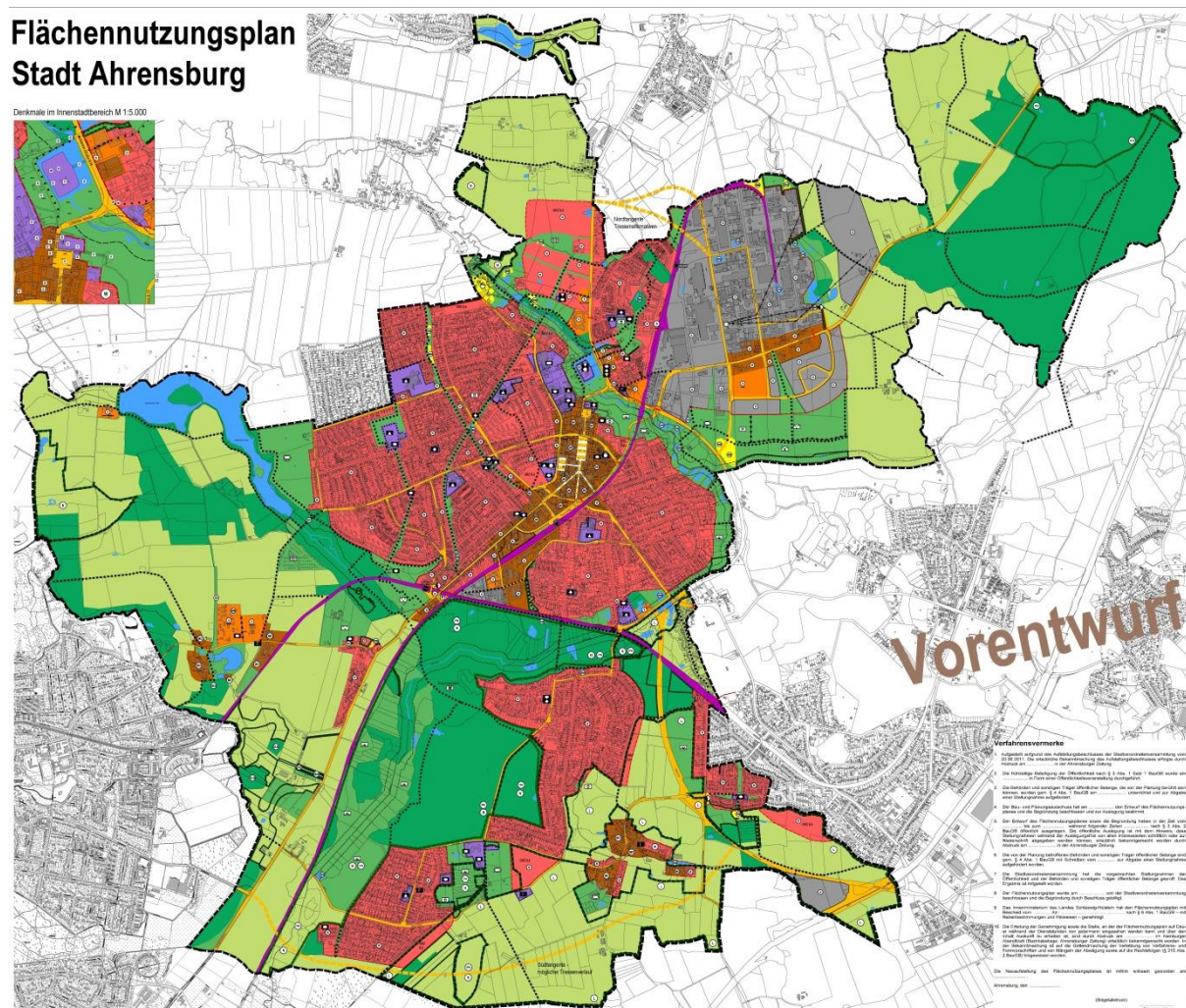


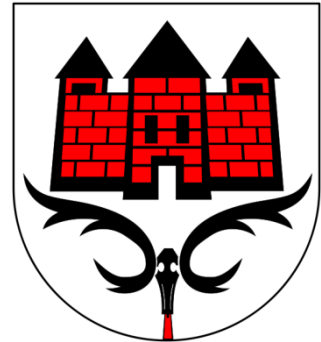
Begründung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Ahrensburg



Stand: Vorentwurf – 27.10.2014

Auftraggeber:

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
Tel.: 04102 77 234
Juliette.schickel@ahrensburg.de



Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beauftragtes Planungsbüro:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7 20355 Hamburg
Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. S. Röhr-Kramer, Dipl.-Ing. S. Stegemann
B.Sc. A. Stein-Schomburg, Dipl.-Ing. M. Hildebrandt

Für den Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:

EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Unzerstraße 1-3
22767 Hamburg
Tel.: 040/38 91 28-0
Fax : 040/ 38 34 51

Bearbeitet von:

Christiane Buchwald, Andrea Keller

Glossar

Abb.	Abbildung
B 75	Bundesstraße 75
B-Plan	Bebauungsplan
BAB 1, A 1	Bundesautobahn 1
BauGB	Baugesetzbuch
FNP, F-Plan	Flächennutzungsplan
GEFEK	Gewerbeflächen Entwicklungskonzept
GIFPRO	Gewerbe- und Industrieflächen-Prognosemodell
ha	Hektar
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
K 106	Kreisstraße 106
Kap.	Kapitel
L 91	Landesstraße 91
LP, L-Plan	Landschaftsplan
MRH	Metropolregion Hamburg
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
S.	Seite
WE	Wohneinheit
WoMaKo	Wohnungsmarktkonzept

Präambel

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Grundzügen dar (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der die Bodennutzungskonzeption für das gesamte Stadtgebiet beinhaltet. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan (B-Plan) keine unmittelbaren Rechtswirkungen nach außen. Er stellt für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet (vgl. § 7 und § 8 Abs. 2 BauGB).

Der F-Plan ist beschränkt auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt, in der Regel auf einen Prognose- und Planungshorizont von etwa 15 Jahren. Der gültige F-Plan der Stadt Ahrensburg datiert von 1974 und wurde bis heute ca. 40 Mal geändert. Die damals aufgestellten Planungsziele sind nicht mehr gültig und müssen grundlegend überprüft werden. Aktuelle Rahmenbedingungen mit dem Planungshorizont bis 2025 werden in den neuen F-Plan einfließen.

Der F-Plan ist unmittelbar in das System der übergeordneten Planung eingebunden (Landesentwicklungsplan und Regionalplan). Ihm kommt die Aufgabe der Umsetzung der Ziele der Raumordnung zu. Die Bedeutung und die Funktion der Stadt Ahrensburg (Mittelzentrum) spiegeln sich im Umfang der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Darstellung von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen im F-Plan wider.

Dem F-Plan kommt darüber hinaus die Aufgabe zu, die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen und –maßnahmen (Landschaftsplan, Masterplan Verkehr, Einzelhandelsentwicklungskonzept, Gewerbeentwicklungskonzept, u.w.m.) darzustellen, sofern diese sich auf die städtebauliche Entwicklung und die Bodennutzung auswirken.

Dem F-Plan liegt das im Jahr 2010 verabschiedete ISEK zu Grunde. Die darin formulierten Ziele werden überprüft und angepasst, wenn erforderlich. Die Grundaussagen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, der kompakten Stadt und zur Energiewende werden in den F-Plan übernommen. Im Vergleich zum ISEK hat der F-Plan jedoch die Aufgabe die Daseinsvorsorge für den Planungshorizont zu sichern, es müssen also die Bedarfe an Wohnraum und Arbeitsplätzen gedeckt werden können. Die dafür erforderlichen Flächen werden im F-Plan ausgewiesen. Dies können auch Flächen im siedlungsnahen Außenbereich sein, wenn die Innenentwicklung alleine nicht die erforderlichen Kapazitäten zur Sicherung der Daseinsvorsorge ermöglicht.

Für Ahrensburg bedeutet dies, die Funktion der Stadt als Schwerpunkt für die Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung (Mittelzentrum) zu sichern und zu stärken sowie die kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten. Ahrensburg ist geprägt durch kompakte Siedlungskörper und hochwertige Landschaftsteile. Die Fortführung der kompakten Siedlungsentwicklung wird weiterhin verfolgt. Bei der Inanspruchnahme von Bauflächen im bisherigen Außenbereich wird die geringstmögliche Auswirkung auf den Naturhaushalt angestrebt. Die bestehenden Gebiete erhalten maßvolle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen.

Es ist eine große Herausforderung für Ahrensburg den demografischen Wandel zu erkennen und sich frühzeitig mit neuen Konzepten zu befassen, die die vorhersehbaren Folgen des Wandels abmildern. Dies betrifft insbesondere die Diversifizierung von Wohnangeboten: zentral, barrierefrei, auf der Etage, öffentlich gefördert. Mit erster Priorität werden dabei Lückenschlüsse und Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgebiet angestrebt. Die maßvolle Arrondierung von Flächen im Außenbereich ist jedoch unabdingbar, sollten die Bedarfe im Innenbereich nicht gedeckt werden können.

Die Energiewende ist ein weiteres Thema, das für den Planungshorizont eine immer größere Bedeutung erreichen wird. Regenerative Energiegewinnung und die Einsparung von Energie sind auch Themen der Stadtentwicklung, die für die aus dem F-Plan resultierenden konkreten Planungen relevant sind.

Die Neuaufstellung des F-Planes ist notwendig, um die Stadt Ahrensburg in der Bauleitplanung wieder handlungsfähig zu machen und eine integrierte Stadtentwicklung für die kommenden 15 Jahre zu ermöglichen.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls der Landschaftsplan für die Stadt Ahrensburg neu aufgestellt. Flächenausweisungen und Ziele sind untereinander abgestimmt.

0 Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

0	Verzeichnisse	6
1	Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung	10
1.1	Planerfordernis	10
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	11
1.2.1	Aktuelle Themen der Stadtentwicklung (Innenentwicklung „Bedarfsplanung“)	11
1.2.2	Der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument	12
2	Verfahren	15
2.1	Verfahrensablauf	15
2.2	Verfahrensvermerke	16
2.3	Methodik des Verfahrens	17
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	18
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	18
3.2	Landesplanung in Schleswig-Holstein, Raumordnungsbericht 2003	22
3.3	Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998)	24
3.4	Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte 1996	27
3.5	Regionales Entwicklungskonzept (REK) für die Metropolregion Hamburg 2000	30
3.6	Hamburg-Randkreise, Gemeinsames Datenprofil 2011	33
3.7	Flächennutzungsplan 1974 der Stadt Ahrensburg	34
3.8	Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg	38
3.9	Flächennutzungsplan angrenzender Städte und Gemeinden	38
3.10	Sonstige Planungen	39
4	Stadt Ahrensburg – Strukturdaten und Charakteristika	40
4.1	Orts- und Landschaftsbild	40
4.1.1	Historische Entwicklung des Plangebiets	41
4.1.2	Bodennutzung heute	42
4.2	Bevölkerungsstruktur und -prognose	42
4.2.1	Bevölkerungsstruktur	43
4.2.2	Bevölkerungsdichte im Vergleich	43
4.2.3	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn bis 2025	44
4.2.4	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ahrensburg	45
4.2.5	Haushaltsentwicklung in der Stadt Ahrensburg	45
4.2.6	Rückschluss auf die Funktionen und Flächennutzungen in der Stadt Ahrensburg	45
4.3	Ökonomische Rahmenbedingungen	48
5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	50
5.1	Verfahrensablauf	51
5.2	Ergebnisse	51
5.2.1	ISEK	51
5.2.2	Wohnungsmarktkonzept	56
5.2.3	Masterplan Verkehr	58
5.3	Folgerungen aus dem ISEK für den FNP	64
6	Flächenkonzept F-Plan	68
6.1	Gewerbe	69
6.1.1	Ausgangssituation	69

6.1.2	Leitbild Gewerbe – starkes Mittelzentrum, vielfältiger Gewerbestandort	74
6.1.3	Zielkonzept Gewerbeflächen.....	75
6.2	Wohnen	77
6.2.1	Ausgangssituation	77
6.2.2	Leitbild Wohnen – Moderates Wachstum mit Vielfalt.....	82
6.2.3	Zielkonzept Wohnbauflächen.....	84
6.2.4	Siedlungsgrenzen.....	89
6.3	Zentrum	95
6.3.1	Ausgangssituation	95
6.3.2	Zielkonzept	108
6.3.3	Schloss Ahrensburg	109
6.3.4	Technische Infrastruktur	109
6.4	Grün	110
6.4.1	Ausgangssituation	111
6.4.2	Zielkonzept	112
6.4.3	Landwirtschaft.....	114
6.4.4	Ruhige Gebiete	116
6.5	Verkehr und Technik	118
6.5.1	Ausgangssituation	119
6.5.2	Zielkonzept	124
6.6	Rechtliche Bindungen / Nachrichtliche Übernahmen.....	127
6.6.1	Vorsorgender Bodenschutz	127
6.6.2	Nachsorgender Bodenschutz und Altlasten	128
6.6.3	Denkmale.....	131
6.6.4	Ortsrecht / Schutzsatzungen	137
6.6.5	Archäologie.....	138
6.6.6	Schutzgebiete	138
6.7	Flächenbilanz.....	141
6.7.1	Ableitung konkreter Maßnahmen aus den Forderungen des FNP.....	141
7	Umweltbericht.....	142
8	Zielkonflikte.....	142
9	Gutachten.....	143

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan Stadt Ahrensburg (Quelle: Open Street Map Deutschland ODbL)	10
Abb. 2: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ausschnitt Ahrensburg + Umgebung.....	19
Abb. 3: Raumordnungsbericht 2003, Einstufung der Stadt Ahrensburg in die Raumkategorien	22
Abb. 4: Regionalplan für den Planungsraum I S-H Süd 1998, Ausschnitt Ahrensburg + Umgebung	24
Abb. 5: Metropolregion Hamburg mit Lage Ahrensburgs.....	30
Abb. 6: Synopse der Urfassung des F-Plans mit den rechtskräftigen Änderungen bis 2014	37
Abb. 7: Bevölkerungspyramide für Ahrensburg 2010 und 2025	43
Abb. 8: Vorauss. Einwohnerveränderung 2010-2025 in den Kreisen + kreisfreien Städten in S-H	44
Abb. 9: ISEK-Karte Strukturkonzept.....	55
Abb. 10: Entwicklung der 3-Sektoren-Theorie nach Fourastié	69
Abb. 11: ISEK-Karte zur Ausgangssituation Gewerbe.....	71
Abb. 12: Leitbild Gewerbe.....	74
Abb. 13: ISEK-Karte Ausgangssituation Siedlungsstruktur und Identität.....	78
Abb. 14: Leitbild Wohnen.....	82
Abb. 15: Wohndichte für den F-Plan.....	83
Abb. 16: ISEK-Karte Wohnbaupotenziale, Stand 2010.....	89
Abb. 17: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Ahrensburg 2025	93
Abb. 18: Nahversorger-Standorte in Ahrensburg (Quelle: CIMA 2012).....	97
Abb. 19: ISEK-Karte Ausgangssituation Bildung und Soziales	100
Abb. 20: ISEK-Karte Ausgangssituation Natur und Freizeit	110
Abb. 21: Ruhige Gebiete im Stadtgebiet Ahrensburgs.....	117
Abb. 22: ISEK-Karte Ausgangssituation Mobilität und Verkehr	121
Abb. 23: Kartierung belasteter und vermutlich belasteter Böden in Ahrensburg	129

1 Rahmenbedingungen zur Neuaufstellung

1.1 Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist das Instrument, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigen Standortentscheidungen dargestellt und gleichzeitig der Öffentlichkeit ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann. Auf der Grundlage des vorbereitenden Bauleitplans (FNP, § 5 BauGB) sind dann die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu entwickeln. Die Stadt Ahrensburg kommt den Anforderungen des Baugesetzbuches nach und formuliert in der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans die städtebauliche Entwicklung im Planungszeitraum 2010-2025.

