

Stadt Ahrensburg

Informationen zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

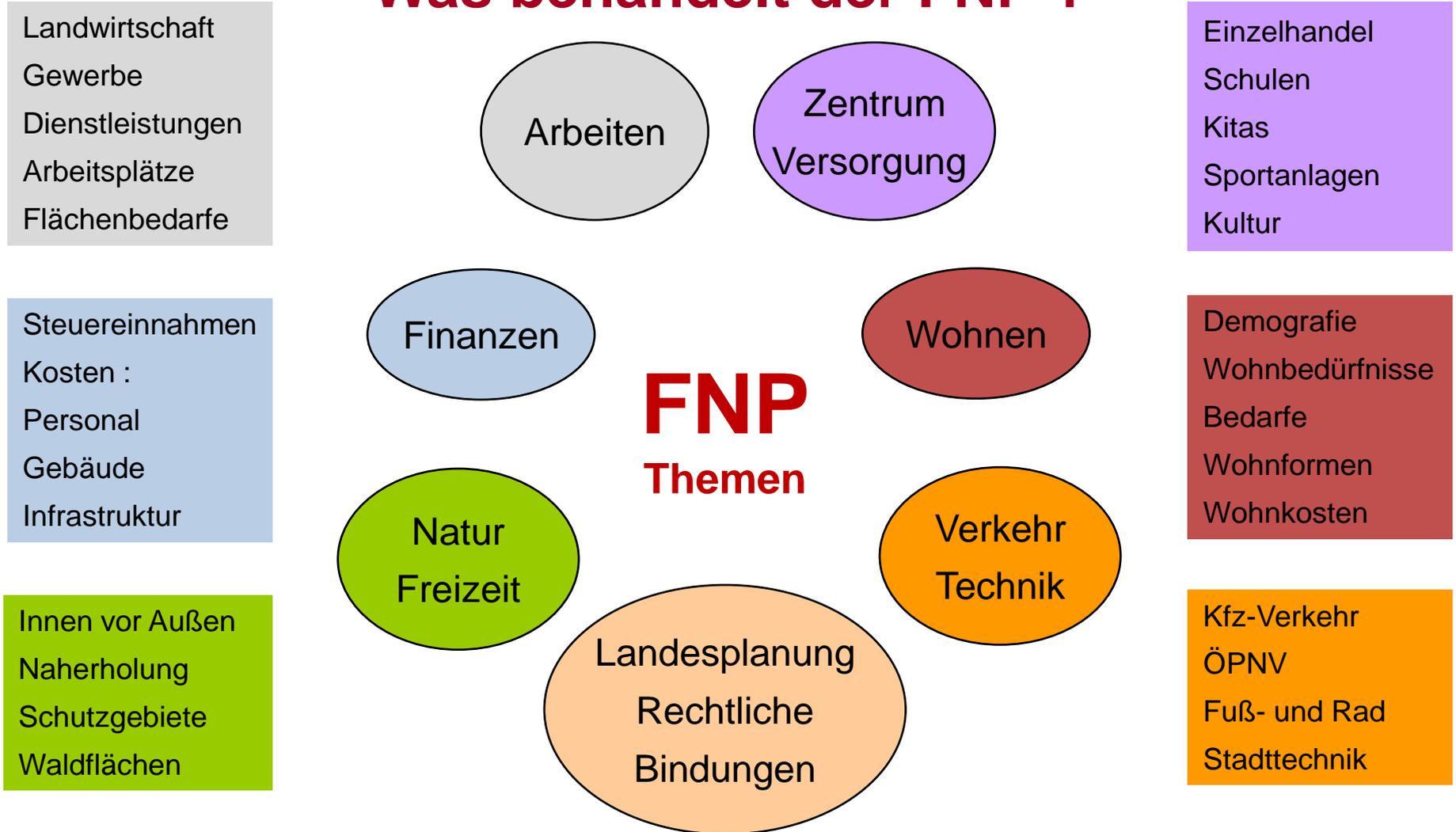
Aufgabe und Sachstand des Flächennutzungsplanes

Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

AUFGABE UND SACHSTAND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Was behandelt der FNP ?



Strategische Bedeutung des F-Plans

- Überprüfung der aktuellen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Ahrensburg
- Prognosen als Entscheidungsgrundlagen heranziehen
- Ziele der Ahrensburger Stadtentwicklung auf Basis des ISEK formulieren
- Flächenausweisungen: strategische „Bevorratung“ und Koordination
- Inanspruchnahme neuer Flächen reduzieren
- wichtige Standortentscheidungen überblicken
- Konflikte sichtbar machen und nach Möglichkeit lösen

Vorteile eines neuen F-Plans

- **Vorkaufsrecht der Stadt für im F-Plan ausgewiesene Wohnbauflächen (W), die bislang dem Außenbereich zugeordnet waren**
 - §§ 24-28 BauGB
 - Vorkaufsrecht greift bereits nach dem Aufstellungsbeschluss des F-Plans
 - keine Enteignung, Preisfindung auf Basis von Gutachten
- **Vorbereitung der Bebauungsplanung (Sicherung von Flächen)**
 - keine „automatische“ Bebauung möglich → B-Plan-Aufstellung erforderlich
 - Planungshoheit und –initiative hat die Stadt Ahrensburg (Selbstverwaltung)
 - **Empfehlung:**
Mehr Flächen als notwendig ausweisen, um flexibel handlungsfähig zu sein
- „Planungssicherheit“ für die Bürger (mittel-/langfristige Perspektiven)

Herausforderungen der Stadtentwicklung

- **demografischer Wandel:**
 - Bevölkerungsrückgang, Überalterung und deren Folgerungen für die Bauleitplanung
 - Wohnungsangebot / Wohnformen
- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Innen- vor Außenentwicklung**
 - Lückenschluss, Flächenumwandlung, Nachverdichtung
- **Leitbild „kompakte Stadt“:**
 - Verdichtung, Infrastrukturauslastung, „Stadt der kurzen Wege“
 - Verkehrsplanung : Verkehrsvermeidung und CO₂-Minderung
- **Energiewende, regenerative Energien, Klimawandel**

Verhältnis ISEK / FNP

- **Bedeutung des ISEK:**
 - **2008: Festlegung von Potenzialflächen (Wohnen / Gewerbe)**
 - **2014: Evaluation des ISEK**
 - 2.600 Wohneinheiten im ISEK vorgesehen
 - B-Pläne: meist wurden weniger Wohneinheiten umgesetzt als im ISEK vorgesehen
 - Innenentwicklung: meist wurden mehr WE umgesetzt als im ISEK vorgesehen
 - Ergebnis: die Zielzahlen können nicht erreicht werden
- **Auswirkung für den FNP:**
 - **Anpassung der Potenzialflächen: Priorität, Dichte ?**

Sachstand FNP / LP

- **Grundlagen schaffen:**
 - Übergeordnete Planungen / Bindungen
 - Bestand & Ziel ISEK, Bestandsaufnahme und Ergänzung Planer
– Wohnen, Gewerbe, öffentliche und soziale Infrastruktur („Zentrum“)
 - Ergebnisse Masterplan Verkehr
 - Ergebnisse flächendeckende Biotoptypenkartierung als Basis für
 - Entwurf des Landschaftsplanes liegt als Grundlage für den FNP vor
 - Interne Beteiligung der Fachdienste im Rathaus
- **Ergebnis : fachliche Empfehlung Planer / Verwaltung**
- **Jetzt : öffentliche Diskussion dieser Empfehlung**
Festlegung Vorentwurf FNP / LP durch Politik

LANDSCHAFTSPLAN

Was ist ein Landschaftsplan, was regelt er?

Ein kommunales Gesamtkonzept für Natur und Landschaft

Konkretisierung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen für die örtliche Ebene auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans

Inhaltliche Anforderungen gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG

- Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden **Zustandes** von Natur und Landschaft
- Konkretisierung von **Zielen** des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene
- Darstellung und Bewertung von **Konflikten** mit anderen Nutzungen
- Darstellung der Erfordernisse und **Maßnahmen** zur Umsetzung der Ziele

Sachstand Landschaftsplan

- Durchführung einer **flächendeckenden Biotopkartierung** und Bewertung des Biotopbestandes
- Erarbeitung eines **kommunalen grünen Leitbildes** für Natur und Landschaft aus übergeordneten Planungen und örtlichen Gegebenheiten
- Erarbeitung von **Themenkarten** / Plakaten mit Aussagen zur Bestandssituation, zu Qualitäten und Defiziten sowie mit Forderungen zu notwendigen Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des jeweiligen Schutzgutes
- **Flächenscharfe Konkretisierung** der Ziele für Natur und Landschaft in der Planungskarte zum Landschaftsplan (1:5.000)

Arten und Biotope: Natur pur

Natur pur

Ahrensburg liegt im Zentrum einer Vielzahl von Gebieten mit herausragender Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Vor diesem Hintergrund trägt Ahrensburg die Verantwortung ein Verbundsystem aufzubauen, das sowohl der Erhaltung als auch der Neuentwicklung und vor allen Dingen der Vernetzung dieser natürlichen und naturnahen Biotope dient.

