

Anlage 4 zur Vorlagen-Nr. 2004/ 060/ STV

**Entwicklung Erlenhof
- Überlegungen aus stadtplanerischer Sicht -**

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunktort auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Sie ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ein besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort.

Darüber hinaus ist Ahrensburg durch sein unmittelbares Angrenzen an Hamburg eng mit der jeweiligen Entwicklungssituation der Metropole und ihrem Umland verbunden.

Ahrensburg zählt im Vergleich mit anderen Städten sicherlich zu den wirtschaftlich erfolgreichen innerhalb der Metropolregion, sodass die Wucht des Alterungs- und Schrumpfungsprozesses die Stadt weniger und später trifft als beispielsweise die Städte an der Westküste oder im Landesteil Schleswig. Die Bevölkerungsprognose auf Basis der Schätzungen von Analyse und Konzept sagt zwar einen Rückgang der Bevölkerung voraus, das Maximum der Zahl der Haushalte dürfte allerdings erst im Jahre 2010 – 2015 erreicht sein. Das bedeutet, dass gegenwärtig und auch auf absehbarer Zeit Wohnungsneubauten nach wie vor erforderlich sind, weil eine "Untertunnelungsstrategie des Nachfrageberges" über solch einen langen Zeitraum (d. h. ein akzeptierter Marktengpass) nicht durchzuhalten ist.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass Ahrensburg nach einer aktuellen Untersuchung des Gutachterausschusses des Kreises Stormarn zum Grundstücksmarkt eine der wenigen Gemeinden im Kreis Stormarn ist, bei der die Bodenpreise trotz Rückgang der realen Einkommenssituation der privaten Haushalte nach wie vor auf einem hohen Niveau liegen bzw. sogar steigen. Vieles spricht dafür, dass die Auffassung von hiesigen Immobilienmaklern zutrifft, dass Ahrensburg über nicht genügend Baulandflächen für den privaten Wohnungsbau verfügt.

Für die vorhandenen Grundeigentümer mag diese Situation insbesondere bei Verkäufen Vorteile bringen, die Tendenz, nach außen in das Umland abzuwandern mit allen negativen Folgeerscheinungen – weitere Zersiedlung der Achsenzwischenräume, Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz und damit steigender Verkehr –, ist funktional, stadtgestalterisch und vor allem unter regional- und landesplanerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Sowohl die Landesplanung als auch die Regionalplanung weisen darauf hin, dass es keine Alternativen zur Konzentration der Entwicklungspotenziale (Wohnstandorte und Arbeitsplätze) auf die Schwerpunktorde der Achsenräume wegen der Möglichkeit der Bündelung und Konzentration von Infrastrukturen (Straße, Schiene, Leitungsnetze etc.) und weitestgehenden Freihaltung der Achsenzwischenräume zur Sicherung der natürlichen und wirtschaftlichen Grundlagen gibt.

Eine Folge des demographischen Wandels ist die absehbare Veränderung des Wohnungsmarktes vom Anbieter- zum Nachfragemarkt. Das bedeutet, bei einem entspannten Markt haben die Wohnungsmarktnachfrager eine größere Wahlfreiheit, die sie für Optimierungsumzüge nutzen können.

Leerstände treten auf und häufen sich wahrscheinlich in einfachen oder unattraktiven Beständen. Solche Phasen hat es in der Vergangenheit auch in Ahrensburg immer wieder kurzfristig gegeben, sie waren jedoch nie von langer Dauer. Für die mittlere Zukunft könnte eine große Wahlfreiheit jedoch zum Dauerzustand werden, wenn ab 2010/2015 auch die Einwohnerzahlen und damit die Haushaltszahlen sinken werden; wenn auch nicht direkt proportional, da vermutlich durch den Wandel der Gesellschaft die Einwohner pro Wohnungseinheit von derzeit 2,3 auf 2,0 – wenn nicht sogar darunter – abnehmen wird. Aber auch in einem Nachfragemarkt werden nicht alle Nachfragerwünsche im Bestand befriedigt werden können, sondern sich auf Neubauwünsche richten, denn die Haushalte werden sich nicht ausschließlich in den Beständen einrichten.

Neben der quantitativen Dimension langfristig sinkender Bevölkerungszahlen droht das Gespenst "selektiver Schrumpfung". In den letzten Jahren hat Ahrensburg eine nicht unbeträchtliche Zahl an Einwohnern an das direkte Umland (Delingsdorf, Bargteheide, Tremsbüttel) verloren und damit Steuerkraft und Humankapital. Es ist dabei in diesem Zusammenhang keineswegs so, dass nur die finanzschwächsten Haushalte die Stadt verlassen. Im Gegenteil, es scheinen gerade für mittlere Einkommensbezieher im Umland Wohnwünsche realisierbar, für die es derzeit in der Stadt kein Angebot mehr gibt.