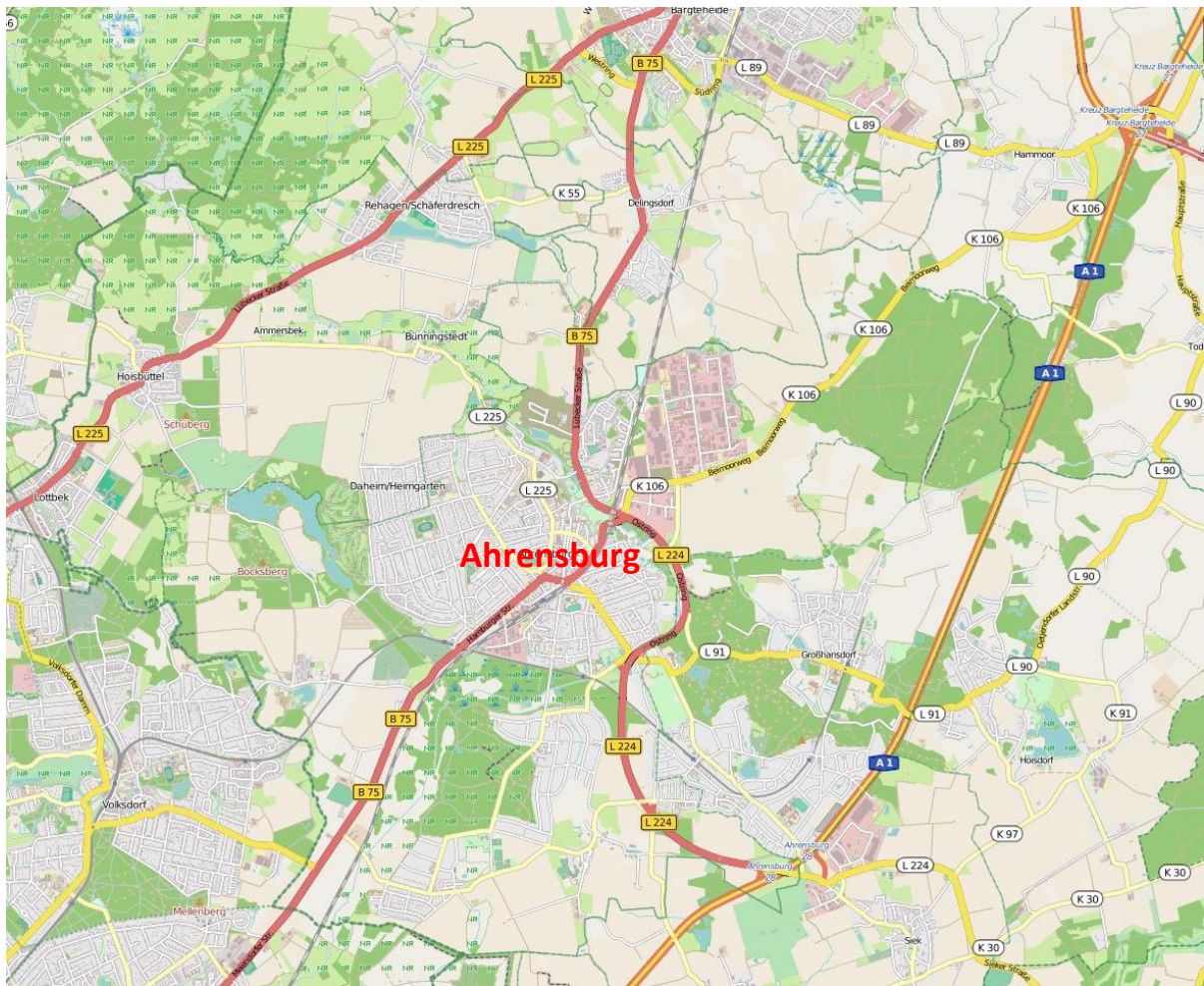


Abb. 1: Lageplan Stadt Ahrensburg (Quelle: Open Street Map Deutschland ODbL)

Die Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt und damit auf einen Prognose- und Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren (laut EAGBau¹) beschränkt. Die Urfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg entstand im Jahr 1974. Die nachfolgend erläuterte Neuaufstellung im Jahr 2011 garantiert eine Überprüfung der vor 37 Jahren formulierten Ziele und eine Anpassung an die gegenwärtigen Rahmenbedingungen.

¹ Europarechtsanpassungsgesetz Bau („Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“, vom 24. Juni 2004)

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Bauleitplanung als hoheitliche Zuständigkeit der Kommunen ist abhängig von äußeren Rahmenbedingungen. Das Baugesetzbuch macht Vorgaben für die vorbereitende Bauleitplanung, die Berücksichtigung finden sollten. Ebenso haben aktuelle gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen einen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung. Im folgenden Abschnitt werden Rahmenbedingungen zur Flächennutzungsplanung aufgezeigt.

1.2.1 Aktuelle Themen der Stadtentwicklung (Innenentwicklung „Bedarfsplanung“)

Der **Demographische Wandel** beschreibt die Überschreitung der Sterberate gegenüber der Geburtenrate seit Mitte des 20. Jahrhunderts. Dadurch verliert die Bundesrepublik Deutschland insgesamt an Bevölkerung. Zudem ist die Bevölkerungsstruktur von einer relativ starken demographischen Alterung und speziell einer Abnahme der jungen Bevölkerung geprägt. Diese Prozesse werden neben finanziellen Problemen des Rentenversicherungssystems insbesondere Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt haben und u. a. veränderte Ansprüche an die Versorgungsstrukturen mit sich bringen. Entgegen der Wachstumstrends bestehen zukünftig die Risiken des Arbeitskräftemangels, des Leerstandes und der Unterversorgung.

Die Bundesregierung formulierte im Jahr 2002 die Strategie „Perspektiven für Deutschland“, die auf der „Agenda 21“ (1992) basiert. Dabei wurde der international beschlossene Absicht zur **nachhaltigen Stadtentwicklung**, der Verringerung der Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a (2) BauGB und dem Vorrang für die Innenentwicklung entsprochen. Zum Schutz der freien Landschaft wird die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (REFINA²) von 100 ha auf 30 ha / Tag bis zum Jahr 2020 und 0 ha bis zum Jahr 2025 angestrebt, so dass ein hoher Entwicklungsdruck auf Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes wirkt. Dazu sind Strategien zur ökonomischen und ökologischen Analyse der Potenziale zu entwickeln und diese Flächen (Konversion, Baulücken, Verdichtung etc.) bevorzugt zu entwickeln und zeitlich zu priorisieren. Demgemäß sind die anhaltenden Suburbanisierungsprozesse, wie verstärkte Ansiedelung von Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtrandbereich, zu stoppen und vor allem aufgrund der Deindustrialisierung ungenutzte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu nutzen. Leitbilder wie *Stadt der kurzen Wege* oder *kompakte Stadt* weisen auf die Notwendigkeit der Verkehrsvermeidung und Infrastrukturauslastung bzw. des Gleichgewichts in den fiskalischen Kennwerten hin, die sich u. a. in der Flächendiskrepanz zwischen Stadt und Stadtrand begründen.

Die aktuellen Themen der Stadtplanung sind auf der kommunalen Ebene und im Flächennutzungsplan zu beachten, spezielle Fragen wie Finanzierung oder Eigentumsverhältnisse sind allerdings auf der Ebene des Bebauungsplans zu klären. Angesichts dieser Herausforderungen müssen die konkreten und absehbaren Entwicklungen realistisch bewertet werden. Denn auf der Basis fundierter Analysen und vorgeschalteter räumlicher Entwicklungsplanungen können spezifische Tendenzen schneller erkannt und notwendige Weichenstellungen optimierter vorgenommen, koordiniert und abgestimmt werden.

² Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)

1.2.2 Der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument

Planungsrechtliche Einordnung

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 (3) BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß EAGBau 2004 ist ein Flächennutzungsplan und dessen Funktion als Planungsinstrument sowie seine Inhalte spätestens 15 Jahre nach der ersten oder erneuten Aufstellung zu überprüfen.

Die folgenden Eigenschaften besitzt der Flächennutzungsplan als städtebauliches Planungsinstrument:

- erste, die Bebauungspläne vorbereitende Stufe im zweistufigen Bauleitplansystem
- behördenverbindliche Wirkung, rahmensetzend für die B-Pläne (§§ 7 und 8 (2) BauGB)
- keine unmittelbare Rechtswirkung (mit Ausnahme von Vorhaben im Außenbereich), wird nicht als Satzung beschlossen
- zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes (§ 5 BauGB)
- Darstellung der Art der Bodennutzung (§ 5 (1) Satz 1 BauGB)
- Planungshoheit der Gemeinde, ist jedoch an landesplanerische Vorgaben, übergeordnete Planung, sonstige stadtpolitische Rahmenbedingungen (Agenda 21, Nachhaltigkeitsstrategie) gebunden
- Beteiligung: Öffentlichkeit (§ 3 BauGB), TÖBs (§ 4 BauGB), Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)
- Bedarfs- und Zeithorizont (oder Prognose- und Planungshorizont) i.d.R. 10 - 15 Jahre

Funktion und Anwendung

Die Basis des Flächennutzungsplans bildet eine entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption, so dass diesem Planungsinstrument eine strategische Bedeutung (Ziel- und Entwicklungskonzept), Ordnungs- und Gestaltungsfunktion zukommt. Die gesamtgemeindliche Betrachtungsebene des FNP ermöglicht die Koordination von Flächenausweisungen und einen Überblick über wichtige Standortentscheidungen bei umfangreicher Beteiligung von Öffentlichkeit, Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden. In Bezug auf allgemeine und insbesondere gegenwärtige Themenfelder der Stadtplanung regelt der FNP insbesondere die Flächeninanspruchnahme, das Verhältnis von Bau-, Frei- und Erschließungsflächen sowie privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z.B. Kiesabbau) und beugt Fehlentwicklungen bzw. Monostrukturen vor. Es erfolgt daher auch keine parzellenscharfe Darstellung. Zusätzliche Bauflächenausweisungen (v. a. bei Neuaufstellung) setzen grundlegend eine Prognoseentscheidung voraus.

Im Gegensatz zu sämtlichen Urfassungen besteht heute die Tendenz, den Flächennutzungsplan in einem sinnvollen Abstraktionsgrad darzustellen und Einzellösungen zu vermeiden, um großräumige Wechselbeziehungen und Konflikte sichtbarer und damit steuerbarer zu machen.

Inhalt und Darstellung

Gemäß § 5 BauGB muss der FNP die allgemeine Art der baulichen Nutzung nach § 1 (1) BauNVO darstellen und kann folgende Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke enthalten:

- Besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete wie z.B. WR/MK/GI gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO, konkrete Nutzungsvorstellungen)
- Allgemeines Maß der baulichen Nutzung (GFZ/BMZ/Höhe der baulichen Anlage)
- Muss erläutert werden, da eigentlich der B-Plan-Ebene vorbehalten

- Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen, die die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung aufzeigen
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Flächen für die Wasserwirtschaft
- Grünflächen, evtl. Unterscheidung zwischen öffentlich und privat
- Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmschutz
- Wasserflächen (gemäß Nr. 10. PlanzV)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gemäß Nr. 12. PlanzV)
- Maßnahmenflächen (gemäß Nr. 13. PlanzV)

Zudem können Darstellungen des Landschaftsplans (Sekundärintegration) übernommen werden, wobei damit die Flexibilität des FNPs stark eingeschränkt wird. Je kleinteiliger und detaillierter die Darstellungen im FNP sind, desto eher ist eine Änderung erforderlich. Es können somit der Überblick und damit das Konzept verloren gehen.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke erfüllen eine Hinweispflicht auf z.B. eine besondere Beschaffenheit oder auf Fachplanungen rechtsverbindlicher Wirkung (Denkmalschutz, Altlasten, Naturschutzgebiete).

Die Plangrundlage im Maßstab 1 : 5.000, 1 : 10.000 oder 1 : 15.000 muss Flurstücke (Grenzen und Nummern) und vorhandene bauliche Anlagen (Straßen, Wege, Plätze, Geländehöhe) darstellen.

Darstellungskonzept

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die dargestellten Inhalte in der Planzeichnung nach Vorgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und des Baugesetzbuches (BauGB).

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)

- überwiegend Wohnnutzung in Siedlungsgebieten

Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)

- verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten in Siedlungsgebieten

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

- Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in ländlichen Siedlungsgebieten (insbesondere Ahrensfelde)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

- Stadtzentrum (Handel, Infrastruktur, Wohnen, Arbeiten) mit hoher baulicher Dichte

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO) und eingeschränktes Gewerbegebiet

- Gewerbegebiete zur Unterbringung nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- Forschungsinstitut für Kulturpflanzenzüchtung (Wulfsdorf) (Forschung + Entwicklung)
- Soziales und ökologisches Dorfprojekt Wulfsdorf (Wohnen + Arbeiten)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 4.1 PlanZVO)

- Öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen und kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Spiel- und Sportanlagen (§ 4.2 PlanZVO)

- Naturkita, Hagener Allee 117

Verkehrsflächen (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB)

- Autobahnen
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- besonders zu gestaltender Straßenraum im Zentrumsbereich Ahrensburgs

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 (2) Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (Elektrizität, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Abfall)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 8 PlanZVO)

- Hochspannungsleitungen, Abwasserleitungen, Trinkwasserleitungen, Richtfunktrassen

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

- Dauerkleingärten, Parkanlagen, Sportplätze, Friedhof

Wasserflächen (§ 5 (2) Nr. 7 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB)

Maßnahmenflächen (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (in Bearbeitung, Verdacht, keine Gefährdungsvermutung; § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsfläche mit Ortsdurchfahrt und Anbaugrenzen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Denkmalschutz (Baudenkmal, archäologische Interessensgebiete)
- Darstellungen ohne Normencharakter
- Siedlungsgrenzen für die bauliche Entwicklung
- Gewässer- und Erholunsschutzstreifen
- Ortsdurchfahrten

2 Verfahren

2.1 Verfahrensablauf

Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung gliedert sich in vier Phasen.