Hierbei ist die besondere Aufgabe des Verbundsystems die Vernetzung zwischen naturbetonten und kulturgeprägten Lebensräumen bis hinein in den verdichteten Siedlungsraum. Nur durch ein System, das auch den kleinräumigen Verbund berücksichtigt, lassen sich das komplexe ökologische Beziehungsgefüge in der Gesamtlandschaft wiederherstellen, die biologische Vielfalt des Ahrensburger Landschaftsraums entwickeln und die Landschaftsteile von überregionaler Bedeutung nachhaltig sichern.

Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems

Schutz von Flächen mit besonderer ökologischer Funktion

- Schutz der Flächen die von extensiver Nutzungen geprägt sind und einen hohen Anteil an naturnahen und natürlichen Biotopstrukturen aufweisen
- Entwicklung zu Kernflächen innerhalb eines Biotopverbundsystems
- Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungsansprüchen

Erhalt und Entwicklung der Hauptverbundachsen

- Erhalt der Gebiete mit überregionaler und regionaler Bedeutung einschließlich erforderlicher Pufferzonen
- Entwicklung der Flächen zum Aufbau eines Verbundsystems

Aufbau von Nebenverbundachsen

- Förderung von Saumstrukturen in den Bachtälern von Moorbek und Strusbek
- Schutz der durch Siedlungsentwicklung stark eingegengten Niederungen der Aue und des Hopfenbaches
- Schutz und Entwicklung von linienhaften Biotopstrukturen wie Waldränder, Knickstrukturen und artenreiche Saume an Fließgewässern für den lokalen Verbund

Anlage von Gewässerschutzstreifen

- Beachtung der besonderen Bedeutung der wertvollen Fließgewässer gegenüber anderen Nutzungsansprüchen
- Freihalten der Gewässerränder von baulichen Anlagen
- Öffnung von verrohrten Gewässerabschnitten
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzungen im Bereich der Niederungen

Erholung im Wohnumfeld: kompakt - urban - grün

kompakt - urban - grün

Neben den störungsarmen und strukturreichen meist landwirtschaftlich genutzten Naherholungsgebieten am Rand von Ahrensburg verfügt die Stadt über ein vielfältiges Angebot an innerstädtischen Grünflächen für die wohnungsnaher Erholung. Bedingt durch die Entscheidung für die Innenentwicklung als Leitlinie für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt es, dem Freiraumbedarf der einzelnen Wohnquartiere entsprechend, wohn- und zentrumsnahe Erholungspotenziale und Freiraumqualitäten zu sichern.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten ist sowohl im öffentlichen als auch im halböffentlichen Raum eine Qualitätsverbesserung der Erholungsflächen in Hinblick auf Verteilung, Erreichbarkeit und Nutzungsvielfalt zu fördern. Ein hierdurch entstehendes innerörtlich vernetztes System aus vielfältigen Freiraumelementen stärkt die Identifikation mit dem Wohnort und fördert die Einzigartigkeit der Grünflächen.

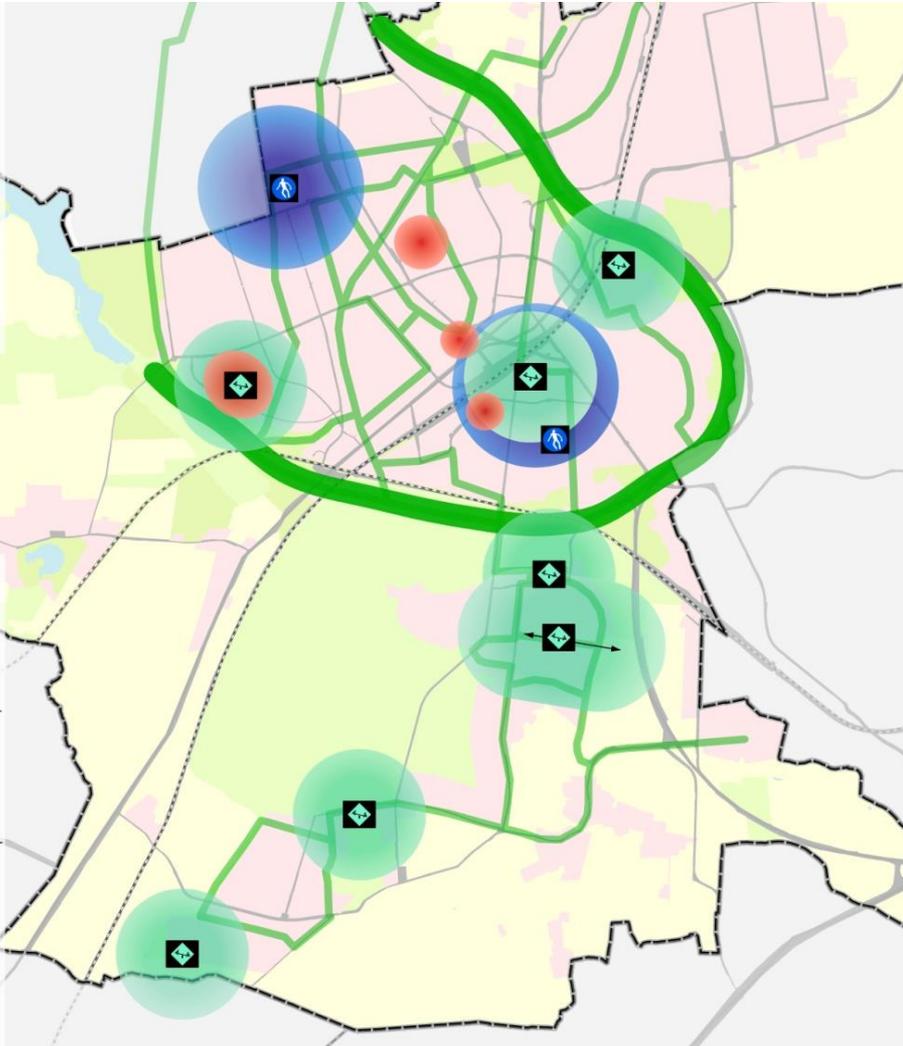
Entwicklung eines innerörtlichen Netzes aus vielfältigen Freiflächen

Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen

-  Aufbau eines innerstädtischen Verbundsystems von abseits vom Straßenverkehr geführten "grünen Wegeverbindungen"
-  Sicherung des Auetals und der anschließenden Bachniederungen als wichtige innerstädtische Freiraumelemente zwischen den verschiedenen Siedlungsräumen

Aufbau eines qualifizierten barrierearmen Freiraumkonzeptes

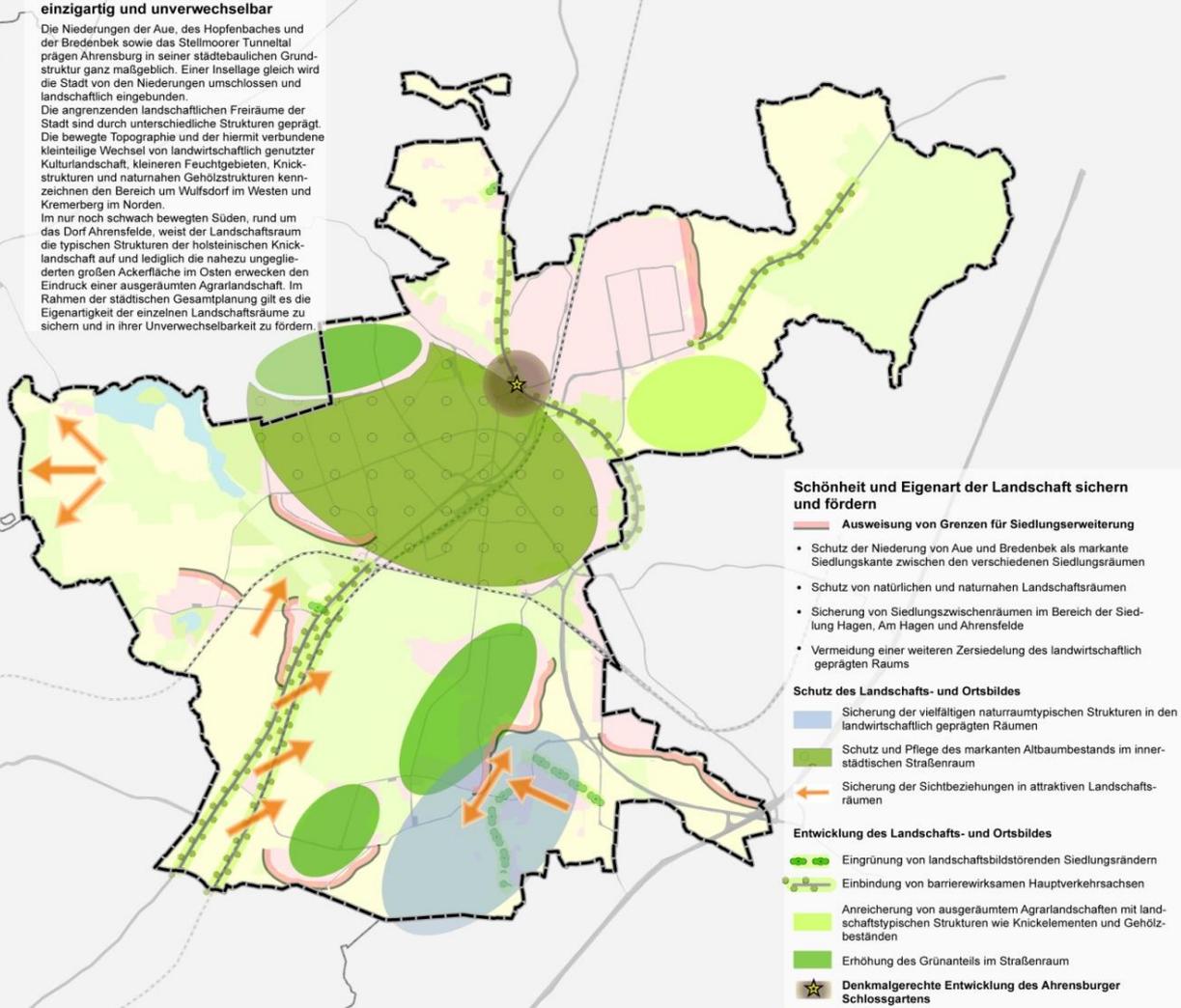
-  Erhöhung des Spielplatzangebotes in den Siedlungen Hagen und Am Hagen, im Villengebiet und am Wulfsdorfer Weg. Schaffung barrierearmer Spielplätze mit Aufenthaltsqualitäten
-  400 m Abstand zum Spielplatz herum (leicht erreichbar für Kinder ab 6 Jahren)
-  Entwicklung der Schulsportplätze hin zu öffentlichen barrierearmen Freiräumen mit Angeboten für Bewegung und Aufenthalt
-  500 m Abstand zum Sportplatz (in 10 min erreichbar)
-  Qualifizierung der Freiräume im Bereich des Geschosswohnungsbaus



