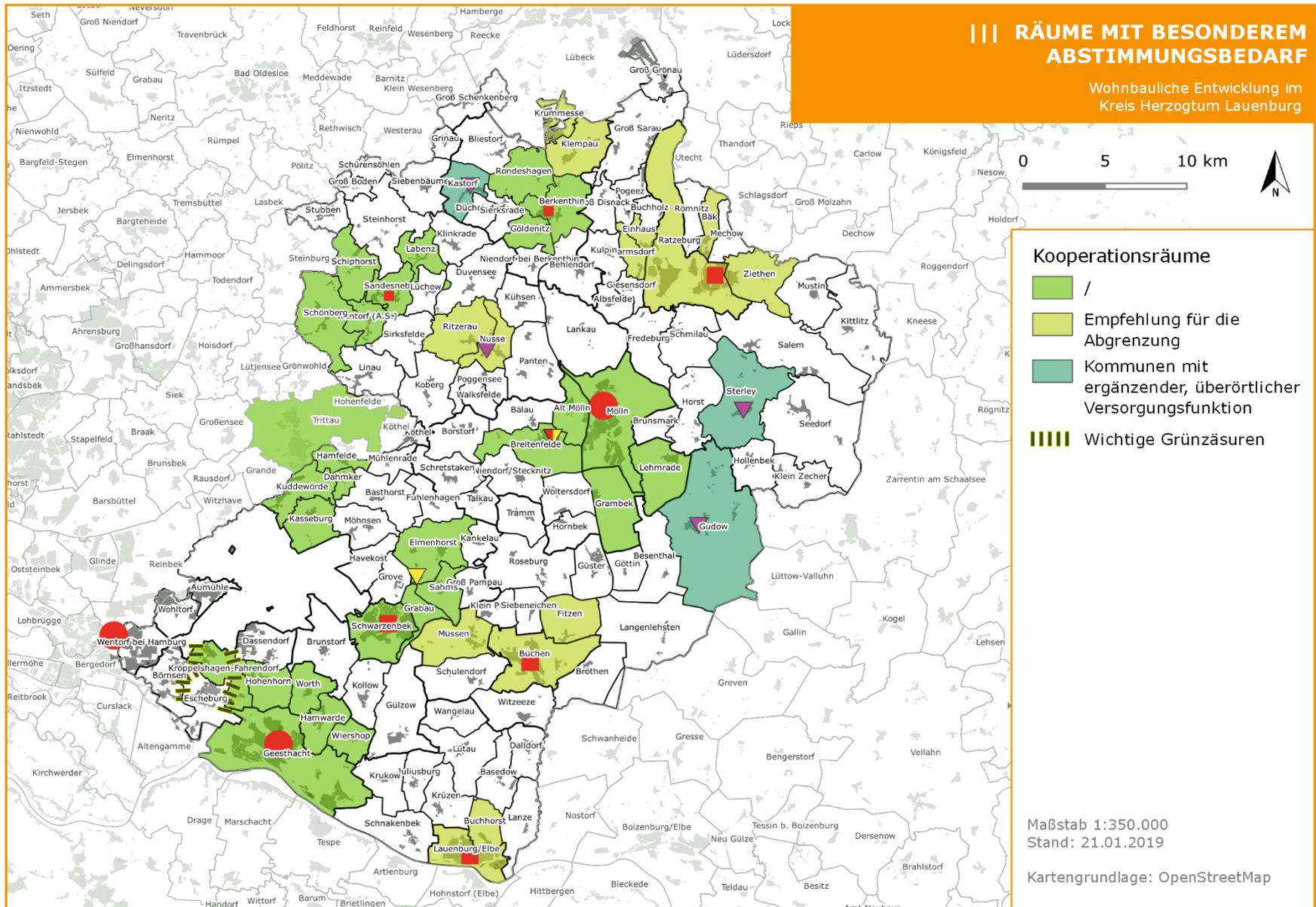
Angebote des Landesentwicklungsplans

- 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

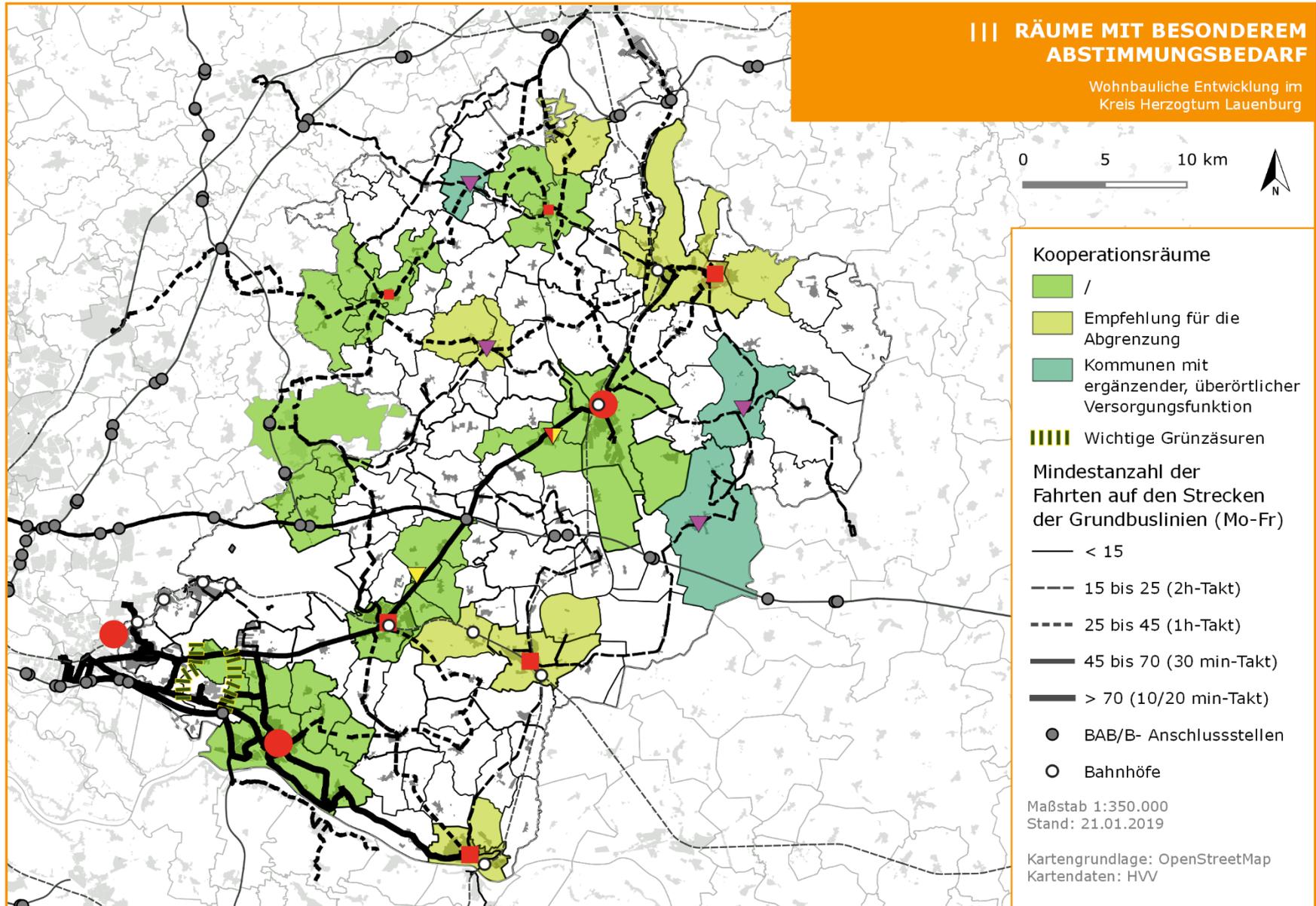
Kriterien für die Zuordnung

- 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

The logo for Institut Raum & Energie features the word 'INSTITUT' in orange, 'RAUM &' in black, and 'ENERGIE' in black. To the right of the text is a stylized orange square containing a white circle.

INSTITUT
RAUM &
ENERGIE



► **Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

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

Jürgen Wittekind

Johanna Johncock

Institut Raum & Energie

Lülanden 98, 22880 Wedel

Tel: 04103 – 16041

Mail: wittekind@raum-energie.de

Web: www.raum-energie.de