S T A D T A H R E N S B U R G **- Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2006/018**
öffentlich		
Datum 15.02.2006	Aktenzeichen IV.1, IV.2	Federführend: Herr Thiele

Betreff

Städtebaulicher Rahmenvertrag "Entwicklung des Gebietes Erlenhof, Lübecker Straße"

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2006	
Stadtverordnetenversammlung	27.03.2006	Herr Schade

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage beigefügten städtebaulichen Rahmenvertrag über die Entwicklung des Gebietes Erlenhof, Lübecker Straße, wird zugestimmt.

2. Die Hinweise und Vorschläge der Verwaltung zur Stadtenwicklung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung Erlenhof hinreichend untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage:

Nachdem der Antrag der CDU-Fraktion vom 16.08.2005 (siehe Anlage) mit den Vorgaben zur Verhandlung mit der LEG im Bau- und Planungsausschuss am 21.09.2005 beschlossen wurde, hat es mehrere Gespräche mit der LEG gegeben. Dabei wurden städtebauliche Ziele, Inhalte und Zeitfristen des städtebaulichen Vertrages und die sechs beschlossenen Vorgaben erörtert. Die LEG hat sich in ihrem Schreiben vom 01.11.2005 (siehe Anlage) zu den Vorgaben des Bau- und Planungsausschusses geäußert. Ein städtebaulicher Rahmenvertrag wurde entsprechend der Beschlusslage erarbeitet.

2. Leitbild der Stadt Ahrensburg:

Im Sommer letzten Jahres hat die Stadtverordnetenversammlung ein Leitbild für die Stadt Ahrensburg mit der Erklärung strategischer Ziele verabschiedet. Darin heißt es: „Ahrensburg ist eine familienfreundliche Stadt – für alle Generationen“. Ein Kernziel der Stadtentwicklung ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum.

3. Stadtentwicklungsziele:

Aus fachplanerischer Sicht der Verwaltung soll im Folgenden vor allem zu den Punkten 1, 2 und 3 des CDU-Antrages Stellung genommen werden:

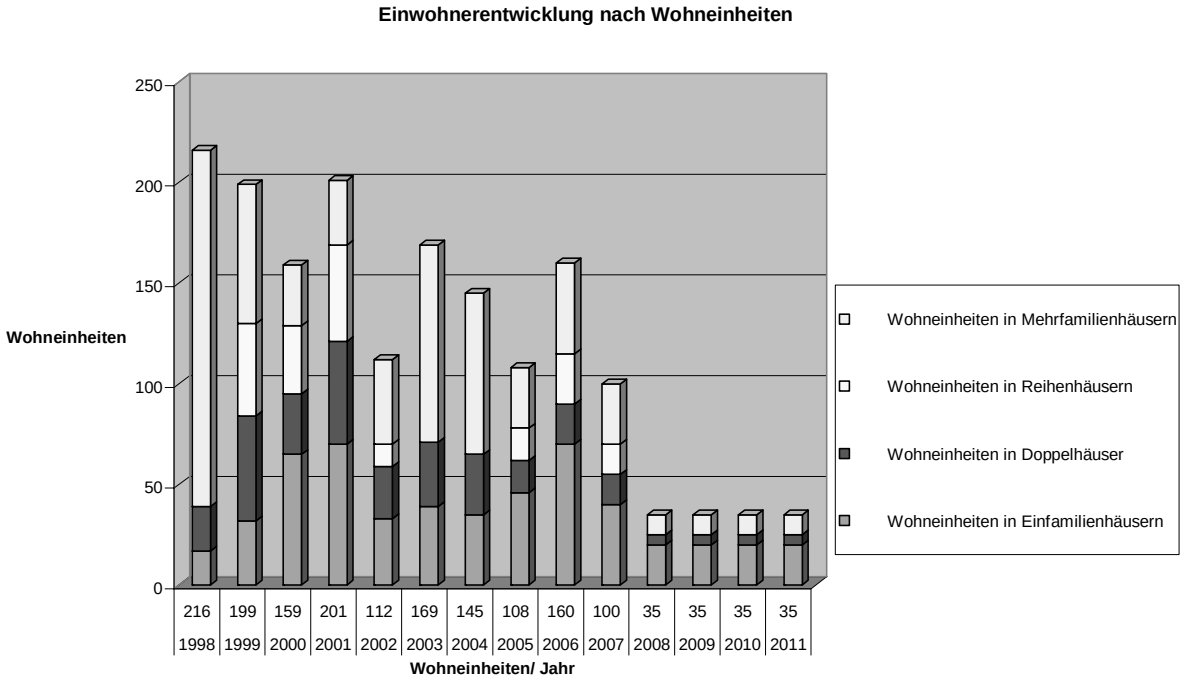
a) Bevölkerungsentwicklung:

Für die regionalplanerische Einordnung der Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum auf einer Entwicklungsachse sowie ihre Lage und Bedeutung in der Metropolregion sei auf die Sitzungsvorlage 2004/060/STV (siehe Anlage) verwiesen. Die dort getroffenen Aussagen sollen nachfolgend konkretisiert werden.
Zukünftig stehen in Ahrensburg unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten neben dem Erlenhofgelände nur noch wenige, vor allem kleinflächige potenzielle Bauflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Mögliche Entwicklungsflächen (ohne Nachverdichtungsgebiete) sind die Bereiche Ginsterweg, Starweg und Spechtweg mit jeweils ca. 3 bis 3,5 ha Nettobauland. Dem gegenüber steht das Entwicklungsgebiet Erlenhof mit insgesamt ca. 35 ha Nettobauland.

