

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/020/1
öffentlich		
Datum 26.09.2019	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Flächennutzungsplan (FNP) - Wohnraumpotentialflächen für den 2. Entwurf des FNP

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	06.11.2019			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100-5431011			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	siehe Bemerkung			
Folgekosten:				
Bemerkung: Durch die nicht mehr parallele Verfahrensführung von FNP und Landschaftsplan werden zusätzliche Kosten für die Aktualisierung der SUP benötigt. Die Kosten können erst kalkuliert werden, wenn die dafür relevanten Änderungen (Wohnbaupotentialflächen) im 2. FNP-Entwurf gegenüber des 1. Entwurfs beschlossen sind.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Die in Anlage 4 und 5 dargestellten und am 15.05.2019 vom BPA beschlossenen Flächen werden als Potentialflächen in den 2. Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen.

Sachverhalt:

Der grau hinterlegte Text stellt Ergänzungen gegenüber der Vorlage 2019/020 dar.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat im November/Dezember 2016 öffentlich ausgelegt. Insgesamt wurden 95 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange (TöB) und von der Öffentlichkeit abgegeben.

In den vergangenen zwei Jahren wurde intensiv in verschiedenen Veranstaltungen und politischen Gremien insbesondere über die Wohnbaupotentialflächen diskutiert.

Aufgrund der Frage vonseiten der politischen Vertreter nach der **Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans**, in dem nicht ausreichend Erweiterungsflächen dargestellt sind, fand am 25.04.2018 ein Termin mit Vertreterinnen der Landesplanung (Innenministerium) aus Kiel statt. Dabei wurden u. a. folgende Zusammenhänge von der Landesplanung verdeutlicht:

Die grundsätzliche Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die langfristige Steuerung der Stadtentwicklung durch Definition bzw. Darstellung von Entwicklungszielen. Darin enthalten ist auch die Darstellung der Bedarfe (Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, ...) sowie die Möglichkeiten zur Deckung dieser Bedarfe.

Die nicht ausreichende Deckung des nachgewiesenen Wohnraumbedarfs ohne wirklich triftigen Grund hätte einen Abwägungsfehler zur Folge, der zur Nichtgenehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans führt. Für die Deckung des Wohnraumbedarfs gibt es mehrere Möglichkeiten (Außenentwicklung, Innenentwicklung, Konversion). Auch sollten mehr Flächen als notwendig ausgewiesen werden, um zeitliche und eigentumsrechtlich Abhängigkeiten zu vermeiden.

Die Auswirkungen einer sehr restriktiven Entwicklungspolitik würden Ahrensburg selbst treffen. Die Infrastrukturen (Einzelhandel, Ärzte, Kultureinrichtungen, Straßen, Parkraum) werden zusätzlich von den Neubewohnern des Umlandes, welches sich weiter entwickeln wird, genutzt werden. Die Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, werden massiv reduziert.

Die **bisherige wohnbaulichen Entwicklung** zeigt, dass die Zahl der neu entstandenen Wohneinheiten unmittelbar mit der aktiven Entwicklung von Wohnbauflächen - der Aufstellung von Bebauungsplänen - zusammenhängt. **Anlage 1** stellt die Anzahl der Baugenehmigungen im Zeitraum von 2007 bis 2018 dar.

Die Kurve der Baugenehmigung in Geltungsbereichen von B-Plänen folgt dem Verlauf der Gesamtanzahl der genehmigten Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten, die in zweiter Reihe entstehen, verlaufen durchgängig auf gleichem Niveau. Ähnlich verhält sich die Kurve der Wohneinheiten aus größeren Nachverdichtungspotentialen. Hier schlagen allerdings die Konversionsflächen an der Hamburger Straße 2016/2017 zu Buche. Da aber derartige Flächen in Ahrensburg ohne aktive Entwicklungspolitik nicht mehr zur Verfügung stehen werden, sind bereits seit 2017 rückläufige Zahlen zu verzeichnen, die sich wieder auf niedrigerem Niveau einpendeln werden.

