

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/069
öffentlich		
Datum 19.05.2009	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Rahmenplanung Erlenhof
- Vorschlag zum Planungsverfahren -

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 17.06.2009	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen :		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Produktsachkonto :				
Gesamtausgaben :				
Folgekosten :				
Bemerkung: Geschätzte Kosten für Rahmenplanung ca. 47.000 € (teilw. Übernahme durch Entwicklungsträger/Eigentümer)				

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet des Erlenhofes einen städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten. Der Bereich des Rahmenplanes soll das in Anlage 2 dargestellte Gebiet umfassen.

Sachverhalt:

Die Stadt Ahrensburg erarbeitet derzeit ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**. Im letzten Jahr fand dazu die Zukunftswerkstatt statt, an der alle interessierten Bürgerinnen und Bürger teilnehmen konnten, um über die verschiedenen Themen der zukünftigen Stadtentwicklung zu diskutieren und Ihre Ideen und Vorstellungen auszutauschen. Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt werden in den politischen Fachgremien behandelt und beraten. Dabei stimmte der Bauausschuss als zuständiger Ausschuss den drei Unterzielen zum **moderaten und qualitativen Wachstum** zu.

- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb der Bebauungsgrenze Ahrensburgs
- Ausrichtung der Bautätigkeit an vorhandener Infrastruktur
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Ausweisung neuer Wohnbaugebiete am Stadtrand nur in begründeten Ausnahmefällen

Die von der Stadtverordnetenversammlung (Sitzung am 13. Juli 2009) beschlossenen Entwicklungsziele und Maßnahmen fließen dann in das Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit ein.

Die **Zukunftswerkstatt** spricht sich für ein behutsames Wachstum bis 2030 aus. Die dafür avisierten 2600 Wohneinheiten sollen vor allem in Form von Nachverdichtungen im Siedlungsgebiet realisiert werden. Weiterhin sieht die Zukunftswerkstatt ein Ziel in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (Familien, Senioren, Junge Leute).

Die Prüfung der Wohnraumpotentiale der ISEK-Planer zeigt, dass das Nachverdichtungspotential in Ahrensburg nicht ausreicht, 2600 Wohneinheiten bis 2030 zu realisieren. Deshalb schlagen die ISEK-Planer zusätzlich die Bebauung des südlichen Bereiches Erlenhof vor (siehe Wohnraumpotentialermittlung durch Büro BPW/Büro Düsterhöft – verteilt Anfang Mai 2009 an alle Stadtverordnete).

In Anbetracht dessen, dass es schwer abzuschätzen ist, in welchem Zeitraum sich die kalkulierten Nachverdichtungen realisieren werden, stellt die zeitnahe Bebauung des Erlenhofes-Süd einen wichtigen Schritt zur moderaten Entwicklung der Stadt Ahrensburg dar.

Hierin liegt auch das Planungserfordernis - Schaffung eines Wohnraumangebotes, welches nachhaltig ist und das Ziel eines moderaten Wachstums verfolgt.

Die Nähe des südlichen Bereiches des Erlenhofes zum Stadtzentrum und zum ÖPNV entspricht den in der Zukunftswerkstatt geforderten Maßgaben zur wohnbaulichen Entwicklung der Stadt.

Um mögliche Entwicklungsvarianten und -szenarien für das Erlenhofgebiet zu erarbeiten, schlägt die Verwaltung vor, einen **städtebaulichen Rahmenplan** aufzustellen.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein Funktions- und Gestaltungskonzept für einen definierten Teilbereich/ Quartier der Stadt. Ein Rahmenplan liegt in seiner Aussagekraft und Tiefenschärfe zwischen dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan und kann damit die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP erleichtern. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument ohne Rechtscharakter.

In der Regel beinhaltet ein Rahmenplan sowohl die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsbereiche (z.B. Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiräume, Schutzgebiete...) als auch die in Bebauungsplänen festgesetzten baulichen Anlagen. Darüber hinaus können Aussagen getroffen werden etwa zu räumlich-strukturellen, funktionalen, stadtgestalterischen, sozioökonomischen oder ökologischen Aspekten. Somit können sehr konkrete städtebauliche Ziele festgelegt werden, jedoch immer mit lediglich informellem Charakter.

Folgende **Inhalte bzw. Themenbereiche** sollten in einem Rahmenplan für den Bereich Erlenhof behandelt werden:

- Leitbild und Leitziele für den Stadtteil
(→ Bspw. Qualitäten im Wohnungsbau: Welche Eigentumsformen, welche Wohnformen und in welcher Zusammensetzung sollen diese entstehen?)
- Szenarien und Varianten (einschl. Vorschlag zur phasenweisen Entwicklung)
- Entwicklung der Siedlungsfläche
- Folgewirkungen für Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verkehrskonzeption (Kfz-, Rad und Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr)
- Freiraumentwicklung, Grünstruktur und Landschaftsschutz
- Mängel und Potentiale
- Maßnahmenkonzept incl. Prioritäten; Umsetzungsvorschläge zur Zielerreichung

Verwiesen sei auch auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der SPD bzgl. einer zukünftigen Bebauung des Erlenhofes.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Erlenhof - LEG-Flächen
- Anlage 2: Rahmenplanung – Variante 1
- Anlage 3: Rahmenplanung – Variante 2