Neben diesen geringen Flächenressourcen und der Größe des Plangebietes spielt auch die hervorragende Lage des Erlenhofgeländes innerhalb des Stadtkörpers eine entscheidende Rolle bei den Überlegungen zu einer zukunftsweisenden und trotzdem ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Der entscheidende Standortvorteil gegenüber den übrigen potenziellen Entwicklungsflächen liegt in der Nähe zur Innenstadt, zu den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet und zum Kultur- und Erholungsangebot um Schloss und Aue.

Im derzeitigen Konzept der LEG sind für den Bereich Erlenhof-Süd ca. 230 Wohneinheiten, für Erlenhof-Nord ca. 280 Wohneinheiten geplant. Auf dem privaten Grundstück im Bereich Süd sind ca. 65 Wohneinheiten angedacht. Bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 wären das insgesamt ca. 1530 Einwohner. Setzt man diese Einwohnerzahl in das Verhältnis zur Nettobaulandfläche (= Bruttobauland – Erschließungsflächen, Grünflächen etc. von ca. 30 %), so erhält man durchschnittlich in Erlenhof-Nord pro Einwohner 200 m² Nettobauland und im südlichen Erlenhof sogar 255 m² Nettobauland pro Einwohner.

Im nachfolgenden Diagramm ist die Einwohnerentwicklung von 1998 bis 2011 dargestellt:



Die Bestandsdaten im oben stehenden Diagramm sind den statistischen Erhebungen aus den bauaufsichtlichen Erfassungen zu den beantragten Bauvorhaben, gegliedert in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, entnommen. Eine Differenzierung in Eigentumswohnungen und Mietwohnungen ist dabei nicht möglich. Mietwohnungen werden jedoch fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern angeboten.

Die prognostizierten Einwohnerzuwächse sind aus den geplanten bzw. potenziellen Siedlungsentwicklungen abzuschätzen.

	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Gartenholz	50	30				
Bornkampsweg	5					
Buchenweg	60	30				
Akazienstieg	12					
Innenstadt	15	15	10	10	10	10
Nachverdichtung in bestehenden Gebieten	25	25	25	25	25	25
Gesamt	167	100	35	35	35	35

Beim Baugebiet Buchenweg ist aufgrund der großen Nachfrage mit einer schnellen Belegung und Antragstellung zu rechnen.
Für den Akazienstieg wurden alle Bauanträge bereits eingereicht, sodass mit Realisierung der Vorhaben in diesem Jahr gerechnet werden kann.
Die beiden unteren Zeilen Innenstadt und Nachverdichtung können durchlaufend mit den genannten Werten angesetzt werden. Zum einen sind darunter Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt zu verstehen, zum anderen Lückenschließung.

Dem Diagramm zu entnehmen ist ein eindeutiger Rückgang bei der Anzahl von neuem Wohnraumangebot nach 2007 (ohne Erlenhofentwicklung). Frappierend gering ist danach der Zugewinn an Wohnungen (Eigentum oder Miete) und an Eigentumsformen mit kleinen Grundstücken, wie Reihenhäusern.

Der Fachbeitrag der Fa. Analyse & Konzepte „Grundlagen zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes“ von 2002 prognostiziert für die Bevölkerungsentwicklung in der Status-Quo-Variante 2002 Bevölkerungsrückgänge ab 2011. In der oberen Variante, das heißt bei Entwicklung der Gebiete Erlenhof, Starweg, Buchenweg, Spechtweg mit insgesamt 2365 Wohneinheiten bis 2015, prognostiziert man einen jährlichen Zuwachs von 100 bis 150 Einwohnern.

Ergänzend zur Bevölkerungsstruktur soll erwähnt werden, dass mit Stand Januar 2006 beim Fachdienst Soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten 340 Personen/Familien als wohnungssuchend registriert sind.

