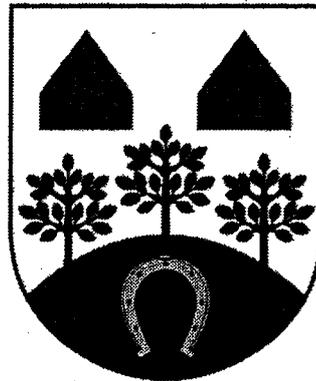


ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE AMMERSBEK



Endgültige Planfassung

Datum 16.11.99

Beiakte 2A405/97

**Flächennutzungsplan
der Gemeinde Ammersbek
- Neuaufstellung -**

**Gemeinde Ammersbek
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek**

Planverfasser:

**Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Weidenallee 26 a
20357 Hamburg
Tel.: 040/441419**

Dipl.Ing. Matthias Baum
Dipl.Geogr. Martina Borgwardt-Martens

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Einleitung**
- 1.0 Allgemeine Grundlagen**
- 1.1 Rechtsgrundlagen**
- 1.2 Weitere Planungsgrundlagen**
- 1.3 Laufende Planungen**
- 1.4 Plangeltungsbereich**
- 1.5 Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

- 2.0 Bestandsaufnahme und -Analyse der lokalen Ausgangsbedingungen der Gemeinde Ammersbek**
- 2.1 Lage im Raum und Einbindung in die Region**
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten**
- 2.3 Raumplanerische Vorgaben**
- 2.4 Historische Entwicklung der Ortsteile Hoisbüttel und Bünningstedt**
- 2.5 Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Gemeinde Ammersbek**
- 2.6 Sozioökonomische Struktur und Entwicklung in Ammersbek**
- 2.6.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- 2.6.2 Beschäftigtenstruktur und außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze
- 2.6.3 Situation der Landwirtschaft

- 3.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 3.1 Wohnbauflächen**
- 3.1.1 Wohnbauflächenbedarfe und -potentiale
- 3.1.2 Wohnbauflächen - Darstellung im Bestand
- 3.1.3 Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen

- 3.2 Gewerbliche Bauflächen**
- 3.2.1 Bestand
- 3.2.2 Entwicklungsziele
- 3.2.3 Darstellung von Gewerbebauflächen

- 3.3 Gemischte Bauflächen**
- 3.3.1 Bestand
- 3.3.2 Entwicklungsziele und Bedarfe
- 3.3.3 Zusätzliche gemischte Bauflächen

-
- 3.4 Flächen für Gemeinbedarf**
 - 3.4.1 Flächen für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen
 - 3.4.1.1 Vor- und außerschulische Betreuung
 - 3.4.1.1.1 Bestand
 - 3.4.1.1.2 Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.4.1.1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 3.4.1.2 Schulen
 - 3.4.1.2.1 Bestand
 - 3.4.1.2.2 Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.4.1.2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 3.4.2 Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen
 - 3.4.2.1 Bestand
 - 3.4.2.2 Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.4.2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 3.4.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen
 - 3.4.3.1 Flächen für Einrichtungen der Jugendpflege und Seniorenfreizeit
 - 3.4.4 Flächen für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der öffentlichen Sicherheit
 - 3.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - 3.5.1 Bestand
 - 3.5.2 Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.5.3 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 3.6 Sonderbaugebiete**
 - 3.7 Verkehr**
 - 3.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 3.7.1.1 Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.7.2 Straßen
 - 3.7.3 Ruhender Verkehr
 - 3.7.4 Rad-, Wander- und Reitwegeverbindungen
 - 3.8 Technische Ver- und Entsorgung**
 - 3.8.1 Wasser, Abwasser
 - 3.8.2 Energie
 - 3.8.3 Abfallentsorgung
-

3.9 Flächen für die Landwirtschaft

- 3.9.1. Bestand
- 3.9.2. Entwicklungsziele
- 3.9.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

3.10 Flächen für Wald

- 3.10.1. Bestand
- 3.10.2. Entwicklungsziele
- 3.10.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

3.11 Grünflächen

- 3.11.1. Parkanlagen
 - 3.11.1.1. Bestand
 - 3.11.1.2. Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.11.1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan
- 3.11.2. Sport- und Tennisplätze
- 3.11.3. Campingplatz
- 3.11.4. Dauerkleingärten
 - 3.11.4.1. Bestand
 - 3.11.4.2. Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.11.4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan
- 3.11.5. Friedhofsflächen
 - 3.11.5.1. Entwicklungsziele und Bedarfe
 - 3.11.5.2. Darstellung im Flächennutzungsplan
- 3.11.6. Reitplätze
- 3.11.7. Golfplätze
- 3.11.8. Hundeübungsplatz

3.12 Natur und Landschaft

- 3.12.1. Bestand
- 3.12.2. Entwicklungsziele
- 3.12.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

3.13 Altlasten**3.14 Wasserflächen, Fließgewässer**

- 3.14.1. Entwicklungsziele

3.15 Rohstoffabbau

3.16 Nachrichtliche Übernahmen

3.16.1 Erholungsschutzstreifen

3.16.2 Kulturdenkmale

3.16.3 Zivile Flugsicherungsanlage

0. Einleitung

Im folgenden wird zunächst das Planungsinstrument "Flächennutzungsplan" kurz erläutert. Anschließend wird der Aufbau des vorliegenden Erläuterungsbericht dargestellt.

Der Flächennutzungsplan

Nach dem Baugesetzbuch gliedert sich das Planungsrecht in zwei Ebenen:

- Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung
- Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung

Während der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen für die Ausgestaltung eines Baugebiets trifft, stellt der Flächennutzungsplan die **grundlegenden Ziele der Gemeindeentwicklung und ihre räumlichen Festsetzungen** dar. Im Normalfall ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gültigkeit des Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht festgelegt. In der Regel wird die Planung auf einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren ausgerichtet. Innerhalb dieses Zeitraumes sind zumeist räumliche Entwicklungen sowie Veränderungen der planerischen Leitbilder eingetreten, die eine Neuaufstellung nahe legen.

Der Flächennutzungsplan dient der Sicherung einer abgestimmten und geordneten städtebaulichen Entwicklung; für das ganze Gemeindegebiet ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (vgl. § 5 (1) BauGB).

Da die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen dargestellt werden soll, sind parzellenscharfe Aussagen unzulässig. Die Abgrenzung beispielsweise einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darf nicht als unverrückbare Grenze der Bebauungsmöglichkeit angesehen werden.

Seiner Rechtsnatur nach stellt der Flächennutzungsplan eine hoheitliche Willensäußerung der Gemeinde dar. **Bindene Wirkung besitzt er nur für die verbindliche Bauleitplanung sowie andere öffentliche Planungsträger, die am Planungsverfahren beteiligt werden müssen.**

Dem Bürger ist es in keinem Fall möglich, ein Baurecht aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten.

Normenkontrollverfahren zur Anfechtung der Inhalte des Flächennutzungsplans sind nicht zulässig.

Aufbau des vorliegenden Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan

Der Erläuterungsbericht dient einerseits der Begründung des Flächennutzungsplans und seiner Darstellungen und andererseits der Verdeutlichung des Planinhalts und einem besseren Verständnis für die Bürger. Aufgrund des Erläuterungsberichts müssen Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis nachvollziehbar sein. In ihm sind die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzustellen.

Der Erläuterungsbericht ist in drei Hauptteile gegliedert.

Im **Kapitel 1** werden die allgemeinen Grundlagen des Flächennutzungsplans aufgeführt.

Im **Kapitel 2 - Bestandsaufnahme und -Analyse der lokalen Ausgangsbedingungen der Gemeinde Ammersbek** - erfolgt eine Charakterisierung der Gemeinde.

Dies geschieht zum einen anhand der Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben (Aussagen der Regional- und Kreisplanung). Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Zum anderen werden die vorliegenden Strukturdaten unterschiedlicher Bereiche (u.a. Bevölkerung, Wirtschaft, Pendler) analysiert.

Die übergeordneten Planungsvorgaben als auch die lokale Bestandsanalyse bilden wichtige Planungsgrundlagen, weil sich teilweise schon hieraus Bedarfe resp. Maßnahmen ableiten lassen.

Kapitel 3 gibt den konkreten Inhalt des Flächennutzungsplans wieder. Die vorhandenen räumlichen Nutzungen und Funktionen werden kapitelweise bearbeitet.

Dabei erfolgt zumeist eine Beschreibung des Bestandes, daran anschließend z.T. eine Bedarfsermittlung und die Formulierung von Entwicklungszielen.

Im Falle von zusätzlichen Flächenbedarfen werden die neuen Flächendarstellungen hinsichtlich ihrer Größe und räumlichen Lage kurz beschrieben.

Die Aussagen, die den Naturschutz und die Landschaftspflege betreffen, sind überwiegend dem Landschaftsplan entnommen.

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Im Gebiet der Gemeinde Ammersbek bestehen zwei wirksame Flächennutzungspläne - für die Gemeinde Bünningstedt und für die Gemeinde Hoisbützel.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bünningstedt wurde 1970, der der ehemaligen Gemeinde Hoisbützel 1971 rechtswirksam.

Im Laufe der Zeit sind Entwicklungen und Planungen (u.a. die Zusammenlegung der Gemeinden Hoisbützel und Bünningstedt im Zuge der Gemeindereform) eingetreten, die die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Ammersbek erforderlich machen.

Die Gemeindevertretung hat am 30.04.1991 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek beschlossen.

Der Aufstellung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

in den zum Zeitpunkt des Beschlusses über den vorliegenden Flächennutzungsplan gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage wurde die Deutsche Grundkarte im Maßstab M 1 : 5000 verwendet.

Mit der Ausarbeitung der vorliegenden Aufstellung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH, Hamburg, beauftragt.

1.2 Weitere Planungsgrundlagen

- Raumordnungsbericht 1991 der Landesregierung Schleswig-Holstein
- Landesraumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein 1979 und 1995 (Entwurf)
- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK); Hamburg, Hannover, Kiel 1994
- Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein 1988 und Fortschreibung 1995 (Entwurf)
- Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn, 5. Fortschreibung (1992 bis 1996)
- Stormarn-Mitte - Regionalplanerische Entwicklungsstudie - Entwurf - Freie Planungsgruppe Berlin; Endbericht Februar 1996
- Wirksame Flächennutzungspläne der Ortsteile Hoisbützel und Bünningstedt nebst wirksame Änderungen
- Rechtskräftige und sich in der Aufstellung befindende Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek
- Landschaftsökologischer Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung Planungsraum I, Teilbereich Kreis Stormarn, Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz - Biotopverbundsystem -; Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Stand 6/90
- Dorferneuerungsplan für den Ortsteil Bünningstedt (Landgesellschaft Schleswig-Holstein)
- Rahmenplan "Bereich Wolkenberg" der Gemeinde Ammersbek - Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1980/81 und Fortschreibung 1993)

- Kindergarten- und Schulentwicklungsplan der Gemeinde Ammersbek (März 1993/Fortschreibung 1995)
- Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek, Fortschreibung Juni 1996 - Erarbeitung durch das Landschaftsplanungsbüro Hess + Jacob, Norderstedt.

1.3 Laufende Planungen

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek fortgeschrieben.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Bebauungspläne im Verfahren.

1.4 Plangeltungsbereich

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Ammersbek umfaßt das gesamte Gemeindegebiet. Es ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie gekennzeichnet.

1.5 Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan soll die grundlegenden Ziele der Gemeindeentwicklung und ihre räumlichen Festsetzungen darstellen. Er dient der Sicherung einer abgestimmten und geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.0 Bestandsaufnahme und -Analyse der lokalen Ausgangsbedingungen der Gemeinde Ammersbek

2.1 Lage im Raum und Einbindung in die Region

Die Gemeinde Ammersbek ist im Zuge der Gemeindereform 1978 entstanden und umfaßt die ehemals selbständigen Ortsteile Hoisbüttel und Bünningstedt. Das Gemeindegebiet dehnt sich auf einer Fläche von 1.770 ha aus und gehört zum Landkreis Stormarn.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 485 Einwohner/innen je qkm (Stand 31.3.1992). Ein Großteil der Gemeinde Ammersbek liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen und Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe.

Im Westen und Süden grenzt die Gemeinde an die Freie und Hansestadt Hamburg mit den Stadtteilen Bergstedt, Wohldorf-Ohlstedt und Volksdorf, im Norden bzw. Nordosten an die Gemeinden Jersbek (Ortsteil Timmerhorn) und Delingsdorf und im Süden bzw. Südosten an die Stadt Ahrensburg.

Die Gemeinde Ammersbek ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Die wichtigsten überörtlichen Verkehrsverbindungen stellen die Bundesstraßen 434, 75 und A 1 dar. Letztere ist über die K 104 (Autobahn-Anschlußstelle Ahrensburg / Großhansdorf) erreichbar. Durch den U-Bahn-Anschluß Hoisbüttel ist die Gemeinde an das schienengebundene öffentliche Personennahverkehrsnetz nach Hamburg angebunden. Buslinien des HVV existieren nach Hamburg, Jersbek und nach Ahrensburg. Darüber hinaus ist eine öffentliche Buslinie nach Bargteheide eingerichtet worden.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Oberflächenformen Schleswig-Holsteins entstanden während der jüngsten geologischen Zeitperiode, dem Eiszeitalter (Pleistozän) und der Nacheiszeit (Holozän).

Es lassen sich drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landschaftszonen voneinander unterscheiden: das Jungmoränengebiet des östlichen Hügellandes, die Sanderebenen des Mittelrückens (niedere oder Vorgeest) und das Altmoränenland (hohe Geest) im Westen.

Die Gemeinde Ammersbek liegt naturräumlich im Jungmoränenbereich und gehört zu den interessantesten geomorphologischen Räumen im Hamburger Umland. Prägnante Einzelformen der jüngsten Vergletscherung wie Schildbuckel (Drumlins), Tunneltäler und Sölle sind hier vorzufinden.

Der Schüberg stellt als Teil einer echten Stauchendmoräne einen sogenannten "Nunatak" dar. Hierbei handelt es sich um einen isolierten, über die Oberfläche von Gletschern und Inlandmassen aufragenden Felsen, der durch bestimmte geotektonische Druckverhältnisse aus dem Erdinnern nach oben gedrückt wurde.

Der Büldenbarg gehört zu den Musterbeispielen eines "Drumlins" im Hamburger Raum. Dies sind Hügel, die aus Grundmoränenmaterial bestehen und in Richtung der ehemaligen Eisbewegung weisen.

Das Gemeindegebiet zeigt eine deutliche Gliederung von Moränenrücken und Niederungen. Diese Gliederung ist durch die Weichsel-Eiszeit bedingt. Durch das Relief und die Nutzung (Siedlung, Ackerbau, Wiesen, Weiden) ist sie noch heute deutlich nachvollziehbar. Im Westen der Gemeinde befindet sich eine große Niederung, die geologisch und naturräumlich eine Einheit mit den unter Naturschutz stehenden Feuchtgebieten des Duvenstedter und Hansdorfer Brooks bildet.

Die sumpfige Brooklandschaft entstand durch einen Eisstausee, deren südlicher Rand auf Ammersbeker Gemeindegebiet, an den Ausläufern der Stauchmoräne Laberg - Schüberg - Bocksberg, liegt. Die traditionelle Nutzung dieses Bereiches ist die Grünlandwirtschaft. Für diesen Landschaftsraum typische Landschaftselemente sind Bruchwälder, trockene Birken-Eichenwälder, Wiesen und Weiden.