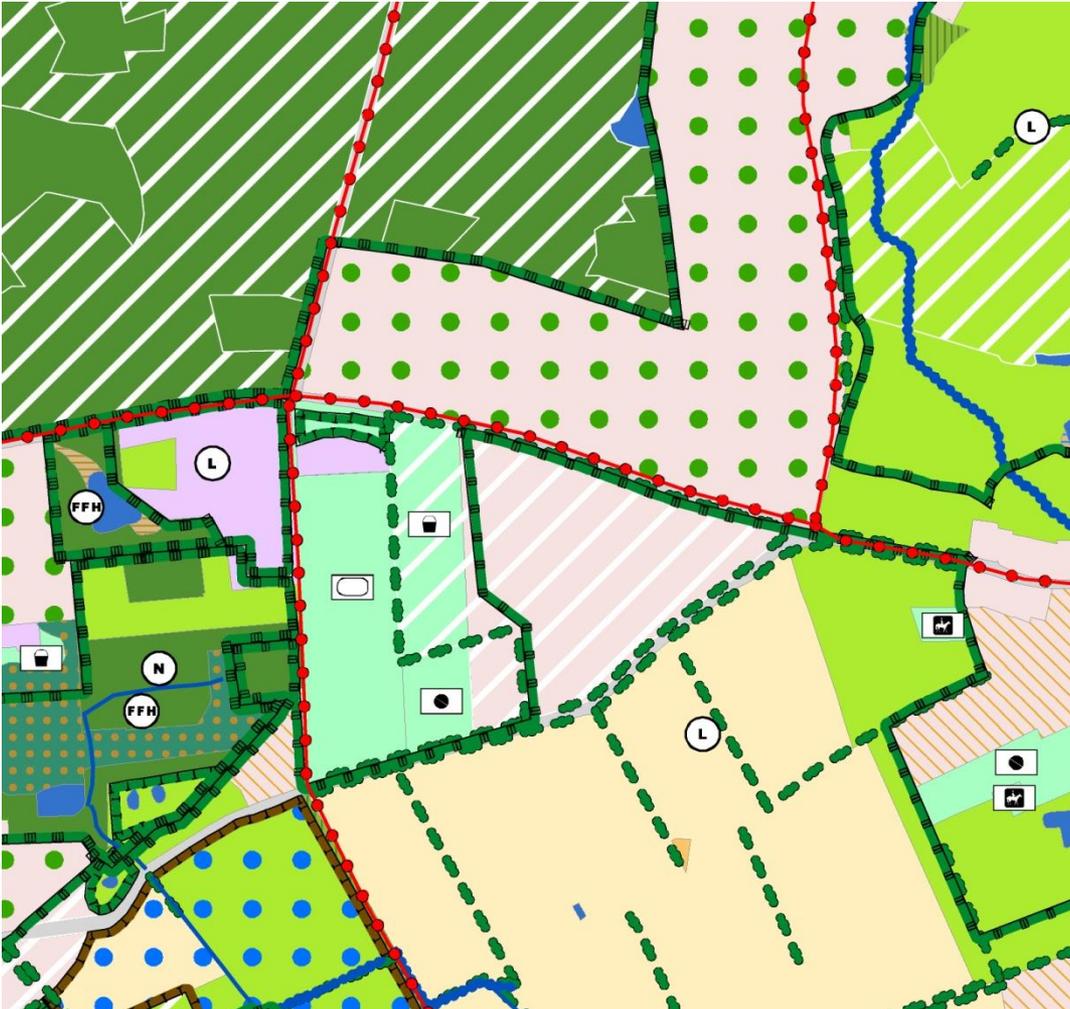
Landschaftsbild: einzigartig und unverwechselbar

einzigartig und unverwechselbar

Die Niederungen der Aue, des Hopfenbaches und der Bredenbek sowie das Stellmoorer Tunneltal prägen Ahrensburg in seiner städtebaulichen Grundstruktur ganz maßgeblich. Einer Insellage gleich wird die Stadt von den Niederungen umschlossen und landschaftlich eingebunden.
Die angrenzenden landschaftlichen Freiräume der Stadt sind durch unterschiedliche Strukturen geprägt. Die bewegte Topographie und der hiermit verbundene kleinteilige Wechsel von landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft, kleineren Feuchtgebieten, Knickstrukturen und naturnahen Gehölzstrukturen kennzeichnen den Bereich um Wulfsdorf im Westen und Kremerberg im Norden.
Im nur noch schwach bewegten Süden, rund um das Dorf Ahrensfelde, weist der Landschaftsraum die typischen Strukturen der holsteinischen Knicklandschaft auf und lediglich die nahezu ungegliederten großen Ackerfläche im Osten erwecken den Eindruck einer ausgeräumten Agrarlandschaft. Im Rahmen der städtischen Gesamtplanung gilt es die Eigenartigkeit der einzelnen Landschaftsräume zu sichern und in ihrer Unverwechselbarkeit zu fördern.



Landschaftsplan Ahrensburg

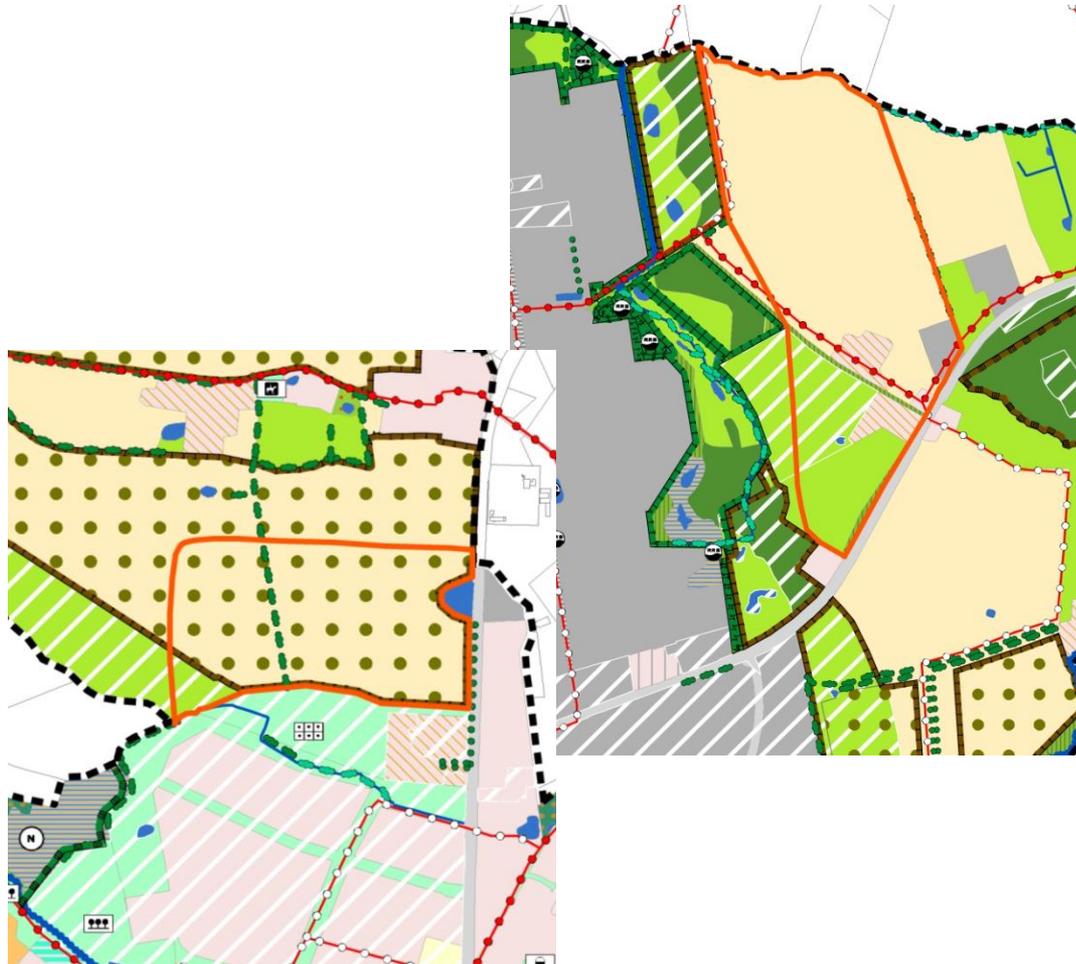


Kartographische Darstellung:

- besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (geplante und vorhandene Schutzgebiete)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächennutzung (Land-, Forst-, und Wasserwirtschaft, Freizeit und Erholung, bauliche Nutzung, Verkehrsflächen)

Differenzierung nach Bestand und Planung

Landschaftsplan Ahrensburg



Flächen mit Klärungsbedarf gegenüber dem F-Plan

- Wohnbebauung Erlenhof Nord
- Gewerbeentwicklung östlich Beimoor-Nord

Bei tatsächlicher Flächeninanspruchnahme ist durch aktuelle Untersuchungen zu prüfen, ob die baulichen Belange überwiegen.

Landschaftsplan Ahrensburg

Textliche Darstellung:

- Darstellung des **Zustandes von Natur** (Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft) **und Landschaft** (Eigenart, Vielfalt und Gestalt sowie Freiraumverbund und Erholung)
- Herleitung von **Tabuzonen für Siedlungsentwicklung**
- Empfehlungen für **Inhalte die in den FNP übernommen werden** sollen (u.a. geplante Naturschutzgebiete und Naturdenkmale, geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Strategische Umweltprüfung zum F-Plan

Verpflichtung zur Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB

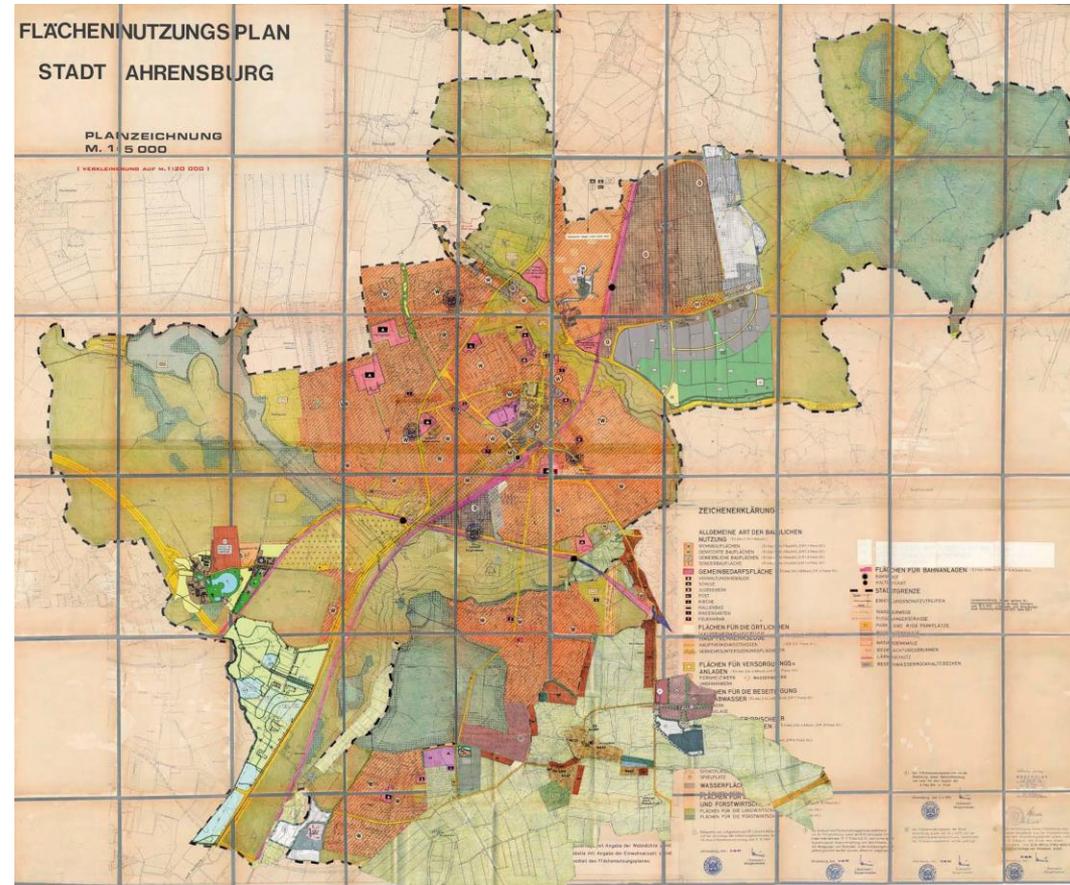
- Definition von **Umweltzielen** auf der Grundlage von Fachgesetzen und -plänen
- Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des **derzeitigen Umweltzustandes** (keine separaten Erhebungen, Auswertung der im Zuge des Landschaftsplanes zusammengetragenen Daten)
- **Einzelfallbezogene Auswirkungsprognose** der FNP-Änderungsflächen (Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes für alle Schutzgüter, Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, Aussagen zur FFH-Verträglichkeit, Aussagen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen etc.)

Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen!

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FNP-Urfassung Synopse

- Gültiger FNP ist von 1974
(= 40 Jahre alt)
- Seitdem mind. 25 Änderungen
- Ziele und Darstellungen von 1974 sind nicht mehr aktuell
- Handlungsfähigkeit der Stadt eingeschränkt (Bauleitplanung)



Ergebnisse interne Beteiligung

Juli/August 2013

Hinweise für den F-Plan / L-Plan

- **Wohnen:**
 - Definition von Splittersiedlungen und deren Abgrenzung
 - starker Mangel an sozialem Wohnraum und Mietwohnungen absehbar!
- **Verkehr:**
 - Darstellung des Gewerbestammgleises im Gewerbegebiet Nord sinnvoll?
 - Aufnahme von Velorouten in F-Plan und L-Plan?
- **Freizeit:**
 - planungsrechtliche Sicherung von Freizeitaktivitäten im Außenbereich
 - langfristige Verlagerung von Sportplätzen aus der Kernstadt an den Rand?

Hinweise für den F-Plan / L-Plan

- **Gewerbeflächen** ausweisen, diversifiziertes Angebot schaffen
- Standorte **Feuerwehr** (Einzugsgebiete) überprüfen
- Ausweisung **Überschwemmungsgebiete** erforderlich?
- Ausweisung von Standorten für **erneuerbare Energien** in F- und L-Plan?

Wohnbauentwicklung

Status Quo

Herausforderungen

Handlungsoptionen

Status Quo Wohnungsbau

- Anzahl der Wohngebäude gemäß Zensus 2011 = 7.902
- Anzahl der Wohnungen gemäß Zensus 2011 = 15.534
- **87 % der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **13 % der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser**
 - darin aber ca. 50% der Wohnungen!
- Einwohnerzahl gemäß Zensus 2011 = 31.380 EW
- Siedlungsfläche (Wohnen) 2011 = 597 ha
- **durchschnittliche Haushaltsgröße 2011 = ca. 2,02 EW je WE**
- **Wohndichte 2011 = ca. 26 WE je ha**
 - Bad Oldesloe = 31 WE/ha, Itzehoe = 33 WE/ha, Rendsburg = 40 WE/ha

Status Quo Wohnungsbau

- Bevölkerungsprognose:
 - ISEK (2007 bis 2030) = + 2.600 WE (→ + **113** WE pro Jahr)
 - Statistikamt Nord (2010 bis 2025) = + 1.875 WE (→ + **125** WE pro Jahr)

In beiden Prognosen sind keine Realisierungsreserven berücksichtigt!
- In den Jahren 2007 bis 2013 wurden 750 Baugenehmigungen für zusätzliche Wohnungen erteilt
 - dies entspricht ca. **107** WE pro Jahr
 - **Unsicherheiten bei der Erfassung sind zu berücksichtigen!**
 - **Art der Wohnung ist zu beachten! (Eigentum vs. Miete, öffentl. gefördert?)**

Warum werden mehr Wohnungen benötigt?

- **hoher Einpendlerüberschuss (Arbeiten & Einkaufen)**
 - 13.000 Einpendler, 7.100 Auspendler, 2.900 Binnenpendler
 - Masterplan Verkehr: Reduzierung des Kfz-Zielverkehrs erforderlich!
- **Auslastung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur**
 - maßvolle und kontinuierliche Wohnbau-Entwicklung erforderlich, um bestehende Standorte (insbesondere Schulen) langfristig auszulasten
- **zentralörtliche Funktion im Kreis Stormarn und Land S-H**
 - Mittelzentrum mit hoher Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbe
 - Wohnbauentwicklung schwerpunktmäßig nach Norden (Verflechtung mit Delingsdorf)

Was passiert bei zu wenig Wohnungen?

