

Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Region Itzehoe 2019-2030

Beschlussfassung der Lenkungsgruppe vom 30.09.2020

*Anpassung der Wohnvereinbarung durch Beschlussfassung der Lenkungsgruppe vom 29.08.2022
(rote Markierungen)*

Präambel

Die Region Itzehoe ist aufgrund ihres herausragenden Preis-Leistungsverhältnisses und der hohen Wohnqualität ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im nördlichen Raum der Metropolregion Hamburg. Die Lage an der A23 und der Bahnverbindung Hamburg-Westerland sowie der angestrebte HVV-Beitritt des Kreises Steinburg 2022 ziehen zunehmend Einwohnerinnen und Einwohner vor allem aus dem direkten Hamburger Umland an. Die Region leistet damit einen Beitrag zur attraktiven Wohnraumentwicklung in der Metropolregion Hamburg.

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise niedrigen Flächenpreises ist ein maßvoller, qualitativer und bedarfsorientierter Umgang mit dem Flächenverbrauch wichtig. Jeder zusätzliche Flächenverbrauch geht zu Lasten der Natur und Umwelt, der Landwirtschaft und auch der Naherholungsqualität. Der Innenentwicklung und Stärkung der Ortskerne wird daher eine besondere Bedeutung zuteil und hat daher Vorrang vor der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Die Kommunen der Region Itzehoe sind sich ihrer Verantwortung bewusst und geben sich einen engen, bedarfsgerechten regionalen Entwicklungsrahmen, der eine gezielte Entwicklung der Bauflächenpotentiale im Innenbereich und eine flexible und bedarfsgerechte Verteilung von Wohneinheiten in der Region ermöglicht. Einer Bevorratung von Wohnentwicklungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene wird damit entgegengewirkt. Gleichzeitig darf der regionale Wohnentwicklungsrahmen nicht dazu führen, dass ein möglicherweise höherer Bedarf bis 2030 nicht gedeckt werden kann.

Wohnvereinbarung in der Region Itzehoe für den Zeitraum 2019-2030

1. Wohnentwicklungsrahmen

Die Region Itzehoe strebt die bedarfsgerechte Entwicklung von **1.500 Wohneinheiten** im Zeitraum 2019-2030 an. Dieser Wohnentwicklungsrahmen basiert auf dem im Rahmen der von empirica erstellten Wohnmarktprognose ermittelten **Bedarf von 1.370 Wohneinheiten**, der in Abstimmung mit der Landesplanung und unter Berücksichtigung eines Wachstumsfaktors auf 1.500 Wohneinheiten erweitert wurde.

2. Anpassung des Wohnentwicklungsrahmens

Dieser Wohnentwicklungsrahmen (Nr. 1) kann vor 2030 angepasst werden, sofern ein entsprechender Bedarf auf Grundlage geeigneter kleinräumiger Bedarfsprognosen nachgewiesen werden kann. Eine wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden um mehr als 10% ausgehend vom Wohnungsbestand am 31.12.2017¹ ist **nur in den Orten gemäß Nr. 3.1 bis 3.4 zulässig. Bei den Gemeinden gemäß Nr. 3.3 und 3.4 ist eine Wohnentwicklung von mehr als 10% nur nach gesonderter Beschlussfassung durch die Lenkungsgruppe möglich.** Eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnentwicklungsrahmens ist frühzeitig mit der Landes- und Kreisplanung abzustimmen.

¹ Als Bezugsjahr für den Wohnentwicklungsrahmen wird die Wohnvereinbarung der Region Itzehoe die Regelung des neuen, noch zu beschließenden Landesentwicklungsplans übernehmen. Bis dahin gilt der 31.12.2017.