Die Niederungen in der Gemeinde Ammersbek sind als typische Tunneltäler, die zwischen den Moränenrücken verlaufen, ausgebildet. Hierzu gehören das Bredenbek- und Lottbektal, das Bollengrabenental sowie das Trockental zwischen Lottbek und Bredenbektal.

Sie entstanden durch Schmelzwasserflüsse, die in Kanälen im Eis bzw. unter dem Gletscher ihren Weg zum Gletschertor suchten. Sämtliche Fließgewässer auf Gemeindegebiet sind Alster-Zuläufe, die etwa entsprechend der Gletscherrichtung in Ost-West-Richtung verlaufen. Typische Landschaftselemente sind auch hier Bruchwälder (insbesondere Erlenbruchwälder) entlang der mäandrierenden Fließgewässer sowie Feuchtgrünland.

Den dritten Landschaftsraum bildet die Geest, die in Form der Moränenrücken deutlich erkennbar ist. Die Landschaft weist hier einige Waldflächen und hauptsächlich Ackerland auf. Sie ist in den Bereichen zwischen der Landesstraße 225 Hoisbüttel / Bünningstedt und Bredenbeker Teich durch ein relativ dichtes, ökologisch hochwertiges Knicksystem klar gegliedert.

2.3 Raumplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Ammersbek gehört zum Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeindeentwicklung hat sich im wesentlichen aufgrund der Standortgunst zu den siedlungsnahen Gebieten Hamburgs vollzogen. Der Gemeinde Ammersbek werden nach dem Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein 1995 (Entwurf) die Wohnfunktion als Hauptfunktion und die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als Nebenfunktionen zugewiesen. Eine überörtliche Versorgungsfunktion ist für die Gemeinde nicht vorgesehen.

Das gesamte Gemeindegebiet ist als Raum für Naherholung und Fremdenverkehr ausgewiesen.

Die einzelnen Siedlungsbereiche / Ortsteile der Gemeinde Ammersbek haben seitens der Regionalplanung eine unterschiedliche räumliche Zuordnung erfahren: Die Siedlungsbereiche Hoisbüttel-Dorf, Rehagen-Schäferdresch, Bünningstedt-Steenhoop liegen im Achsenzwischenraum. Ihnen sind die Hauptfunktion "Wohnen" und die Nebenfunktion "ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion" zugewiesen. Die Achsenzwischenräume gilt es grundsätzlich in ihrer landwirtschaftlich und landschaftlich betonten Struktur zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln, um ihrer besonderen Aufgabe als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume für den Gesamttraum gerecht zu werden. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu.

Der Ortsteil Lottbek mit überwiegendem Wohncharakter und U-Bahnanschluß stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit der Freien und Hansestadt Hamburg dar und ist als **besonderer Siedlungsraum** eingestuft.

Der Siedlungsbereich "Siedlung Daheim/Heimgarten" gehört zum Achsenraum der Achse Hamburg - Bad Oldesloe und stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit der Stadt Ahrensburg dar.

Der Kreisentwicklungsplan 1992 bis 1996 trifft für die Gemeinde Ammersbek u.a. folgende Aussagen:

- Die Einstufung als Stadtrandkern II. Ordnung wird angestrebt und im Rahmen der Novellierung des Entwicklungsgrundsatzgesetzes und ggf. des nächsten Raumordnungsberichtes der Landesregierung geprüft werden.
- Die Siedlungsgebiete und die landwirtschaftlich genutzten Bereiche sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben.
- Das Zusammenwachsen der einzelnen Ortsteile durch Bebauung wird nicht angestrebt.
- Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sollen im Ortsteil Lottbek (besonderer Wirtschaftsraum¹⁾) sowie durch Verdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete eingeräumt werden.
- Vordringlich ist die Ausweisung und Erschließung von Grundstücken im Ortsteil Lottbek für den Wohnungsbau.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Naherholung sind aufeinander abzustimmen.

¹⁾Der Begriff ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans 1995 (Entwurf) durch den Begriff "besonderer Siedlungsraum" ersetzt worden.

2.4 Historische Entwicklung der Ortsteile Hoisbüttel und Bünningstedt

Im Jahre 1978 wurden die ehemals selbständigen Gemeinden Hoisbüttel und Bünningstedt zur Gemeinde Ammersbek zusammengefaßt. Dies bedeutete einen Wendepunkt in der jahrhundertlangen Geschichte zweier Dörfer, die sich trotz ihrer räumlichen Nähe unabhängig voneinander entwickelten. Im folgenden wird die historische Entwicklung für beide Ortsteile kurz dargestellt.

Hoisbüttel

Hoisbüttel gehört zu den sogenannten "büttel-Dörfern", woraus zu schließen ist, daß der Ort in der ersten Hälfte des Mittelalters, zwischen dem 9. und 12. Jahrhundert entstanden ist. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort im Jahre 1262. Der ursprüngliche Dorfkern des Haufendorfes liegt im Bereich der "Hoisbütteler Dorfstraße". Von hier aus dehnte sich die Siedlung im für Haufendörfer typisch unregelmäßigen Grundrißmuster weiter aus.

Von 1437 bis 1803 gehörte eine Hälfte Hoisbüttels zu Hamburg, wodurch eine enge, wechselseitige Beziehung entstand. Der Zustand des geteilten Dorfes blieb jedoch bis 1927 bestehen, denn ab 1803 fiel Hoisbüttel an Dänemark, ohne daß es zu einer Vereinigung der beiden Dorfhälften zu einer Gesamtgemeinde gekommen war. Der ehemals zu Hamburg gehörende Teil des Dorfes "Landgemeinde Hoisbüttel" wurde 1805 dem Amt Tremsbüttel zugeordnet. Die andere Hälfte von Hoisbüttel, die holsteinisch gewesen war, bildete das adelige Gut Hoisbüttel, bestehend aus dem Gutshof mit seinen Ländereien sowie die zum Gutsanteil gehörenden Hofstellen mit deren Landbesitz.

Nach dem Zweiten Weltkrieg verdoppelte sich die Einwohnerzahl. Hamburger Evakuierte und Flüchtlinge aus dem Osten suchten hier Unterkunft. Es entstanden zahlreiche Kleinsthöfe, und auf der Brennerkoppel wurde eine Doppelhaussiedlung in Selbsthilfe errichtet. Am "Volksdorfer Weg" sowie "Am Schüberg" entstanden Nebenerwerbsiedlungen, die für Flüchtlinge und aus der Landwirtschaft stammende Bevölkerungsgruppen bestimmt waren.

Der Ortsteil Lottbek, der bereits vor der Gebiets- und Gemeindereform zur Gemeinde Hoisbüttel gehörte, wurde 1320 erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1437 gelangte die Siedlung in den Besitz der Stadt Hamburg und starb knapp 100 Jahre später aus. Ein Teil der Ländereien, der heutige Teil Lottbek des Ortsteiles Hoisbüttel fiel an die Hamburger Hälfte von Hoisbüttel, der restliche Teil an Volksdorf. (vgl. Gemeinde Ammersbek (Hg.) (1988) : Chronik Ammersbek)

Bünningstedt

Bünningstedt gehört zur Gruppe der sogenannten "stedt-Dörfer", denen die Ortsnamenforschung ein relativ hohes Alter zuschreibt.

Zu diesen Orten gehören beispielsweise das Kirchspieldorf Bergstedt, Ohlstedt und Duvenstedt. Die Entstehung dieser Orte wird während des Zeitraumes um 500 bis 800 n.Chr. angesetzt. Sie gehören mit großer Wahrscheinlichkeit einem altsächsischen Volksstamm an.

Im Jahre 1314 wurde Bünningstedt erstmals als "Dhorp Bunningstede" urkundlich erwähnt. Die Siedlungsform war ursprünglich ein Haufendorf, hat sich aber im Laufe der Zeit zu einem langgestreckten Straßendorf erweitert. Der Ursprung der Besiedlung dürfte der noch heute als Ortsmittelpunkt erkennbare Gabelbereich der Dorfstraße gewesen sein. Ausgehend von hier entwickelte sich der Ort entlang der Dorfstraße in westliche und östliche Richtung. Eine städtebauliche Erweiterung erfuhr die Siedlung zudem in nördlicher Richtung mit dem Siedlungsbereich Steenhoop.

Bis Anfang der 30er Jahre war Bünningstedt eine reine Landgemeinde und zählte ca. 330 Einwohner. Die "Dorfstraße" und "Steenhoop" stellten die Hauptwege dar. In den folgenden Jahren verzeichnete die Gemeinde einen Einwohnerzuwachs von ca. 700 Einwohnern. Die zumeist aus Hamburg stammenden Zuwanderer siedelten sich am Rande des Dorfes auf den ehemals landwirtschaftlichen Flächen an. Die Siedlungen "Heimgarten" und "Daheim" entstanden 1932, wobei in der Siedlung "Daheim" anfangs ausschließlich Wochenendhäuser errichtet wurden, die etwa ab 1937 durch Massivbauten ersetzt wurden. Zur selben Zeit fand eine Wochenendhausbebauung in den Gebieten "Schäferdresch", "Bramkamp" und "Rehagen" statt. Während des Zweiten Weltkrieges dienten diese Siedlungen als vorübergehende Zufluchtsorte und entwickelten sich dann häufig zu Daueraufenthalten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte, bedingt durch den Flüchtlingsstrom (Hamburger Ausgebombte und Heimatvertriebene), kontinuierlich ein städtebauliches Siedlungswachstum am Ortsrand ein. Insbesondere in den ehemaligen Wochenendhaussiedlungen vollzog sich eine rege, unkoordinierte Bautätigkeit. Die Gemeinde hatte in diesen Bereichen ursprünglich keine Bebauung vorgesehen.

Das gesamte am Schäferdresch gelegene Gelände, einschließlich des alten Timmerhorner Teiches, war bereits vor dem Krieg nach § 5 Reichsnaturgesetz unter Landschaftsschutz gestellt worden. (vgl. Gemeinde Ammersbek (Hg.) (1988): Chronik Ammersbek).

2.5 Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Gemeinde Ammersbek

Aufgrund der Stadtrandlage der Gemeinde Ammersbek zur Hansestadt Hamburg vollzog sich hier in den vergangenen Jahrzehnten ein Verstärkerungsprozeß, der weitreichende Struktur- und Funktionsveränderungen mit sich brachte, die sich auch im örtlichen Erscheinungsbild der Ortsteile widerspiegeln. U.a. kennzeichnen folgende Merkmale diese Entwicklung:

- Bedeutungsverlust der Landwirtschaft
- Bedeutungszuwachs der Wohnfunktion, Indikatoren hierfür sind steigende Zuzugszahlen und wachsendes Pendleraufkommen
- Übernahme von städtisch geprägten Lebens- und Arbeitsgewohnheiten
- Errichtung von z.T. städtisch geprägten Neubauten in den alten Ortskernen bzw. Neubaugebieten am Ortsrand und damit im Zusammenhang stehend eine Zersiedelung der Landschaft

Die in der Gemeinde Ammersbek vorhandenen Ortsteile weisen hinsichtlich ihrer Baustruktur und Funktionen teilweise große Unterschiede auf. Nachstehend werden die einzelnen Siedlungsbereiche charakterisiert:

Lottbek

Der Ortsteil Lottbek hat im Vergleich zu den restlichen Ortsteilen einen stark vorstädtischen Charakter. Er ist Wohnstandort und gleichzeitig Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.

Seit Beginn der 60er Jahre entwickelte sich das bis dahin schwach besiedelte Lottbek somit zum zentralen Ortsteil der Gemeinde Ammersbek. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war die verkehrsgünstige Lage am U-Bahnhof Hoisbüttel. Insbesondere in diesem Bereich konzentrieren sich zentrale Versorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Private Dienstleistungen, Einzelhandel und sonstige Versorgungseinrichtungen sind zumeist in den Erdgeschoßzonen mehrgeschossiger Wohnbauten entlang der Hamburger Straße untergebracht. U.a. befinden sich in Lottbek eine Poststelle, Sport- und Spielanlagen, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes, eine Grundschule, ein Jugendtreff sowie ein kirchliches Gemeindezentrum.

An der Ferdinand-Harten-Straße befindet sich das einzige, rund 6,6 ha große Gewerbegebiet der Gemeinde Ammersbek.

Die Siedlungen an der Brennerkoppel und am Volksdorfer Weg sind aus der Nachkriegszeit stammende Siedlungen für Heimatvertriebene und Flüchtlinge.

Eine rege Wohnungsbautätigkeit (privater und sozialer Wohnungsbau), die in verschiedenen Ausbauphasen seit den 60er Jahren stattfindet, führte zu einem sprunghaften Einwohnerzuwachs. Diese Neubaugebiete, größtenteils in verdichteter Bauweise als Mehrgeschoß- und Reihenhausbauung errichtet, prägen den Ortsteil maßgeblich.

Hoisbüttel-Dorf

Hoisbüttel-Dorf hat seine landwirtschaftliche Funktion fast vollständig eingebüßt. Aufgrund der Siedlungsentwicklung kann man drei Ortsbereiche unterscheiden:

- Den alten Siedlungskern im Bereich der Hoisbütteler Dorfstraße, Dorftwiete und Schrammstwiete
- Am Schüberg die jüngeren Neubaugebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, u.a. im Bereich Melkweg/Grootkoppel und An der Bredenbek.

Hoisbüttel-Dorf kommt insofern eine zentrale Gemeindefunktion zu, als daß sich dort auf der Fläche der ehemaligen Gutsanlage das Gemeindezentrum mit Rathaus, Dorfgemeinschaftshaus und Bauhof befindet. Darüber hinaus gibt es eine Polizeidienststelle, einen Feuerwehrstützpunkt sowie eine kirchliche Tagungsstätte. Im Hoisbütteler Ortskern ist eine Mischung von gewerblicher Nutzung (Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben) und Wohnnutzung vorhanden.

Insgesamt ist die Versorgung der Hoisbütteler Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs und den wichtigsten Dienstleistungen als zufriedenstellend zu bewerten.

Hinsichtlich des örtlichen Erscheinungsbildes läßt sich feststellen, daß die historische, ortstypische Bebauung in vielen Fällen nicht mehr vorhanden oder durch Modernisierung und Renovierung neuzeitlichen Nutzungsansprüchen angepaßt worden ist.

Bünningstedt Dorf / Steenhoop

Der Ortsteil Bünningstedt ist Produktionsstandort für die Landwirtschaft sowie Wohnstandort. Hier besitzt die Landwirtschaft die größte Bedeutung innerhalb der Gemeinde Ammersbek. Die Siedlungsstruktur ist dementsprechend, im Vergleich zu den anderen Ortsteilen, relativ stark landwirtschaftlich geprägt. Die landwirtschaftlich genutzten bzw. umgenutzten Gebäude sind überwiegend gut erhalten, die Durchmischung mit orts- bzw. regionaluntypischen Bauten jüngeren Datums ist jedoch auch hier weit fortgeschritten. Die ländliche Struktur zu erhalten und zu schützen, ist erklärtes Ziel der Regionalplanung.

Von 1984-1992 hat der Ortsteil Bünningstedt am Dorferneuerungsprogramm teilgenommen, was sich positiv auf das örtliche Erscheinungsbild ausgewirkt hat.

Es finden sich gelungene Beispiele für Straßengestaltungen, Modernisierungen, Umbauten und Neubauten, die sich harmonisch in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Außer der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt der Ort keine weiteren Wirtschaftsfunktionen.