- **Segregation, Verdrängung, Gentrifizierung**
 - steigende Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten
- **Flächenverbrauch pro Kopf erhöht sich**
 - Wohnen auf der Etage ist Flächeneffizient
- **öffentlich geförderte Wohnungen werden weniger**
 - Solidarverantwortung als Mittelzentrum wird nicht nachgekommen
- **Bevölkerungszusammensetzung entwickelt sich einseitig**
 - Überalterung, Abwanderung junger Menschen, weniger Familien

Wohnungsbau: Herausforderungen

- **Bis 2025 werden gemäß Prognosen ca. 2.000 zusätzliche WE benötigt**
 - bei heutiger Wohndichte (26 WE je ha) würden 77 ha neue Wohnbauflächen bis 2025 benötigt ($2.000 \text{ WE} : 26 \text{ WE/ha} = 76,9 \text{ ha}$)
- **eine aus stadtplanerischer Sicht für Ahrensburg angemessene Dichte beträgt ca. 40 WE je ha im Durchschnitt**
 - bei dieser Dichte wären bis 2025 ca. 50 ha neue Wohnbaufläche erforderlich ($2.000 \text{ WE} : 40 \text{ WE/ha} = 50 \text{ ha}$)
- **Die Nachverdichtung im Bestand beläuft sich heute auf ca. 30 WE/Jahr**
 - Für den Planungshorizont (15 Jahre) könnte dies eine Reduzierung der Neuflächen im Außenbereich von bis zu 11,25 ha ermöglichen ($450 \text{ WE} : 40 \text{ WE/ha} = 11,25 \text{ ha}$)

Wohnungsbau: Handlungsoptionen

- **Nachverdichtung im Bestand fördern**
 - bspw. 2.-Reihe-Bebauung : geltende B-Pläne anpassen
 - Problem: Abhängigkeit von Grundstückseigentümern
- **Wohndichte bei Neubauprojekten erhöhen**
 - bspw. 40 WE je ha als Richtwert im Durchschnitt
 - Problem: Erlenhof hat eine Wohndichte von unter 20 WE je ha!
- **Wohnungsangebot diversifizieren**
 - Mietwohnungen schaffen/initiieren (Barrierefreiheit!)
 - sozialen Wohnungsbau fördern (2010 waren 600 Mietwohnungen gefördert)
Bedarf 850 Wohnungen: bereits heute fehlen ca. 250 Wohnungen!
bis 2030 werden 450 geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen!

Leitbild Wohnen & Bewertung Potenzialflächen



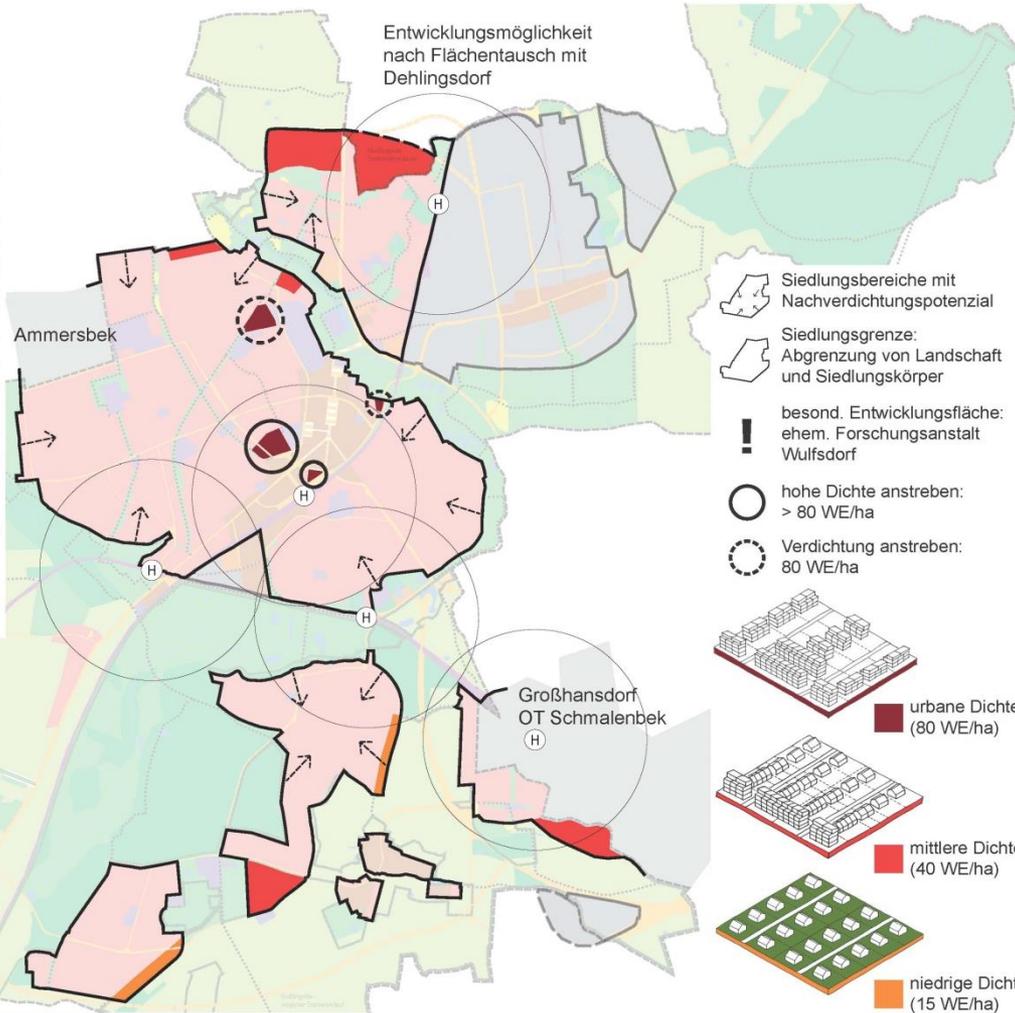
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AHRENSBURG

Leitbild Wohnen

Moderates Wachstum mit Vielfalt

Ziel:

Die Lage in der Metropolregion Hamburg sowie die Funktion als Mittelzentrum werden - vor allem durch Zuzug - ein Wachstum von ca. 2.000 Wohneinheiten bis 2025 mit sich bringen. Zur Befriedigung dieses Bedarfes hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung neuer Flächen. Diese stellt eine Ergänzung zur Innenentwicklung insbesondere im Einzugsbereich der Schnellbahn-Haltestellen dar. Je zentraler ein Wohngebiet liegt, desto urbaner ist die Dichte, je peripherer, desto niedriger ist die Dichte. Ahrensburg bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch Wohnungen auf der Etage und öffentlich geförderte Wohnungen. Die „Dörfer“ Wulfsdorf und Ahrensfelde werden langfristig erhalten. Die entstandenen Splittersiedlungen (Vierbergen, Bornkampsweg) werden nicht weiterentwickelt.



Herausforderungen allgemein:

- demografischer Wandel:
 - Bevölkerungsrückgang, Alterung
 - Wohnungsangebot / neue Wohnformen
 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
 - Innen- vor Außenentwicklung
- Leitbild „kompakte Stadt“:
 - Verdichtung, Infrastrukturauslastung
 - „Stadt der kurzen Wege“
 - Verkehrsvermeidung und CO2-Minderung
- Energiewende, regenerative Energien

Herausforderung für Ahrensburg:

- Bis 2025 werden ca. 2.000 neue WE benötigt:
 - bei heutiger Wohndichte (26 WE je ha) wären 77 ha neue Wohnbauflächen erforderlich (2.000 WE : 26 WE/ha = 76,9 ha)
- eine angemessene Dichte ist ca. 45 WE je ha:
 - bei dieser durchschnittl. Dichte wären bis 2025 ca. 45 ha neue Wohnbaufläche erforderlich (2.000 WE : 45 WE/ha = 44,4 ha)
- Die Nachverdichtung im Bestand beläuft sich heute auf ca. 30 WE/Jahr
 - Für den Planungshorizont (15 Jahre) könnte dies eine Reduzierung der Neulächen im Außenbereich von bis zu 10 ha ermöglichen (450 WE : 45 WE/ha = 10 ha)

Qualitäten:

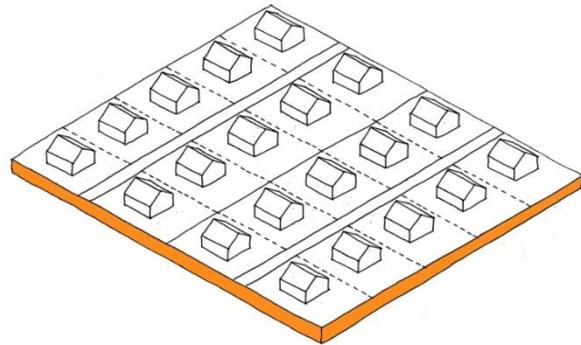
- überwiegend gartenbezogenes Wohnen
- „Dörfer“ erhalten (Wulfsdorf, Ahrensfelde)
- überwiegend kompakte Siedlungskörper
- Geschosswohnungen überwiegend in integrierten Lagen