Phase 1:

Bestandsaufnahme
planerische Empfehlungen
interne Abstimmungen
bis 2014

Phase 2:

Vorentwurf
Frühz. Beteiligung
2014/2015

Phase 3:

Auswertung frühz. Bet.
Entwurf
Offenlage
bis Ende 2015

Phase 4:

Auswertung Offenlage
Feststellung FNP
bis Mitte 2016

Zunächst erfolgt eine planerische Bestandsaufnahme. Hierbei werden alle relevanten Informationen eingeholt, die die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung in der Stadt Ahrensburg betreffen. Ortsbegehungen und Abstimmungstermine mit der Politik, der Verwaltung und Fachplanern runden die Recherche ab. Ergänzt wird die planerische Bestandsaufnahme durch die Ergebnisse und planerischen Vorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Während des gesamten Erarbeitungsprozesses der Neuaufstellung wird ein Informationsarchiv auf der Homepage der Stadt Ahrensburg eingerichtet, in dem alle relevanten öffentlichen Planungsunterlagen einsehbar sind. Zudem wird es eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürger Ahrensburgs geben.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme münden in die Phase 2 der Zielformulierung. Diese ist geprägt von der Erarbeitung des FNP-Vorentwurfs. Dieser baut inhaltlich auf dem Ergebnis des ISEK auf. Es erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Auch hier wird der Einbeziehung der Bürger eine wichtige Rolle beigemessen und ihnen bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Inhalte des FNP-Vorentwurfs erläutert.

In der Phase 3 werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung die eingegangenen Anregungen ausgewertet und planerisch bewertet. Der anschließende politische Beschluss über den Umgang mit den Anregungen bildet dann die Grundlage für den Entwurf des Flächennutzungsplans mit erneuter Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Phase 4 besteht aus der Auswertung der o. g. Beteiligung und des Beschlusses des Flächennutzungsplans durch die politischen Gremien der Stadt Ahrensburg.

2.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den F-Plan am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat den F-Plan mit Bescheid vom, Az.:, – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom, Az.:, bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung des F-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Der F-Plan wurde mithin am wirksam.

(Datum, Siegelabdruck)

Stadt Ahrensburg

(Unterschrift)

2.3 Methodik des Verfahrens

Grundlage des Ahrensburger Flächennutzungsplanes für den Planungszeitraum 2010-2025 bilden das im Mai 2010 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das im Dezember 2012 beschlossene Einzelhandelskonzept, der im März 2013 beschlossene Masterplan Verkehr sowie Bestandsanalysen und Prognosen zu den kommunalen Daten, wie bspw. die Bevölkerungsentwicklung. Die Datenbasis ergibt sich aus unterschiedlichen Quellen: der übergeordneten Planung (siehe Kap. 2.1), den Informationen des Statistikamtes Nord und der Bertelsmann Stiftung.

Die *Bertelsmann Stiftung* hat in den vergangenen Jahren das Projekt "Aktion Demographischer Wandel"³ durchgeführt. Sie entwarf dazu eine indikatorengestützte Darstellung des Status quo und formuliert Prognosen bis zum Jahr 2025 für jede Gemeinde in Deutschland. Diese kommunale Datenbasis und die Möglichkeit, verschiedene Kommunen zu vergleichen, wurden für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Ahrensburg 2010-2025 genutzt.

Die Prognosen werden nicht als tatsächlich eintretende Realität, sondern als Orientierung für das kommunale Handeln angesehen, um über steuernde Maßnahmen negativen Entwicklungen (z.B. Vermeidung umfangreicher Baugebietsausweisungen) vorzubeugen. Für diese Entscheidungsgrundlage werden die Prognosen in einer der jeweiligen Materie angemessenen Weise ausgewertet. Im Zweifel ist der Rahmen, innerhalb dessen die Stadt Flächendarstellungen vornehmen kann, durch die Landes- und Regionalplanung vorgegeben.

Politische Entscheidungen und unvorhersehbare Ereignisse können derzeitige Rahmenbedingungen und so die darauf basierenden Prognosen beeinflussen. Vorausberechnungen sollten daher nach einigen Jahren aktualisiert werden, um zu gewährleisten, dass die auf ihrer Grundlage erarbeiteten Prognosen korrekt sind. Die Stadt Ahrensburg handelt bei all ihren Entscheidungen zu Flächenausweisungen nach dem Leitsatz: Bedarfsorientierte Planung, keine angebotsorientierte Planung. Dies soll verhindern, dass Baugebiete erschlossen werden, ohne dass diese einer Nutzung (Wohnen, Gewerbe o.ä.) zugeführt werden. Ziel ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß (entsprechend der realen Nachfrage).

Zur zukünftigen Flächenentwicklung werden zum Teil Bedarfsberechnungen und -ermittlungen vorgenommen und als Grundlage verwendet bzw. übergeordneten Grenzwerten und den endogenen Potenzialen gegenübergestellt. Themenspezifisch werden Vergleiche mit anderen Städten und Gemeinden angeführt, die zur Einordnung und Orientierung dienen. Entsprechend des jeweiligen Themas, wie Bevölkerung (Demographie) oder Gewerbe (Ökonomie), wird die Auswahl der zu vergleichenden Städte und Gemeinden getroffen. Auf Grundlage von Prognosen statistischer Daten, wissenschaftlicher Berechnungsmethoden und aktueller Gutachten wird eine Vorausberechnung der Flächenbedarfe den Rahmen für die Neuausweisung von Bauflächen für den neuen FNP bilden.

Für jeden Themenbereich im Flächenkonzept (siehe Kap. 5) werden zunächst Kriterien aufgestellt, anhand derer die bestehenden neu auszuweisenden Flächen bewertet werden. Hierzu zählen die Flächen für Gewerbe- und Wohnbauentwicklung, die Flächen für Gemeinbedarf / Zentrum und Grünflächen sowie die Ausweisung ruhiger Gebiete. Dabei gibt es Kriterien, die für das gesamte Stadtgebiet und themenbereichsübergreifend gültig sind und solche, die sich je nach Themenbereich unterscheiden.

³ Informationen im Internet: <http://www.wegweiser-kommune.de/>, zuletzt geprüft am 12.04.2011

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) hält für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung fest, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde ergibt. Er ist das Ergebnis eines grundsätzlichen politischen und fachlichen Planungsprozesses einer Gemeinde. Zweck des FNP ist es, Behörden verbindliche Hinweise zur Entscheidung über Genehmigung von Bauvorhaben oder den Inhalt von Bebauungsplänen zu geben.

Der FNP muss folgende Rahmenbedingungen erfüllen:

- ⇒ er muss an die Ziele der Raumordnung angepasst werden (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- ⇒ er muss mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- ⇒ er muss die Privilegierung bestimmter Fachplanungen und hoheitlicher Baumaßnahmen beachten (§§ 7, 37, 38 BauGB)
- ⇒ er muss den Vorgaben der Baunutzungsverordnung entsprechen, in der geregelt ist, welche Art von Bauflächen bzw. -gebieten dargestellt werden können
- ⇒ er sollte mit weiteren räumlichen Konzepten des Planungsraumes abgeglichen werden

Alle planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Hinblick auf die im Flächenkonzept beschriebenen Kategorien (Gewerbe, Wohnen, Zentrum, Grün, Verkehr und Technik, rechtliche Bindungen und nachrichtliche Übernahmen), ausgewertet worden. Eine Zusammenfassung der für die Stadt Ahrensburg relevanten Planungen auf überregionaler Ebene wird in diesem Kapitel vorgenommen.

3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Landesregierung (Innenministerium) hat den neuen Landesentwicklungsplan 2010 für Schleswig-Holstein (LEP), bestehend aus einem Text, einem Plan und einem Umweltbericht, am 6. Juli 2010 beschlossen. Anschließend wurde der Plan durch den Innenminister festgestellt. Er wird innerhalb des Geltungszeitraumes dieser FNP-Neuaufstellung (2010 bis 2025) das maßgebliche Planungsinstrument der Landesraumordnung sein. Der LEP ersetzt den Landesraumordnungsplan von 1998 mit der Teilfortschreibung 2004. Alle Planungsträger der öffentlichen Verwaltung sowie die kommunalen Entwicklungsplanungen sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Grundsätzlich fordert das Planungsinstrument stärker als sein Vorgänger zum Umdenken auf in Richtung Nachhaltigkeit (Vermeidung von Zersiedelung, Konversion und Nachverdichtung vor Neuausweisung, energetische Gesichtspunkte, bedarfsgerechte Planung im Hinblick auf den demographischen Wandel).

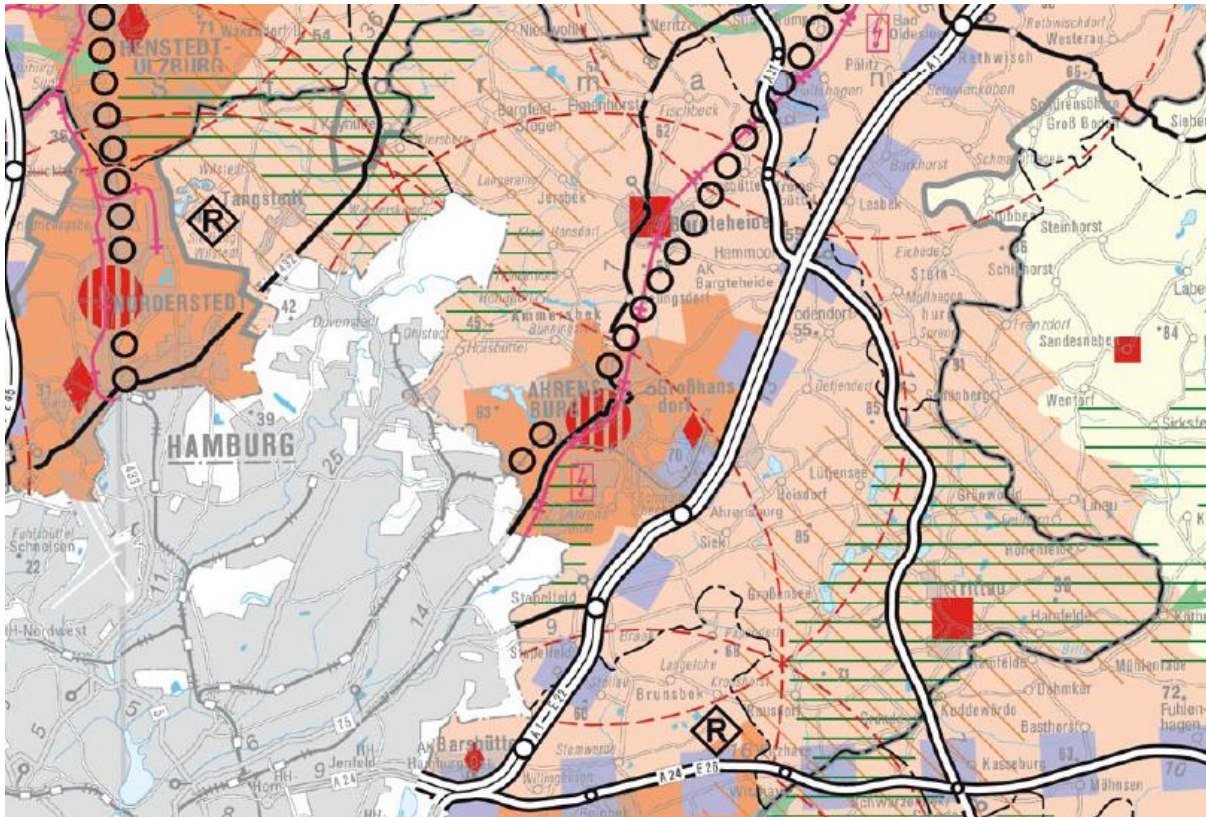


Abb. 2: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ausschnitt Ahrensburg + Umgebung

Grundsätzliche Vorgaben:

Es gilt, den demographischen Wandel zu erkennen, die Infrastruktur quantitativ und qualitativ an den veränderten Bedarf anzupassen, mit dem Zentralörtlichen System Versorgung und Entwicklung auf Schwerpunkte zu konzentrieren. Priorität bei der Planung hat kooperieren statt konkurrieren. Es soll in größeren kommunalen und regionalen Einheiten gedacht, der Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein durch ein qualifiziertes Arbeitskräfteangebot gestärkt, Produkte und Dienstleistungen auf die steigende Zahl älterer Menschen und behinderter Menschen ausgerichtet, Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes gesichert werden.

Ahrensburg wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Ordnungsraumes um Hamburg, definiert. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen, um den gehobenen Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichern zu können. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung soll durch Siedlungsachsen, Zentrale Orte und Regionale Grünzüge gegliedert werden. Die Siedlungsachsen und die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in den Ordnungsräumen. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur zur Verfügung stellen. Siedlungsschwerpunkte auf den Siedlungsachsen sollen möglichst an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

Verflechtungsachsen zu anderen Metropolräumen (Landesentwicklungsachsen):

Die Landesentwicklungsachsen werden durch eine Vielzahl zusätzlicher wichtiger Verkehrswege, insbesondere in Ost-West-Richtung, ergänzt und bilden mit diesen zusammen eine dichte Netzstruktur im Land, die bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist. Orte an diesen Achsen sollen aufgrund ihrer ver-

kehrsmäßig guten Anbindung als Orientierungspunkte für gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung in Betracht gezogen werden.

Städtebauliche Entwicklung:

Der demographische und der wirtschaftsstrukturelle Wandel sollen berücksichtigt werden. Es sind Vorsorgestrategien und städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die dem Erhalt und der Stärkung leistungsfähiger Strukturen und Funktionen der Zentralen Orte dienen. Insbesondere sollen dabei Flächenpotenziale aufgezeigt werden, um im Hinblick auf eine rückläufige Siedlungsentwicklung die Siedlungsstrukturen der Zentralen Orte auch künftig tragfähig zu erhalten. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern. Nutzungsmischung und kurze Wege zu Wohnungen, Arbeitsstätten sowie öffentlichen Einrichtungen sollen der Bevölkerung ermöglichen, diese mit vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand zu erreichen.

Gewerbe:

Etwa ab 2012 wird die Gesamtzahl der Erwerbspersonen in Schleswig-Holstein sinken. 2025 wird es in Schleswig-Holstein etwa 1.341.000 Erwerbspersonen geben und damit rund 67.000 weniger als heute. Wie bei der Bevölkerung insgesamt wird sich auch bei den Erwerbspersonen die Altersstruktur in den nächsten Jahren gravierend verändern. Es wird deutliche Rückgänge bei den Erwerbspersonen im Alter von 30 bis unter 50 Jahren und starke Anstiege bei den Erwerbspersonen ab 50 Jahren geben. Im Jahr 2025 werden bereits 38 Prozent aller Erwerbspersonen in Schleswig-Holstein 50 Jahre und älter sein. Die Ordnungsräume (siehe S. 24) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

Vorrangig vor einer Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen siedlungs- und stadtstrukturell geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden. Größere Gewerbegebiete mit überörtlicher Bedeutung sind vorrangig in den Zentralen Orten auszuweisen. Neben den Zentralen Orten ist eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch möglich an Standorten für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen. In den Regionalplänen können entlang der Landesentwicklungsachsen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden.

Einzelhandel:

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden. Die Versorgung mit Gütern des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Mittel- und Oberzentren vorbehalten.

Energieversorgung:

Kommunale und regionale Energieversorgungskonzepte sollen einen wichtigen Beitrag zur sparsamen und rationellen Energieversorgung leisten. Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Ausschöpfung der Energiesparpotenziale und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungstechnologien anzustreben. Unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten soll die Nutzung regenerativer Energiequellen wie Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Geothermie und anderer sowie

von Ersatzbrennstoffen verstärkt vorangetrieben werden. Die energetische Verwertung nachwachsender Rohstoffe soll positive Energie- und Ökobilanzen des Gesamtprozesses erzielen.

