

Flächennutzungsplan Ahrensburg „Aktueller Sachstand“



Aktueller Sachstand nach der Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Beteiligung der Träger Öffentlicher
Belange gem. § 4(2) BauGB

Zeitraum: 07.11. - 12.12.2016
38 Stellungnahmen der TÖB

Offenlage gem. § 3(2) BauGB

07.11. - 12.12.2016
57 Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Wesentliche Themen

1. Prognosezeitraum
2. Wohnraumbedarf und Potenzialflächen
3. Bedeutung des ISEKs für den FNP



Prognosezeitraum

Bisheriger Prognosezeitraum ist mit 2010-2025 nicht mehr angemessen, da

- mittlerweile die **Hälfte des Zeitraums** vergangen ist,
- sich **neue Datengrundlagen** und
- **veränderte Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe** im Laufe des langjährigen Verfahrens ergeben haben.

Empfehlung:

- Anpassung des Prognosezeitraum auf 2015-2030
- Hieraus resultiert eine Neuberechnung der Wohnbau- und Gewerbeflächen auf neuen Datengrundlagen

Potentialflächen und Wohnraumbedarf

Bisher:

Planungshorizont:	2010-2025
Wohneinheitenbedarf:	2.695 WE
Bedarf (inkl. Realisierungsreserve, abzgl. Nachverdichtungspotential u. Baugenehmigungen):	1.627 WE
Ausgewiesenes Potential:	1.716 WE
	+ 89 WE

Neuberechnung der Wohnraumbedarfe

Neue, aktuelle Datengrundlage:

Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030

Rechenweg:

Ermittlung des Wohneinheitenbedarfs für Ahrensburg gem. Datengrundlage

+ 15% Realisierungsreserve

- Baugenehmigungen in den Jahren 2015 und 2016 (609 WE)

- Nachverdichtungspotential ca. 30 WE/Jahr für die Jahre 2017-2030 (390 WE)

= Wohneinheitenbedarf für den Prognosezeitraum 2015-2030

Neuberechnung der Wohnraumbedarfe

Wohnbauflächenbedarfsrechnung für den Prognosezeitraum 2015-2030

Datengrundlage:

	Wohnungsmarkprognose 2030		
		davon Geschosswohnungs- bau: 43%	davon gartenbezogenes Wohnen: 57%
Wohneinheitenbedarf Ahrensburg	2.170 WE	933 WE	1.237 WE
+ 15% Realisierungsreserve	2.496 WE	1.073 WE	1.423 WE
- Baugenehmigungen (609 WE in den Jahren 2015-2016)	609 WE		
- Nachverdichtungspotenzial (30WE/Jahr = 390 WE in den Jahren 2017-2030)	390 WE		
	1.497 WE	644 WE	853 WE

Potenzialflächen und Wohnraumbedarf

Zu hohe Wohndichten, insbesondere im Süden

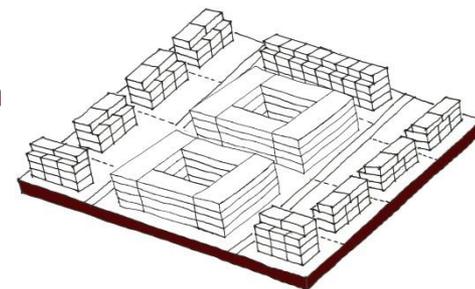
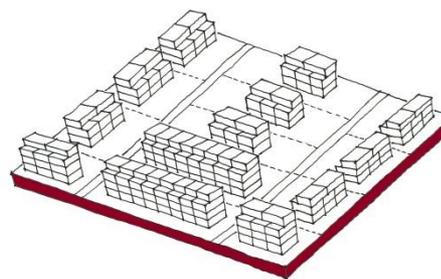
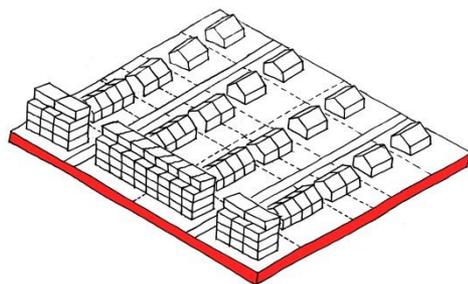
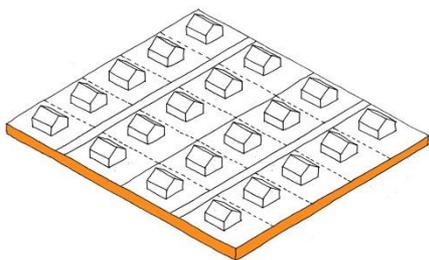
Veränderte Wohnraumbedarfe durch die Anpassung des Prognosezeitraums