Defizite:

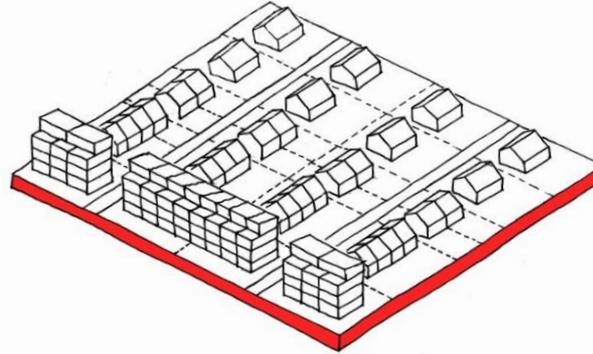
- Monostruktur durch Einfamilienhausgebiete
- „Kurort-Bevölkerungsstruktur“
- Familienanteil rückläufig
- Mangel beim Wohnungsangebot zur Miete
- starker Mangel an öffentl. geförd. Wohnungen
- Splittersiedlungen (Vierbergen, Bornkampsweg)

Wohndichte

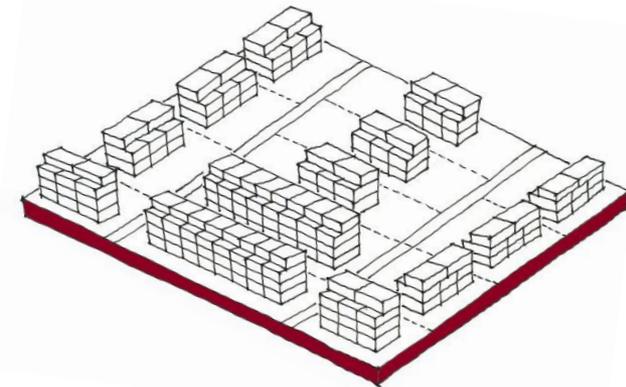
niedrige Dichte
Einfamilienhäuser
15 WE/ha



mittlere Dichte
EFH, DH, RH, Etage
40 WE/ha



urbane Dichte
Stadt villen, Etage
80 WE/ha



Nachverdichtungspotenzial

**Aus planerischer Sicht angemessene Wohndichte für Ahrensburg:
ca. 40 WE/ha**

Potenzialflächen für Wohnbau in städtischem Zugriff

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	80	40
2	Lindenhof	0,4	sofort	ca. 2 Jahre	180	72
3	Rosenweg / Bünningstedter Straße	2,7	privat	ca. 3 Jahre	40	108
4	Kastanienallee	0,4	sofort	ca. 3 Jahre	80	32
5	östlich Ginsterweg	5,3	privat	ca. 3 Jahre	15	80
6	Spechtweg/Brauner Hirsch/Hagener Allee	8,9	privat	ca. 3 Jahre	40	356
7	östlich Starweg	3,7	privat	ca. 3 Jahre	15	56
8	Kleingartenverein Reeshoop	2,7	Vertrag KGV	ca. 5 Jahre	80	216
Summe Potenzialflächen Wohnen A.		24,6	Dichte = 39 WE je ha			959

Potenzialflächen für Wohnbau mit Restriktionen

Nr.	Lage	Größe in ha	Verfüg- barkeit	Horizont Umsetzung	WE/ha	Σ WE
B. Potenzialflächen Wohnen mit faktischen Restriktionen						
9	Gewerbegebiet West (Rohrbogenwerk)	0,7	?	?	80	56
10	Fannyhöh	0,6	?	?	40	24
11	Stormarnplatz, westlich Fußweg	2,6	Stadt Eig.	ca. 5 Jahre	80	208
12	Gelände Firma Schacht	1,8	privat	ca. 3 Jahre	40	72
13	westlich Großhansdorf	8,9	privat	ca. 3 Jahre	40	356
14	Erlenhof Nord	15	privat	ca. 6 Jahre	40	600
Summe Potenzialflächen Wohnen B.		29,6	Dichte = 44 WE je ha			1.316
Summe Flächenpotenziale A+B		54,2	Ø 42 WE je ha			2.275

Weitere geprüfte Flächen für Wohnbau

Nr.	Lage	Größe in ha	Verfüg- barkeit	Horizont Umsetzung	WE/ha	Σ WE
C. weitere geprüfte Flächen für Wohnen						
15	Wulfsdorf, ehem. Forschungseinrichtung	4 ha, kein strategisches Potenzial				
16	nördl. Gartenholz (ggf. Tausch Delingsdorf)	17	Delingsdorf	ca. 10 Jahre	40	680
Summe Potenzialflächen Wohnen C.		17	Dichte = ca. 40 WE je ha			680
Summe Potenzialflächen A+B+C		71,2	Ø ca. 41 WE je ha			2.955

Potenzialflächen für Wohnbau Bilanzierung

- **Gesamtgröße Wohnbaupotenzialflächen: 71,2 ha**

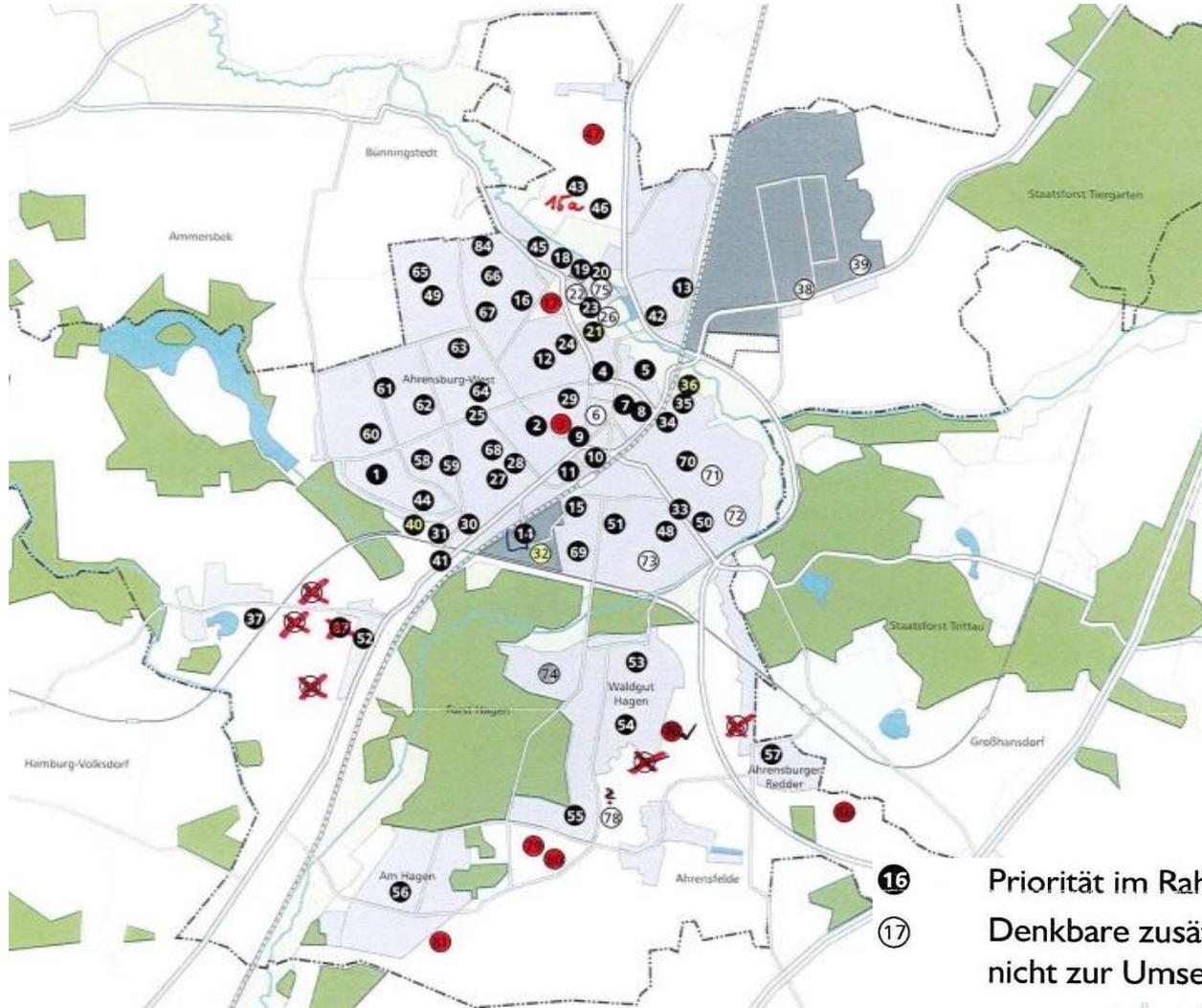
- Größe Potenzialflächen, A.: 24,6 ha
Mögliche Wohneinheiten: 959 WE (Ø 39 WE/ha)

- Größe Potenzialflächen, B.: 29,6 ha
Mögliche Wohneinheiten: 1.316 WE (Ø 44 WE/ha)

