

**Von:** Vogt-Zembo, Jürgen

**Gesendet:** Mittwoch, 23. Februar 2022 11:41

**An:** [kai.volkmann@im.landsh.de](mailto:kai.volkmann@im.landsh.de)

**Cc:** Bürgermeister Björn Warmer <[Bjoern.Warmer@reinbek.de](mailto:Bjoern.Warmer@reinbek.de)>; Esser, Daniela <[recht@reinbek.de](mailto:recht@reinbek.de)>; Noetzel, Sven <[Sven.Noetzel@reinbek.de](mailto:Sven.Noetzel@reinbek.de)>

**Betreff:** WG: Bürgerbegehren - ergänzende Stellungnahme

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrter Herr Volkmann,

in Ergänzung zu unserer bisherigen Stellungnahme vom 27.01.2022 und Bezug nehmend auf das Telefonat zwischen Ihnen und Herrn Noetzel, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, tragen wir noch einmal zu dem Einwand aus § 1 Abs. 3 BauGB ergänzend vor:

**1. Das Bürgerbegehren verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Grundsatz der Planungshoheit.**

- a. Im Stadtgebiet besteht eine **erhebliche Unterversorgung** mit Wohnraum.

Das Gebiet der Stadt Reinbek grenzt unmittelbar an das Land Hamburg. In Hamburg besteht seit Jahren eine akute Wohnungsnot; der Hamburger Senat hat das gesamte hamburgische Landesgebiet per Rechtsverordnung nach § 201a Abs. 1 BauGB zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt.

Dieser Befund macht natürlich nicht an der Landesgrenze halt. Vielmehr können alle Gemeinden im unmittelbaren Hamburger Umland darüber berichten, dass die Nachfrage nach Wohnraum, die in Hamburg nicht befriedigt werden kann, zu einer anhaltenden Suburbanisierungsbewegung in der Metropolregion Hamburg führt. Diese Bewegung führt wiederum zu einer dramatischen Veränderung des Wohnungsmarktes in den Umlandgemeinden der Metropolregion Hamburg. Der Zuzugsdruck (v.a. durch Familien aus Hamburg) führt dazu, dass für die einheimische Bevölkerung, wenn diese sich z.B. familienbedingt verändern will oder muss, schon lange kein adäquates bzw. bezahlbares Wohnungsangebot mehr zur Verfügung steht.

Wie dramatisch die Lage bereits heute ist und wie sich die Situation bis zum Jahr 2035 weiter verschärfen wird, kann man dem aktuellen „Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/ Glinde/ Wentorf bei Hamburg“, erstellt durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, entnehmen. Den „Entwurf des Ergebnisberichts 2022“ haben wir als **Anlage** beigefügt. Die Untersuchung (vgl. Übersicht S. 46) prognostiziert für Reinbek - unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose – einen Neubaubedarf, der allein aus dem Nachfragezuwachs resultiert, von 970 Wohneinheiten bis 2035. Dieser setzt sich aus einem Nachholbedarf von 160 Wohneinheiten und einem Zusatzbedarf von 810 Wohneinheiten zusammen (vgl. Untersuchung, S. 44 ff.). Unter weiterer Berücksichtigung des Ersatzbedarfs von 380 Wohneinheiten prognostiziert GEWOS (Untersuchung, S. 47) einen faktischen Neubaubedarf für Reinbek von **1.350 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035**, aufgeteilt auf 730 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 620 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die aktuelle GEWOS-Untersuchung bestätigt in der Tendenz zwei ältere Veröffentlichungen, die federführend durch den Kreis entstanden sind. Dies sind:

- die **Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel aus dem Jahr 2015** sowie
- die **Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn aus dem Jahr 2017**

Beide Papiere sind öffentlich und stehen hier für Sie zum Download bereit:

<https://oc.itv-stormarn.de/owncloud/index.php/s/LQ3zJae4Els5g5V>

- b. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfsanalyse muss man erkennen, dass Reinbek die erforderlichen Bedarfe nicht allein durch Nachverdichtungen in den zentralen Siedlungsbereichen oder durch Ersatzbauten befriedigen kann. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen vielmehr, dass der Nachholbedarf immer größer wird. Dies führt wiederum dazu, dass sich das allgemeine Planungsermessen der Gemeinde aus § 1 Abs. 3 BauGB zu einer **Planungspflicht** verdichtet.

