

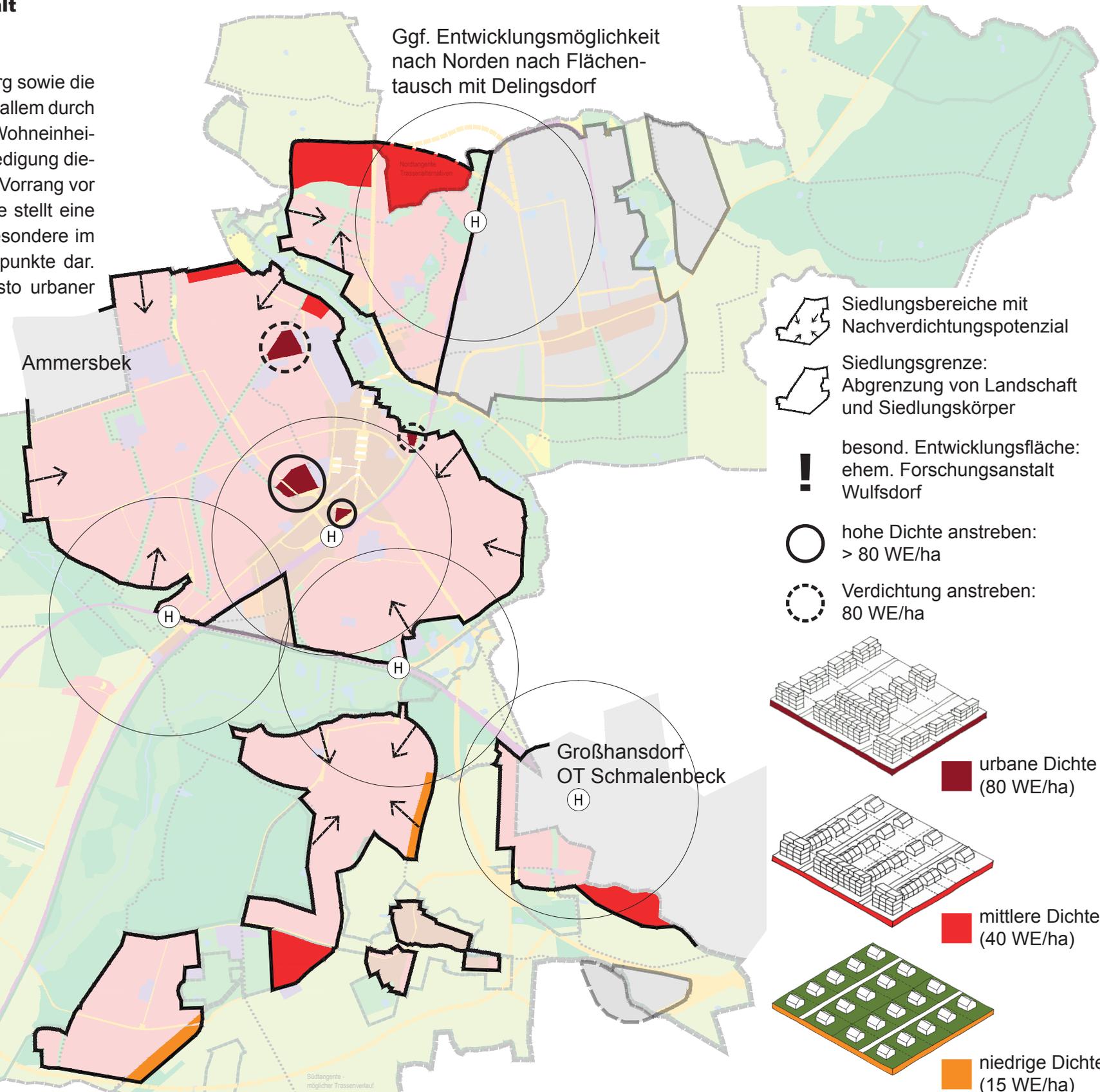
### Moderates Wachstum mit Vielfalt

#### 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.



- Siedlungsbereiche mit Nachverdichtungspotenzial
- Siedlungsgrenze: Abgrenzung von Landschaft und Siedlungskörper
- besond. Entwicklungsfläche: ehem. Forschungsanstalt Wulfsdorf
- hohe Dichte anstreben: > 80 WE/ha
- Verdichtung anstreben: 80 WE/ha
- urbane Dichte (80 WE/ha)
- mittlere Dichte (40 WE/ha)
- niedrige Dichte (15 WE/ha)

### 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. 44 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 Neuflächen 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)