- **Summe mögliche Wohneinheiten: 2.275 WE (Ø 42 WE/ha)**

- Größe weitere geprüfte Flächen, C.: 17,0 ha + Wulfsdorf
Mögliche Wohneinheiten: 680 WE (Ø 40 WE/ha) +Wulfsdorf

Abgleich ISEK – FNP-Vorentwurf



Abgleich ISEK – FNP-Vorentwurf

- Im FNP-Vorentwurf ist keine Wohnbaupotenzialfläche enthalten, die im ISEK nicht diskutiert wurde
- Die im ISEK als prioritär benannte Fläche 21 „Altenheim Reeshoop“ wurde nicht in den FNP-Vorentwurf aufgenommen
 - kein „allgemeiner Wohnungsbau“ sondern zielgruppen-orientiert

Abgleich ISEK – FNP-Vorentwurf

- Sieben Potenzialflächen, die im ISEK nicht zur Umsetzung empfohlen wurden, werden im FNP-Vorentwurf als Wohnbaupotenzialfläche vorgeschlagen:
 - 3: Stormarnplatz (2,6 ha)
 - 17: Kleingärten Mühlenredder (2,7 ha)
 - 47: Erlenhof Nord (15 ha)
 - 76: Hagen, östlich Starweg (3,7 ha)
 - 79/80: Hagen, südlich Spechtweg, nördlich Brauner Hirsch (8,9 ha)
 - 81: Am Hagen, östlich Ginsterweg (5,3 ha)
 - 86: Ahrensburger Redder, südlich Feldkirchenring (8,9 ha)

Wohnbaupotenziale – Vorschlag für FNP

- Die Flächen aus A und B werden als Potenzialflächen dargestellt
- Die Flächen aus C werden bis 2025 nicht benötigt und können für den F-Plan entfallen
- Die ehemalige Forschungseinrichtung Wulfsdorf wird nicht als systematisches Wohnbaupotenzial eingestuft
→ Ausweisung als Mischgebiet, um die dörfliche Struktur zu wahren

Gewerbeentwicklung

Status Quo

Herausforderungen

Handlungsoptionen

Status Quo Gewerbegebiet

- **Gewerbegebiete heute: 198 ha**
 - Nord = 170 ha, südl. Beimoorweg = 14 ha, West = 14 ha
- **bestehendes Gewerbegebiet Nord:**
 - ca. 5,0 ha nicht genutzte Flächen, davon 0,16 ha unbebaut
allerdings: Verfügbarkeit oft nicht gegeben
(Leerstände, nicht geräumte Brachen, Flächen als Reserven gehalten)
 - ca. 5,1 ha für Nordtangente vorgehalten oder perspektivisch freifallend
- **B-Pläne 88 a/b haben eine Gesamtgröße von ca. 30 ha**
- **ansässige Gewerbebetriebe können sich kaum erweitern**
 - Gefahr der Abwanderung!
- **neue Gewerbebetriebe können kaum angesiedelt werden**
 - momentan findet keine Akquise statt (insbesondere größerer Betriebe)

Gewerbeentwicklung: Herausforderungen

- **Prognosen Gewerbeflächenbedarf bis 2025:**
 - GEFEK-Gutachten MRH: bis zu ca. 175 ha Bruttofläche im Kreis Stormarn
 - Prognose der CIMA: 40-45 ha Bruttofläche in Ahrensburg
- **Größe von Gewerbeflächen**
 - im Mittel Flächen mit ca. 0,5 ha, vereinzelt > 3 ha anbieten
- **Betriebsarten bzw. Branchen durchmischen**
 - Produktion, Dienstleistung, Handel, Logistik?, Industrie? uwm.
 - Dienstleistung bereits heute stark, Forschung unterrepräsentiert
- **Flächenproduktivität und Arbeitsplatzdichte steigern**
- **Standorte analysieren**
 - Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet?
 - Entwicklung an der Autobahn?

Gewerbe: Handlungsoptionen

- **Ansiedlungspolitik der Stadt definieren**
 - Was möchte Ahrensburg?
 - Was wird von Ahrensburg erwartet?
 - zentralörtliche Funktion, übergeordnete Planung etc.
- **strategisches Flächenmanagement aufbauen**
 - Unabhängigkeit von privaten Grundstückseigentümern erhöhen
- **Kooperation mit Nachbarn als Zukunftssicherung**
 - bspw. gemeinsame Entwicklungen entlang der Autobahn mit Siek?

Leitbild Gewerbe & Bewertung Potenzialflächen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AHRENSBURG

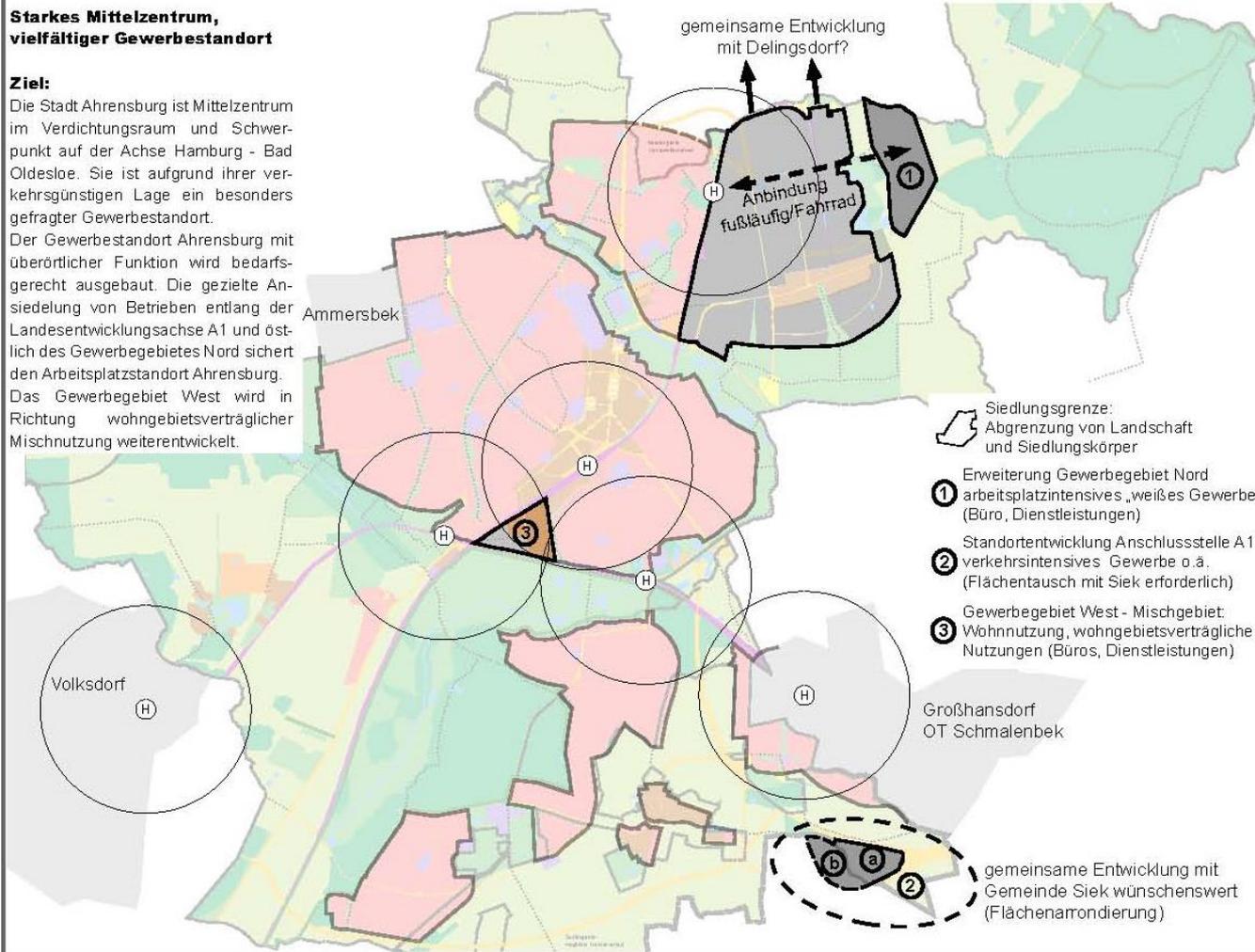
Leitbild Gewerbe

Starkes Mittelzentrum, vielfältiger Gewerbestandort

Ziel:

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

Der Gewerbestandort Ahrensburg mit überörtlicher Funktion wird bedarfsgerecht ausgebaut. Die gezielte Ansiedelung von Betrieben entlang der Landesentwicklungsachse A1 und östlich des Gewerbegebietes Nord sichert den Arbeitsplatzstandort Ahrensburg. Das Gewerbegebiet West wird in Richtung wohngebietsverträglicher Mischnutzung weiterentwickelt.



Herausforderungen allgemein:

- Ahrensburg ist größte Stadt im Kreis Stormarn
 - Verantwortung als Arbeitsort
 - Funktion als Gewerbestandort
- Entwicklung orientiert sich an der A1
 - Entwicklung an Anschlussstellen
 - Gemeindeübergreifende Kooperation
- Anpassungen der Infrastruktur ggf. erforderlich
 - bspw. Entlastungsstraßen u.w.m.