3. Regionale Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung

3.1 Stadt Itzehoe, Mittelzentrum

Die **Stadt Itzehoe** strebt eine Entwicklung von **615 Wohneinheiten** von 2019-2030 an. Hierbei wurde von einer Gesamtentwicklung von 670 Wohneinheiten ausgegangen und die interkommunal mit Oldendorf und Ottenbüttel vertraglich vereinbarte Übertragung von 40 und 15 Wohneinheiten in Abzug gebracht. Die interkommunale Vereinbarung wurde im Zuge der Umgemeindung von Flächen für die Erweiterung des Innovationsraumes Nord geschlossen. Die übertragenen Wohneinheiten stehen den Gemeinden Oldendorf und Ottenbüttel exklusiv zur Verfügung und werden auch bei einer Fortschreibung der Wohnvereinbarung nach 2030 fortgeführt, sofern sie bis dahin nicht realisiert wurden.

Es ergeben sich rechnerisch Jahrestanchen von 51,2 (= 51) Wohneinheiten. In einem Turnus von zwei Jahren erfolgt eine Saldierung der Jahrestanchen und der Baufertigstellungen (Nr. 6). Die sich aus der Differenz ergebenden nicht realisierten Wohneinheiten (Tranchen) werden in den regionsweiten Wohnentwicklungspool (Nr. 4) übertragen. Sollte die Anzahl der Baufertigstellungen die jährliche Tranche von 51 Wohneinheiten überschreiten, so gehen diese zu Lasten des Gesamtkontingents der Stadt Itzehoe.

3.2 Hohenlockstedt, Ländlicher Zentralort

Die **Gemeinde Hohenlockstedt** strebt eine Entwicklung von **200 Wohneinheiten** von 2019-2030 an. Hieraus ergeben sich rechnerisch Jahrestanchen von 16,7 (= 17) Wohneinheiten. In einem Turnus von zwei Jahren erfolgt eine Saldierung der Jahrestanchen und der Baufertigstellungen (Nr. 6). Die sich aus der Differenz ergebenden nicht realisierten Wohneinheiten (Tranchen) werden in den regionsweiten Wohnentwicklungspool (Nr. 4) übertragen. Sollte die Anzahl der Baufertigstellungen die jährliche Tranche von 17 Wohneinheiten überschreiten, so gehen diese zu Lasten des Gesamtkontingents der Gemeinde Hohenlockstedt.

3.3 Hohenasperde, Gemeinde mit planerischer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion

Auf Grundlage der ursprünglichen Regionalen Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe wurde Hohenasperde als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum IV sowohl eine Wohnfunktion als auch eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans ist die Gemeinde Hohenasperde damit in Ergänzung zu den zentralen Orten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die bei Bedarf über den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Landesplanung hinausgehen kann. Die Wohneinheiten für Hohenasperde werden aus dem regionsweiten Wohnentwicklungspool (Nr. 4) entnommen. ~~Hohenasperde strebt bis 2030 keine Überschreitung des landesweiten Wohnentwicklungsrahmens von 10% an.~~

3.4 Wohnbauliche Entwicklungsschwerpunkte in Siedlungszusammenhängen

Aufgrund ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit, der naturräumlichen Lage, der infrastrukturellen Ausstattung und vorhandener Baulandpotentiale nehmen folgende Verflechtungsräume eine hervorgehobene Stellung in der Entwicklung von Wohnbauflächen ein:

- **Kremperheide/Krempermoor** im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets im fußläufigen Bereich um den Bahnhofsteppunkt, vorrangig im ca. 700 m Radius;
- **Lägerdorf/Münsterdorf** mit der Möglichkeit, durch eine abgestimmte Siedlungsentwicklung die vorhandene gute Infrastrukturausstattung und örtliche Grundversorgung beider Gemeinden auslasten und sichern zu können;

- **Heiligenstedten/Oldendorf** mit der Möglichkeit, durch eine abgestimmte Siedlungsentwicklung die vorhandene Infrastrukturausstattung auszulasten und in räumlicher Nähe zum wachsenden Innovationsraum Nord des Mittelzentrums Itzehoe eine Itzehoe entlastende Wohnfunktion zu übernehmen.