Es bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten. An öffentlichen Einrichtungen existieren in Bünningstedt eine Grundschule, eine Sportanlage, eine Kindertagesstätte und ein Feuerwehrstützpunkt.

Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp

Der Siedlungsbereich Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp, der sich in einer landschaftlich reizvollen Lage befindet, ist fast ausschließlich ein reiner Wohnstandort. Die Siedlungsstruktur ist durch eine großzügige Grundstücksstruktur mit Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Die private Grundversorgung der Bewohner mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs ist seit 1993 durch die Errichtung eines Versorgungszentrums in Rehagen gesichert. An öffentlichen Einrichtungen gibt es eine Poststelle sowie einen Kindergarten, einen Jugendtreff und eine Sportanlage.

Siedlung Heimgarten / Daheim

Bei der Siedlung Heimgarten/Daheim handelt es sich um eine reine Wohnsiedlung, mit einer größtenteils in den 30er Jahren entstandenen Wohnbebauung für Hamburger Erwerbslose. Die Siedlungsstruktur ist durch eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung auf relativ kleinen Grundstücken geprägt. Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Die Siedlung orientiert sich seit ihrer Entstehung in starkem Maße zur Stadt Ahrensburg, wo sämtliche Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden und für die Bewohner der Heimgartensiedlung leicht zu erreichen sind. Im Zuge der Gemeindereform wurde die Siedlung allerdings der Gemeinde Ammersbek zugeordnet, was vor dem o.g. Hintergrund eine ungünstige Situation schuf.

2.6 Sozio-ökonomische Struktur und Entwicklung in Ammersbek

2.6.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Gemeinde Ammersbek hatte im Juni 1995 8.571 Einwohner. Seit 1939 hat sich die Bevölkerung knapp vervierfacht. Sprunghafte Anstiege sind in diesem Zeitraum zum einen nach dem Zweiten Weltkrieg infolge des Flüchtlingsstromes und zum anderen zwischen 1961 und 1970 aufgrund der einsetzenden Stadtrandwanderung und damit verbundenen regen Bautätigkeit zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung verlief dabei für die Ortsteile Bünningstedt und Hoisbüttel unterschiedlich. 1939 war die Einwohnerzahl im Ortsteil Bünningstedt noch um ca. 35 % höher als im Ortsteil Hoisbüttel. In den folgenden Jahrzehnten kehrte sich dieses Verhältnis um und Hoisbüttel überflügelte Bünningstedt in Bezug auf die Einwohnerzahl, wofür in erster Linie die Entwicklung im Siedlungsbereich Lottbek verantwortlich ist. Die Zuwachsraten waren zwischen 1961 und 1970 für den Ortsteil Hoisbüttel mehr als fünffach höher. Seit 1980 ist der Bevölkerungsanstieg der Gemeinde Ammersbek als relativ gering einzustufen. Folgende Tabelle veranschaulicht diese Entwicklung.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Ammersbek

Jahr	Bünningstedt	Hoisbüttel	Gesamt	Zuwachsraten	in %
1939	1002	740	1742		
1950	2124	1651	3775	(1939-50)	116,7
1961	2206	1617	3823	(1950-61)	1,3
1970	2876	4181	7057	(1961-70)	84,6
1980*			8149	(1970-80)	15,5
1987			8107		
1991			8512	(1980-91)	4,5
1995			8571	(1991-95)	0,7

* Seit 1980 sind keine separaten Daten für die Ortsteile Hoisbüttel und Bünningstedt vorhanden

Quelle: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein 1939, 1950, 1961, 1970, 1980, 1987, 1991, 1995

Tabelle 2 veranschaulicht, daß sich auch in der Gemeinde Ammersbek der bundesweite Trend - Zunahme der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße - vollzieht. Letztere betrug 1987 durchschnittlich 2,5 Personen (gegenüber 2,9 Personen im Jahre 1970). Über die Hälfte der Haushalte (55,6 %) waren 1987 1-2 Personenhaushalte.

Tabelle 2: Privathaushalte in der Gemeinde Ammersbek

Jahr	Haushalte	Haushalte	davon Haushalte mit ... Personen				
	Anzahl	Personen	1	2	3	4	5 und mehr
1970	2461	7140	456 18,5 %	637 25,9 %	549 22,3 %	504 20,5 %	315 12,8 %
1987	3317	8269	805 24,3 %	1038 31,3 %	714 21,5 %	595 17,9 %	165 5 %

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein 1970, 1987 und eigene Berechnung

Die altersstrukturelle Gliederung der Einwohner Ammersbeks im Vergleich mit der des Kreises Stormarn zeigt, daß der Anteil der über 65jährigen in Ammersbek etwas höher liegt, betrachtet man jedoch die übrigen Altersklassen, kann davon ausgegangen werden, daß die künftige Bevölkerungsentwicklung in Ammersbek weiterhin ausgeglichen sein wird.

Tabelle 3: Altersstruktur der Einwohner Ammersbeks**Altersklassen**

Jahr	unter 6	6 - 18	18 - 45	45-65	über 65
1970	924	1240	2901	1275	717
in %	13,1	17,6	41,1	18,1	10,2
1987	421	1093	3193	2474	926
in %	5,2	13,5	39,1	30,5	11,4

Quelle: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein, 1970, 1987

Tabelle 4: Altersstruktur Kreis Stormarn**Altersklassen**

Jahr	unter 6	6 - 18	18 - 45	45-65	über 65
1970					
in %	10,5	17,6	37,9	21	13,5
1987					
in %	5,5	12,8	39,9	27,6	14,2

Quelle: Volks- und Berufszählung 1970 und 1987 / Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein

2.6.2 Beschäftigtenstruktur und außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze

In der Gemeinde Ammersbek hat die Erwerbsquote der Wohnbevölkerung von 42,9 % (1970) auf 48,5 % (1987) zugenommen. Hierfür ist u.a. die gestiegene Erwerbstätigkeit der Frauen (von 33,8 % 1970 auf 38,3 % 1987) verantwortlich.

Die folgende Tabelle veranschaulicht, daß die Landwirtschaft in Ammersbek bereits 1970 eine geringe Bedeutung hatte, die seither noch weiter zurückgegangen ist. Die in den letzten Jahrzehnten vollzogene Entwicklung von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft ist auch in Ammersbek zu beobachten, wo der Anteil der im sekundären Sektor Erwerbstätigen zugunsten des Dienstleistungssektors deutlich sank.

Tabelle 5: Erwerbstätige Einwohner Ammersbeks nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereiche	1970 in % (Gebietsstand 1987)	1987 in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2,9	1,9
Produzierendes Gewerbe	36,8	29,9
Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	23,5	23,7
Sonstige Dienstleistungen	36,7	44,4
Erwerbstätige	100,0	100,0

Quelle: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein 1970, 1987

Die Arbeitsplatzstruktur in Ammersbek weist insgesamt eine positive Entwicklung auf. Gegenüber 1970 (195 nicht landwirtschaftliche Betriebe, die insgesamt 1004 Personen beschäftigten) stieg die Anzahl der nicht landwirtschaftlichen Arbeitsstätten bis 1987 auf 230 mit insgesamt 1139 Beschäftigten.

Auffallende Veränderungen von 1970 bis 1987 sind:

- Verdoppelung der Arbeitsstätten im Baugewerbe (von 20 auf 46 Betriebe)
- Abnahme der Handelsbetriebe (von 71 auf 54 Betriebe)
- Zunahme von Dienstleistungsunternehmen und Freien Berufen (von 42 auf 75 Unternehmen).

Tabelle 6: Nicht landwirtschaftliche Arbeitsstätten in Ammersbek

Wirtschafts- sektoren	1970		1987	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sekundärer Sektor	60	328	78	536
Tertiärer Sektor	135	676	152	603

Quelle: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein 1970, 1987

Entsprechend der verbesserten Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde Ammersbek ist die Auspendlerquote zwischen 1970 und 1987 relativ gesunken. 1970 waren noch 61 % der Erwerbstätigen gegenüber 54 % im Jahre 1987 darauf angewiesen, ihrer Berufstätigkeit in Nachbarorten nachzugehen. Die wichtigsten Zielorte sind nach wie vor Hamburg, Ahrensburg und Bargteheide.

Tabelle 7 verdeutlicht, daß die Einpendlerzahl vergleichsweise gering ist. Die Hauptherkunftsorte sind Hamburg, Ahrensburg und Bargteheide.

Tabelle 7: Ein- und Auspendler, Gemeinde Ammersbek

Jahr	Auspendler*	Einpendler **
1970	2395	240
1987	3036	374

*) davon 542 (1970) bzw. 907 (1987) Schüler und Studierende

***) davon 2 (1970) bzw. 4 (1987) Schüler und Studierende

Quelle: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein, 1970, 1987

2.6.3 Situation der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft spielt in der Gemeinde Ammersbek keine wesentliche Rolle mehr. Die Erwerbstätigkeit im primären Sektor war bereits 1970 sehr gering (2,9 %) und sank bis 1987 auf 1,9 %. Parallel hierzu ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe gesunken. 1961 existierten noch 72 Betriebe, 1991 waren es nach Angaben des Statistischen Landesamtes noch 27.

Von dieser Entwicklung sind sämtliche Größenklassen der landwirtschaftlichen Betriebe betroffen; eine Ausnahme bilden lediglich Betriebe mit mehr als 50 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, deren Zunahme mit einer erheblichen Flächenkonzentration einhergeht.

Tabelle 8: Landwirtschaftliche Betriebe nach Größenklassen 1960/61, 1970, 1987, 1991, Gemeinde Ammersbek

Größenklassen nach der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) in ha

Jahr	insgesamt	unter 2	2-10	10-20	20-50	über 50
1960/61	72	33	12	1	20	6
1970	43	9	12	2	12	8
1987	32	9	10	1	2	10
1991	27	15*		2	2	8

* Kategorie: 1 - 10 ha

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein

Die Betriebsaufgabe vollzieht sich in Etappen: vom Vollerwerbsbetrieb über den Zuerwerbs- zum Nebenerwerbsbetrieb, bis letztendlich die Landwirtschaft vollständig aufgegeben wird.

1993 durchgeführte örtliche Erhebungen ergaben, daß in der Gemeinde Ammersbek nur noch 15 landwirtschaftliche Betriebe existierten. Davon wirtschafteten 10 als Haupterwerbsbetriebe.

In den Ortsteilen Bünningstedt und Hoisbüttel wirtschaften jeweils 4 Betriebe mit dem Schwerpunkt Schweinehaltung; 1 Betrieb betreibt Ackerbau. Die übrigen 5 Betriebe sind Milchwieh- bzw. Rindermastbetriebe. 7 Höfe liegen innerhalb der bebauten Ortslage, die anderen 8 Betriebe außerhalb.

Trotz der relativ geringen Bedeutung der Landwirtschaft in der Gemeinde Ammersbek sind die landwirtschaftlichen Betriebe bei allen räumlichen Planungen zu berücksichtigen, d.h. im Rahmen des Abwägungsgebotes der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, ist den landwirtschaftlichen Erfordernissen beim Betreiben bestehender und der weiteren Entwicklung baulicher, landwirtschaftlicher Anlagen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Lärm- und Geruchsimmissionen planungsrechtlich zu berücksichtigen.

3.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

In den folgenden Kapiteln werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächentypen erläutert.

Die folgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick über die Veränderungen von Flächenanteilen der unterschiedlichen Nutzungen in Gegenüberstellung: Wirksamer F- Plan / Neuaufstellung F-Plan

Tabelle 9: Flächenbilanzierung, Flächennutzungsplan Ammersbek

Flächentypen	Darstellung gem. BauGB	Flächendarstellungen im wirksamen F-Plan in ha	Flächendarstellungen im Entwurf in ha	Veränderung in ha
Wohnbauflächen	§ 5 (2) 1	194,1	212,3	+ 18,2
Mischbauflächen	§ 5 (2) 1	51,0	43,2	- 7,8
Gewerbebauflächen	§ 5 (2) 1	8,8	7,8	- 1,0
Sonderbauflächen	§ 5 (2) 1	31,9	15,6	- 16,3
Gemeinbedarfsflächen / Fl. für Sport- und Spielanlagen	§ 5 (2) 2	10,4	30,5	+ 20,1
Flächen für den überörtlichen Verkehr	§ 5 (2) 3	35,0	35,0	0
Öffentliche Grünflächen	§ 5 (2) 5	152,9	114,3	- 38,6
Wasserflächen	§ 5 (2) 7	12	12	0
Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 (2) 9a	1198,7	1126,6	- 72,1
Flächen für Wald	§ 5 (2) 9b	75,2	172,7	+ 97,5
Gesamt		1.770	1.770	0

Quelle: Wirksamer Flächennutzungsplan, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Entwurf) - eigene Berechnung

An dieser Stelle sind folgende Belange, die für sämtliche Bauflächen gelten, zentral vorangestellt. Sie fallen nicht in den "Aufgabenbereich" des Flächennutzungsplanes, sondern sind Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

Sie hat u.a. zu berücksichtigen:

- Die innere Verkehrserschließung sowie Maßnahmen für eventuell notwendigen Immissionsschutz
- Einen sparsamen Landschaftsverbrauch und möglichst niedrige Erschließungs- und Baukosten durch die Realisierung von verdichteter Bebauung (Doppel-, Ketten- und Reihenhausbau, im Ortsteil Lottbek auch Geschoßwohnungsbau) neben Einfamilienhausbebauung
- Die Erhaltung und Entwicklung des individuellen Charakters der einzelnen Ortsteile, d.h. Um- und Neubauten sind in orts- und regionaltypischer Architektur zu errichten
- Die Verbesserung des Wohnumfeldes durch den ortstypischen Bau oder Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen.

Im Rahmen der Grünordnungspläne sind insbesondere die harmonische Einbindung der Siedlungsbereiche in die freie Landschaft sowie standort- und landschaftsgerechte Anpflanzungen zu beachten. Darüber hinaus ist eine detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vorzunehmen.

3.1 Wohnbauflächen

In der Gemeinde Ammersbek beträgt die Summe der derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen rd. 194 ha, wovon der überwiegende Flächenanteil bereits bebaut ist.

Die Wohnbauflächen verteilen sich auf die einzelnen Siedlungsbereiche wie in Tabelle 10 aufgeführt.

Tabelle 10: Wohnbauflächen in der Gemeinde Ammersbek

<u>Ortsteile</u>	<u>Wohnbauflächen in ha</u>
Bünningstedt/ Steenhoop	-
Hoisbüttel	15,0
Lottbek	55,3
Schäferdresch/ Rehagen	82,0
Siedlung Daheim/Heimgarten	41,8
insgesamt	194,1

Quelle: Wirksamer F-Plan der Gemeinde Ammersbek

Die Wohnnutzung wird weiterhin die wichtigste räumliche Nutzung sein.

3.1.1 Wohnbauflächenbedarfe und -potentiale

In der Gemeinde Ammersbek herrscht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Freien und Hansestadt Hamburg, der relativ günstigen öffentlichen Verkehrsanbindung, der Nähe zur A1 und nicht zuletzt wegen der landschaftlich reizvollen Lage ist auch zukünftig von einer gleichbleibenden Entwicklungstendenz auszugehen.