Windenergie:

Der Windenergie kommt sowohl unter energie- und umweltpolitischen als auch unter wirtschaftlichen und räumlichen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung zu. Der Ausbau der Windenergienutzung soll unter Berücksichtigung aller relevanten Belange mit Augenmaß fortgesetzt werden.

Solarenergie:

Die Solarenergie soll unter Berücksichtigung aller relevanten Belange ausgebaut werden. Es besteht ein grundsätzlicher Vorrang für die Solarenergienutzung auf und an vorhandenen baulichen Anlagen gegenüber der Freiflächennutzung.

Wohnen:

Es gilt, einer quantitativ und qualitativ veränderten Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen:

„Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau werden sich verändern. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird deutlich zurückgehen, die nach neuen Wohnformen (generationsübergreifend, alten- und behindertengerecht) zunehmen.“

Die Gemeinden sind aufgefordert sich mit folgenden Themen auseinanderzusetzen: Flächenvorsorge, Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, Gestaltung von Wohnumfeld und Infrastruktur, insbesondere auch mit Infrastrukturfolgekosten der Wohnungsbauentwicklung. Insgesamt wird der Neubaubedarf deutlich zurück gehen.

Der Gesamtwohnungsbedarf in Schleswig-Holstein beträgt von 2007 bis 2025 ca. 116.400 Einheiten, im Kreis Stormarn 12.350 WE, davon 7.800 WE Neubedarf, was nicht gleichzeitig neue Flächenausweisungen bedeutet. Dies resultiert - trotz Bevölkerungsrückgang - aus der Tendenz, dass die Belegungsdichte der Wohnungen sinkt (bspw. Senioren in kleineren Wohnungen allein oder zu zweit und „Versingelung“). Grundsätzlich kann in allen Kommunen eine bauliche Entwicklung erfolgen, hierbei ist eine Bodenbevorratungspolitik erforderlich. Zentralen Orte, Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sind die Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Ahrensburg erhält als Mittelzentrum im Verdichtungsraum somit eine besondere Verantwortung zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Der im Vergleich zum Landesraumordnungsplan 1998 reduzierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den örtlichen Bedarf trägt der Tatsache Rechnung, dass der Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 nur noch etwa halb so hoch sein wird wie in den Jahren 1995 bis 2010 (Planungszeitraum des Landesraumordnungsplans 1998). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. Vor der Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen ist das Ausschöpfen noch vorhandener Flächenpotenziale darzulegen.

Verkehr:

Im Flächenland Schleswig-Holstein hat der Individualverkehr eine sehr hohe Bedeutung, erhebliche Verkehrszuwächse im Planungszeitraum sind zu erwarten. Das bestehende Straßennetz soll daher gesichert werden. Der Neubau oder Ausbau soll sich auf Maßnahmen, die für die Entwicklung Schleswig-Holsteins von besonderer Bedeutung sind, konzentrieren. Das Gerüst der überregionalen Straßenverkehrsverbindungen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen) muss durch regionale Straßenverkehrsverbindungen mit den einzelnen Teilräumen des Landes sinnvoll verbunden sein, um seiner

Rolle gerecht werden zu können. Dazu gehören neben Straßenzügen, die gleichzeitig Zubringer zu den Bundesautobahnen sind auch Querverbindungen in den Ordnungsräumen zur Entlastung der Verdichtungsräume.

Der Schienenverkehr soll darauf ausgerichtet werden, einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr zu bewältigen. Weiterhin soll er einen möglichst

hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrsentslastung übernehmen. Die Schienenwege auf den durch den Mischbetrieb von Personen- und Güterzügen stark belasteten Strecken im Hamburger Umland sollen ausgebaut werden. Dazu gehört auch der Ausbau zwischen Hamburg-Hasselbrook und Ahrensburg-Gartenholz für einen separaten S-Bahn-Verkehr.

In verdichteten Gebieten, in denen es schon heute erhebliche Engpässe im Straßennetz gibt, hat die Verbesserung der Bedienung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine große Bedeutung. Zentrale Orte und Gemeinden mit überörtlichen Funktionen sollen verbunden und neue größere Wohn- und Gewerbegebiete an den ÖPNV angeschlossen werden. In den Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkten sollen eine gute Verknüpfung der Verkehrsnetze (Bahn und Bus) sowie die Verknüpfung zwischen ÖPNV und Individualverkehr (bspw. Park+Ride, Bus+Ride) sichergestellt werden. Auch der Radverkehr soll weiter gefördert werden. Die Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens soll erhöht und die Verknüpfung zu anderen Verkehrsarten (insbesondere zum ÖPNV) verbessert werden.

Das Landesplanungsgesetz von Schleswig-Holstein regelt in § 20 die Berichterstattung der Landesregierung an den Landtag. Einmal pro Legislaturperiode informiert die Landesregierung über die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein in Form eines Raumordnungsberichtes.

3.2 Landesplanung in Schleswig-Holstein, Raumordnungsbericht 2003

Der Raumordnungsbericht 2003 gibt einen allgemeinen Überblick über die Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung sowie den Wohnungsbau und die Entwicklung der Flächennutzung im Land. Weiterhin behandelt er die Themen Stadt-Umlandwanderung und interkommunale Zusammenarbeit. Im Vordergrund stehen dabei die räumlichen Entwicklungsaspekte. Die räumlichen Entwicklungen werden auf Ebene der landesplanerischen Raumkategorien dargestellt.

Die Stadt Ahrensburg gehört zur Raumkategorie „Verdichtungsräume (ohne Kernstädte)“ und wird sowohl als Mittelzentrum im Verdichtungsraum als auch als Stadtrandkern II. Ordnung (Ahrensfelde) eingestuft.

„Die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. Allerdings hat sich das Wachstum im Zeitraum 1999 bis 2002 gegenüber den Jahren zuvor verlangsamt. Die höchsten Einwohnerzuwächse im Land hatte der Ordnungsraum um Hamburg, schwerpunktmäßig in den zentralen Orten und Achsengemeinden.“ Für die Stadt Ahrensburg trifft diese Angabe ebenfalls zu.

„Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Schleswig-Holstein hat sich im Zeitraum 1997 bis 2001 wieder erhöht. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen entfiel ganz überwiegend auf die Ord-

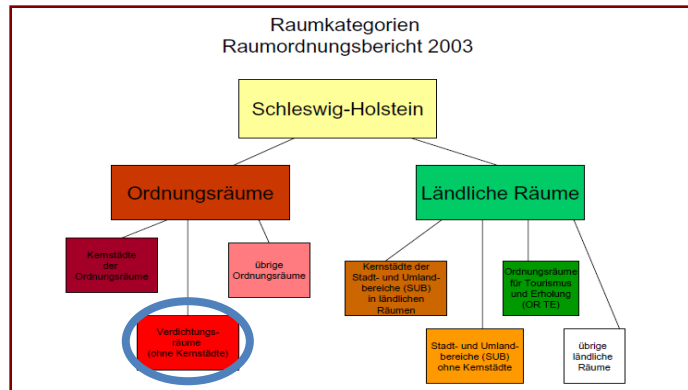


Abb. 3: Raumordnungsbericht 2003, Einstufung der Stadt Ahrensburg in die Raumkategorien

nungsräume und die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen (ohne Kernstädte). Deutlicher Entwicklungsschwerpunkt war der Ordnungsraum Hamburg. Hier entstanden mehr als die Hälfte aller neuen Arbeitsplätze im Land. Schwerpunkte waren dabei die zentralen Orte und die Achsengemeinden.“ Für die Stadt Ahrensburg trifft diese Angabe ebenfalls zu.

„Die Baufertigstellungszahlen in Schleswig-Holstein sind nach einer Boomphase Mitte der 1990er Jahre deutlich zurückgegangen. Am geringsten war der Rückgang der Baufertigstellungen im Ordnungsraum Hamburg. Die Achsengemeinden / die zentralen Orte sind eindeutig die Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in den Ordnungsräumen.“

„Nach wie vor wird der überwiegende Teil der Fläche Schleswig-Holsteins landwirtschaftlich genutzt. Doch immer mehr Flächen werden für Siedlung und Verkehr beansprucht. Insbesondere die Gebäude- und Freiflächen wachsen immer schneller. Am stärksten waren die Zunahmen in den letzten Jahren in den Ordnungsräumen und in den übrigen ländlichen Räumen. Fast Zweidrittel des gesamten Zuwachses an Gebäude- und Freiflächen in den letzten Jahren entfiel auf Verdichtungsräume, übrige Ordnungsräume und übrige ländliche Räume.“

3.3 Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998)

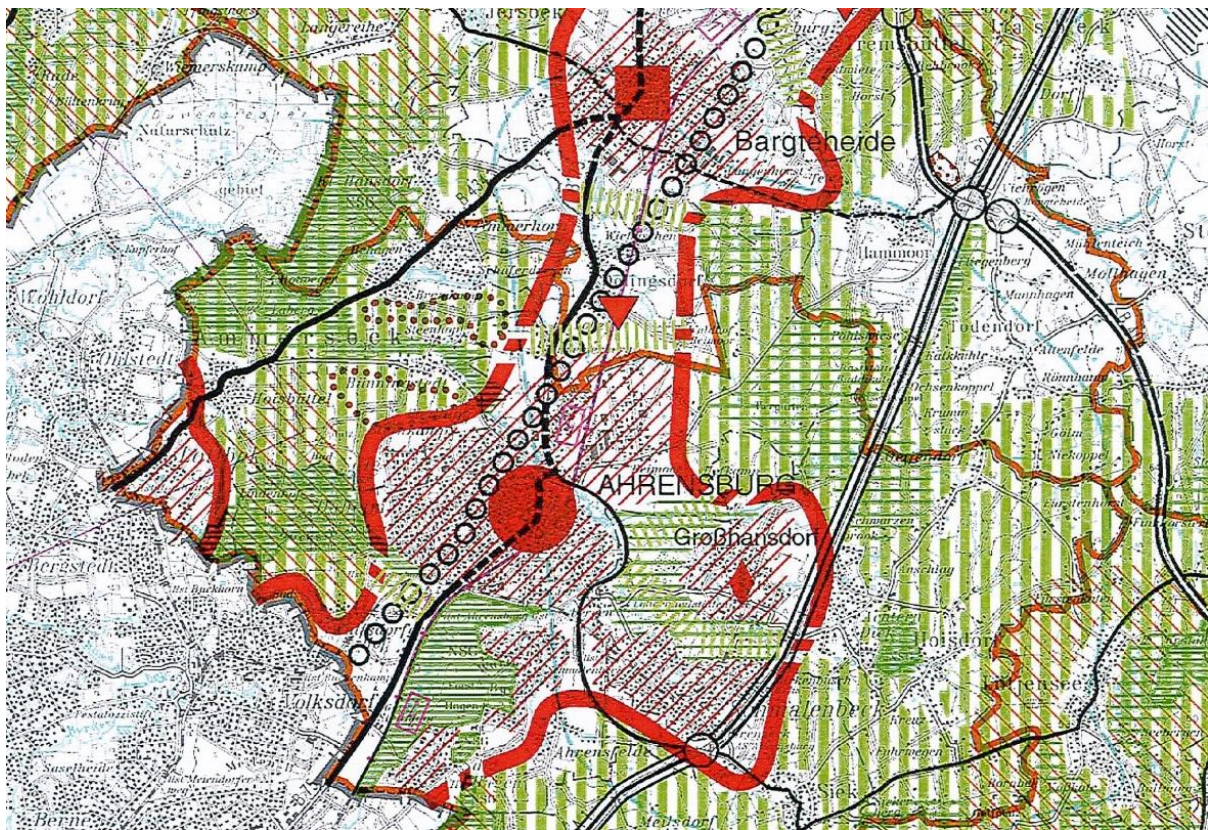


Abb. 4: Regionalplan für den Planungsraum I S-H Süd 1998, Ausschnitt Ahrensburg + Umgebung

Der schleswig-holsteinische Planungsraum I umfasst die Kreise Pinneberg, Bad Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Der Regionalplan in der Fassung von 1998 stellt die Konkretisierung der im Landesraumordnungsplan 1998 sowie im Entwurf zum Landesentwicklungsplan 2009 gefassten Ziele der Raumordnung dar. Es wird grundsätzlich zwischen „Grundsätzen“ (**G**) – der Abwägung zugänglichen Leitlinien – und „Zielen“ (**Z**) – der Abwägung nicht zugänglichen Festschreibungen – unterschieden. Diese werden im Folgenden entsprechend gekennzeichnet:

Grundlegende Ziele (G):

Es sollen die Siedlungstätigkeit auf die Entwicklungsachsen sowie auf weitere Schwerpunkte konzentriert werden, Natur- und Landschaftsräume freigehalten werden, der aktuellen Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen werden sowie Wohn- und Arbeitsstätten der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Straßen) zugeordnet werden.

Ordnungsräume um Hamburg und Lübeck (G):

Als Ordnungsräume - im Unterschied zu ländlichen Räumen - werden die Siedlungsräume im Umfeld Hamburgs und Lübecks definiert. Hier wird das gesamte Stadtgebiet Ahrensburgs erfasst. Innerhalb der Ordnungsräume werden Verdichtungsräume definiert – auch hierzu gehört das Stadtgebiet Ahrensburgs. Allerdings soll „in den Randbereichen der Verdichtungsräume zu deren Entlastung auf den Achsen oder anderen besonderen Siedlungsräumen eine besondere Entwicklung bzw. weitere Verdichtung“ vorgesehen werden.

Naturräume und Kulturlandschaften (G):

Die vorhandenen Naturräume erfüllen wesentliche Funktionen zum Schutz des Naturhaushaltes, der Medien Wasser, Luft, Boden Fauna und Flora, des Landschaftsbildes und der Erholung. Sie sollen nachhaltig gesichert, gepflegt und entwickelt werden.

Regionale Grünzüge (Z):

Regionale Grünzüge haben innerhalb der Naturräume eine besondere Bedeutung für den Schutz der Naturfunktionen, insbesondere der Lebensräume für Fauna und Flora. In regionalen Grünzügen und Grünzäsuren ist der Zersiedlung entgegen zu wirken und damit die Gliederung der Siedlungsräume zu stärken. Es soll nicht gesiedelt werden – nur Vorhaben, die mit den Schutzziele vereinbar sind, sollen zugelassen werden.

Der nordöstliche Rand des Stadtgebietes (Forst Beimoor) sowie der Bereich südlich des Stadtteils Ahrensfelde sind als regionale Grünzüge, das Erholungsgebiet zwischen Bredenbeker Teich und dem Naturschutzgebiet Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal ist als Grünzäsur dargestellt. Die vorgenannte Grünzäsur ist Bestandteil der durchgehenden gliedernden Grünzäsur auf der Achse zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (G):

Als solches wird in der Karte der nordöstliche Rand des Stadtgebietes südlich der K 106 gekennzeichnet.

Vorranggebiete für den Grundwasserschutz (Z):

Als solches wird das gesamte östliche Stadtgebiet dargestellt. Dabei verläuft die Grenze östlich der Siedlung Hagen, der Hagener Allee und im weiteren Verlauf östlich der B 75 (Lübecker Straße). Der Schutz des Grundwassers und damit des Naturhaushaltes haben Vorrang gegenüber anderen Nutzungen. Es sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die diesem Ziel nicht entgegenstehen.