~~Die hier genannten Kommunen streben bis 2030 keine Überschreitung des landesweiten Wohnentwicklungsrahmens von 10% gegenüber dem Wohnungsbestand am 31.12.2017 an.~~

3.5 Übrige Umlandgemeinden

Die wohnbauliche Entwicklung in den übrigen Umlandgemeinden Breitenburg, Oelixdorf, Dägeling, Neuenbrook, Rethwisch, Bekmünde, Heiligenstedtenerkamp, Ottenbüttel und Schlotfeld vollzieht sich im Rahmen des örtlichen Bedarfs. Die Gemeinden streben keine wohnbauliche Entwicklung an, die 10% des Wohnungsbestandes am 31.12.2017 überschreitet.

4. **Regionsweiter Wohnentwicklungspool**

Für Gemeinden mit Ausnahme der Zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt wird ein regionsweiter Wohnentwicklungspool gebildet, der sich zu Beginn der Geltungsdauer dieser Wohnvereinbarung aus der Differenz des Gesamtrahmens (Nr. 1) abzüglich der geplanten Wohneinheiten des Mittelzentrums Itzehoe (Nr. 3.1), der im Zuge der Umgemeindung von Flächen an Oldendorf und Ottenbüttel übertragenen Wohneinheiten und der geplanten Wohneinheiten des Ländlichen Zentralortes Hohenlockstedt (Nr. 3.2) $(1.500-615-200-40-15 = 630$ **WE**) zusammensetzt. Zu Beginn der Vereinbarung befinden sich 630 Wohneinheiten im regionsweiten Wohnentwicklungspool. In den Folgejahren kann sich dieser durch Zuflüsse aus den **nicht realisierten** Wohneinheiten der Zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt verändern (vgl. Nr. 1, 3.1, 3.2). Der Übertrag der nicht realisierten Wohneinheiten in den regionsweiten Wohnentwicklungspool erfolgt im Turnus von zwei Jahren.

Auf **Beschluss der Lenkungsgruppe** der Region Itzehoe können Mitgliedskommunen aus diesem regionsweiten Wohnentwicklungspool bereits ab 2019 Wohneinheiten für konkrete Neuentwicklungsvorhaben im Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment beantragen, die **absehbar** innerhalb von zwei Jahren ab Beschluss der Lenkungsgruppe marktreif sind.

Die zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt teilen ihre geplanten Wohneinheiten der Lenkungsgruppe nachrichtlich mit.

Weisen Itzehoe und Hohenlockstedt einen höheren Bedarf an Wohneinheiten auf als zu Beginn festgelegt wurde, haben sie Zugriff auf den regionsweiten Wohnentwicklungspool und bringen ihre Anträge in gleicher Weise wie die übrigen Umlandgemeinden in die Lenkungsgruppe ein.

2025 wird eine Zwischenbilanz gezogen. Berücksichtigt werden die Baufertigstellungen der Jahre 2019 bis 2024. Sollte sich herausstellen, dass der unter Nr. 1 genannte Wohnentwicklungsrahmen nicht ausreichend ist, um den tatsächlichen Bedarf zu decken, wird eine darüberhinausgehende Entwicklung auf bis zu 10% gegenüber dem Wohnungsbestand vom 31.12.2017 frühzeitig mit der Landesplanung erörtert und abgestimmt.

5. **Innenentwicklung und Sonderwohnformen**

Die Region Itzehoe erprobt ab 2021 ein Modellvorhaben zum Flächenmanagement, um gezielt Potentiale der Innenentwicklung zu aktivieren und die Berücksichtigung von Sonderwohnformen zu fördern.

6. **Zählweise und Monitoring**

Über die Geschäftsstelle der Region Itzehoe wird die Beschlusslage in Bezug auf die Wohneinheiten des regionsweiten Wohnentwicklungsrahmens überwacht und der Ausschöpfungsgrad in den jeweiligen Gemeinden

überprüft sowie fortlaufend dokumentiert. Darüber hinaus werden alle Baufertigstellungen gemäß statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein – aufgrund des Veröffentlichungsdatums mit zeitlicher Verzögerung – gezählt und von den zur Verfügung stehenden Wohneinheiten des regionsweiten Wohnentwicklungspools abgezogen (Neubau in Wohngebäuden, Wohnheimen, Nichtwohngebäuden; Baumaßnahmen im Wohnbau und in Nichtwohngebäuden).