Dabei soll sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde im Ortsteil Lottbek konzentrieren, da hier aufgrund des U-Bahnanschlusses, der Lage an der B 434 und dem Vorhandensein sämtlicher Wohnfolgeeinrichtungen gute Voraussetzungen für eine auch künftig verstärkte Siedlungsentwicklung gegeben sind.

Folgende Ziele der Siedlungsentwicklung werden den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Bestand und zukünftigen Wohnbauflächen zugrunde gelegt:

- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Bereitstellung von ausreichenden Reserveflächen zur Deckung der Wohnraumnachfrage der Ammersbeker Bürger und Ansiedlungsinteressierter
- Förderung der Wohneigentumsbildung

Entsprechend des Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 Absatz 5 BauGB i.V.m. BNatSchG) ist eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Ammersbek im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese basiert auf landesplanerischen Berechnungen sowie in Anlehnung an die Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte (Endbericht Februar 1996).

Um den Wohnungsneubaubedarf zu bestimmen, sind neben dem Neubedarf der Nachhol- und Ersatzbedarf zu ermitteln.

Grundlagen zur Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs

1. Einwohner- und Wohnungsbestand Ende 1994

Kreis Stormarn

Einwohner am 31.12.1994: 206.797

Wohnungen am 31.12.1994: 87.353

Gemeinde Ammersbek

Einwohner am 31.12.1994: 8.662 (4,1 % des Kreises)

Wohnungen am 31.12.1994: 3.635 (4,1 % des Kreises)

Annahme:

Es wird davon ausgegangen, daß auch bis 2010 auf die Gemeinde Ammersbek rd. 4 % des Einwohnerzuwachses bzw. des Wohnungsneubaubedarfs des Kreises entfallen dürfte.

2. Erwartete Bevölkerungszunahme 1995 bis 2010

Kreis Stormarn:	rd. 15.000	
Gem. Ammersbek:	rd. 600	(4 % des Kreises)

Neubedarf

Der Neubedarf setzt sich zusammen aus der künftigen Veränderung der Bevölkerungszahl, die durch höhere Wanderungsgewinne entsteht sowie der Zunahme der Haushalte aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung.

Die o.g. zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ammersbek erfolgt auf der Grundlage der im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts für die Metropolregion Hamburg zugrunde gelegten kleinräumigen Bevölkerungsprognose für das Hamburger Umland in Anlehnung an die 8. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung des Bundes und der Länder.

Entsprechend dieser Prognose wird für den Kreis Stormarn von einem Zuwachs von rd. 15.000 Einwohnern bis 2010 ausgegangen. Entsprechend der Annahme, daß auch zukünftig auf Ammersbek rd. 4 % des Einwohnerzuwachses bzw. Wohnungsneubaubedarfes entfallen, steigt die Bevölkerungszahl um rd. 600 Einwohner.

Dies entspricht bei einer prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit einem Bedarf von 260 Wohneinheiten.

Hinzu kommt aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf von 300 Wohneinheiten. (8600 Einwohner (1994) : 2,2 Einwohner pro Wohneinheit minus 3600 Wohneinheiten (1994) = 300 Wohneinheiten)

Der Neubedarf beträgt für Ammersbek somit insgesamt **560** Wohneinheiten.

Gebäudebezogener Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf ist unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Er entsteht durch Umnutzung, Abriß oder Zusammenlegung von Wohnungen. Er wird in der Stormarn-Mitte-Studie mit 4% bis zum Jahre 2010 veranschlagt, d.h. 0,25% p.a.

Gegenüber dem veranschlagten Wert der Landesplanung (0,3%) erscheint der geringere Wert von 0,25% angesichts des hohen Anteils an Wohnungen in Einfamilienhäusern im Untersuchungsraum, dies gilt auch für die Gemeinde Ammersbek, gerechtfertigt. Bei dieser Bauform ist die Abrißquote äußerst gering; die Umnutzung von ganzen Wohnungen (für gewerbliche Zwecke) beschränkt sich primär auf die urbaneren Räume. Auch die Zusammenlegung von Wohnungen spielt wegen des hohen Anteils von großen Wohnungen nur eine untergeordnete Rolle.

Im Jahr 1994 gab es in Ammersbek rd. 3600 Wohnungen.

Demzufolge beträgt der Ersatzbedarf rd. **140** Wohneinheiten bis zum Jahr 2010.

Beim Ersatzbedarf ist davon auszugehen, daß mindestens 50% der Wohnungen auf bisherigen Flächen gebaut werden können.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf ist ebenfalls unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Hierunter ist die Zahl neu zu errichtender Wohnungen zu verstehen, die derzeit zu einer ausgeglichenen und damit funktionsfähigen Wohnraumversorgung fehlen.

Der Nachholbedarf wird berechnet aus der Differenz zwischen der bestehenden Wohnflächenversorgung und gesetzten Zielwerten, die sich an landes- bzw. bundesweit ermittelten Durchschnittswerten orientieren.

Für den Kreis Stormarn wurde Ende 1994 ein Wohnungsdefizit von 2900 Wohneinheiten ermittelt. Entsprechend der Annahme, daß auf Ammersbek rd. 4 % des Wohnungsdefizits entfallen, beträgt der Nachholbedarf **110 Wohneinheiten**.

Um die angestrebte Wohnungszahl realisieren zu können, sollte die Wohnbaulandausweisung in der Regel über den errechneten Bedarf liegen. Fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken oder mangelnde Baubereitschaft der Eigentümer können so ausgeglichen werden. Aus diesem Grund und um gleichzeitig einen möglichen weiteren Bevölkerungszuwachs auffangen zu können, wurde seitens des Stormarn-Mitte -Gutachtens eine Reserve von 30 % der Wohnungen veranschlagt.

Ausweisungsbedarf:

Unter der Annahme, daß 50 % des Ersatzbedarfs auf bestehenden Flächen realisiert werden kann und ein Sicherheitszuschlag von 30 % berücksichtigt wird, beträgt der Wohnungsneubaubedarf 960 Wohneinheiten.

Flächenbedarfe

Im folgenden werden die Flächenbedarfe für den Wohnungsneubaubedarf von 960 WE ermittelt.

Hierbei setzt sich der Wohnungsneubaubedarf zusammen aus:

40 % Mehrfamilienhäuser	384 WE
60 % Ein- und Zweifamilienhäuser	<u>576 WE</u>
	960 WE

Mehrfamilienhäuser

70 qm Wohnfläche
80 qm Geschoßfläche
GFZ 0,6

$384 \text{ WE} \times 80 \text{ qm} = 30.720 \text{ qm}$
 $30.720 \text{ qm} : 0,6 = 51.200 \text{ qm}$
 $51.200 \text{ qm} = 5,1 \text{ ha netto}$

$5,1 \text{ ha netto} \times 1,3 = 6,6 \text{ ha brutto}$

Ein- und Zweifamilienhäuser

100 qm Wohnfläche
120qm Geschoßfläche
GFZ 0,6

$576 \text{ WE} \times 120 \text{ qm} = 69.120 \text{ qm}$
 $69.120 \text{ qm} : 0,6 = 230.400 \text{ qm}$
 $230.400 \text{ qm} = 23,0 \text{ ha netto}$

$23,0 \text{ ha netto} \times 1,3 = 29,9 \text{ ha brutto}$

Ausweisungsbedarf:

Die Flächenbedarfe betragen rd. 36 ha brutto bzw. rd. 28 ha netto.

Der Wohnungsneubau- und Flächenbedarf für die Gemeinde Ammersbek wird in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 11: Wohnungsneubau - und Flächenbedarfe in der Gemeinde Ammersbek

Ersatzbedarf	Nachholbedarf	Neubedarf (gem. Bevölkerungsprognose)	Wohnungsbedarfe Gesamt incl. 30 % Reserve	Bauflächen Gesamt incl. 30 % Reserve
140 Wohneinheiten	110 Wohnein-	560 Wohneinheiten	900 Wohneinheiten	rd. 36 ha (brutto) bzw. 28 ha netto

Quelle: Berechnungen der Landesplanung, November 1996

Den oben ermittelten Wohnraumbedarf sind die vorhandenen Bauflächenreserven gegenüberzustellen. Hieraus ergibt sich der tatsächliche Bedarf.

Die Reserveflächen setzen sich zusammen aus:

- Bauland aus Bebauungsplänen (§§ 30, 33 BauGB)
- Bauerwartungsland aus dem Flächennutzungsplan
- Innenentwicklung (unbebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 BauGB)

Die in die Flächenbilanz einzubeziehende letzte Kategorie sind die im Rahmen der Innenentwicklung vorhandenen Potentiale, die sich aus Baulückenschließung, Nachverdichtung etc. zusammensetzen.

Sie werden mit 5 % des Wohnungsbestandes aus dem Jahre 1994 veranschlagt und betragen für Ammersbek **rd. 180 Wohneinheiten**.

Tabelle 12: Flächenreserven für Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Ammersbek

Wohn- und Mischbauland in B-Plänen (§§ 30,33 BauGB)	Anzahl geplante Wohneinheiten	vorhandene unbebaute Wohnbauflächen aus dem F-Plan mittelfristig aktivierbar	Ansatz für Innenentwicklung/Nachverdichtung (5% des Wohnungsbestandes 1993)
OT Hoisbüttel B-Plan B7, 3.Änd.	80	180 WE (Rahmenplan Wolkenberg)	185 WE (incl. B-Plan A 8)
OT Hoisbüttel B-Plan B15 (Alter Schulweg)	60		
OT Lottbek B-Plan 4 (Erdbeerfeld)	346		
OT Lottbek B-Plan 14 (Hamburger Str.)	300		
Insgesamt	786	180	185

Quelle: Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte; Endbericht Februar 1996, Wohnungswesen, S. 46 sowie Rahmenplan "Bereich Wolkenberg", Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek.

Die Tabelle 12 veranschaulicht, daß in Ammersbek im Rahmen von Flächenreserven die Errichtung von rd. 1.150 Wohneinheiten bis 2010 möglich ist, um den Wohnraumbedarf zu decken.

Zusammenfassung

Werden der Wohnungsneubaubedarf und vorhandene Flächenreserven für Wohnraum gegenübergestellt, wird deutlich, daß der Wohnbauflächenbedarf gedeckt ist.

Im folgenden wird als "Puffer" eine **Bevölkerungsrichtzahl von 10.000 Einwohner** angenommen.

3.1.2 Wohnbauflächen - Darstellung im Bestand

Entsprechend der vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstruktur resp. zur Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes werden als Wohnbauflächen folgende Bereiche in den einzelnen Ortsteilen dargestellt.

Hoisbüttel

- Die bebaute Fläche zwischen der Ohstedter Straße und der Lübecker Straße (B 434) mit den Straßenzügen Melkweg und Grootkoppel
- die Fläche, die durch die Straßenzüge Dorftwiete, Am Schüberg, Alter Schulweg und Schübergredder sowie im Osten durch den freien Landschaftsraum begrenzt wird

- die z.Z. noch unbebaute Wohnbaufläche (rd. 2 ha), die nördlich an die letztgenannte Wohnbaufläche anschließt und im Osten durch den geplanten Friedhof begrenzt wird.
- die Straße "An der Bredenbek"

Lottbek

- Die Fläche westlich der Hamburger Straße entlang der Straßenzüge Brennerkoppel/Beekloh sowie die südlich angrenzende "Pferdewiese". Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 "Diekskamp" (vgl. 3.1.3).
- Das Wohngebiet "Stettiner Straße"
- Der Bereich östlich der Hamburger Straße mit den Straßenzügen An der Lottbek, Teichweg, Moorweg, Schulredder, Volksdorfer Weg, Schäferkamp sowie die nördliche Seite bzw. im südlichen Bereich beidseitig der Straße "Am Wolkenberg", mit Ausnahme der Fläche, auf der sich das kirchliche Gemeindezentrum "An der Lottbek" befindet.
Zu dessen Sicherung werden 0,4 ha Wohnbaufläche in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewidmet.
- Eine Fläche südlich der Hamburger Straße, am Ortseingang, die durch die Hochbahnschienen und die Heinrich-von-Ohlendorff-Straße (Gemeindegrenze) begrenzt wird.

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde eine unbebaute, rd. 2 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Sie gehört zu dem Gebiet, das vom B-Plan Nr. B 14 "Lottbek / Langenkoppel" südlich der Hamburger Straße und westlich des Bachlaufes der Lottbek überplant wird. Die Wohnbaufläche wird im Westen durch eine Mischbaufläche und im Osten durch den Bachlauf der Lottbek begrenzt. Es sind rd. 160 Wohneinheiten in Form von Nord-Süd-orientierten zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen.

Auf der benachbarten gemischten Baufläche entstehen zusätzlich ca. 140 Wohneinheiten, so daß von insgesamt rd. 300 Wohneinheiten im o.g. B-Plan-Gebiet ausgegangen werden kann.

Bünningstedt-Dorf / Steenhoop

In den Siedlungsbereichen Bünningstedt-Dorf und Steenhoop sind keine Wohnbauflächen dargestellt.

Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp

- Nördlich des Timmerhorner Teiches befindet sich das ca. 45 ha große Wohngebiet "Schäferdresch" mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Im Osten wird es durch den "Bünningstedter Feldweg", im Norden durch die Gemeindegrenze, im Westen durch die Hamburger Straße und im Süden durch eine Fläche für Gemeinbedarf und eine östlich daran anschließende Grünfläche (Sportplatz) sowie den Timmerhorner Teich begrenzt.
- Westlich der "Alten Landstraße" erstreckt sich das ca. 33 ha große Wohngebiet "Rehagen". Es umfaßt u.a. die Straßenzüge Klein-Hansdorfer-Weg, Heideweg, Schwarzer Weg, Rehagenring, Dorotheenweg, Im Lilienstieg, Hertaweg.
- Südwestlich des Timmerhorner Teiches liegt die Siedlung "Bramkamp". Sie umfaßt die Straßenzüge Bramkampsstieg und Bramkampsweg; der Bramkampsredder bildet die südliche Grenze.

Siedlung Daheim / Heimgarten

Die Siedlungen Daheim / Heimgarten wird bestandsorientiert dargestellt. Diese geschlossenen Wohnbauflächen umfassen knapp 42 ha und grenzen im Westen an eine Grünfläche (Golfplatz), im Osten und Süden an die Stadt Ahrensburg. Die nördliche Bebauung des Eschenweges bildet die Grenze im Norden.

3.1.3 Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen

Um den Wohnbauflächenbedarf zu decken sowie vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern, sind folgende zusätzliche Wohnbauflächen in den Siedlungsbereichen Hoisbüttel, Lottbek und Rehagen/Schäferdresch dargestellt:

Hoisbüttel

- Im südlichen Bereich der bebauten Ortslage, beidseitig entlang des Wulfsdorfer Weges, sind im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Für diese Flächen wird eine Umwidmung in Wohnbauflächen angestrebt, weil dies der realen Nutzung entspricht. Begrenzt werden die Flächen im Norden durch Wohn- und Mischbauflächen, im übrigen Bereich durch den freien Landschaftsraum.
- Im südlichen Teil des Bereiches "Grootkoppel, nordöstlich der Ohlstedter Straße, westlich der Hamburger Straße; für diese zusätzliche Wohnbaufläche ist die Umwidmung einer gemischten Baufläche vorgesehen (vgl. B-Plan Nr. B 7, 3. Änderung).