Empfehlung:

- Neuberechnung der Wohnraumbedarfe
- Überprüfung und Anpassung der Wohndichten auf allen Flächenpotentialen
- Verringerung der Wohndichten im Süden

Überprüfung der Potenzialflächen und Wohndichten

Neues Dichtekonzept:



Geringe Dichte
Gartenbezogenes Wohnen
Periphere Lage
EFH + DH

Ca. 20 WE/ha

mittlere Dichte
Gartenbezogenes Wohnen
Periphere Lage
EFH+ DH + RH+Etage

30-40 WE/ha

höhere Dichte
Innenstadtrandlage
Stadtvillen, GWB

80-90 WE/ha

urbane Dichte
Innerstädtische Lage
Blockrand GWB

110-160 WE/ha

Potenzialflächen und Wohnraumbedarf

Ausgangssituation:

Nr.	Lage	Größe in ha	Verfüg- barkeit	Horizont Umsetzung	WE/ha	Σ WE
A. Potenzialflächen in städtischem Zugriff und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit						
1	Alte Reitbahn	0,5	sofort	ca. 2 Jahre	100	50
2	Lindenhof	0,4	sofort	ca. 2 Jahre	180	72
3	Kastanienallee	0,8	sofort	ca. 3 Jahre	125	100
4	östlich Ginsterweg	5,0	privat	ca. 3 Jahre	25	125
5	Spechtweg/Brauner Hirsch/Hagener Allee	8,5	privat	ca. 3 Jahre	50	425
6	östlich Starweg	6,5	privat	ca. 3 Jahre	50	325
7	Kleingartenverein Reeshoop + Parkplatz	3,3	Vertrag KGV	ca. 5 Jahre	80	264
8	östlich Vogelsang	2,5	privat	ca. 5 Jahre	20	50
Summe Potenzialflächen Wohnen A.		27,5	Dichte = 51 WE je ha			1.411
B. Potenzialflächen Wohnen mit faktischen Restriktionen						
9	Gewerbegebiet West (Rohrbogenwerk)	0,7	?	?	80	56
10	Fannyhöh	0,6	?	?	40	24
11	Gelände Firma Schacht	1,8	privat	ca. 5 Jahre	40	72
12	Rosenweg / Bünningstedter Straße	2,7	privat	ca. 3 Jahre	40	108
13	Up'n Barg/Ahrensfelde	1,8	privat	?	25	45
Summe Potenzialflächen Wohnen B.		7,6	Dichte = 40 WE je ha			305
Summe Flächenpotenziale A+B		35,1	Ø 49 WE je ha			1.716

Überprüfung der Potenzialflächen und Wohndichten

Ergebnis:

Nr.	Lage	Größe in ha	Verfüg- barkeit	Horizont Umsetzung	WE/ha	Σ WE
A. Potenzialflächen in städtischem Zugriff und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit						
1	Alte Reitbahn	0,5	sofort	ca. 2 Jahre	110	55
Dichte : 110 WE/ha unter Berücksichtigung der Einzelhandelsnutzungen im Konzept						
3	Kastanienallee	0,8	sofort	ca. 3 Jahre	160	128
4	östlich Ginsterweg	5,0	privat	ca. 3 Jahre	20	100
5	Spechtweg/Brauner Hirsch/Hagener Allee	8,5	privat	ca. 3 Jahre	20	170
6	östlich Starweg	6,5	privat	ca. 3 Jahre	20	130
7	Kleingartenverein Reeshoop + Parkplatz	2,5	Vertrag KGV	ca. 5 Jahre	80	200
Summe Potenzialflächen Wohnen A.		23,8	Dichte = 43 WE je ha			783
B. Potenzialflächen Wohnen mit faktischen Restriktionen						
9	Gewerbegebiet West (Rohrbogenwerk)	0,7	?	?	80	56
10	Fannyhöh	0,6	?	?	40	24
11	Gelände Firma Schacht	1,8	privat	ca. 5 Jahre	80	144
12	Rosenweg / Bünningstedter Straße	2,7	privat	ca. 3 Jahre	20	54
13	Up'n Barg/Ahrensfelde	1,8	privat	?	20	36
Summe Potenzialflächen Wohnen B.		7,6	Dichte = 60 WE je ha			314
Summe Flächenpotenziale A+B		31,4	Ø 46,5 WE je ha			1.097