Aufgrund der vielfältigen und kontroversen Diskussion um mögliche Entwicklungsflächen für Wohnraum, hat die Verwaltung sämtliche Vorschlägen aufgenommen und in einer **Liste von Wohnraumpotentialen** zusammengefasst und bewertet (**Anlage 2**).

Diese Auflistung beschreibt die einzelnen Potentialflächen in Lage, Größe, Art, mögliche Wohndichte sowie die Begründung, warum die einzelne Fläche als Potential zu werten ist bzw. warum nicht.

Grundlage für die fachliche Begründung ist eine Bewertung verschiedener Aspekte, die in **Anlage 3** dargestellt ist. Diese Matrix zeigt auf, welche Flächen für eine Entwicklung unter fachlichen Gesichtspunkten am geeignetsten sind.

Von insgesamt maximal 32 zu erreichenden Punkten sollen mehr als 50 % (mindestens 17 Punkte) erreicht werden. Diese Flächen sind in der Gesamtbewertung farblich hinterlegt. Aufgrund verschiedener Ausschlusskriterien - keine Realisierungschance bis 2035, andere Nutzungsbedarfe, sonstige Ausschlussgründe - werden einige Flächen nicht als Wohnbaupotential angesehen.

Die verbleibenden 13 Flächen empfiehlt die Verwaltung, als Wohnraumpotentialflächen in den 2. Entwurf des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. (Beschlussvorschlag aus Vorlage 2019/020)

Ausgehend von den Prognosen des Landes Schleswig Holstein benötigt Ahrensburg pro Jahr 144 neue Wohneinheiten (WE).

Bis 2035 bedeutet das einen Entwicklungsbedarf von 2.448 WE. Abzüglich einer Innenentwicklung von ca. 60 WE/a (vgl. Anlage 1) und der anstehenden Projekte (Kastanienallee, Alte Reitbahn) von ca. 150 WE hat Ahrensburg einen Bedarf von 1.278 WE bis 2035.

Die empfohlenen Flächen umfassen rechnerisch 1.723 WE. Um flexibel und zeitlich sowie eigentumsrechtlich unabhängig zu sein, ist es angeraten, mehr Flächen in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.

Am 15.05.2019 stimmte der Bau- und Planungsausschuss einzeln über die o.g., fachlich bewerteten Potentialflächen ab (**Anlage 4 und 5**).

Die Tabelle (Anlage 5) zeigt auf, welche Flächen von Seiten der Verwaltung als Potentialflächen empfohlen werden sowie Begründungen, warum Flächen als Wohnbaufläche im FNP nicht geeignet sind.

- Die Gegenüberstellung der Anzahl der Wohneinheiten, die am 15.05.2019 als Potential beschlossen wurden, und dem Wohnraumbedarf, zeigt auf, dass eine Lücke von ca. 430 Wohneinheiten besteht.
- Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses führt zur Streichung von drei Wohnbauflächen (Starweg, Spechtweg, Vogelsang) die bereits als Wohnbauland im Flächennutzungsplan von 1974 enthalten waren. Für die Herausnahme zwei dieser Flächen (Starweg und Spechtweg) gibt es keine Begründung im Sinne der Stadtentwicklung.
- Der Beschluss führt außerdem zu der Situation, dass für Flächen, die für andere Bedarfe (z.B. Gewerbe) vorgesehen waren, weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch der Bedarf an Gewerbeflächen (vgl. Gewerbeflächenkonzept 2015) muss im Flächennutzungsplan nachgewiesen werden. Beispielhaft seien hier die Flächen südlich von Clariant (Nr. 22), Bogenstraße (Nr. 26) sowie das Gewerbegebiet West (Nr. 24) genannt. Diese Gewerbeflächen würden dann auch am Rand des Siedlungsgebietes geplant werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Entwicklung der Wohneinheiten von 2007 bis 2018

Anlage 2: Liste der Wohnbaupotentialflächen

Anlage 3: Bewertungsmatrix

Anlage 4: Protokollauszug, BPA 15.05.2019

Anlage 5: Abstimmung über Potentialflächen (Liste)