Lottbek

Im Ortsteil Lottbek, wo eine städtebauliche Verdichtung vorgesehen ist, sind folgende **Flächenumwidmungen in Wohnbauflächen geplant:**

- Eine gemischte Baufläche ("Erdbeerfeld"), die sich zwischen dem Wohngebiet "Stettiner Straße" und "Beekloh / Brennerkoppel" befindet.
Diese Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 "Diekskamp", der sich z.Z. in der Realisierungsphase befindet.
Auf der Fläche "Erdbeerfeld" sind drei- und zweigeschossige Baublöcke geplant; auf der nördlich angrenzenden "Pferdewiese" sind jeweils 3 zweigeschossige 8-Familien- und 6-Familienwohngebäude, die in einer parkähnlichen Landschaft organisch eingebunden werden sollen, vorgesehen. Insgesamt entstehen in diesem Bereich rd. 346 Wohneinheiten.
- Zwei, insgesamt 12 ha große Sonderbauflächen, die zwischen den Straßen "Volksdorfer Weg" und "Am Wolkenberg" liegen. Für diesen Bereich ist der Rahmenplan "Bereich Wolkenberg" erarbeitet worden, aus dem ein Bebauungsplan entwickelt werden soll. Der Rahmenplan schlägt eine Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie einen "bescheidenen", max. dreigeschossigen Mietwohnungsbau vor. Auf dieser Fläche könnten ca. 180 WE entstehen.
- Eine gemischte Baufläche, die sich an der östlichen Seite der Hamburger Straße am nördlichen Ortsausgang Lottbeks befindet.

Siedlungsbereich Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp

Innerhalb der Siedlung "Rehagen" wird der Bereich westlich des Dorotheenweges, der derzeit zu einer gemischten Baufläche gehört, in eine Wohnbaufläche umgewidmet, weil es sich um eine reine Wohnsiedlung handelt (B-Plan Nr. A 15, 4. Änderung).

Für das Wohngebiet "Schäferdresch" wird entlang der Südseite der Straße Schäferdresch, östlich der Gemeinbedarfsfläche eine Erweiterung um knapp 2 ha angestrebt. Dies bedeutet die Umwidmung eines Teils der Grünfläche in eine Wohnbaufläche, wobei der vorhandene Bolzplatz erhalten bleibt.

Sonstige Bereiche

Zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude wird im Bereich Kremerberg, an der östlichen Gemeindegrenze Ammersbeks, westlich des Sondergebietes "Gartenbaubetrieb" eine 0,8 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Hierfür wird eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet.

3.2 Gewerbliche Bauflächen

3.2.1 Bestand

In der Gemeinde Ammersbek, die sich insbesondere seit den 50er Jahren zu einer beinahe reinen Wohn-/Pendlergemeinde entwickelt hat, spielt die Gewerbeentwicklung nur eine untergeordnete Rolle. Diesem Umstand wurde seitens der Regionalplanung Rechnung getragen, indem die Gewerbefunktion in Ammersbek lediglich als Nebenfunktion ausgewiesen wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind knapp 9 ha gewerbliche Bauflächen - auf drei Bereiche verteilt - dargestellt, wovon 2,2 ha als Reserveflächen fungieren.

Sämtliche gewerblichen Bauflächen befinden sich im Ortsteil Lottbek. Die größte zusammenhängende und einzig bereits gewerblich genutzte Fläche (Gewerbegebiet "Ferdinand-Harten-Straße", ca. 6,6 ha) befindet sich am südwestlichen Ortseingang Lottbeks, westlich der Hamburger Straße und besitzt keine Reserveflächen mehr.

Sie wird im Südwesten durch ein Sonderbaugelände "Gartencenter", im Südosten durch eine gemischte Baufläche und im Norden durch eine Grünfläche begrenzt. Letztere dient als Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung, die bereits zum Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gehört.

Die übrigen Gewerbeflächen liegen nördlich der Kleingärten an der Hamburger Straße (0,5 ha) sowie östlich des U-Bahndammes im südwestlichen Teil Lottbeks (1,7 ha).

Die zuletzt genannte gewerbliche Baufläche ist bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. B 14 überplant.

Die Fläche eignet sich aufgrund der Nähe zum U-Bahnhof und zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet sowie der lärmtechnisch günstigen Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung durch den U-Bahndamm für eine Gewerbeansiedlung.

Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, in dem kleine bis mittlere handwerksähnliche Betriebe geplant sind. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen wird die westliche Wohnbebauung ausreichend geschützt. Für die östlich angrenzende gemischte Baufläche sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

3.2.2 Entwicklungsziele

Trotz der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Hamburger Umlandgemeinden strebt die Gemeinde keine Ausweisung weiterer Gewerbeflächen an. Nach eingehender Prüfung und Beratung wurde keine geeignete Reservefläche innerhalb des Gemeindegebiets mit erforderlichen Standorteigenschaften (u.a. günstige Verkehrsanbindung, Führungsvorteile, geringe Nutzungskonflikte mit anderen Raumansprüchen) gefunden.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde keinen wesentlichen Ausbau Ammersbeks als Gewerbestandort, sondern lediglich die Ansiedlung von Betrieben des örtlichen Versorgungsgewerbes und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen gemeindeansässiger Betriebe durch Umsiedelung. So werden die Voraussetzungen für Erhaltung, Sicherung und gegebenenfalls Erweiterung des lokalen Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Die Gemeinde strebt zudem lediglich die Etablierung von nicht emissionsträchtigen Betrieben an.

Im Bereich des U-Bahnhofes innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr.14 beabsichtigt die Gemeinde bei der Ansiedlung umweltfreundlicher und leistungsfähiger klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH.

3.2.3 Darstellung von Gewerbebauflächen

- Das am südwestlichen Ortseingang Ammersbeks befindliche Gewerbegebiet "Ferdinand-Harten-Straße" wird im Bestand dargestellt.
- Die nördliche gewerbliche Baufläche wird in eine Wohnbaufläche umgewidmet, weil der gewerbliche Bauflächenbedarf mit dem Gewerbegebiet "Ferdinand-Harten-Straße" und dem geplanten Gewerbegebiet (B-Plan Nr. B 14) gedeckt ist.
- Die östlich der Hamburger Straße an den Hochbahnschienen gelegene Gewerbefläche wird im nördlichen Bereich zugunsten einer Park & Ride-Anlage geringfügig reduziert (vgl. Entwurf zum B-Plan Nr. B 14, 2. Änderung).

3.3 Gemischte Bauflächen

3.3.1 Bestand

Lottbek

Der Ortsteil Lottbek besitzt eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Ammersbek. Insbesondere im Bereich um die U-Bahn-Station Hoisbüttel konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, private Dienstleistungen sowie sonstige Versorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird eine ca. 2,6 ha große gemischte Baufläche am südwestlichen Ortseingang entlang der Hamburger Straße dargestellt und aus dem wirksamen F-Plan unverändert übernommen. Eine ca. 4 ha große gemischte Baufläche ist durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. B 14 überplant. Sie grenzt im Westen an eine gewerbliche Baufläche und im Osten an eine Wohnbaufläche. Entsprechend der zentralen Lage am U-Bahnhof Hoisbüttel wird die Fläche z.Z. mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut.

Eine rd. 3 ha große, bisher als Mischbaufläche dargestellte Fläche ("Erdbeerfeld"), die nördlich an die Siedlung "Stettiner Straße" grenzt, wird in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Diese Flächenumwidmung wird vollzogen, um hier den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu befriedigen (B-Plan Nr. 4 nach BauGB-MaßnahmenG). Die im eigentlichen Zentrum an der U-Bahn-Station Hoisbüttel dargestellten gemischten Bauflächen sind räumlich günstiger gelegen und decken den Bedarf an gemischten Bauflächen.

Eine gemischte Baufläche (Siedlungssplitter) am nördlichen Ortsausgang Lottbeks wird ebenfalls in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Hoisbüttel

Die gemischten Bauflächen des Ortsteiles Hoisbüttel werden mit Ausnahme der südlich gelegenen gemischten Baufläche beidseitig des Wulfsdorfer Weges, die in Wohnbauflächen umgewidmet werden (vgl. 3.1.3), im Bestand dargestellt. Hierzu zählen der zentrale Bereich des Ortsteils mit den Straßenzügen Schrammstwiete, Dorfstraße, Alter Schulweg, nördlich der Straße Am Schüberg, südlich der Lübecker Straße, als auch die Flächen am südwestlichen Ortseingang entlang der Hamburger Straße.

Die gemischte Baufläche im Bereich "Grootkoppel", nordöstlich der Ohlstedter Straße, westlich der Hamburger Straße, wird im nördlichen Teil um ca. 0,5 ha zugunsten einer zusätzlichen Wohnbaufläche reduziert (vgl. B-Plan Nr. B7, 3. Änderung).

Die Flächendarstellungen als gemischte Baufläche dienen der Sicherung der vorhandenen Versorgungsfunktion, kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, der Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betriebe.

Bünningstedt-Dorf / Steenhoop

Entlang der Dorfstraße und des Straßenzuges Steenhoop werden die vorhandenen gemischten Bauflächen im Bestand dargestellt. Diese Flächendarstellung dient der Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und bietet zudem die Möglichkeit zur Etablierung von Versorgungseinrichtungen bzw. kleinteiligen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp

Die einzige gemischte Baufläche im Siedlungsbereich Schäferdresch / Rehagen, die sich auf der Nordseite der Alten Landstraße (B 434) befindet, wird auf den südlichen Teil (Gebiet zwischen der B 434 und Langen Oth reduziert. Die nördliche Fläche wird in eine Wohnbaufläche umgewidmet (vgl. 3.1.3).

Die gemischte Baufläche ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. A 15 "Marktforum" überplant. Das Mischgebiet sichert die Versorgung der in einem größeren Einzugsgebiet liegenden Wohngebiete mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, kleineren Handwerksbetrieben und Wohnraum. Unter anderem sind hier mittlerweile ein SB-Markt sowie Einzelhandelsbetriebe für den allgemeinen, täglichen Bedarf vorhanden.

3.3.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Bezüglich der gemischten Bauflächen werden folgende Ziele formuliert:

- Erhaltung und Sicherung sowie Entwicklung der zentralen Versorgungsfunktion als Standort von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, insbesondere im Ortsteil Lottbek
- Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung der Bevölkerung durch fußläufig erreichbare Einkaufseinrichtungen, insbesondere im Ortsteil Bünningstedt
- Sicherung und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere in Bünningstedt - Dorf.

3.3.3 Zusätzliche gemischte Bauflächen

Eine zusätzliche gemischte Baufläche wird lediglich in Bünningstedt-Dorf - im Sinne einer Ortsabrundung - dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine knapp 0,4 ha große Fläche am südöstlichen Ortsausgang. Die Flächendarstellung sichert die bestehende Nutzung und bietet zudem die Möglichkeit zur Etablierung von Versorgungseinrichtungen für die Bewohner des Ortsteils.

3.4 Flächen für Gemeinbedarf

3.4.1 Flächen für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

3.4.1.1 Vor- und außerschulische Betreuung

3.4.1.1.1 Bestand

Für die Vor- und außerschulische Betreuung stehen in Ammersbek folgende Einrichtungen zur Verfügung:

Kindergärten

- in Bünningstedt (Träger: Gemeinde):
 - 5 Elementargruppen vormittags
 - 2 Hortgruppen
 - 1 Familiengruppe nachmittags
- in Hoisbüttel / Ortsteil Lottbek:
 - 1 Einrichtung in Träger:schaft Deutsches Rotes Kreuz
 - 1 Einrichtung in Träger:schaft Gemeinde:
 - 2 Elementargruppen vormittags
 - 1 Hortgruppe
 - 1 Familiengruppe nachmittags (Stand 08/96)
- in Schäferdresch (Träger: Gemeinde):
 - 1 Elementargruppe

Vorschulklassen / -gruppen:

Es bestand eine Vorschulgruppe in Trägerschaft der Gemeinde in der Grundschule Hoisbüttel, eine weitere Vorschulklasse in Trägerschaft des Landes in der Grundschule Hoisbüttel und eine in der Grundschule Bünningstedt.

Durch Sonderförderung des Landes wurden die Vorschulklassen vorzeitig aufgelöst, und zwar in Bünningstedt bereits im Jahre 1995; hier wurden in der Grundschule Bünningstedt 2 Räume umgebaut zu Kinderbetreuungseinrichtungen und sind der Kindertagesstätte Bünningstedt zugeordnet.

Die Vorschulgruppe in Hoisbüttel - in Trägerschaft der Gemeinde - wurde ebenfalls wegen rückläufigen Bedarfes zum 01.08.1995 aufgegeben. Die Vorschulklasse in Trägerschaft des Landes in der Grundschule Hoisbüttel wurde zum 01.08.1996 aufgelöst.

3.4.1.1.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Weiterhin anzustreben ist eine ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten in fußläufiger Erreichbarkeit, um die Entwicklung von zusätzlichem Kfz-Verkehr zu verhindern.

Bei dem zu erwartenden Anstieg der Wohnbevölkerung Ammersbeks und einer Wohngebietsentwicklung auf den dargestellten Wohnbauflächen, ist der Bedarf an Kindertagesstätten im Nahbereich der Wohngebiete zu sichern und das Angebot auszubauen. In den Bebauungsgebieten Lottbeks "Langenkoppel" und "Diekskamp" sind ca. 50 Kinder im Kindergartenalter zu erwarten.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird in den nächsten Jahren jedoch überproportional zur Bevölkerungsentwicklung ansteigen. Hierin spiegeln sich die gesellschaftlichen Veränderungen (steigende Zahl der Alleinerziehenden sowie zunehmende Berufstätigkeit der Frauen) wider. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für die 3 bis 5jährigen steigt von gegenwärtig 200 Kindergartenplätzen auf rd. 250

Plätze im Jahre 2000 an; Nach dem Jahre 2000 prognostiziert der Kindergarten- und Schulentwicklungsplan für die Gemeinde Ammersbek einen auf rd. 220 Plätze sinkenden Bedarf. Die Bundesregierung hat mit dem Begleitgesetz zum § 218 StGB das Recht auf einen Kindergartenplatz ab 1996 beschlossen.

Sämtliche Nachfragen nach Kindergartenplätze konnten befriedigt werden; es stehen noch freie Plätze zur Verfügung. (Stand August 1996)

3.4.1.1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bestehenden Kindertagesstättenstandorte werden entsprechend dargestellt.

3.4.1.2 Schulen

3.4.1.2.1 Bestand

In Ammersbek sind die Grundschulen Bünningstedt und Hoisbüttel vorhanden. Sie sind zweizügig besetzt. Die durchschnittliche Klassenfrequenz lag 1993 mit 18,3 bzw. 16,1 nur gering über der erforderlichen Mindestgröße von 15 Schülern/ Klasse (§ 7 Schulgesetz).

Die Hauptschule ist zum Ende des Schuljahres 1993/94 ausgelaufen. Die Gemeinde Ammersbek ist dem Schulverband Bargtheide - Land beigetreten.

Vom Schuljahr 1992/93 bis zum Schuljahr 1994/95 ist die Gesamtschülerzahl an den beiden Grundschulen um 20 Schüler (7%) angestiegen; insgesamt wurden hier zusammen 300 Schüler unterrichtet.

Gemäß des Kindergarten- und Schulentwicklungsplanes der Gemeinde Ammersbek (März 1993/Fortschreibung 1995) ist die durchschnittliche Schülerquote mit 77 % sehr gering. Dies liegt insbesondere daran, daß die Siedlung Daheim / Heimgarten traditionell zum Einzugsbereich der Grundschule Reesenbüttel in Ahrensburg gehört. Zudem zieht die Waldorfschule in Hamburg- Bergstedt einige Schüler ab.