Herausforderung für Ahrensburg:

- Bis 2025 werden ca. 40 ha zusätzlich benötigt
- Standortanalyse als Basis für Entwicklung: Welche Betriebe eignen sich für die drei Standorte Nord, West und Autobahn?
- Vielfalt der Betriebe weiterentwickeln
 - „weißes Gewerbe“ (Dienstleistung etc.)
 - „lokales Gewerbe“ (Handwerker etc.)
 - wachsen ansässiger Betriebe ermöglichen
 - neue Betriebe bedarfsgerecht ansiedeln

Qualitäten:

- Dynamischer Gewerbestandort
 - ca. 3.975 Betriebe
 - ca. 15.900 Arbeitsplätze
 - Gewerbeflächen ca. 200 ha
- Überregionale Bekanntheit durch renommierte Unternehmen
- Stabile Mischstruktur
 - 30 % Produktion und Verarbeitung
 - 70 % Dienstleistungen

Defizite:

- planrechtlich gesicherte freie Gewerbeflächen momentan nicht vorhanden
- ansässige Gewerbebetriebe können sich derzeit nicht in erforderlichem Umfang erweitern
- neue Gewerbebetriebe können momentan nicht angesiedelt werden
- strategisches Flächenmanagement fehlt
- bislang keine Kooperation mit Nachbarkommunen

Potenzialflächen für Gewerbe

Nr.	Lage	Größe in ha	Verfüg- barkeit	Horizont Umsetzung	<i>Bedarf in ha</i>
Potenzialflächen Gewerbe					
1	östlich Beimoor-Nord	28,5	privat		
2a	westlich Autobahn / westlich Ostring	6,9	privat		
2b	Fläche südlich Autobahn (ggf. im Tausch)	9,2	Siek		
4	östlich Ostring	2,7	privat		
5	nördlich Beimoor-Nord (Delingsdorf)	?	Delingsdorf		
Summe Potenzialflächen Gewerbe		18,8			<i>ca. 40</i>

Bewertung Potenzialflächen Gewerbe

Gewerbepotentialflächen				
Nr.	Bezeichnung	Größe	Pro	Contra
1	östlich Beimoor-Nord	28,5 ha	+ Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet + große zusammenhängende Fläche + Erschließung vorhanden (Beimoorweg)	- Entfernung zur Autobahn mindestens 7 km - Verlust des markanten und gut ausgebildeten Siedlungsrandes - Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Nördlicher Tiergarten" - Beeinträchtigung störungsempfindlicher, schutzwürdiger Waldlebensräume im Beimoorwald
2a	westlich Autobahn / westlich Ostring	6,9 ha	+ direkte Nähe zur Autobahnab- bzw. -auffahrt + große zusammenhängende Fläche + ggf. vergrößerbar durch Flächentausch mit Siek	- Restriktion durch Anbauverbotszone zum Ostring (20 m) und zur Autobahn (40 m) - Zusätzliche Erschließung parallel zum Ostring notwendig, Linksabbieger vom Ostring ungeklärt - Lage innerhalb des LSG Ahrensfelde
2b	Fläche südlich Autobahn (ggf. im Tausch)	9,2 ha	+ direkte Nähe zur Autobahnab- bzw. -auffahrt + große zusammenhängende Fläche + ggf. vergrößerbar durch Flächentausch mit Siek	- Restriktion durch Anbauverbotszone zum Ostring (20 m) und zur Autobahn (40 m)
4	östlich Ostring	2,7 ha	+ direkte Nähe zur Autobahnab- bzw. -auffahrt	- Konflikt mit Wohnbebauung in Schmalenbek und mit potenziellen Wohnbauflächen für Ahrensburg - geringe Flächengröße, nur eine Bautiefe - Verringerung der Flächengröße bedingt durch Anbauverbotszone zum Ostring (20 m) - Zusätzliche Erschließung parallel zum Ostring notwendig, Linksabbieger vom Ostring ungeklärt - Lage innerhalb des LSG Ahrensfelde
5	nördlich Beimoor-Nord (Delingsdorf)	?	+ Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet + Erschließung über Gewerbegebiet Nord möglich	- Flächen außerhalb des Stadtgebietes - Entfernung zur Autobahn mindestens 7 km

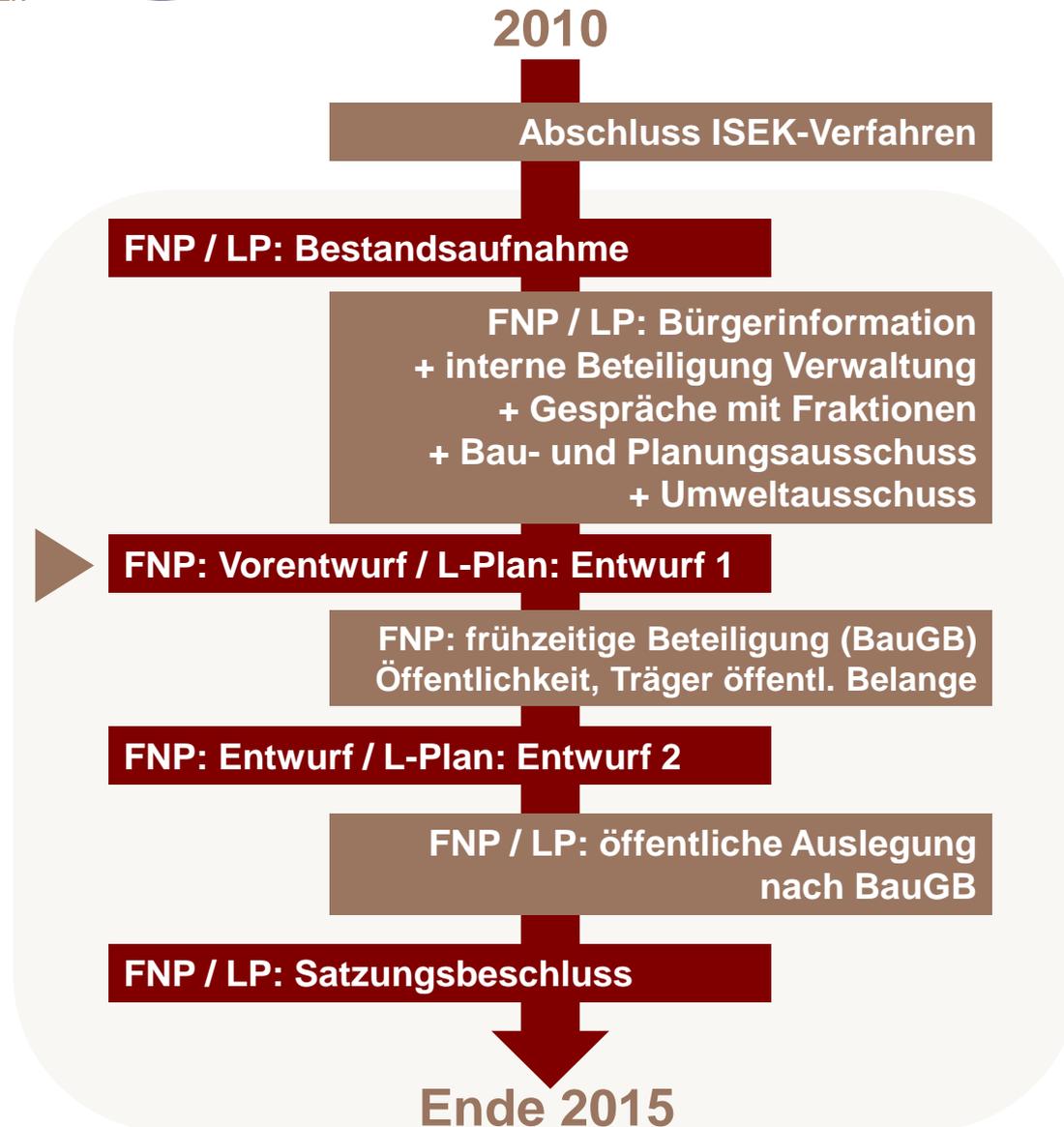
Gewerbeflächenpotenziale – Vorschlag für F-Plan

Konkretisierung der Flächenbedarfe durch CIMA (Gewerbeflächenanalyse)

Ausweisung einer Erweiterungsfläche (28,5 ha) im Osten des Gewerbegebietes Nord unter Einhaltung einer Pufferzone

- Ausweisung einer neuen Gewerbefläche nördlich der Autobahn, westlich des Ostringes (7 ha)
→ Option: Schaffung einer zusammenhängenden GE-Fläche mit Siek
- Langfristig: Prüfung einer Entwicklung des Gewerbegebietes Nord Richtung Delingsdorf
- Keine Entwicklung östlich des Ostringes

aktuell



Vorschlag nächste Verfahrensschritte F-Plan und L-Plan

- **02.07.2014:** gemeinsame Sitzung BPA / UA
- **Sommer 2014:** Festlegung Vorentwurf FNP / LP durch Politik
- **anschließend:** ggf. Überarbeitung FNP-Vorentwurf und LP-Entwurf
- **III. Q. 2014:** BPA / UA (ggf. StVV): Billigung des Vorentwurfes
- **danach frühzeitige Beteiligungen:**
 - der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und
 - der TöB (§ 4(1) BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2(2) BauGB)