Zentrale Orte und Stadtrandkerne (Z):

Ahrensburg wird im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und ist zudem Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Ihr wird damit die Funktion eines Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung zugewiesen. Es soll eine „der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe“ in Verbindung mit einer „vorausschauenden Bodenvorratspolitik“ betrieben werden.

Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg (Z):

Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achschwerpunkten vollziehen. Daher sind in den dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden ausreichend Siedlungsflächen auszuweisen. Als Achschwerpunkt werden der Stadt Ahrensburg noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden (Z):

In der Stadt Ahrensburg soll die wohnbauliche Entwicklung schwerpunktmäßig Richtung Norden fortgeführt werden. Die baulichen Verflechtungen zwischen Ahrensburg-Gartenholz und Teilen der Gemeinde Dehlingsdorf sollen dabei durch eine gemeindeübergreifende Planung unterstützt werden. Zudem soll für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden. Durch die Ergänzung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen soll das Stadtzentrum zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Zur Wahrung der städtebaulichen Identität ist dabei der barocke Stadtgrundriss zu wahren.

Land- und Forstwirtschaft (G):

Die Land- und Forstwirtschaft erfüllen in den Ordnungsräumen verstärkt Aufgaben von Naherholung, Landschaftspflege, ökologischer Freiraumsicherung. Flächenstilllegungen und Extensivierungen sollen dies unterstützen. Insbesondere in Grundwasserschutzgebieten sollen der Schutz vorhandener Waldgebiete sowie Neuwaldbildung gefördert werden.

Produzierendes Gewerbe (G):

Der Technologietransfer mit Forschungseinrichtungen und Universitäten soll zur qualitativen Arbeitsplatzverbesserung und damit zur Steigerung der Wertschöpfung und der Konkurrenzfähigkeit zu anderen Regionen gefördert werden. Um- und Nachnutzung sollen vorrangig behandelt, Neuausweisungen flächensparend vorgenommen werden. „Als wesentliches Steuerungselement sollen die Kommunen eine aktive Bodenbevorratungspolitik zur Sicherung ihrer ökonomischen Basis durchführen.“ Hierbei sollen kleine und mittlere Unternehmen - insbesondere Existenzgründer - bevorzugt werden. Neuausweisungen sollen in städtebaulich verträglicher Zuordnung zu Wohnflächen und geeigneter Zuordnung zur Verkehrsinfrastruktur vorgenommen werden.

Dienstleistung und Tourismus (G):

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Wandels von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft sollen bei der Ansiedlung von Arbeitsstätten produktionsnahe Dienstleistungen in enger räumlicher Zuordnung vor allem in den zentralen Orten angesiedelt werden. Hier ist mit einem erheblichen Flächenbedarf zu rechnen. Tourismusformen wie „Ferien auf dem Bauernhof“ sollen erhalten und gefördert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (G):

In den großstadtnahen Verdichtungsräumen auf den Achsen soll die Attraktivität des schienengebundenen Nahverkehrs erhöht werden. Auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe sind daher Flächen für einen viergleisigen Ausbau der Strecke der Deutschen Bahn AG (Hamburg Lübeck) vorzusehen, um die Option für eine Verlängerung der S-Bahn von Hamburg-Hasselbrook bis Ahrensburg zu wahren. Der Übergang vom Individualverkehr auf den Schienenverkehr durch Park-and-Ride sowie Bike-and-Ride-Anlagen sind in den an Schnellbahnen liegenden Siedlungsschwerpunkten zu verbessern.

Die Siedlungsentwicklung soll sich schwerpunktmäßig an den leistungsstarken Linien des ÖPNV orientieren.

Schienenverkehr (G):

„Das überregional und regional bedeutsame Schienennetz [...] soll erhalten und auf den Hauptstrecken der Deutschen Bahn AG verbessert und elektrifiziert werden“, um die Kapazität der Schienenstrecken zu erhöhen. Die im Regionalplan geforderte Elektrifizierung der Strecke Hamburg-Lübeck ist bereits umgesetzt.

Eine gute Verknüpfung von Schienen- und Straßenverkehrsanlagen ist an wichtigen Personen- und Güterbahnhof von besonderer Bedeutung, damit der Schienenverkehr auch zukünftig ein wesentlicher Träger des Personen- und Güterverkehrs bleibt.

Straßenverkehr (Z):

Die Wohngebiete auf den Siedlungsachsen sollen durch Trennung des Regional- und des örtlichen Verkehrs stärker vom Verkehr entlastet werden. Die Achsen sollen hierzu durch Straßenzüge an den

Seiten und Querverbindungen zwischen diesen Straßenzügen erschlossen werden. Für die Stadt Ahrensburg sieht der regionalplan keine konkreten Maßnahmen vor.

Radverkehr (G):

Das Wegenetz soll ausgebaut und engmaschiger gestaltet werden.

Post und Telekommunikation (G):

Anlagen und Trassen sollen berücksichtigt, wenn notwendig auch zusätzlich neu geschaffen werden, bauliche Entwicklung aber nicht einschränken.

Energiewirtschaft (G):

Das Potenzial aller Formen erneuerbarer Energien soll vermehrt genutzt werden.

Windenergienutzung (G):

Es ist das Ziel des Landes Schleswig-Holstein, die Windenergie vermehrt zu nutzen und von einer Anschlusskapazität von 630 MW im Jahr 1998 eine Steigerung auf 1200 MW für 2010 zu erzielen. 2008 war eine Anschlusskapazität von 2508 MW erreicht. Die Karte weist Eignungsgebiete aus, außerhalb derer keine Windenergieanlage errichtet werden soll. Ein solches Eignungsgebiet ist in der Stadt Ahrensburg nicht verzeichnet. Grundsätzlich sollen Eignungsgebiete Mindestabstände zum Siedlungsraum einhalten, nicht in regionalen Grünzügen oder Naturschutzgebieten stehen.

Bildung (G):

Die Versorgung der Bevölkerung mit allen Formen der allgemeinbildenden sowie der beruflich bildenden Schulen wird gesondert im Schulentwicklungsplan erfasst. Im Planungsraum wird kein eklatanter Bedarf gesehen, die Bestände sind insbesondere in den zentralen Orten und auf den Achsen zu sichern.

Soziales, Gesundheitswesen und Jugendhilfe (G):

„Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit sie bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern, weitere Einrichtungen dem Bedarf entsprechend auszubauen.“

3.4 Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte 1996

Die Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte wurde 1994 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie z. B. die Auswirkungen der Deutschen Einheit, die Öffnung Osteuropas und die Erweiterung des europäischen Binnenmarktes nach Skandinavien erstellt. Die genannten Veränderungen führten dazu, dass der Siedlungsdruck und das Verkehrsaufkommen in der Metropolregion Hamburg und insbesondere im Kreis Stormarn erheblich zunahm. Die Studie „sollte dazu beitragen, fachübergreifend auf der Grundlage landschaftlicher, städtebaulicher, verkehrlicher und stadtentwicklungspolitischer Bewertungen die Chancen und Grenzen der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereiche Landschaft, Siedlung, Verkehr sowie die soziale, kulturelle und technische Infrastruktur aufzuzeigen.“

Der Regionalplan für den Planungsraum I, der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein sowie der Kreisentwicklungsplan befanden sich während der Erarbeitung der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie in der Fortschreibung. Die Aussagen dieser Studie dienten als Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung der o. g. Pläne.

Im Rahmen der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte wurden auf der Grundlage einer gesamträumlichen Betrachtung sowie unter Abstimmung mit den Nachbarräumen (innerhalb und außerhalb des Kreises sowie mit der Stadt Hamburg) Zielaussagen zu den Themen Freiraumstruktur, Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur erarbeitet. Dabei sollten Ansätze für eine koordinierte Planung aufgezeigt werden. Die Studie sollte zudem Grundlage für eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit sein.

Freiraumstruktur:

Besonderen Wert wird auf eine Gemeindegrenzen-übergreifende Planung von Grünzügen, Naherholungs-, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten gelegt.

Siedlungsstruktur:

Ziele der Siedlungsstruktur sind die Verteilung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorausschätzbaren Bedarfs bis zum Jahr 2010 sowie die Erweiterung der Siedlungsachse Ahrensburg – Bad Oldesloe.

Infrastruktur:

Zur Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur wird die Ergänzung des Netzes mit sozialen, kulturellen und technischen Einrichtungen als Ziel formuliert.

Verkehrsinfrastruktur:

Eine geordnete Verkehrsplanung für den Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr wird angestrebt.

Für die Stadt Ahrensburg wurden folgende Planungsempfehlungen ausgesprochen:

Freiraumstruktur:

- Erhalt und weitere Ausgestaltung der vorhandenen Landschaftszäsur zwischen Delingsdorf und Ahrensburg
- Erhalt und Weiterentwicklung des großräumigen Biotopverbunds im Bereich des Bredenbecker Teiches und des Lindenhofer Bocksbergs. Dieser bildet zusammen mit dem Ahrensburger Tunneltal und der Oberalsterniederung über den Duvestedter Brook die letzte Landschaftszäsur vor den Toren Hamburgs, die sich mit dem Stellmoorer Tunneltal in das Hamburger Stadtgebiet hineinzieht.
- Erhalt und Stärkung der Hauptverbundachse des Biotopverbundes, die aus der Aue / Hunnau besteht. Zur Sicherung ihrer Funktion im Naturhaushalt (Durchlüftung der Stadt Ahrensburg) und als Stadtgliederungselement darf die Aue nicht weiter eingeengt werden.

Siedlungsstruktur:

- Erweiterung des bestehenden Siedlungsschwerpunktes auf der Achse unter Beibehaltung der Ortsidentitäten von Ahrensburg und Delingsdorf
- Wohnbauliche Entwicklung schwerpunktmäßig im Bereich Reesenbüttel Nord, westlich der B 75 (Erlenhof 1), Gartenholz (BP 55b, BP 64), Lübecker Straße / Am Weinberg (BP 55a), Bogenstraße (BP 54) und am Bahnhof Schmalenbeck
- Mittel- / langfristige Reserven sind auf dem Gebiet „Erlenhof 2“ westlich der B 75 sowie im Bereich nördlich der Bebauung Gartenholz, östlich Kremerberg und westlich des Gewerbege-

bietes Beimoor (z. Z. Delingsdorfer Gemeindegebiet) gesehen. Für den letzteren Bereich wird ein entsprechender Flächentausch der Gebietskörperschaften angeregt, da durch die vorgesehene Straßennetzergänzung der Stadt Ahrensburg dieser Teil von Delingsdorf getrennt wird.

- Im Nordosten von Ahrensburg befindet sich das mit ca. 130 ha größte geschlossene Gewerbegebiet der Region (Beimoor-Nord). Erweiterungsflächen stehen südlich des Beimoorwegs zur Verfügung und sollten dort bevorzugt realisiert werden.

Infrastruktur:

- Erweiterung des vorhandenen bzw. geplanten Angebotes.

Verkehrsinfrastruktur

- Netzergänzung vom Ostring über die Kurt-Fischer-Straße in möglichst enger Führung an die B 75 zwischen Ahrensburg und Delingsdorf und anschließend weiter bis an die Landesstraße 225 im Raum Bünningstedt zur Erschließung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen, zur Entlastung des verkehrlichen Engpasses am Ahrensburger Schloss und zur Beruhigung des historischen Kernbereiches von Ahrensburg
- Elektrifizierung der DB Strecke Hamburg – Lübeck
- Ein zusätzliches Gleispaar, das für den Gleichstrom-S-Bahnbetrieb zu elektrifizieren wäre, ist wünschenswert, jedoch nicht finanzierbar
- Einrichtung des Haltepunktes Kremerberg einschließlich attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen und leicht erreichbaren P&R sowie B&R Plätzen

Die meisten der mit dieser Regionalplanerischen Entwicklungsstudie formulierten Ziele sind bereits umgesetzt. Lediglich die nördliche Netzergänzung und die damit verbundene Siedlungsentwicklung auf derzeit Delingsdorfer Gemeindegebiet zwischen DB-Trasse, Gartenholz und Kremerberg sowie die Wohnbaufläche „Erlenhof 1“ sind noch nicht realisiert.

3.5 Regionales Entwicklungskonzept (REK) für die Metropolregion Hamburg 2000



Abb. 5: Metropolregion Hamburg mit Lage Ahrensburgs

Grundsätzliche Vorgaben:

Die Metropolregion Hamburg mit rund 4,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern umfasst die Freie und Hansestadt Hamburg, die niedersächsischen Landkreise Cuxhaven, Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb., Stade und Uelzen sowie die schleswig-holsteinischen Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Segeberg, Steinburg, Stormarn und Pinneberg.

Diese Metropolregion ist eine in weiträumige Kulturlandschaften und Naturräume eingebettete europäische Stadtregion, deren Bedeutung infolge der deutschen Einheit, der Fortentwicklung der Europäischen Union unter Einbeziehung Skandinaviens sowie der Öffnung Mittel- und Osteuropas erheblich gewachsen ist und aufgrund ihrer Lage im Schnittpunkt wichtiger europäischer Verkehrs- und Entwicklungsachsen weiter wachsen wird.

Das Regionale Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg (REK)

- ist ein informelles, auf die Grundlage der trilateralen Zusammenarbeit der Länder Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen gestelltes Rahmenkonzept.
- definiert die Leitbilder sowie die Ziele und Strategien der gemeinsamen Regionalpolitik und bietet die Basis für die Koordination von Planungen sowie für die Regionalisierung von Fachpolitiken.
- umfasst zahlreiche raumrelevante und trilateral regelungsbedürftige Politikfelder, die fortlaufend vertieft und ergänzt werden.

- definiert auf der operativen Ebene Leit- und Modellprojekte, zu deren Mitfinanzierung ein Förderfond (Föfo Nord) zur Verfügung steht.
- entfaltet keine direkten rechtlichen Bindungswirkungen gegenüber den regionalen (kommunalen) Planungs- und Handlungsträgern.

Mit dem REK wird die Zusammenarbeit auf eine feste, langfristig wirksame Grundlage gestellt. Eine direkte Bindung entsteht nur so weit, wie Elemente des REK Eingang in die normativen Regelwerke der drei Länder finden. Das REK definiert jedoch einen zwischen den drei Landesregierungen vereinbarten Rahmen für die auf die Region gerichtete Politik. In dem folgenden Abschnitt werden die Ahrensburg, betreffenden Aussagen aus dem REK wiedergegeben.

Die Stadt Ahrensburg liegt am inneren Rand des Ordnungsraumes Hamburg (siehe Abb. 5). Das REK definiert den Ordnungsraum Hamburg als das dicht besiedelte, eng mit der Kernstadt verflochtene Umland entlang der Siedlungs- und Regionalachsen. Charakteristisch für den Ordnungsraum Hamburg ist laut REK eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsstättenkonzentration in den Siedlungsschwerpunkten und zentralen Orten auf den Achsen sowie anhaltende Suburbanisierungs- und wirtschaftliche Wachstumstendenzen insbesondere entlang der transeuropäischen Verkehrsachsen und mit starken Pendlerströmen in und aus Richtung Kernstadt. Die baulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt Ahrensburg sind folglich durch die Zuordnung zum Ordnungsraum Hamburg begründet.