Schularten	Schülerzahl
Weitere Grundschule:	
Grundschule Reesenbüttel (Ahrensburg)	41
Schulzentrum am Heimgarten (Ahrensburg):	
Hauptschule	10
Realschule	54
Gymnasium	50
Weitere Realschulen:	
Alfred Reist-Schule (Ahrensburg)/auslaufend	27
Dietrich-Bonhoeffer- Realschule (Bargtheide)	47
Weitere Gymnasien:	
Stormarn Schule (Ahrensburg)	13
Gymnasium am Schulzentrum (Bargtheide)	24
Gymnasium am Eckhorst (Bargtheide)	124
Gesamtschule Bargtheide	282

3.4.1.2.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Anzustreben sind Schul- insbesondere Grundschulstandorte, die für möglichst viele Schüler fußläufig zu erreichen sind. In den Siedlungsbereichen Bünningstedt und Hoisbüttel ist dies der Fall, die Einrichtungen sollten entsprechend gesichert werden.

Mit dem Ausbau von einem Klassenraum wurde die beengte Raumsituation in der Grundschule Bünningstedt vorerst beendet. Durch den Anstieg der Schülerzahlen vom Schuljahr 1992/93 bis 1994/95 um 17 Schüler (11,6 %) ist eine durchgängige Zweizügigkeit erreicht.

Das Baugeschehen in den letzten Jahren wurde überwiegend in Form von Baulückenschließung in den nördlichen Ortsteilen bestimmt. Dies erklärt die relativ starken Anstiege der Schülerzahlen in Bünningstedt.

Wegen des zu erwartenden sprunghaften Anstiegs der Bevölkerung prognostiziert die Fortschreibung des Schulentwicklungsplans bereits für 1999 eine Schülerzahl von 400 Schüler. Der Anstieg wird überwiegend im Schuleinzugsgebiet Hoisbüttel i.V.m. den Neubaugebieten in Lottbek anfallen, wo ein Zuwachs von heute 132 auf 227 Schülern zu erwarten ist (plus 72 % bis zum Schuljahr 1998/99). Rechnerisch könnten bei Gleichverteilung aller Jahrgänge von Klassenstufe 1 bis 4 die Schüler in zwei Parallelklassen untergebracht werden. Eine zeitweilige Dreizügigkeit in einem Jahrgang ist jedoch denkbar, wenn der Klassenteiler von 29 überschritten wird. Die Versorgung mit Klassenräumen in der Grundschule Hoisbüttel ist ausreichend, da bei 8 Klassen noch drei Reserveräume zur Verfügung stehen.

Das Wachstum im Schuleinzugsbereich Bünningstedt hält sich mit knapp 8,5 % dagegen in Grenzen. Insgesamt dürfte hier die vorhandene Zweizügigkeit ausreichen, um den Anstieg zu bewältigen. Die Entwicklung ist aufmerksam zu verfolgen, da ohne Baumaßnahmen keine Raumreserven an dieser Schule bereitgestellt werden können.

Der Kindergarten- und Schulentwicklungsplan prognostiziert ab dem Jahre 2006 eine sinkende Grundschülerzahl, die zwischen 331 und 389 Schülern liegen wird.

3.4.1.2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bestehenden Schuleinrichtungen werden dargestellt.

3.4.2 Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen

3.4.2.1 Bestand

Der Ortsteil Hoisbüttel gehörte kirchengemeindlich bis 1974 zu Bergstedt, seitdem ist der Ortsteil eine selbständige Kirchengemeinde. Ein kirchliches Gemeindezentrum ist im Ortsteil Lottbek "An der Lottbek" angesiedelt. Im Ortsteil Hoisbüttel befindet sich die evangelische Tagungsstätte "Haus am Schüberg". Der Siedlungsbereich Schäferdresch gehört zur Kirchengemeinde Bargtheide, Bünningstedt-Dorf sowie die Siedlung Heimgarten zur Kirchengemeinde Ahrensburg.

3.4.2.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Die kirchlichen Nutzungen sollen gesichert werden.

3.4.2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die evangelische Tagungsstätte wird im Bestand dargestellt.

Um das kirchliche Gemeindezentrum "An der Lottbek" zu sichern, ist die Umwidmung der entsprechenden Fläche von einer Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche) vorgesehen.

Im Siedlungsbereich Schäferdresch wird eine bislang unbebaute Gemeinbedarfsfläche, die sich im kirchlichen Eigentum befindet, unverändert dargestellt.

3.4.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen

Zwischen 1986 und 1987 wurde der Pferdestall des ehemaligen Gutsgeländes Hoisbüttel zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Neben kulturellen Zwecken dient es zudem sozialen Zwecken; eine Sozialstation (ambulanter Pflegedienst) ist im 1. Obergeschoß eingerichtet. Seit 1996 handelt es sich um eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung in Trägerschaft der Gemeinde.

Das Dorfgemeinschaftshaus wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Ein Schullandheim, das sich seit 1993 im Besitz der Gemeinde Ammersbek befindet, liegt nordöstlich des Gemeindezentrums im Ortsteil Hoisbüttel in der Ohlstedter Straße. Zur Zeit wird es von der Gemeinde als Unterkunft für Aussiedler genutzt. Die Fläche, auf der sich diese Einrichtung befindet, wird vom Sondergebiet "Erziehungsanstalt" in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) umgewidmet und auf den östlichen Teil des ehemaligen Sondergebietes reduziert. Diese Umwidmung entspricht der realen und zukünftig gewünschten Nutzung.

In der Ohlstedter Straße ist eine Altenwohnanlage geplant; sie ist als soziale Einrichtung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Siedlung "Daheim" dargestellte rd. 0,2 ha große Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen wird nicht in die Neuaufstellung übernommen. Die Umwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft, die der derzeitigen Nutzung entspricht, ist vorgesehen.

3.4.3.1 Flächen für Einrichtungen der Jugendpflege und Seniorenfreizeit

Einrichtungen für die Seniorenfreizeit sind in der Gemeinde Ammersbek unter der Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt Bünningstedt und Hoisbüttel, der Kirche und des DRK vorhanden. Desweiteren existiert ein von der Gemeinde organisierter wöchentlicher Seniorentreff.

Einrichtungen für die Jugend sind im Siedlungsbereich Schäferdresch am Sportplatz im Sportlerhaus sowie auf dem Gelände der Grundschule Hoisbüttel in einem Neubau vorhanden. Beide Jugendtreffs sind gemeindliche Einrichtungen. Darüber hinaus leitet die Kirche Jugendgruppen.

Es gilt, die fußläufig erreichbaren Begegnungsmöglichkeiten für ältere Menschen und Jugendliche in allen Ammersbeker Siedlungsbereichen zu sichern.

3.4.4 Flächen für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der öffentlichen Sicherheit

Verwaltung

Sämtliche öffentliche Einrichtungen der Verwaltung sind im neuen Rathaus untergebracht. Es bildet neben dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Bauhof das neue Ortszentrum Ammersbeks, das - 1987 fertiggestellt - auf dem ehemaligen Gutsgelände im Ortsteil Hoisbüttel errichtet wurde. Das Rathaus wird als Verwaltungsstandort dargestellt.

Bauhof

Der gemeindliche Bauhof befindet sich im Bereich des neuen Ortszentrums. Er wird im Flächennutzungsplan als gemeindlicher Bauhof gekennzeichnet.

Post

Poststellen befinden sich in den Ortsteilen Lottbek und Schäferdresch/Rehagen und werden im Bestand dargestellt.

Feuerwehr

Die örtlichen Feuerwehren sind in Hoisbüttel in der Hoisbütteler Dorfstraße und in Bünningstedt in der Dorfstraße untergebracht. Sie werden im Bestand dargestellt.

Polizei

Eine Polizeistation ist an der Lübecker Straße im Ortsteil Hoisbüttel lokalisiert und wird entsprechend dargestellt.

3.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einen weiteren Flächentyp einzuführen: Flächen für Sport- und Spielanlagen. Diese Änderung hat zur Folge, daß auf bestimmte Flächennutzungen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt wurden, diese neue Flächenbezeichnung übertragen wird, da sie der tatsächlichen Nutzung bzw. dem realen Erscheinungsbild gerechter wird. Hiervon betroffen sind Flächen, die Tennis- und Sportanlagen sowie Reitplätze aufnehmen, weil diese Nutzungen eine hohe Bodenversiegelung bzw. -verdichtung aufweisen.

3.5.1 Bestand

Die Gemeinde Ammersbek verfügt derzeit über folgende Sportplätze:

- Auf dem Schulgelände der Grundschule Hoisbüttel (Gemeinbedarfsfläche)
- Westlich und östlich der Grundschule Hoisbüttel
- Östlich der Schule in Bünningstedt/Steenhoop
- Im Siedlungsbereich Schäferdresch südlich der Straße Schäferdresch

In der Gemeinde Ammersbek sind folgende Tennisplätze vorhanden:

- Im Ortsteil Lottbek im Bereich des Sportparks nördlich des Sonderbaugebietes "Tennishalle"
- Westlich des westlich gelegenen Golfplatzes
- Im Ortsteil Bünningstedt, östlich des Kindergartens Bünningstedt

Reitplätze befinden sich im Ortsteil Lottbek im Bereich des Sportparks und westlich des westlich gelegenen Golfplatzes am Wulfsdorfer Weg.

3.5.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Die vorhandenen Spiel- und Sportanlagen innerhalb des Sportparks im Ortsteil Lottbek- die noch Erweiterungsmöglichkeiten bietet - sowie die Reitplätze sollen gesichert werden.

Für den Sportplatz südlich der Straße Schäferdresch ist die Umwidmung in eine Parkanlage vorgesehen. Als Ausgleich ist eine Sportplatzerweiterung in Steenhoop in nördliche Richtung beabsichtigt. Insgesamt sind rd. 15 ha Flächen für Sport- und Spielanlagen vorhanden.

Für Sportflächen gibt es nach den DVG-Richtlinien Richtwerte von 5,5 qm /EW Bruttofläche (mit Nebenanlagen) bzw. 4,0 qm/EW Nettofläche (reine Sportfläche). Selbst bei einem Einwohnerrichtwert von 10.000 Einwohnern ist der Bedarf weit überschritten und deckt somit die Nachfrage aus dem angrenzenden Hamburger Raum mit ab.

3.5.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Sportplatzflächen in Lottbek in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Hoisbüttel sowie die Tennisplätze und die Reitplätze werden als Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Der Sportplatz in Bünningstedt/Steenhoop wird samt Erweiterungsfläche dargestellt, womit die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft verbunden ist.

Die westlich der Siedlung "Daheim" dargestellte Sportplatzfläche wird in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Hier ist ein Bolzplatz geplant.

3.6 Sondergebiete

Folgende Sondergebiete werden zur Sicherung der bestehenden Nutzungen bestandsorientiert dargestellt:

Lottbek

- Ein Gartencenter, das sich auf einer 1,4 ha großen Fläche westlich des Gewerbegebietes Ferdinand Harten-Straße befindet
- Ein Sportjugendheim und eine Tennishalle auf einer 1,5 ha großen Fläche im südöstlichen Bereich des Sportparks
- Eine Sporthalle, die zwischen Hamburger Straße und Teichweg errichtet wurde.

Bünningstedt

- An der östlichen Gemeindegrenze, im Bereich Kremerberg, wird das Sondergebiet "Gartenbaubedarf" (im alten F-Plan heißt es "Gartenbaubetrieb") unverändert aus dem alten F-Plan übernommen. Es erstreckt sich auf den Bereich nördlich und südlich "Alter Postweg". Die Umbenennung von "Gartenbaubetrieb" in "Gartenbaubedarf" erfolgte, weil der Begriff "Gartenbaubedarf" der Struktur des vorhandenen Betriebes sowie den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

Veränderungen bzw. zusätzliche Sonderbaugebiete ergeben sich in folgenden Bereichen:

Hoisbüttel

- Das nördlich des Gemeindezentrums dargestellte Sondergebiet "Erziehungsanstalt" wird gemäß der tatsächlichen Nutzung im östlichen Bereich in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewidmet (vgl. 3.4.3), der Teil im Bereich des Teiches und westlich davon in eine öffentliche Grünfläche.
- Für die Sammelstelle für Pflanzenabfälle ist eine rd. 0,3 ha große Fläche westlich des bestehenden Gemeindezentrums vorgesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch diese Planungsabsicht nicht gefährdet, da das geplante Sondergebiet an eine Fläche für Gemeinbedarf (Gemeindezentrum) und öffentliche Grünflächen grenzt.
- Ein weiteres Sondergebiet "Gärtnerei" wird im Nordwesten des Ortsteils Hoisbüttel etabliert. Hier erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an einen vorhandenen Gärtnereistandort. Diese Flächendarstellung dient der Sicherung dieser Nutzung. Hierfür ist die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft notwendig. Das Sondergebiet ist von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Bünningstedt

- Der vorhandene Campingplatz, nördlich des Bredenbeker Teiches gelegen, wird zur Bestandsicherung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet "Campingplatz" dargestellt (vgl. B-Plan Nr. 1 und Grünordnungsplan).
Hierfür wird die Umwidmung von rd. 8,7 ha Grünfläche vorgenommen.

Lottbek

- Für die in Lottbek insgesamt knapp 19 ha unbebauten Sonderbauflächen, die soziale, karitative Nutzungen aufnehmen sollten, wofür aber seitens der Gemeinde mittlerweile auf diesen Flächen kein Bedarf mehr besteht, wird die Umwidmung in Wohnbauflächen (rd. 12 ha) bzw. in Flächen für die Landwirtschaft (rd. 7 ha) angestrebt.

3.7 Verkehr

3.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den U-Bahn-Anschluß Hoisbüttel in dem Ortsteil Lottbek ist die Gemeinde an das Hamburger schienengebundene öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Verkehrsträger dieser U-Bahn-Linie ist die Hamburger Hochbahn AG. Die Bahnanlagen werden bestandsorientiert dargestellt. Darüberhinaus existieren durch die Buslinien 369 und 376 des Hamburger Verkehrsverbundes weitere Anschlußmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz.

3.7.1.1 Entwicklungsziele und Bedarfe

Die Gemeinde unterstützt die Bemühungen der Stadt Bargteheide um eine Verlängerung der Linie S4 und der Buslinie 376 des HVV bis Bargteheide unter Einbeziehung der heutigen Schnellbuslinie zwischen Hoisbüttel und Bargteheide.

Gleichzeitig soll für die Verbindung zu den Umlandgemeinden außerhalb des HVV eine Tarif-Kooperation angestrebt werden.

3.7.2 Straßen

Die Bundesstraße 434 stellt neben der Bundesstraße 75 in Bargteheide und Ahrensburg die Hauptverbindung von und nach Hamburg dar. Aufgrund der geographischen Lage Ammersbeks ist sie überdurchschnittlich hoch mit Durchgangsverkehr belastet.

Zur Ermittlung der vorhandenen Kfz-Verkehrsbelastungen wurden an o.g. Straße am 13.02.1991 sowie am 14.05.1992 in den Ortsteilen Lottbek und Hoisbüttel an jeweils einem Standort Verkehrszählungen durchgeführt. Danach ergibt sich auf der Hamburger Straße (B 434) in den Ortsteilen Hoisbüttel und Lottbek eine tägliche Belastung von 17.500 - 18.000 Fahrzeugen. Gegenüber einer 1987 ebenfalls auf der Hamburger Straße (zwischen den beiden Zielstandorten) 1991 bzw. 1992 vollzogenen Zählung stieg danach das Kfz-Aufkommen um ca. 42 %.

Mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung durch Ausweisung und Bebauung weiterer Wohngebiete wird die Verkehrsbelastung weiterhin zunehmen. In diesem Zusammenhang ist die Bedeutung der Reduzierung innerörtlicher Kfz-Verkehrsströme durch fußläufig erreichbare Standorte für Handels-, Verwaltungs-, Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie ein Angebot von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen nochmals hervorzuheben.

Im Zuge von Unterhaltungsarbeiten wird die Ortsdurchfahrt Hoisbüttel - Dorf umgebaut. Hierdurch soll eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.

3.7.3 Ruhender Verkehr

Gemäß des Bebauungsplanes Nr. B 14, 2. Änderung wird im nördlichen Plangebiet eine Park&Ride-Anlage geplant, die im Zusammenhang mit der vorhandenen U-Bahnstation Hoisbüttel zu betrachten ist; u.a. wird die Benutzung der U-Bahn für Auspendler dadurch attraktiver gestaltet.

3.7.4 Rad-, Wander- und Reitwegeverbindungen

In der Gemeinde Ammersbek besteht ein gut ausgebautes Rad-, Wander- und Reitwegenetz, das insbesondere zwischen 1974 und 1987 im Rahmen eines Programms zur Weiterentwicklung der Naturerholungsgebiete in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Kreis und dem Verein "Naherholung im Umland Hamburg e.V." erweitert wurde.

Lediglich auf dem Weg zwischen Kremersbergweg und Strusdiek, südöstlich des Siedlungsbereiches Schäferdresch sowie im Bereich des geplanten Friedhofs Hoisbüttel sind Erweiterungen des Wanderwegenetzes vorgesehen. Der vorhandene Weg am Rand des Golfplatzes Hamburg-Walddörfer wird an die Nordseite der ehemals als Driving Range vorgesehene Parzelle verlegt. Die Verlegung dient der Verkehrssicherheit der Fußgänger und der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Golfern und Wanderern sowie der Sicherung und ungestörten Entwicklung des vorhandenen Dachsbaus.

Entlang der Timmerhomer Straße (K55) ist im Zuge der Kurvenentschärfung im Einmündungsbereich die Anlage eines Radweges vom Kreis Stormarn geplant.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen der Landschaftsplaner ist der überörtliche langfristige Bedarf damit gedeckt.

Eine Versiegelung der Wege für die Wanderweg-Nutzung ist zu vermeiden.

Das Rad-, Wander- und Reitwegenetz wird bestandsorientiert mit den o.g. Ergänzungen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

3.8.1 Wasser, Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ammersbek erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke.

Bis auf wenige Grundstücke, insbesondere im Außenbereich, ist das gesamte Gemeindegebiet an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. In die Übersichtskarte "Abwasserentsorgung" (vgl. Anhang) sind u.a. die Bereiche, die nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen sind, gekennzeichnet.

Aufgrund bestehender Abwasserträge werden der Ortsteil Hoisbüttel nach Hamburg und das restliche Gemeindegebiet nach Ahrensburg entwässert. Die Abfuhr der Abwässer und des Klärschlammes aus den verbleibenden Sammelgruben und Hauskläranlagen wird zentral durch die Gemeinde zum Klärwerk Ahrensburg vorgenommen.

In der Gemeinde Ammersbek sind mehrere Regenwasserrückhaltebecken vorhanden bzw. geplant. Diese sind im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Z.Z. gibt es zehn befristete Einleitungsstellen (öffentliche RW an Gewässer). Bis Ende 1998 regelt die Gemeinde die Oberflächenentwässerung im Rahmen eines Generalentwässerungsplans in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde. Die notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen müssen vor jeder weiteren Bebauung vorliegen.

Die vorhandenen und geplanten Regenrückhaltebecken i. V. mit der beabsichtigten Entwässerungsplanung entsprechen den Erfordernissen der Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt S-H. 1992, S. 829).

Es ist zu beachten, daß mindestens 5 m von den oberen Böschungskanten der Fließgewässer Bebauung, Einzäunung usw. nicht zulässig sind und daß die Unterhaltungsarbeiten weder beeinträchtigt noch behindert werden dürfen.

3.8.2 Energie

Elektrizität

Die Stromversorgung der Gemeinde Ammersbek erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (SCHLESWAG- Aktiengesellschaft). Der Ausbau des Stromversorgungsnetzes wird fortlaufend für eine ausreichende und zuverlässige Versorgung angepaßt. Sämtliche Flächen für Energieversorgungsanlagen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bauvorhaben im Bereich von Stromversorgungsleitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der SCHLESWAG.

Gas

Die Erdgasversorgung wird in der Gemeinde Ammersbek durch die Hamburger Gaswerke vorgenommen.

Blockheizkraftwerk

In der Gemeinde Ammersbek ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. B 14, 2. Änderung, ein Blockheizkraftwerk zwecks einer gemeinsamen Nahwärmeversorgung geplant. Der Standort ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Windkraft

Im Auftrag des Kreises Stormarn wurde die WINDTEST beauftragt, ein Kreiskonzept für Windenergieanlagen zu erstellen, mit dem Ziel, Eignungsflächen für Windenergieanlagen zu erarbeiten. Für die Gemeinde Ammersbek wurden keine entsprechenden Eignungsflächen dargestellt.

Auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses "Grundsätze zur Planung von Windenergieanlagen" (04.07.95) hat die Gemeindevertretung am 26.11.96 entsprechend der Abstandsregelungen jedoch eine Fläche östlich des Ortsteils Hoisbüttel als Eignungsfläche beschlossen. Die Fläche ist als Versorgungsfläche Windkraft dargestellt.

3.8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für die Abfallentsorgung (Haus- und Sperrmüll) und Abfallvermeidung ist der Müllbeseitigungsverband Stormarn - Lauenburg zuständig. Die Müllverbrennungsanlage befindet sich in der Gemeinde Stapelfeld. Recycling von Altglas, Altkleidern und Altpapier ist kreisdeckend als gesichert anzusehen.

3.9 Flächen für die Landwirtschaft

3.9.1 Bestand

Den größten Flächenanteil in der Gemarkung Ammersbek stellen landwirtschaftliche Nutzflächen mit rd. 70 % an der Gesamtfläche dar. Hiervon werden knapp 30 % als Dauergrünland und 70 % als Ackerland (1987) genutzt (vgl. Gemeindestatistik Schleswig-Holstein 1987).

Nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes Schleswig-Holstein für Bodenforschung hat die Gemeinde Ammersbek Böden durchschnittlicher Qualität.

Die durchschnittliche Ackerzahl (Reichsbodenschätzung) liegt bei 35 Bodenpunkte.

3.9.2 Entwicklungsziele

Zukünftig brachfallende Landwirtschaftsflächen sollen im Sinne der Erfordernisse von Naturschutz- und Landschaftspflege genutzt werden.

Sowohl für Maßnahmen zur Umwandlung in Grünland als auch für die im Entwurf enthaltenen Extensivierungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, daß mit den Darstellungen selbst keine Nutzungsbeschränkungen verbunden sind. Nutzungsvereinbarungen sollen auf freiwilliger Grundlage einvernehmlich mit den jeweiligen Grundeigentümern/Nutzungsberechtigten getroffen werden.

Das typische Landschaftsbild soll weitgehend bewahrt und landschaftsprägende Strukturelemente wie Flurgehölze, Hecken, Sölle und Knicks erhalten, geschützt und gegebenenfalls wieder neu geschaffen werden.

Detaillierte Untersuchungen der Landschaftsstruktur und Konzepte für landschaftspflegerische Maßnahmen werden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes für das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Ammersbek derzeit durch das Landschaftsplanungsbüro Hess und Jacob, Norderstedt, aktualisiert.

3.9.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die landwirtschaftlichen Flächen werden größtenteils bestandsorientiert dargestellt. Veränderungen ergeben sich primär im westlichen Gemeindeteil durch Umwidmungen von insgesamt knapp 100 ha. landwirtschaftlicher Nutzfläche in Flächen für Wald (vgl. 3.10). Weitere Reduzierungen von Flächen für die Landwirtschaft sind in nachstehenden Bereichen durch folgende Umwidmungen beabsichtigt:

In Lottbek:

- Eine 0,8 ha große Dauerkleingartenerweiterung in nördliche und östliche Richtung der bestehenden Kleingartenfläche

In Hoisbüttel:

- Eine 4,7 ha große Grünflächenneudarstellung (Friedhof) östlich der bebauten Ortslage
- Darstellung eines 0,1 ha großen Sondergebietes (Gärtnerei) im Norden des Ortsteils

In Bünningstedt

- Eine ca. 1,0 ha große Mischbauflächenerweiterung in Bünningstedt-Dorf
- Eine ca. 3,2 ha Erweiterung des Sportplatzes (Fläche für Sport- und Spielanlagen) in nördliche Richtung in Steenhoop
- Eine 0,8 ha große Wohnbauflächenneudarstellung südwestlich des Gartenbaubetriebes im Nordosten der Gemeinde

Zusätzliche Flächen für die Landwirtschaft

Eine rund 7 ha große zusätzliche Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich im Süden bzw. Südosten des Ortsteils Lottbek aus der Umwidmung der Sonderbauflächen. Darüber hinaus werden knapp 1 ha gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet.

Durch die Verlagerung des Sondergebietes "Sammelstelle für Pflanzenabfälle" an der L 225 (vgl. 3.6) ergeben sich in diesem Bereich ca. 0,6 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Durch die Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche westlich der Siedlung "Daheim" fallen rd. 0,5 ha zusätzliche Fläche für die Landwirtschaft an.

3.10 Flächen für Wald

3.10.1 Bestand

Der Flächenanteil Wald ist mit rund 6,1 % an der Gesamtfläche der Gemarkung Ammersbek gering, wobei der westliche Teil der Gemarkungsfläche stärker bewaldet ist.

Relativ kleine Wald- und Gehölzflächen sowie Feldgehölzinseln und Sölle liegen verteilt in der Feldflur der Gemarkung.

70 % der Waldflächen sind nicht größer als 2 ha, die größte zusammenhängende Fläche, die sich im Nordwesten der Gemeinde befindet, ist knapp 12 ha groß.

3.10.2 Entwicklungsziele

Neben der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Waldflächen beabsichtigt die Gemeinde, den Waldanteil der Gemarkung Ammersbek zu verdoppeln. Hierfür sollen in erster Linie Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet werden (vgl. 3.9).

Die beabsichtigte Waldbildung schafft zusätzlichen Raum für natur- und landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Im Rahmen einer naturnahen Waldbewirtschaftung sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet werden; landschafts- und standortgerechte Baumarten sind anzupflanzen.

Die geplanten Aufforstungsmaßnahmen der Gemeinde Ammersbek dienen desweiteren dem landesplanerischen Ziel, den Waldflächenanteil im Planungsraum zu vergrößern, hierfür sind insbesondere die Achsenzwischenräume vorgesehen.

Landschaftselemente und Kleinbiotope wie Flurgehölze, Feuchtbereiche und Knicks sind besonders zu schützen und ggf. zu renaturieren. Entsprechende Schutzzonen und landschaftspflegerische Maßnahmen werden derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes für die Gemeinde Ammersbek erarbeitet.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ggf. gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz, wonach bauliche Anlagen mit einem Mindestabstand von 30 m von Waldflächen errichtet werden dürfen, ein Waldschutzstreifen festzusetzen.

3.10.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Sämtliche vorhandenen Waldflächen werden im Bestand dargestellt, mit Ausnahme einer 1 ha großen Waldfläche, die sich in der westlichen Golfplatzfläche befindet und in eine Grünfläche umgewidmet wird. Die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 12 LWaldG einer vorherigen Genehmigung der zuständigen Unteren Forstbehörde.

Flächenzuwächse für Wald werden insbesondere im westlichen Gemeindeteil, nördlich und östlich des Ortsteiles Hoisbüttel angestrebt, wobei primär landwirtschaftliche Flächen von einer Umwidmung betroffen sind. Hierzu zählt auch die geplante Flächennutzung für Wald im Nordosten der Gemeinde Ammersbek, südlich des Timmerhorner Teiches, die als Schutzgürtel für den Teich dargestellt ist.

Zusätzliche Flächen für Wald ergeben sich zudem aus der entsprechenden Umwidmung von Grünflächen, die in folgenden Bereichen liegen:

- Eine 11,7 ha große Fläche im Norden der bebauten Ortslage Hoisbüttels (Kreiskoppel)
- Westlich der westlich gelegenen Golfplatzfläche, eine knapp 1 ha große Waldfläche, die zwischen der Tennis- und Reitsportanlage liegt
- Im Bereich des Campingplatzes, eine Fläche von rd. 16,5 ha.

Für die geplanten Neuaufforstungen und Neuwaldbildung ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde vor der Ausführung erforderlich. Die Neuwaldbildung ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu begründen.

3.11 Grünflächen

Insgesamt sind in der Gemeinde Ammersbek rd. 153 ha Grünflächen vorhanden, dies entspricht einem Flächenanteil von rd. 8,7 %. Die größten zusammenhängenden Grünflächen (ca. 100 ha) befinden sich im Süden der Gemeinde (Golfplatzanlage).

Im folgenden werden die einzelnen Grünflächentypen erläutert.

3.11.1 Parkanlagen

3.11.1.1 Bestand

Als Gemeinde mit einem hohen Anteil an Eigenheimen und privatem Grün verfügt Ammersbek über relativ wenige öffentliche Grünflächen.

In folgenden Bereichen sind Parkanlagen vorhanden:

- In Hoisbüttel, im Bereich des Gemeindezentrums sowie nordöstlich der bebauten Ortslage
- Im Ortsteil Lottbek östlich des Reitplatzes sowie nordwestlich des Gewerbegebietes "Ferdinand-Harten-Straße"
- Im Bereich des Teiches, der im Wohngebiet mit den Straßenzügen "Moorweg", "Teichweg" und "An der Lottbek" liegt
- Im Siedlungsbereich Schäferdresch, zwischen dem Wohngebiet Bramkamp und dem Timmerhorner Teich

3.11.1.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sollten grundsätzlich erhalten, geschützt und unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden. Sie dienen der freiraumbezogenen Erholung, prägen das Ortsbild, leiten in manchen Bereichen harmonisch in die freie Landschaft über und weisen zudem teilweise hohe ökologische Qualitäten auf. In diesem Zusammenhang ist auf die 1988 verabschiedete Baumsatzung der Gemeinde Ammersbek hinzuweisen. Sie stellt Bäume unter Schutz, deren Stammumfang 70 cm und größer in einer Höhe von 100 cm - gemessen über dem Erdboden - ist.

3.11.1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde beabsichtigt, die o.g. Grünflächen im Bestand darzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Parkanlage im Norden des Ortsteils Hoisbüttel sowie die westliche Grünfläche im Bereich des Gemeindezentrums. Erstere wird in eine Fläche für Wald, letztere in ein Sondergebiet "Sammelstelle für

Pflanzenreste" umgewidmet.

Im Rahmen der B-Pläne Nr. 4 und B 14 sind im Ortsteil Lottbek Grünzüge vorgesehen, die die geplanten Baugebiete durchziehen.