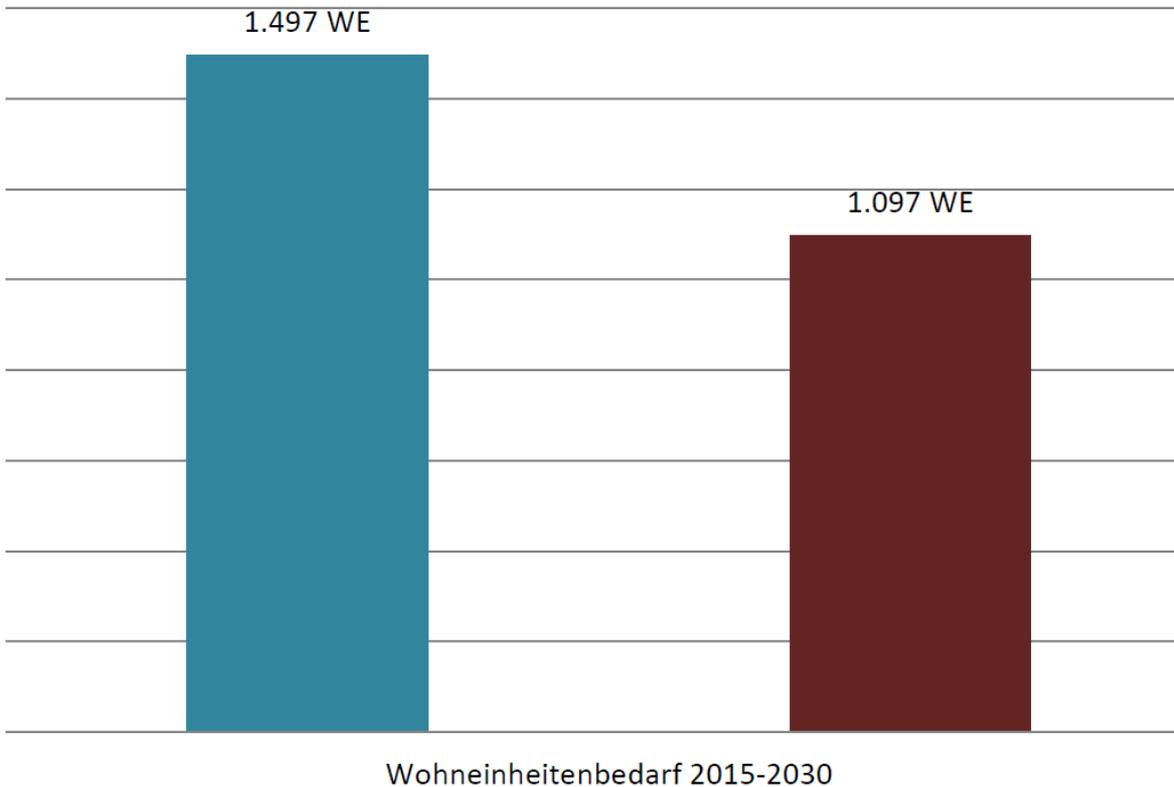
Überprüfung der Potenzialflächen und Wohndichten

Ergebnis:

- Potential Gartenbezogenes Wohnen: 490 WE
- Potential Geschosswohnungsbau: 607 WE
- Potential gesamt: 1097 WE