Gegen diese Planungspflicht verstößt es, wenn einzelne Flächen von vornherein aus der Betrachtung ausgeschlossen werden, obwohl sie nach objektiven Kriterien als Erweiterungsgebiet für Wohnbau besser geeignet wären als andere Freiflächen. Der Stadtverordnetenversammlung verbleibt infolge der faktischen Negativplanung durch den Bürgerentscheid für das gesamte Holzvogtland mangels Alternativflächen kein Planungsspielraum von substantiellem Gewicht zur Erfüllung ihrer Planungspflicht. Dieses Vorgehen verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Grundsatz der kommunalen Planungshoheit.

Die Stadt Reinbek hat sich mit möglichen Potentialflächen für den Wohnungsbau schon eingehend beschäftigt (vgl. die als **weitere Anlage** beigefügte Informationsvorlage 2019/60/042 mit zwei Anlagen). Die nähere Untersuchung der dort aufgeführten Potentialflächen hat ergeben, dass der von GEWOS prognostizierte Gesamtbedarf für die in Betracht kommenden Potentialflächen bereits zu groß wäre. Entscheidendes Auswahlkriterium ist dabei die Verfügbarkeit. Fast alle sog. Potentialflächen sind aktuell überhaupt nicht verfügbar, weil die privaten Grundeigentümer alternative Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Gartenbau) oder abwegige Entwicklungspläne verfolgen. Insbesondere für die Befriedigung des kurzfristigen Bedarfs der nächsten 5 Jahre drängt sich die Fläche „Stahmers Acker“ als Teil des Holzvogtlandes auf, da sie für Wohnungsbau zur Verfügung stünde und in absehbarer Zeit Planrecht geschaffen werden könnte. Neben dem zentralen Aspekt der Verfügbarkeit sprechen die städtebaulich-integrierte Lage, unmittelbar am Rande des Siedlungsbereichs zwischen den Stadtteilen Altreinbek und Schönningstedt, sowie die hervorragende verkehrliche Anbindung der Fläche über die Schönningstedter Straße an das Reinbeker Stadtzentrum und weiter über die Sachsenwaldstraße an den überörtlichen Verkehr (B 5, A 1, A 24, S 21 Wohltorf) für diesen Standort. Hinzu treten die vorhandene soziale Infrastruktur (div. Kindergärten, Grundschule Schönningstedt, Schulzentrum in der Nähe) sowie das benachbarte Nahversorgungszentrum Sachsenwaldstraße als weitere Standortargumente.

Die wenigen Flächen im Eigentum der Stadt (pE 22 und pE 30) sind für den vorhandenen Bedarf viel zu klein bzw. es existieren hierfür alternative Nutzungsvorstellungen (u.a. Kita, Sport, Unterkünfte, keine Nutzungsänderungen), die einer Realisierung von Wohnungsbau entgegenstünden.

Die Fläche Stahmers Acker erweist sich bei konkreter Betrachtung als einzige Fläche, auf der zeitnah Wohnbauflächen in einem nennenswerten Umfang realisiert werden könnten, um verhindern zu können, dass der Nachholbedarf im Gemeindegebiet ständig weiter ansteigt.

2. Die vorgenannten Ausführungen zur Standortsuche machen auch deutlich, dass im Vorfeld eines Aufstellungsbeschlusses nicht nur rein politische Auswahlentscheidungen getroffen werden, sondern bereits – wenn auch noch grob strukturiert - Abwägung in Gestalt einer Alternativenprüfung stattfindet. Dieser Vorgang darf einer reinen JA/ Nein-Entscheidung nicht zugänglich sein. Deswegen bestimmt **§ 16g Abs. 2 Ziff. 6 GO** im Grundsatz, dass Bauleitplanung einem Bürgerentscheid nicht zugänglich sein soll. Warum Bauleitplanung in diesem Sinne erst mit dem Aufstellungsbeschluss beginnen soll, erschließt sich nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Jürgen Vogt-Zembol

Stadt Reinbek  
Fachbereichsleitung Umwelt, Klimaschutz, Innere Dienste  
Hamburger Str. 5-7  
21465 Reinbek

Tel.: 040 / 727 50 202

[inneres@reinbek.de](mailto:inneres@reinbek.de)  
[natur+umwelt@reinbek.de](mailto:natur+umwelt@reinbek.de)  
[klimaschutz@reinbek.de](mailto:klimaschutz@reinbek.de)

[www.reinbek.de](http://www.reinbek.de)