Zusätzliche Parkanlagen werden außerdem im Ortsteil Lottbek entlang der Lottbek, in Bünningstedt nördlich des Feuerwehrstandortes, in Steenhoop östlich Bramkampredder im Bereich der Hunnau (vgl. B-Plan Nr. A 19) sowie im Bereich Rehagen entlang der Ammersbek (vgl. B-Plan A 17) dargestellt.

Im Siedlungsbereich Schäferdresch wird die Grünfläche "Bolzplatz" teilweise in eine "Parkanlage" umgewidmet. Dabei bleibt der Bolzplatz aber komplett erhalten.

Ein 2 ha großer Streifen entlang der Straße "Am Schäferdresch" wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Ortsteil Hoisbüttel wird der westliche Teil des Sondergebietes "Erziehungsanstalt" nördlich des Gemeindezentrums entsprechend der realen Nutzung in eine Parkanlage umgewidmet.

3.11.2 Sport- und Tennisplätze

Wie bereits im Kapitel 3.5 dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Ammersbek im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Spiel- und Sportflächen, die einen hohen Versiegelungsgrad des Bodens aufweisen - trotz unveränderter Nutzung eine Änderung der Flächen-darstellung von Grünflächen in Flächen für Sport- und Spielanlagen. Hiervon betroffen sind sämtliche unter 3.5 genannten Tennisplätze und Sportanlagen.

3.11.3 Campingplatz

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche, auf der der Campingplatz errichtet wurde, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Campingplatz (knapp 9 ha) als Sondergebiet und die ihm umgebenden Flächen als Flächen für Wald (rd. 14 ha) dargestellt (vgl. B-Plan Nr. 1, Gemeinde Ammersbek).

3.11.4 Dauerkleingärten

3.11.4.1 Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek sind knapp 10 ha Dauerkleingärten dargestellt.

Die Kleingartenflächen konzentrieren sich nördlich bzw. nordöstlich des Ortsteiles Hoisbüttel. Auf einer insgesamt ca. 8 ha großen Fläche wurden bisher lediglich knapp 5 ha als Kleingarten genutzt (Kleingarten-gebiet Lehmkuhlen, B-Plan Nr. 5). Eine weitere - bereits genutzte Kleingartenfläche von rd. 2 ha befindet sich am nördlichen Ortsausgang Lottbeks, östlich der Hamburger Straße.

3.11.4.2 Entwicklungsziele und Bedarfe

Für die Zukunft muß die Deckung der Nachfrage an wohnungsnah gelegenen Kleingärten gesichert sein. Grundsätzlich wächst die Bedeutung von Dauerkleingärten mit dem Anteil von Geschosßwoh-nungsbau. Dieser ist in Ammersbek relativ gering, wird aber, insbesondere im Ortsteil Lottbek forciert.

Bei einem Bevölkerungsanstieg auf 10.000 Einwohner in den nächsten 10 Jahren wird die als Erfahrungswert gewonnene Richtgröße von 5 qm Kleingartenfläche je Einwohner mit einer Kleingartenfläche von insgesamt ca. 10 ha um etwa knapp das Doppelte überschritten.

3.4.11.4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Dauerkleingartenfläche im Ortsteil Lottbek wird in östliche Richtung um ca. 0,8 ha erweitert. Im Ortsteil Hoisbüttel wird das Kleingartengebiet Lehmkuhlen bestandsorientiert dargestellt.

3.11.5 Friedhofsflächen

Die Gemeinde Ammersbek hat keinen eigenen Friedhof. Durch entsprechende Vereinbarungen werden nach Einzugsbereichen die Bestattungen auf den Friedhöfen der umliegenden Städte Ahrensburg, Bargteheide und Hamburg vorgenommen.

Die Gemeinde Ammersbek strebt die Errichtung eines gemeindeeigenen Friedhofes an, da ein eigener Friedhof wesentlich zur Identifikation und Integration beiträgt.

Eine im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek vorgesehene Friedhofsfläche, die innerhalb der Grünfläche nördlich des Ortsteiles Hoisbüttel liegt, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für Wald umgewidmet, da sie aufgrund des teilweise staunassen Bodens für die Friedhofsnutzung ungeeignet ist.

3.11.5.1 Entwicklungsziele und Bedarfe

Bei einem möglichen Einwohnerrichtwert von 10.000 EW ergibt sich ein Bedarf von rd. 6,0 ha Friedhofsfläche.

Der Bedarf errechnet sich wie folgt:

1. Belegungsziffer

Bestattungsziffer	15	Promille
x Ruhefrist	25	Jahre
x Größe der Grabeinheit mit Nebenflächen:	12,0	qm
= 0,015 x 25 x 12 = 4,5 qm/Einwohner (Richtwert: 10.000 EW)	=	4,5 ha

2. Freiflächen

ausgehend von einem 35 % - Anteil der Gesamtfläche	ca. 1,6 ha
Gesamtfläche	<u>ca. 6,1 ha</u>
zuzüglich Parkplatzfläche (20 St.)	ca. 0,1 ha

3.11.5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil des Waldfriedhofes Volksdorf liegt auf Ammersbeker Gemeindegebiet und wird im Bestand dargestellt.

Anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Friedhofsfläche wird eine neue Friedhofsfläche von rd. 5 ha ("Waldfriedhof") im Ortsteil Hoisbüttel östlich der bebauten Ortslage im Bereich "Kreiskoppel" dargestellt. Diese Flächendarstellung beinhaltet die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft.

Die Vorteile der neu dargestellten Friedhofsfläche sind folgende:

- die zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes und die gute verkehrliche Anbindung sowohl für den ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) als auch für den privaten Kraftfahrzeugverkehr (B 434) und das Fußwegenetz.
- die ehemalige Mühle kann als Friedhofs-Restaurations genutzt werden
- die landschaftliche Umgebung bietet gute Voraussetzungen für die Einbindung des Friedhofes.

3.11.6 Reitplätze

Die Reitplätze im Bestand (in Lottbek, im Sportpark sowie am Wulfsdorfer Weg) werden nunmehr entsprechend Kap. 3.5 als Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

3.11.7 Golfplätze

Die im Süden der Gemeinde liegenden Golfplätze werden im Bestand als Grünfläche "Golfplatz" dargestellt.

3.11.8 Hundeübungsplatz

Ein Hundeübungsplatz, der sich an der L 225 befindet, wird im Bestand als Grünfläche "Hundeübungsplatz" dargestellt.

3.12 Natur und Landschaft

3.12.1 Bestand

Die naturräumliche Gliederung der Gemarkung Ammersbek weist eine Vielzahl von schutzwürdigen Bereichen auf, die besonderer landschaftsplanerischer Entwicklungsmaßnahmen bedürfen.

Gegenwärtig steht die Gemarkung Hoisbüttel nach § 18 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatschG) unter Landschaftsschutz.

Das Heidkoppelmoor (flache Geländesenke aus einem eiszeitlichen Soll), das an der südlichen Spitze des Gemeindegebietes liegt, ist als Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatschG festgestellt.

3.12.2 Entwicklungsziele

Die vielfältige, vom Eiszeitalter geprägte Landschaft in der Gemarkung Ammersbek sollte erhalten, geschützt und, soweit notwendig, im Rahmen landschaftspflegerischer Maßnahmen mit landschaftstypischen Strukturelementen angereichert werden. Besondere Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten sind durchzuführen.

Detaillierte Notwendigkeiten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege in der Gemarkung Ammersbek werden parallel zum Flächennutzungsplanverfahren in einem begleitenden Landschaftsplan erarbeitet und mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Dabei gilt es auch, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aufeinander abzustimmen sowie den Erfordernissen von Naherholungsfunktionen Rechnung zu tragen.

3.12.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Entsprechend ihrer rechtlichen Ausweisung werden das Landschaftsschutzgebiet für die Feldmark Hoisbüttel und das Naturschutzgebiet "Heidkoppelmoor und Umgebung" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Besonders hervorzuheben ist darüber hinaus die ökologische Bedeutung folgender Gebiete, für die der Landschaftsplan eine Ausweisung als Naturschutzgebiete anregt:

- Ammersbeker Brook im Nordwesten des Gemeindegebietes. Es stellt eine landschaftsräumliche Einheit mit den Naturschutzgebieten Duvenstedter und Hansdorfer Brook dar.
- Hunnau-Niederung (eiszeitliches Tunneltal), die die Gemarkung von Osten nach Westen durchzieht und einstweilig sichergestellt ist.

Die o.g. Bereiche sowie das im Landschaftsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet für die Feldmark Bünningstedt (Geestrücken und Niederungen der Gemarkung Bünningstedt) werden in den Flächennutzungsplan übernommen und als geplante Naturschutzgebiete bzw. geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Zuge der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes sind bestimmte Biotope gemäß § 15a LNatSchG unter Schutz zu stellen. Sie gelten als vorrangige Flächen des Naturschutzes und sind aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übertragen worden. Innerhalb des Flächennutzungsplans erfolgt allerdings keine Differenzierung, hierfür ist vielmehr der Landschaftsplan heranzuziehen.

Flächen, für die der Landschaftsplan Extensivierung bzw. eine Nutzung als Streuobstwiese vorsieht, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen stellen geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten landschaftsbezogenen Eingriffe dar.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß mit dem Beschluß der geplanten Maßnahmen für Natur und Landschaft erlegt sich die Gemeinde eine Selbstbindung auf. Eine Verpflichtung zur Durchführung der im Entwurf dargestellten Maßnahmen (vgl. weitere Inhalte des Landschaftsplans) - insbesondere für die jeweiligen Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten - kann daraus nicht abgeleitet werden. Eine Ausnahme bildet lediglich der Bestand an gesetzlich geschützten Biotopen, für die bestimmte Handlungen und Maßnahmen verboten sind.

Zudem regt der Landschaftsplan die Ausweisung von Naturdenkmälern (Lindenalleen des Gutshofes Hoisbüttel sowie entlang der Ohlstedter Landstraße) und von geschützten Landschaftsbestandteilen (Oberlauf der Bredenbek) an.

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Ammersbek werden die einzelnen schutzwürdigen Flächen sowie die geplanten Maßnahmen detailliert erläutert.

3.13 Altlasten

Dem Umweltamt des Kreises Stormarn liegen Erkenntnisse vor, wonach in den Altablagerungen Nr. 118, 119 und 120 u.a. auch Stoffe mit besonderem Gefährdungspotential vorkommen. Die Standorte der Altablagerungen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

3.14 Wasserflächen, Fließgewässer

Im Gemeindegebiet existieren mehrere "größere" Wasserflächen, u.a. der Reesenbüttler Teich (rd. 2 ha) sowie der Timmerhorner Teich (rd. 8 ha).

Der Bredenbeker Teich, der an die Gemeinde Ammersbek grenzt, besitzt auch für die Ammersbeker Bevölkerung eine wichtige Naherholungs- und Freizeitfunktion. Desweiteren wird die Gemarkung Ammersbek von mehreren Fluß- bzw. Bachläufen durchzogen. Hierzu gehören die folgenden: Ammersbek, Bredenbek, Hunnau, Bunsbach, Lottbek, Strusbek.

Sämtliche Wasserflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die Errichtung eines modernen Klärwerkes der Stadt Ahrensburg, mit einer dritten Reinigungsstufe (Phosphorelimination), hat zu einer erheblichen Verbesserung der Gewässergüte der Ammersbek geführt. Sie weist derzeit nur noch eine kurze Strecke unterhalb des Klärwerkes die Gewässergüteklasse III und danach die Güteklasse II bis III auf. Durch den Ausbau des Klärwerkes Ahrensburg mit einer Stickstoffelimination ist eine weitere Verbesserung der Gewässergüte der Ammersbek zu erwarten.

3.14.1 Entwicklungsziele

Wasserflächen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu vermehren; Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Ein rein technischer Ausbau von Gewässern ist zu vermeiden und durch biologische Wasserbaumaßnahmen zu ersetzen. Der Landschaftsplan trifft hierzu detaillierte Aussagen.

3.15 Rohstoffabbau

Im Regionalplan ist das Quarzsand-Vorkommen in der Bünningstedter Feldmark als Rohstoffsicherungsgebiet ausgewiesen. Andere Planungen haben sich dieser vorrangigen Nutzung unterzuordnen bzw. eine mögliche Nutzung darf nicht beeinträchtigt werden. Der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans schränkt die Ausweisung der Lagerstätte auf die Geestrücken zwischen Bramkamp und Steenhoop sowie Bünningstedt und Siedlung Daheim ein.

3.16 Nachrichtliche Übernahmen

3.16.1 Erholungsschutzstreifen (§ 11 Landesnaturschutzgesetz)

Für den Bredenbeker Teich, Reesenbüttler Teich, Timmerhorner Teich und den Stausee im Südwesten der Gemeinde sowie den Bachläufen Ammersbek, Bredenbek, und Hunnau (Gewässer I. Ordnung) wird der Erholungsschutzstreifen nachrichtlich übernommen. Danach dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie o.g. Gewässer nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

3.16.2 Kulturdenkmale

Sämtliche vorgeschichtliche Fundstellen und Grabhügel sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Förmlich unter Denkmalschutz steht lediglich die Gruppe von sechs vorgeschichtlichen Grabhügeln, Denkmalbuch Nr. 1 bis 6, südlich des Ortsteils Lottbek, an der Landesgrenze zu Hamburg.

Bei Gefährdung der Denkmale ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein rechtzeitig zu benachrichtigen.

Weiterhin befinden sich folgende sogenannte "einfache" Kulturdenkmale (gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz) in der Gemeinde Ammersbek:

- Friedenseiche im Ortsteil Hoisbüttel mit den zwei am Fuß stehenden Gedenksteinen
- ca. 100 Jahre altes Bauernhaus am Laberg, das Gebäude "Lübecker Str. 18"
- die Pferdeanbindestelle (zwei Granitsäulen) im Vorgarten des Grundstückes "Hamburger Str. 20" im Ortsteil Lottbek
- Kleine eingeschossige, reetgedeckte Fachwerk-Kate mit Krüppelwalmdach aus dem 18. Jahrhundert, Steenhoop 27
- Grenzstein Nr. 66 - nördlich des Bredenbeker Teiches an der GIK 79 auf der ehemaligen Grenze zwischen Hoisbüttel und Bünningstedt (ehemals Ahrensburg) stehender rechteckiger Grenzstein aus Granit mit abgerundetem Abschluß. Inschrift: "H//A", B:H:T = 95:43/38:24/21 cm.

Desweiteren liegt ein Hinweis des Kreises vor, auf die zahlreichen historischen Grenzsteine an der westlichen (10 Stück von 1842, entlang der Bredenbek) und südlichen Gemeindegrenze (hier noch nicht im einzelnen erfaßt).

Von Planungs- oder Baumaßnahmen, die die Kulturdenkmale oder ihren Wirkungsbereich berühren, ist der Landrat des Kreises Stormarn als Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

3.16.3 Zivile Flugsicherungsanlage

Im Südosten der Gemeinde Ammersbek betreibt die Bundesanstalt für Flugsicherung (BFS) eine zivile Flugsicherungsanlage.

Um die Abstrahlungsbedingungen in diesem Bereich nicht zu beeinflussen und Anlagestörungen dieser Einrichtung zu vermeiden, wird ein Schutzbereich mit einem Radius von 300 Metern festgelegt, der im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Bei der Planung von Bauvorhaben innerhalb dieser Zone muß die BFS als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.