Als Ziele definiert das REK eine geordnete und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, die durch eine regionale, interkommunale und mit der Landschaftsplanung abgestimmte Flächenvorsorge sowie durch Nachverdichtung und Konversion von Brachflächen gewährleistet wird. Dadurch wird sichergestellt, dass für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit, Naherholung und Infrastruktur ausreichende, gut geeignete und ökologisch verträgliche Flächen mit einer standortgerechten regionalen Verteilung zur Verfügung stehen. Bei der Bereitstellung dieser Flächen werden insbesondere in den Zentren die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nachnutzung ausgeschöpft. Auch in Ahrensburg ist die Möglichkeit der Nachverdichtung zu beachten. Insbesondere im niedersächsischen und schleswig-holsteinischen Teil der Metropolregion wird auf flächensparende Nutzungsformen geachtet, um die Inanspruchnahme wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sowie von naturbelassenen Flächen zu minimieren.

Das Regionale Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg wurde im November 2000 beschlossen. Die Handlungsstrategien basieren auf den Entwicklungen von 1989 bis 1999 und den berechneten Prognosen aus den Jahren bis 2000. Die aufgestellten Prognosen und Handlungsempfehlungen sind heute zum Teil noch gültig, viele sind allerdings bereits überholt. Insbesondere die Prognose zur Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Metropolregion ist stark überholt und wird daher nicht thematisiert.

Wohnorte:

Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn wird von 2010 bis 2015 nahezu stagnieren (Zuwachs von 2000 Einwohnern). Ursache für diese geringe Entwicklung ist die sehr hohe Sterbezahl, die dazu führt, dass trotz deutlicher Wanderungsgewinne (100.000 Einwohner bis 2015 von Hamburg in die 6 Umlandkreise) die Einwohnerzahl kaum steigt.

Die vorhandenen Flächendichten bezogen auf das Nettobauland in den bauleitplanerisch gesicherten Baulandreserven im Ordnungsraum um Hamburg sind im Vergleich der Länder sehr unterschiedlich:

in Hamburg 70 WE/ha, in Schleswig-Holstein 25 WE/ha und im niedersächsischen Teil 18 WE/ha. Die Stadt Ahrensburg liegt mit ca. 25 WE/ha im schleswig-holsteinischen Durchschnitt.

Ziel des REK ist die Schaffung eines ausreichenden, attraktiven, vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes in allen Teilbereichen. Insbesondere sollen Angebote für untere und mittlere Einkommen (sozialer Wohnungsbau) sichergestellt werden. Weiterhin wird die Schaffung verdichteter Wohnformen angeregt.

Arbeitsorte:

Die Metropolregion Hamburg befindet sich in einer Spitzenposition als Drehscheibe internationalen Handels, die auf der räumlichen Lage und vor allem auf der hanseatischen Tradition der Kooperation und des Austausches mit anderen Ländern beruht. Ziel der regionalen Entwicklung ist die Behauptung dieser Spitzenposition sowie der Ausbau der handels- und logistikorientierten Dienstleistungen.

Die Gewerbeflächenvorsorge bleibt weiterhin eine zentrale Aufgabe in der Metropolregion. Auch künftig soll jedem Unternehmen eine seinen Bedürfnissen entsprechende Fläche in der Metropolregion angeboten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherstellung eines Angebots, das den Unternehmensanforderungen entspricht, auch weiterhin ein frei verfügbarer Bestand vergabereifer gewerblicher Bauflächen in einem Umfang erforderlich ist, der ein Mehrfaches der jährlichen Nachfrage beträgt. Daher sind in einigen Räumen der Metropolregion weitere Anstrengungen zur zügigen Planung und Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen erforderlich.

Der Mittelstand ist der Leistungsträger der niedersächsischen, der schleswig-holsteinischen und der hamburgischen Wirtschaft. Mehr als zwei Drittel aller Erwerbstätigen der Metropolregion sind in der mittelständischen Wirtschaft beschäftigt. Zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bildet deshalb die mittelstandspolitische Zusammenarbeit in der Metropolregion einen besonderen Schwerpunkt.

Wichtigster Handlungsansatz zur Schaffung neuer und zum Erhalt bestehender Arbeitsplätze in der Metropolregion ist die Unterstützung der Unternehmen, das Angebot an Arbeitskräften in der Region intelligent zu nutzen und die Belegschaft auf die zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten. Diese Arbeitsmarktpolitik fördert einerseits vermehrt die Aus- und Weiterbildung, schafft die Voraussetzungen für eine weitere Flexibilisierung der Arbeitswelt und unterstützt Unternehmen und Beschäftigte in der Bewältigung des Strukturwandels. Andererseits trägt sie zur Erschließung neuer Beschäftigungsfelder bei.

Freizeit- und Erholungsorte:

Der nordöstliche Bereich der Stadt Ahrensburg (Forst Beimoor), der Stadtteil Ahrensfelde sowie der östliche Bereich der Siedlung Hagen liegen innerhalb eines Erholungsgebietes, dessen landschaftliche Eignung und Ausstattung für die Erholung gesichert und umweltverträglich entwickelt werden soll. Dieses Gebiet zählt zu den Bereichen für landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten als Kernbereich der Naherholung mit sowohl ruhigen als auch der intensiven Erholungsaktivitäten. Das Naturschutzgebiet Forst Hagen ist als Bereich für extensive landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten dargestellt. Ziel des REK ist der Ausbau der Möglichkeiten naturnaher Freizeit- und Erholungsnutzung für die Bevölkerung. Es sollen außerdem die kulturellen Potenziale zur Steigerung des Freizeitwertes gesichert und gesteigert werden. Die Stadt Ahrensburg, insbesondere im Kulturzentrum Marstall, bietet ein breites Spektrum an kulturellen Veranstaltungen.

3.6 Hamburg-Randkreise, Gemeinsames Datenprofil 2011

Die vier Hamburg-Randkreise im Land Schleswig-Holstein, Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg legen mit dem „Gemeinsamen Datenprofil 2011“ ein Grundlagenpapier vor, dass die aktuelle Tendenzen der räumlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zusammenfasst und somit als Basis für strategische Konzepte und Fachplanungen der Kreise dienen kann. Das „Gemeinsame Datenprofil 2011“ liefert einen Überblick über Entwicklungen und Prognosen zu sechs Kernthemen: Demographische Entwicklung, Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Naturhaushalt und Freiraumentwicklung, Verkehr sowie Arbeitsmarkt, Bildung und Soziales. Alle Kernthemen sind bedeutsam für die Regional- und Kreisentwicklung. Die aufgezeigten aktuellen Herausforderungen und Handlungsfelder basieren auf Analyseergebnissen und sind durch Erkenntnisse aus Forschungsprojekten sowie fachlichen Publikationen bereichert.

Demographischer Wandel:

Die jährliche absolute Veränderung zeigt, dass sich die Zahl der Gemeinden mit Einwohnerrückgang in den letzten Jahren weiter erhöht hat. Die am nördlichen Rand Hamburgs gelegenen Kreise haben ab 2016 mit einem langsamen Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen. Die Kreise Stormarn und Pinneberg haben seit 2006 steigende Wanderungssalden zu verzeichnen. Weiterhin wird es sehr deutliche Zuwächse in den Altersklassen der 65- bis 75jährigen und über 75jährigen geben. Diese Entwicklung wird zu einem erheblichen Mehrbedarf an medizinischen und pflegerischen Leistungen führen. Die Zahl der Personen je Haushalt ist kontinuierlich zurückgegangen und wird auch weiterhin zurückgehen. Die rückläufige Haushaltsgröße resultiert aus der Zunahme an Einpersonenhaushalten. Diese Entwicklung fordert unter anderem eine vorausschauende altersspezifische Wohnungsver-sorgung.

Wirtschaft:

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur liegt der Schwerpunkt des Kreises Stormarn im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen.

In allen vier Randkreisen liegen die Kaufkraftwerte über dem Bundesdurchschnitt. Besonders auffällig ist die Ballung der kaufkraftstarken Städte und Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg. In Ahrensburg lag die Kaufkraft im Jahr 2008 mit einer Kennziffer zwischen 120 bis 130 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100). Ursache für die Bildung dieses Speckgürtels ist u. a. die Suburbanisierung einkommensstarker Bevölkerungsschichten in gut angebundenen Umlandgemeinden.

Naturhaushalt und Freiraumentwicklung:

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist in der Metropolregion Hamburg auch in den letzten Jahren weiter gestiegen. Zwar ist der Flächenverbrauch im stark besiedelten Kreis Stormarn mit 17% der Gesamtfläche der Metropolregion Hamburg von 2004 bis 2008 deutlich zurück gegangen, dennoch ist der Flächenverbrauch in den Hamburger Randkreisen ungebremsst und bleibt eine große Herausforderung für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Hamburg. Ein effizientes Flächenmanagement, das die Unterstützung einer ökologisch verträglichen, sinnvollen Innenentwicklung, die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven im Innenbereich und auch die Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung bewerkstelligt, scheint erforderlich.

Verkehr:

Zwischen 2005 und 2007 hat sich die Nutzungshäufigkeit der öffentlichen Verkehrsmittel landesweit kaum verändert. Im Jahr 2007 benutzen 48% überwiegend keinen ÖPNV, wobei die Ausprägung in

den Kreisen unterschiedlich ist. Im Kreis Stormarn hat sich der ÖPNV-Anteil mit 6% gegenüber 2005 leicht verbessert und liegt über dem Landesdurchschnitt.

Arbeitsmarkt, Bildung und Soziales:

Die Entwicklung der Arbeitsplätze ist im Zeitraum von 1985 bis 2000 in allen Kreisen positiv verlaufen. Stormarn und Herzogtum Lauenburg können die stärksten Zuwächse - wenn auch auf einem niedrigen Niveau - verzeichnen. In allen Kreisen stieg das Beschäftigungsvolumen, wobei die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise ab Herbst 2008 noch nicht vollständig berücksichtigt worden sind. In allen vier Randkreisen Hamburgs ist der Anteil der geringfügig entlohnnten Beschäftigungsverhältnisse bis 2004 kontinuierlich angestiegen, bis 2006 stabil geblieben, um anschließend leicht abzunehmen. Die absolute Anzahl der Erwerbstätigen nimmt langfristig deutlich ab, wobei gleichzeitig die erwerbstätige Bevölkerung überdurchschnittlich altert. Dies ist besonders für die Randkreise von Metropolen eine große Herausforderung. Die Hamburger Randkreise verfügen über eine vielfältig aufgestellte Wirtschaftsstruktur, die vergleichsweise konjunkturunabhängig ist und die Arbeitslosenquote der Randkreise deutlich unter dem Landes- bzw. Bundesdurchschnitt liegen lässt. Die Quote im Kreis Stormarn liegt so niedrig, dass sie nahezu einer Vollbeschäftigung entspricht.

In allen vier Randkreisen konnte in den Jahren von 2005 bis 2008 ein starker Zuwachs an Schulabgängern und gleichzeitig ein deutlicher Rückgang der Schulabgänger ohne Schulabschluss verzeichnet werden. Im Kreis Stormarn gibt es, anders als in den anderen drei Randkreisen, keine rückläufigen Zahlen, sondern sogar einen Anstieg bei den Abiturienten.

In allen Hamburger Randkreisen gibt es eine wachsende Anzahl an Menschen (meist Frauen), die eine Grundsicherung im Alter beziehen. Im Vergleich zu den anderen Randkreisen Hamburgs liegen die Quoten der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg mit 5% im Jahr 2009 am niedrigsten. Zudem lebt eine wachsende Menge an Kindern und Jugendlichen unterhalb des Existenzminimums. Der Kreis Stormarn lag 2008 mit einem Wert von 8,6% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 15,9%.

In allen Randkreisen ist laut kassenärztlicher Vereinigung mit einem drastischen Rückgang bei der Versorgung durch Hausärzte, Gynäkologen und Augenärzte zu rechnen.

3.7 Flächennutzungsplan 1974 der Stadt Ahrensburg

In den alten Bundesländern wurde das Planungsinstrument „Flächennutzungsplan“ bereits im Jahr 1960 eingeführt. Der Flächennutzungsplan (FNP) als "vorbereitender Bauleitplan" sollte und soll gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorläufer des Flächennutzungsplans ist der als Flächennutzungsplan übergeleitete Aufbauplan, der im Jahr 1961 beschlossen wurde. Mit Erreichen des abgesteckten Planungsziels des Aufbauplans wurde die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes notwendig und im Dezember 1967 beschlossen. Im Jahr 1974 wurde die Gemeinde Ahrensfelde in die Stadt Ahrensburg eingemeindet und die 1973 beschlossene Aufstellung des Flächennutzungsplans als Ergänzung des Ahrensburger Flächennutzungsplans durchgeführt. Bedingt durch die stetig voranschreitende bauliche Entwicklung in der Stadt Ahrensburg wurde der Flächennutzungsplan bislang 24 Mal geändert. Davon wurden 5 Änderungen vor 1989 erforderlich. 19 Änderungen wurden nach Ablauf des Planungshorizontes von 15 Jahren erforderlich, weitere Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren.

Obgleich das BauGB keine Geltungsdauer für einen FNP festlegt, zeigte die planerische Praxis und regelt seit dem Jahr 2004 auch das EAGBau gesetzlich die Notwendigkeit zu seiner Überarbeitung nach ca. 10-15 Jahren. Nach nunmehr 37 Jahren, die der Ahrensburger Flächennutzungsplan gilt, und 24 Änderungen (exkl. laufender Verfahren) sollen die Gültigkeit der Ziele überprüft und die zukünftige

Siedlungsentwicklung den neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Einerseits enthält der Flächennutzungsplan beispielsweise Verkehrsstrassen, die im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung nicht mehr gewünscht sind, andererseits sieht die Stadt jetzt ein Planerfordernis zur Neuordnung bestehender Nutzungen und einen eventuellen Bedarf für die Darstellung neuer Bauflächen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Aufgabenbereiche bedarf es hinsichtlich der weiteren kommunalen Entwicklung der Formulierung von Zielvorstellungen und Leitbildern. Dazu werden in der folgenden Tabelle zunächst die Grundzüge der Planung aus dem Jahr 1974 und die Ziele für den Planungszeitraum bis zum Jahr 1980 nach der Gliederung dieser Begründung zusammengestellt und in **Kapitel 6** (Flächenkonzept) hinsichtlich ihrer Aktualität und Nachhaltigkeit für den Planungszeitraum 2010-2025 bewertet, weiterentwickelt oder verworfen und neu definiert. Bei der Anpassung des FNP 1974 und der möglichst umfassenden Berücksichtigung gilt es speziell, den „Planungsleerraum“ 1980 bis 2012 und die daher „doppelte Verjährung“ der Ziele zu beachten.