Es wird empfohlen, ein Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung mit den Auswirkungen auf soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Bevölkerungszusammensetzung etc. erstellen zu lassen bzw. das von Mai 2002 (mit Erhebungsdaten aus 2001) fortzuschreiben.

b) Siedlungsentwicklung:

Das Erlenhofgebiet ist eingebettet in die vorhandenen Siedlungsflächen, schließt die „Bebauungslücke“ zwischen Gartenholz und Aue, rundet gewissermaßen den Siedlungskörper im Nordwesten ab. Die Entwicklung des Gebietes Erlenhof ist geeignet, die „Perlen“ Schloss räumlich in den Stadtmittelpunkt zu rücken und die Zentralität der Innenstadt zu stärken. Zusammen mit dem Gartenholz kann ein Stadtteil entstehen, der ein eigenes Stadtteilzentrum, mit eigener Identität und großem kulturellem Schwerpunkt (Marstall, Schloss…) hat. Als Schwerpunkt für die soziale Infrastruktur im Gebiet selbst bietet sich die Lage und die Gebäudestruktur des Erlenhofes selbst an.

c) Erschließung:

Die Lage an der B 75 bzw. Lübecker Straße ermöglicht eine gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Aufgrund dieser Nähe ist es notwendig, über die Nutzungsart und Gebäudetypik auf die erhöhte Lärmbelastung durch den Verkehrslärm zu reagieren.
Für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre aus oder in das Gebiet Erlenhof ist es nicht notwendig, die Entlastungsstraße Nord realisiert zu haben. Die nordwestliche Entlastung zwischen B 75 und Bünningstedter Straße (Planungsfall 3 – Generalverkehrsplan 2002) sollte bei allen planerischen Lösungen entweder freigehalten oder zwischenzeitlich als innere Erschließungsstraße genutzt werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Option auf eine nordwestliche Verbindungsstraße offen zu halten.
Die innere Erschließung des Gebietes sollte über möglichst wenige Anbindungen auf die B 75 erfolgen.
Die wichtigsten Fuß- und Radwegeverbindungen sind eine Nord-Süd-Verbindung vom Kremerbergredder durch das Gebiet über die Aue Richtung Innenstadt und die

Ost-West Verbindung aus dem Gartenholz über die B 75 durch das Gebiet in die freie Landschaft Richtung Ammersbek. Beide Verbindungen kreuzen sich am Erlenhof mit den zentralen Sozialeinrichtungen.

d) Naturräumliche Gegebenheiten:

Die wichtigsten landschaftsplanerischen Belange liegen in der Berücksichtigung der Aue mit den entsprechenden Pufferzonen für die Siedlungsflächen und des westlich angrenzenden Naturschutzgebietes. Die Topografie und das Vorhandensein einiger Tümpel eignen sich dazu, die Besonderheit des Gebietes über die Freiflächenplanung herauszuarbeiten.

4. Inhalt des städtebaulichen Rahmenvertrages

Die LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungs GmbH hat zur Weiterentwicklung des Erlenhofes nachfolgenden Rahmenvertrag angeboten:

Die LEG beabsichtigt, gemeinsam mit anderen Unternehmen eine Projektgesellschaft zur Durchführung des Entwicklungsprojektes Erlenhof zu gründen. Das Gesamtgebiet sollte in 2 Teilbereiche gegliedert und für diese Teilbereiche gesonderte Bebauungspläne Nord und Süd aufgestellt werden. Die Stadt soll einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Süd im Sommer 2006 fassen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nord sollte 2 Jahre später erfolgen. Die LEG würde entsprechend dem Vertrag die Teilbereiche in Erschließungsabschnitte gliedern und mit dem Bau der Erschließungsanlagen des 1. Erschließungsabschnittes, das heißt im B-Plan Süd im Herbst 2007 beginnen.

In diesem Zusammenhang kommt es darauf an, eine Parallelität von der Entwicklung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd und bei der Konversion der „alten“ Gewerbegebiete mit dem Wohnungsbau sicherzustellen. Nur wenn gleichzeitig Wohnbauflächen und Gewerbeflächen angeboten werden können, kann Kfz-Verkehr und damit Umweltbelastungen reduziert werden. Die abschnittsweise Entwicklung muss von Süden nach Norden erfolgen unter Aufrechterhaltung der dann bereits vorhandenen Infrastruktur, dabei sind unrentierliche Provisorien zu vermeiden.

Die Stadt würde entsprechend dieses Rahmenvertrages einen Erschließungsvertrag mit der LEG abschließen mit dem Inhalt, dass die LEG die Kosten für die Erschließung, die Folgeleistungen, die Herstellung von Ausgleichsflächen und die Bauplanung in voller Höhe trägt. Nach Fertigstellung werden Straßenflächen, Grün-

flächen und Ausgleichsflächen (sofern gewünscht) an die Stadt Ahrensburg übertragen. Entsprechende Bürgschaften werden gemäß § 6 dieses Vertrages vorgelegt. Im Gegenzug verpflichtet sich die LEG, gemäß § 10 Abs. 2 des Vertrages mit Stand des § 33 BauGB im Geltungsbereich der B-Pläne auf sämtliche möglicherweise bestehende Übernahmeansprüche an die Stadt bezüglich der in Anlage 3 des Rahmenvertrages beigefügten Flächen zu verzichten.

_____
Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion
Anlage 2:Schreiben LEG
Anlage 3: Entwicklung Erlenhof – Überlegungen aus stadtplanerischer Sicht –
Anlage 4: Wohnbauflächenpotenziale, Bevölkerungsentwicklung
Anlage 5: Verkehrsprognose 2015
Anlage 6: Städtebaulicher Rahmenvertrag
Anlage 7: Anlagen zum Rahmenvertrag (3)