STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/083
öffentlich		
Datum 11.07.2017	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Flächennutzungsplan - Wohnraumbedarfsprognose

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 19.07.2017	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431011			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

1. Die dargestellte Wohnraumbedarfsprognose ist Grundlage für die Erarbeitung des 2. Flächennutzungsplanentwurfs.
2. Eine Entscheidung über die Lage, Größe und Dichte der Potentialflächen erfolgt im Rahmen der Abwägung und in dem Beschluss des 2. Flächennutzungsplanentwurfs.

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplanentwurf (FNP) hat vom 07.11.2016 bis 12.12.2016 offen gelegen. Insgesamt wurde 95 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange (TöB) und von der Öffentlichkeit abgegeben.

Wesentliche Punkte, die im Rahmen der Beteiligung angesprochen wurden, bezogen sich auf:

- Den Prognosezeitraum
- Den Wohnraumbedarf und die Potentialflächen
- Die Bedeutung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für den FNP

— Die Gewerbeflächenentwicklung

Aufgrund des langjährigen Verfahrens zur Aufstellung des FNP ist der Prognosezeitraum 2010 bis 2025 schon zur Hälfte verstrichen. Daher wurde empfohlen, die Datengrundlage auf den Prognosezeitraum 2015 bis 2030 zu aktualisieren.

Durch die Anpassung des Prognosezeitraums sind die Wohnraumbedarfe neu zu berechnen. Seit Kurzem liegt eine aktuelle **Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein für 2015 bis 2030** vor. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Fachtagung am 03.07.2017 vorgestellt und sind über folgenden Link zu finden:

<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/wohnungsmarkt.html>

Anhand dieser Vorausberechnung lassen sich grundsätzliche Aussagen für die Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung sowie den entstehenden Neubaubedarf in Schleswig-Holstein und den einzelnen Regionen und Kommunen ableiten:

- Zahl der Haushalte steigt stetig an
- Hoher Neubaubedarf - vor allem in der nahen Zukunft
- Neubau in allen Preissegmenten erforderlich
- Vor allem Defizit an Wohnungen für junge Familien

Die für das Land Schleswig-Holstein prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde runtergebrochen auf einzelne Regionen und Gemeinden. In die daraus folgende Berechnung der Neubaubedarfe fließen folgende spezifische Entwicklungsfaktoren mit ein:

- Anstieg der Haushalte (demografisch bedingt)
- Verringerung der Haushaltsgrößen
- Regionaler Mismatch
- Flüchtlingsentwicklung
- Ersatzbedarf
- Qualitative Zusatznachfrage

Im Ergebnis bedeutet das für Ahrensburg eine prognostizierte Neubaunachfrage für 2015 bis 2030 von 2170 WE (**Anlage 1**). Zuzüglich einer Realisierungsreserve sowie abzüglich der erteilten Baugenehmigungen 2015/2016 und des jährlichen Nachverdichtungspotentials von 2017 bis 2030 verbleibt eine Neubaunachfrage von 1.497 Wohneinheiten (**Anlage 2**).

Die Neubaunachfrage unterteilt sich laut Wohnungsmarktprognose in „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Wohnen im Geschosswohnungsbau“. Demnach liegt der Bedarf von „Gartenbezogenes Wohnen“ in Ahrensburg bei 57 %, d. h. 853 Wohneinheiten. Dazu zählen

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinere Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten.

Für „Wohnen im Geschosswohnungsbau“ liegt der Bedarf in Ahrensburg bei 43 %, d. h. 644 Wohneinheiten.

Aufgrund der Stellungnahmen bezüglich der Wohnbaupotentiale im Süden Ahrensburgs wurde die Verteilung der Wohnraumpotentiale in ihrer Lage und Dichte abgewogen sowie alte und neue Alternativflächen auf Grundlage der aktuellen Prognose nochmals geprüft.

Es wird empfohlen, einzelne Flächen als Potential herauszunehmen, andere in der Dichte zu reduzieren und andere, innenstadtnähere Flächen in der Dichte zu erhöhen (**siehe Anlage 3**).

Die Umverteilung der nachzuweisenden Wohneinheiten führt dazu, dass insgesamt auf den bis jetzt zur Diskussion stehenden Potentialflächen 1.097 Wohneinheiten abgebildet werden können. Es verbleibt ein Defizit von 400 Wohneinheiten.

Dieses Defizit reduziert sich noch einmal um die größeren Bauvorhaben, die noch nicht in die Kalkulation eingeflossen sind, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden:

—	Seniorenwohnanlage Reeshoop:	30 WE
—	Ehemaliges VW-Gelände, Hamburger Straße:	106 WE
—	Ohlendamm:	<u>20 WE</u>
		156 WE

Es bleibt ein Defizit von 244 WE (400 WE – 156 WE)

Hinzuweisen ist darauf, dass einige größere Bauvorhaben wie beispielsweise die Bebauung auf dem ehemaligen Dello-Gelände, Hamburger Straße 43, bereits in die Gesamtkalkulation als genehmigte Bauvorhaben eingeflossen sind.

Als Ergebnis wird deutlich, dass das Defizit von rund 240 WE in zusätzlichen Potentialflächen abgebildet werden muss, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Dafür kämen folgenden Flächen in Frage (**Anlage 4**):

- Westlich Großhansdorfs mit 267 WE (Dichte 30 WE/ha)
- Stormarnplatz, westlich des Fußweges mit 468 WE (Dichte 180 WE/ha)
- Erlenhof Nord mit 400 WE (Dichte 40 WE/ha)
- Westlich der Siedlung Veronika-Rath-Straße mit 140 WE (Dichte 35 WE/ha)

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus Wohnungsmarktprognose 2015 - 2030

Anlage 2: Berechnung des Wohnraumbedarfs
Anlage 3: Überprüfung der Potentialflächen
Anlage 4: Mögliche zusätzliche Potentialflächen