Themenfeld	Grundzüge und Ziele, Planungszeitraum 1974 – 1980
Landes- und Regionalplanung	Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums
Grundgedanken der Planung	<u>Ahrensburg</u> • Charakteristische naturräumliche Gliederung durch Wasserläufe, Niederungen und Grünflächen erhalten und betonen • Ausweisung neuer Bauflächen nur in begrenztem Umfang in guter städtebaulicher Zuordnung im Anschluss an vorhandene Baugebiete • Ausbau der Innenstadt zu einem attraktiven und leistungsfähigen Dienstleistungszentrum für einen erweiterten Einzugsbereich • Erhalt der historischen Stadtanlage in seinen Grundzügen • Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Dienstleistungsbereich • Steigerung des Wirtschaftsbereiches „produzierende Gewerbe“ durch Ausbau und Verbesserung der Ausstattung des Gewerbegebietes • Erhalt des Charakters der „Stadt im Grünen“ • Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Norden der Stadt, das die guten Merkmale der Identität Ahrensburgs (Anbindung an den historischen Schlossbereich, Landschaftsbezogenheit und Großzügigkeit der Anlage) aufnimmt • Abstimmung des Anstiegs der Einwohner und der Arbeitsplätze mit der Gesamtentwicklung der Stadt <u>Ahrensfelde</u> • Erhalt des ländlichen Charakters des Ortskerns (keine Ausweisung von Gewerbegebieten, Hochhäuser werden nicht zugelassen) • Ausweisung neuer Baugebiete nur zur Abrundung des Dorfgebietes • Ausbau und Erweiterung des am südwestlichen Dorfrand gelegenen Freizeitgeländes zu einem attraktiven und vielseitigen Sport- und Freizeitzentrum
Bevölkerungsprognose	Bevölkerungszuwachs Ahrensburg, ca. +6.000 EW (1985: 32.000 EW) Langfristige Sättigungsgrenze: 40.000 EW
Flächenkonzept Gewerbe	• Wachstumschancen des produzierenden Gewerbes nutzen und fördern → ausreichend Flächen bereitstellen • Ansiedlung planungsverdrängter Kleinbetriebe aus dem Innenstadtbereich zwischen der Bundesbahn und der Anbindung des Gewerbegebietes Nord an den Ostring <u>Ahrensburg</u> Neuausweisung: ca. 46 ha im Gewerbegebiet Nord Richtung Osten <u>Ahrensfelde</u> keine Ausweisung von Gewerbeflächen
Flächenkonzept Wohnen	• Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs durch Nachverdichtung (Anhebung der Nettowohndichte E/ha) schwerpunktmäßig im inneren Stadtbereich (ca. 50 %) und Ausweisung neu-

Themenfeld	Grundzüge und Ziele, Planungszeitraum 1974 – 1980
	er Bauflächen (ca. 50 %) • Einrichtung eines Haltepunktes am Kremerberg (heute Gartenholz) • Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung am Kremerberg (ca. 60 % der neuen Bauflächen und ca. 70 % der neuen Einwohner) <u>Ahrensburg</u> Neuausweisung: 57,2 ha (exkl. kleinerer Abrundungen) Entwicklung einer Altenwohnanlage nördlich des Schlosses <u>Ahrensfelde</u> Neuausweisung. 12,4 ha keine Hochhäuser, eingeschossige, durchgrünte Einfamilienhausbebauung pflanzliche Einbindung der neuen Baugebiete zur freien Landschaft Entwicklung eines Gemeinschaftskrankenhauses mit 150 Betten Entwicklung eines Altenwohnheims mit Pflegestation Ländlichen Charakter des Ortskerns erhalten
Flächenkonzept Zentrum	<u>Ahrensburg</u> Sicherung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur Ausbau und Erweiterung der vier Volksschulen und Bau einer Grundschule im Neubaugebiet Kremerberg Ausbau des Gymnasiums (Stormarnschule) zu einem Schulzentrum der Sekundarstufe für die südlichen Stadtteile Ausweisung von Standorten für Kindergärten in allen Stadtteilen Ausweisung einer Fläche für soziale und kulturelle Zwecke zwischen Ostring und Am Weinberg Ausbau der Innenstadt zu einem attraktiven und leistungsfähigen Dienstleistungszentrum
Flächenkonzept Grün	• Pflege der Identität Ahrensburgs als „Stadt im Grünen“ • Bewahren der reizvollen landschaftlichen Umgebung Ahrensburgs • Darstellung von Erholungsschutzstreifen beiderseits der Aue, des Hopfenbachs und der Bredenbek • Erhalt der Stadtgebiet vorhandenen, wertvollen Erholungsgebiete • Ausbau eines Wanderwegenetzes in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zur besseren Erschließung der Erholungsflächen • Vermehrung der Wasserflächen durch Einrichtung von Rückhaltebecken in den Tälern von Aue, Hopfenbach und Bredenbek • Wahrung der Bedeutung des Hopfenbachtals für die Vorgeschichtsforschung (Zeltplätze und Opferteiche aus vorgeschichtlicher Zeit) • Ausgestaltung des Auetals zu einem große, abwechslungsreichen Grünbereich → Übergang und Bindeglied zwischen der vorhandenen Stadt und dem neuen Wohngebiet am Kremerberg • Einrichtung eines ca. 10 ha großen Sport- und Schwimmbereichs mit Freibad am Schloss • Einrichtung einer ca. 5 ha großen Sportanlage am südwestlichen Rand von Ahrensfelde für Ahrensfelde und Siedlung Hagen • Unterschutzstellung (Naturschutzgebiet) des Stellmoorer Tunneltals mit den Bodendenkmälern und vorgeschichtlichen Fundstätten • Schutz des Feuchtgebietes Brauner Hirsch südlich der Gemeinbedarfsfläche • Pflege der Identität Ahrensburgs als „Stadt im Grünen“
Flächenkonzept Verkehr und Technik	• Entlastung und Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes durch Ring- und Umgehungsstraßen • Bau eines Innenstadtrings zur Entlastung der verkehrlichen Engpässe in der Innenstadt • Leistungsfähiger Ausbau der Radialstraßen • höhengleiche Bahnübergänge durch Unter- bzw. Überführungen ersetzen • Bau einer vierspurigen Verbindungsstraße („Spange“) bei gleichzeitiger Aufhebung dreier höhengleicher Bahnübergänge • Entlastung der Wohngebiete vom Verkehr über den äußeren Stadtring (Ostring, Westring und Südring) durch Aufnahme des Durchgangsverkehrs sowie wesentlicher Teile des Ziel-, Quell- und Binnenverkehrs

Themenfeld	Grundzüge und Ziele, Planungszeitraum 1974 – 1980
	• Qualitätsverbesserung der Schnellbahnbedienung • Verlängerung der S-Bahn-Strecke auf einem eigenen Bahnkörper bis zum Kremerberggebiet • Verbindung des S-Bahnhofs Ahrensburg mit einem zentralen Omnibusbahnhof • Errichtung von Park-and-Ride-Stellplätzen am Bahnhof Ahrensburg • Intensivierung des Omnibusverkehrs • Verlängerung des Ostrings bis zur neuen Autobahnanschlussstelle Ahrensburg -> gute land-schaftliche Einbindung und Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft

Die 24 Änderungen des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2009 (Synopsis) lassen neue Entwicklungstendenzen und Ansprüche an die heutige vorbereitende Bauleitplanung erkennen. Fast 80 % der rechtskräftigen Änderungen erfolgten nach Ablauf des Planungshorizonts von 15 Jahren. Die Änderungen waren erforderlich, da sich die Planungsziele der Stadt Ahrensburg seit 1974 geändert hatten und Flächen anders, als 1974 geplant, genutzt werden sollten. Zudem wurde die empfohlene Geltungsdauer eines FNP von ca. 15 Jahren um mehr als das doppelte (40 Jahre) überschritten. Ein Teil der Änderungen (4) hatte die Neuausweisung von Bauflächen zum Inhalt, hierbei wurde neuen Entwicklungen Rechnung getragen, die im Laufe der Zeit eintraten. Im **Kapitel 1.2.2** wird genauer auf die Grundlinien des Darstellungskonzeptes des zukünftigen FNP eingegangen.

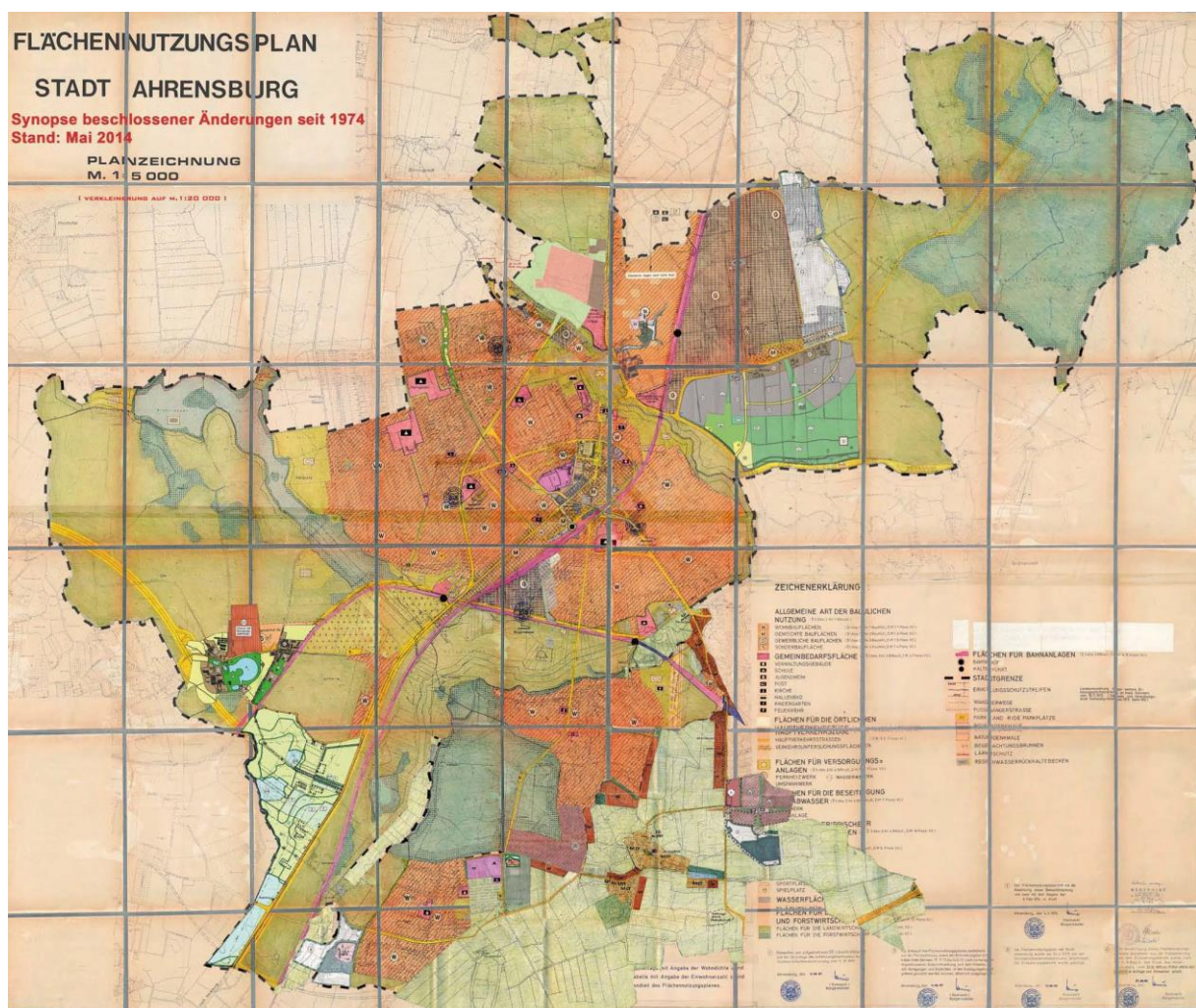


Abb. 6: Synopsis der Erfassung des F-Plans mit den rechtskräftigen Änderungen bis 2014

3.8 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg

Vor dem Hintergrund der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Ahrensburg im Jahr 2011 entschlossen im Parallelverfahren die Neuauufstellung des Landschaftsplans zu beauftragen. Durch die parallele Aufstellung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan schafft sich die Stadt Ahrensburg eine umfassende Grundlage für ihre flächenhafte Planung, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung die naturschutzfachlichen Ziele berücksichtigen kann.

Eine Neuauufstellung des Landschaftsplanes ist darüber hinaus durch den Sachverhalt begründet, dass der derzeit gültige Landschaftsplan aus dem Jahre 1992 - als Fachplan für Natur und Landschaft - in seinen Datengrundlagen veraltet ist. Grundsätzlich stellt der Landschaftsplan mit seinen - für einzelne Teilräume formulierten - Zielen ein maßgebliches Instrument sowohl für die Bauleitplanung als auch für jegliche Planungsfragen zu Belangen des Natur und Landschaftsschutzes dar und ist vor diesem Hintergrund auf einer aktualisierten Datengrundlage aufzubauen. Darüber hinaus bietet ein aktueller Landschaftsplan eine wesentliche Grundlage für die im Rahmen der Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 14a ff UVPG erforderliche strategische Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wurde das Büro EGL beauftragt für die Stadt Ahrensburg eine flächendeckende Biotopkartierung durchzuführen und einen Landschaftsplan zu erarbeiten. Der vorliegende Landschaftsplan formuliert auf der Grundlage übergeordneter Planungen und aktueller Bestandsdarstellung für Natur und Landschaft sowie für Freiraumverbund und Erholung die auf örtlicher Ebene konkretisierten Ziele und Maßnahmen.

Zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan erfolgt durch die parallele Neuauufstellung ein enger Austausch. Beide Planwerke werden parallel in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit gegeben.

3.9 Flächennutzungsplan angrenzender Städte und Gemeinden

An die Stadt Ahrensburg grenzen im Norden die Gemeinden Ammersbek, Delingsdorf und Hammoor, im Osten die Gemeinden Todendorf und Großhansdorf, im Süden die Gemeinden Braak, Stapelfeld und Siek sowie im Westen die Hamburger Stadtteile Volksdorf und Rahlstedt.

Mit Ausnahme des Hamburger Flächennutzungsplans (Neuauufstellung 1997) und des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hammoor (Aufstellung 1994) sind die derzeit gültigen Flächennutzungspläne der umliegenden Gemeinden ebenso zwischen den Jahren 1959 bis 1977 beschlossene Urfassungen. Neuauufstellungen oder Änderungen mit Auswirkungen für die Stadt Ahrensburg sind im Jahr 2014 nicht absehbar. Laut Aussage der Verwaltungen sind des Weiteren keine Flächenauweisungen vorhanden, die bei der hier vorliegenden Neuauufstellung erhöhter Abstimmung bedürfen.

In Großhansdorf ist angrenzend an die Ahrensburger Stadtgrenze im Bereich „Lurup“ / Sieker Landstraße / Ostring ein ca. 5 ha großes Baugebiet geplant. Aufgrund der geringen Größe hat dieses Baugebiet jedoch keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung und Entwicklungswünsche der Stadt Ahrensburg.

In den anderen Gemeinden sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP keine nennenswerten Entwicklungen bekannt, auf die in der Stadt Ahrensburg Rücksicht genommen werden muss.

Im Westen grenzen die Hamburger Stadtteile Volksdorf und Rahlstedt an die Stadt Ahrensburg. In beiden Stadtteilen gibt es derzeit keine Planungen, die die Entwicklung der Stadt Ahrensburg beeinflussen oder beeinträchtigen würden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Stadt Ahrensburg auf schleswig-holsteinischer Seite, abgesehen von der Gemeinde Hammoor, eine Vorreiterrolle im Hinblick auf die Aktualisierung der strategischen Planungsziele für das Stadtgebiet einnimmt. Weitere, für die Stadt Ahrensburg relevante, Planungen in angrenzenden Gemeinden sind zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung nicht bekannt.