Ergebnis: Reduzierung der ausgewiesenen Wohnpotentiale
von 1.716 WE auf 1.097 WE

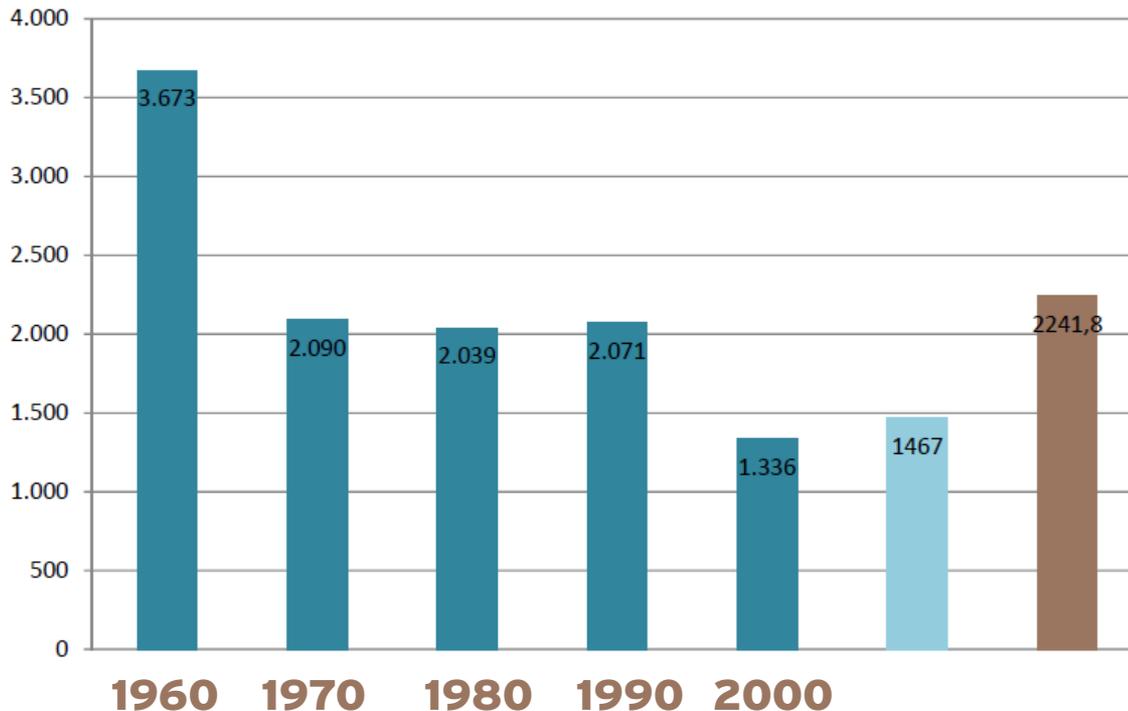
Wohnraumbedarf und vorhandenes Wohnraumpotential



Unter Berücksichtigung aller Belange deckt das Wohneinheitenpotential nicht den Bedarf

→ Es entsteht ein Defizit von ca. 400WE

Neuberechnung der Wohnraumbedarfe - Rückblick



Pro Dekade wurden durchschnittlich 2.242 WE genehmigt.

Der ermittelte Bedarf von 2.170 WE für 1,5 Dekaden bleibt also deutlich hinter den Erfahrungen aus der Vergangenheit zurück.

= Bedarf muss unbedingt gedeckt werden

Neuberechnung der Wohnraumbedarfe

Es entsteht ein **Defizit von ca. 400 WE**, die im FNP nachgewiesen werden müssen.

Empfehlung:

Erneute Überprüfung der bereits ausgeschlossenen Potentiale:

C. weitere geprüfte Flächen für Wohnen						
14	westlich Großhansdorf	8,9	privat	ca. 3 Jahre	30	267
17	Stormarnplatz, westlich Fußweg	2,6	Stadt Eig.	ca. 5 Jahre	180	468
18	Erlenhof Nord	10	privat	ca. 6 Jahre	40	400

ISEK

Wohnflächenpotenziale entsprechen nicht den Vorgaben des ISEKs
FNP entspricht nicht den Vorgaben des ISEKs

ISEK ist ein informelles Planungsinstrument = Vorbereitung für den FNP

Vorliegender FNP-Entwurf berücksichtigt viele Aspekte des ISEKs, solange sie aktuell und politisch abbildbar sind.

Ist dies nicht mehr gegeben, weicht der FNP vom ISEK ab (z.B. bei den Bevölkerungsprognosen oder den Wohnbaupotentialflächen)

→ keine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung

Potenzialflächen und Wohnraumbedarf

	Bisher:	Aktuell:		
Planungshorizont:	2010-2025	2015-2030		
Wohneinheitenbedarf:	2.695 WE	2.170 WE		
Bedarf (inkl. Realisierungsreserve, abzgl. Nachverdichtungspotential u. Baugenehmigungen):	1.627 WE	1.497 WE	davon GWB	davon gartenbez. Wohnen
Ausgewiesenes Potential:	1.716 WE	1.097 WE	644 WE	853 WE
	+ 89 WE	- 400 WE	-37 WE	- 363 WE

2010

Abschluss ISEK-Verfahren

FNP / LP: Bestandsaufnahme

FNP / LP: Bürgerinformation
+ interne Beteiligung Verwaltung
+ Gespräche mit Fraktionen
+ Bau- und Planungsausschuss
+ Umweltausschuss

FNP: Vorentwurf / L-Plan: Entwurf 1

FNP: frühzeitige Beteiligung (BauGB)
Öffentlichkeit, Träger öffentl. Belange

FNP: Entwurf / L-Plan: Entwurf 2

FNP / LP: öffentliche Auslegung
nach BauGB

aktuell

FNP: Überarbeitung Prognosezeithorizont

FNP : erneute öffentliche Auslegung
nach BauGB

FNP / LP: Satzungsbeschluss

Anfang 2018