Eine maßvolle Flächenangebotspolitik ist trotz "Nachverdichtung" vorhandener Baugebiete Voraussetzung für eine auf Dauer entspannte und im Gleichgewicht begründete Marktsituation.

Die langjährigen Erfahrungen zeigen zudem, dass allein mit Flächenangeboten die selektive Abwanderung ins Umland nicht zu stoppen ist. Die Stadt kann den Preiswettbewerb mit dem Umland nicht gewinnen – ein Blick auf die Bodenrichtwerttabelle verdeutlicht den Unterschied – weil Preisstrukturen, bei dem Bauland in Ahrensburg billiger ist als im Umland, ökonomisch nicht begründbar sind. Dies bedeutet unter den Bedingungen bisheriger Stadtentwicklung, dass der Kostennachteil über eine qualitative Verdichtung zu kompensieren ist, und zwar insbesondere bei Wohnformen in privat genutztem Eigentum.

Diese Ausgangssituation prägt den Wettbewerb mit dem Umland, bei dem größere Grundstücke, locker bebaute Siedlungen und günstigere Chancen der Eigentumsbildung gewichtige Argumente sind.

Für Ahrensburg kommt es bei der Entwicklung zukünftiger Strategien folgerichtig darauf an, intelligente Alternativen zum "normalen" Geschosswohnungsbau und zur suburbanen Reihenhaushaus- und Doppelhausbebauung auszuloten, die die wertmäßig bedingten Nachteile gegenüber dem Umland ausgleichen.

Nur dann wird es möglich sein, das Mittelzentrum nachhaltig zu stärken, die weitere Zersiedlung und Verkehrsentwicklung einzudämmen und eine möglichst hohe Auslastung bereits vorhandener Infrastrukturen auf Dauer zu sichern.

Ahrensburg ist im Gegensatz zu den nicht überschaubaren Agglomerationen der Städte im Nord-Westen Hamburgs vergleichsweise zentrisch aufgebaut. Die klaren Ortsränder ohne Gemengelagen zeigen ein Siedlungsgefüge, welches sich wohltuend vom amorphen Siedlungsbrei des übrigen Hamburger Umlandes abhebt.

Mit einer Bebauung des Erlenhofes würde diese sehr disziplinierte, über mehrere Jahrzehnte bewusst konzipierte Stadtstruktur nicht zersiedelt, sondern eingefügt analog zum Einfügungstatbestand nach § 34 BauGB bei Einzelbauvorhaben. Ein Blick auf die Karte verdeutlicht: Die Stadt wird in ihrer Ausprägung nach innen und nach außen zentrischer und kommt dem Idealtypus der alten europäischen Stadt nach klar ablesbaren Strukturen und mit einer erkennbaren und spürbaren Mitte immer näher.

Intelligente Alternativen zum "normalen" Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau fordern eine Ausdifferenzierung der Bauform. Was nicht heißt, dass das Wohnen und das Wohngebäude neu erfunden werden muss. Jegliche Ausdifferenzierung setzt an wenigen Grundformen an. Ausgangstypen sind das Einfamilienhaus und das mehrgeschossige Gebäude. Diese Grundformen treten in offener und geschlossener Bauweise auf.

Für den Erlenhof sollte ein Wohngebiet entwickelt werden, welches lagebedingt durch ein ausgewogenes Verhältnis von Einfamilienhäusern und Stadthäusern und Miethäusern in mittlerer Dichte und überschaubaren Einheiten bestimmt wird.

Die Nettowohndichte, das Verhältnis von Wohnungseinheiten zum Nettowohnbauland, sollte bei durchschnittlich ca. 100 WE/Hektar oder eine durchschnittlichen Geschossfläche von $GFZ = 0,45$ liegen. Im Vergleich dazu liegt die Bruttogeschossflächenzahl des Gartenholzes bei durchschnittlich 0,6.

Die Versorgung der Bevölkerung mit privaten Versorgungsleistungen kann im Wesentlichen durch die Geschäfte und Dienstleister der Innenstadt erfolgen. Allenfalls lokale Versorger des täglichen Bedarfes sind im Gebiet mit zu integrieren. Öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen sind gezielt zur erweitern bzw. neu zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Buchenweges/Rosenweg mit ca. 130 Wohnungseinheiten WE ist das Wohngebiet "Erlenhof" abschnittsweise von Süden her zu entwickeln. Der in die Planung zu übernehmende prägende Grünzug in der Mitte des Plangebietes kann eine funktional überzeugende Zäsur für zwei Bebauungsplanbereiche abgeben, die je nach Erfordernis über einen noch zu bestimmenden Zeitraum abschnittsweise zu realisieren sind. Die Größe der Abschnitte sind auf die jeweilige Bedarfssituationen und auf eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auszurichten.