3.10 Sonstige Planungen



Entlastungsstraße Nord-Ost

Im Oktober 2002 wurde beschlossen, dass zur Entlastung der Innenstadt die Entlastungsstraße Nord-Ost vorangetrieben werden muss. Seit dem wurden diverse Varianten entwickelt und mit der Öffentlichkeit sowie den angrenzenden Gemeinden Ammersbek und Delingsdorf diskutiert. Im Jahr 2007 beschloss der Bau- und Planungsausschuss auf Wunsch der Ahrensburger Bürger zunächst eine Zukunftswerkstatt durchzuführen und erst im Anschluss daran die Planungen für die Entlastungsstraße Nord-Ost weiter zu forcieren. Seit Beschluss des ISEK im Mai 2010 wurden auch die Planungen zur Entlastungsstraße Nord-Ost, insbesondere

zur Findung eines Trassensuchraumes vorangetrieben. Am 23.05.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Trassensuchraum sowie die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens beschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden nun vertiefende Untersuchungen der Fachplaner eingeleitet.

Nach Fertigstellung der Entlastungsstraße Nord-Ost soll in einem zweiten Schritt der Raum zwischen der neuen Trasse und der bestehenden Bebauung Gartenholz und Kremerberg entwickelt werden.

Trassenplanung S4

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

Städtebauförderung Rathaus und Innenstadt

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

Netzausbau „Ostküstenleitung“

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

4 Stadt Ahrensburg – Strukturdaten und Charakteristika

4.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Aue- sowie die Bredenbekniederung und 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.

Landschaftlich ist Ahrensburg in eine reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung eingebunden, was viele Möglichkeiten zur siedlungsnahen Erholung bietet. Insbesondere aufgrund der Lage im Ballungsraum Hamburg hat die Umgebung Ahrensburgs eine übergeordnete Bedeutung für die naturnahe Erholung.

Auetal und Bredenbek bilden als wichtiges Freiraumelement einen grünen Ring um den Stadtkern, von dem weitere Grünverbindungen sternförmig abgehen. Gebiete mit wichtiger Bedeutung für die Erholung sind die störungsarmen und strukturreichen meist landwirtschaftlich genutzten Räume um Wulfsdorf und Ahrensfelde, sowie der Beimoorwald.

Eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten werden parallel genutzt. Hervorzuheben ist das gut ausgebaut Radwege- und Wanderwegenetz. Die im Masterplan Verkehr verankerten „Velorouten“ führen aus dem Zentrum Ahrensburgs heraus und verbinden dieses mit den Nachbarorten und Ahrensburgs weiteren Siedlungsteilen. Es gibt einen kurzen und einen langen Radrundweg um Ahrensburg herum und die ausgewiesenen „Radtouren“ (Tour 11 bis Tour 18), welche die ländliche Umgebung, auch über Ahrensburgs Grenzen hinaus miteinander vernetzen. Außerdem sind zahlreiche ausgewiesene Wanderwege vorhanden. Der Langstreckenwanderweg „Hauptwanderweg Stormarnweg“ quert, am Schloss vorbeiführend, den nördlichen Teil Ahrensburgs.

In Ahrensburg hat sich eine Vielzahl an Reiterhöfen etabliert, deren dominante Gebäudekomplexe oft nur mangelhaft in die Landschaft eingebunden sind. Die Reitnutzung konzentriert sich größtenteils um den Bereich um Ahrensfelde herum, wo sich auch die meisten Reitwege befinden. Eine weitere flächenintensive Freizeitnutzung stellt der Golfsport dar. Direkt am östlichen Ostufer der Bredenbeker Teiche befindet sich ein Golfplatz, nördlich der Bredenbeker Teiche befinden sich außerhalb des Ahrensburger Stadtgebietes weitere Golfplätze.

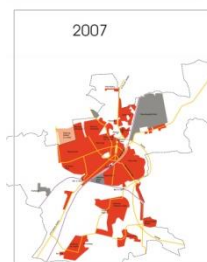
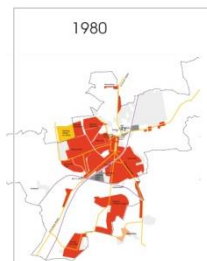
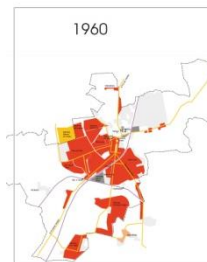
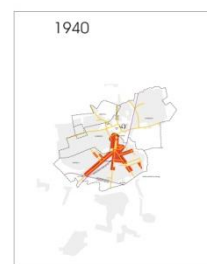
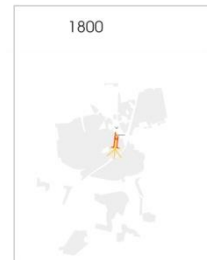
Besondere Erholungsqualitäten bietet auch das Landschaftsschutzgebiet Ahrensfelde, dass sich im südöstlichen Teil Ahrensburgs um Ahrensfelde herum, an Siedlung am Hagen und Waldgut Hagen angrenzend befindet.

In Wulfsdorf befindet sich ein anerkannter Naturerlebnisraum. Es handelt sich dabei um einen großen Landschaftspark beim Haus der Natur.

4.1.1 Historische Entwicklung des Plangebiets

Im 9. Jahrhundert wurde die „Arx Arnsburga“/ Burg Arnesvelde gebaut. Reste der 1306 urkundlich erwähnten Anlage sind heute noch im Forst Hagen südlich der Innenstadt erkennbar. Schauenburger Grafen gründeten im 13. Jahrhundert mehrere Bauerndörfer in der Region, u. a. das Dorf Woldenhorn - das spätere Ahrensburg. Nach der Säkularisierung des Zisterzienserklosters Reinfeld, wurde der dänische König Friedrich II Eigentümer der Region. Er überließ das Gebiet 1567 seinem Feldherrn Daniel Rantzau. Peter Rantzau baute 1585 im Auetal nördlich der mittlerweile verfallenen Burg Arnesvelde einen Renaissance-Herrensitz in Form einer Wasserburg — das heutige Schloss Ahrensburg. Gleichzeitig entstanden sind die Schlosskirche und die zwei Gebäudezeilen, die „Gottesbuden“, als Wohnungen für ältere und mittellose Menschen. Der Hamburger Kaufmann und Preußische Geheimer Rat Heinrich Carl Schimmelmann kaufte 1759 das stark verschuldete Rantzau'sche Gut. Schloss und Bauerndorf wurden in den Folgejahren im Stil einer barocken Kleinresidenz umgestaltet. Die heute noch prägende Struktur des Innenstadt-Grundrisses entstand in dieser Phase. In den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts begünstigt die Eisenbahnlinie Hamburg — Lübeck die Entwicklung der Gemeinde und macht sie zu einem beliebten Wohnort vor den Toren Hamburgs. Aufgrund der Parzellierungen in der Zeit von 1900-1910 stieg die Einwohnerzahl auf 2.750. Die gründerzeitlichen Villenquartiere südöstlich der Innenstadt zeugten von einem gut situierten Bürger- und Kaufmannstum. Die Auflösung der preußischen Gutsbezirke und Eingemeindungen führten zu einer starken Gebietsvergrößerung. In den folgenden 1930er Jahren führte die Auflösung des Gutes Ahrensburg zu einem Ansturm von Kleinsiedlern aus dem Hamburger Raum. 500 Hamburger Familien besiedelten mehrere, vom Ortskern abgelegene Siedlungen (Siedlung am Hagen, Waldgut Hagen). 1940 hatte Ahrensburg 8.000 Einwohner. Die Familie Schimmelmann verkaufte sukzessive Ländereien und Gebäude. Schloss und Schlossinsel erwarb ein Förderverein und richtete 1938 das heute noch betriebene Museum ein.

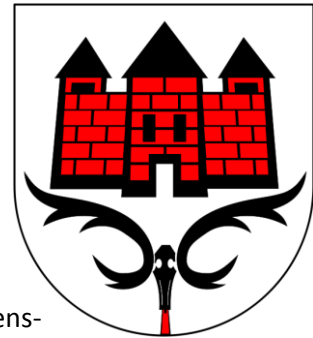
Durch die Bombardierung Hamburgs während der letzten Kriegsjahre, flüchteten viele Hamburger in die umliegenden Dörfer und Gemeinden. Ein Strom vom Heimatvertriebenen ließ die Einwohnerzahl von Ahrensburg auf 17.775 (1949) ansteigen. 1949 erhielt Ahrensburg die Stadtrechte. In den folgenden zwei Jahrzehnten entstanden zunächst größere Geschosswohnungsbauquartiere. Zudem mussten die durch das sprunghafte Stadtwachstum entstandenen Infrastrukturdefizite behoben werden. In den 1960er- u. 1970er-Jahren folgten arrondierende Einfamilienhausgebiete sowie in den 1980er Jahren das Wohngebiet Gartenholz mit einem Anteil an sozialem Wohnungsbau. 1970 wurde ein neues Rathaus fertig gestellt, welches seit 2014 unter Denkmalschutz steht. Mit der Ansiedlung von bedeutenden Betrieben in zwei Gewerbegebieten festigte sich Ahrensburgs Stellung als wirtschaftlich leistungsfähiges Mittelzentrum. Die Konsolidierung der Innenstadt begann mit dem Bau der Eisenbahnuntertunnelung und des Innenstadtringes. Diese verkehrsentlastenden Maßnahmen waren Voraussetzung für die Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns nach dem „Rahmenplan Innenstadt“ (1986/89). Neben der heute noch aktuellen Stärkung des Zentrums wird die Stadtentwicklungspolitik nach wie vor von der Flächenvorsorge für Wohnen und



Gewerbe bestimmt.

Historische Begründung des Ahrensburger Wappens:

Das Wappen der Stadt Ahrensburg knüpft an charakterliche und geschichtliche Gegebenheiten, die mit dem Namen „Ahrensburg“ verbunden sind, an: Die obere Wappenhälfte zeigt eine rote, beiderseits von niedrigen, schwarz bedachten Türmen überragte Burg mit vorspringendem, schwarz bedachtem Torturm und offenem Tor. Darunter befindet sich ein Rengewei auf einem Kultpfahl.



Die Burg steht als Sinnbild für die Burganlagen, die namensgebend für Ahrensburg waren: die Burg Arnesvelde, auch Arsburga genannt, die erstmals 1306 urkundlich erwähnt wurde sowie das – nach Aufgabe des alten Burghofes und Übergabe der Burganlage an die Adelsfamilie Rantzau – um 1595 errichtete Wasserschloss Ahrensburg.

Das Rengewei erinnert an die Siedlungstätigkeit altsteinzeitlicher Rentierjäger im Ahrensburger Raum, deren Spuren in der vorgeschichtlichen Forschung als "Ahrensburger Kultur" bekanntgeworden sind. Das Rengewei geht auf ein Fundstück von dem in der Nähe gelegenen, vorgeschichtlichen Fundplatz „Stellplatz“ zurück.

4.1.2 Bodennutzung heute

Die Flächenverteilung⁴ in der Stadt Ahrensburg stellt sich vor der FNP-Neuaufstellung wie folgt dar:

Flächenart	Größe
Wohnbaufläche	608 ha
Gewerbefläche, Industriefläche	136 ha
Erholungsfläche (inkl. Grünfläche)	127 ha
Verkehrsfläche	285 ha
Fläche für die Landwirtschaft (inkl. Betriebsfläche)	1.478 ha
Waldfläche	651 ha
Wasserfläche	81 ha
Flächen anderer Nutzung	164 ha
Summe	3.530 ha

4.2 Bevölkerungsstruktur und -prognose

Ahrensburg (2013⁵: 31.361 Einwohner) wird von der *Bertelsmann Stiftung* dem **Demographietyp III** (prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren) zugeordnet. Kommunen dieses Typs sind vor allem Wohnstandorte für hochqualifizierte Arbeitskräfte und daher geprägt durch eine hohe Kaufkraft ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wachstumsdynamik wird laut der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung bis 2030 allerdings deutlich nachlas-

⁴ Statistikamt Nord - Bodenflächen in Schleswig-Holstein am 31.12.2013 nach Art der tatsächlichen Nutzung

⁵ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Bevölkerung der Gemeinden in S-H 31.12.2013, Fortschreibung des Zensus 2011

sen. Den Kommunen des Typs 3 wird eine bessere Entwicklung prognostiziert als denen der meisten anderen Typen. Parallel zur langsameren Wachstumsdynamik wird sich die Alterung verstärken. Lag der Altersscheitelpunkt, an dem sich jeweils die 50 % Jüngeren und 50 % Älteren treffen, 2008 bei knapp 43 Jahren, prognostiziert die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 einen Sprung um 6,5 auf dann 49 Jahre. Der Umgang mit den Auswirkungen dieser Alterung wird für die Kommunen eine der größten Herausforderungen werden.

4.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Ahrensburg wird, wie auch im Bundesdurchschnitt und in den nachfolgenden Bevölkerungspyramiden erkennbar, bedeutend sein.

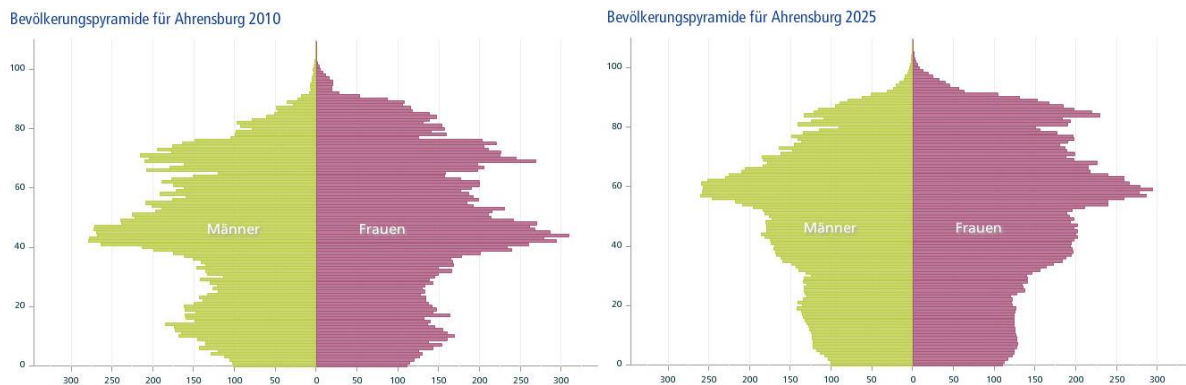


Abb. 7: Bevölkerungspyramide für Ahrensburg 2010 und 2025⁶

Die obenstehenden Abbildungen zeigen folgende Entwicklungen:

- deutliche Abnahme (5.596 zu 4.648, -948 Personen) der 0-18-Jährigen
- geringe Abnahme (1.611 zu 1.554, -57 Personen) der 19-24-Jährigen
- starke Abnahme (7.915 zu 6.472, -1.443 Personen) der 25-44-Jährigen
- starke Zunahme (7.685 zu 8.973, +1.288 Personen) der 45-64-Jährigen
- geringe Zunahme (5.305 zu 5.367, +62 Personen) der 65-79-Jährigen
- starke Zunahme (2.043 zu 3.764, +1.721 Personen) der Hochaltrigen ab 80 Jahre

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungsstruktur stark in Richtung mehr ältere, insbesondere hochaltrige Menschen bei weniger jüngeren Menschen entwickeln wird. Auch ist von einer Zunahme des prozentualen Anteils der Frauen an der Gesamtbevölkerung Ahrensburgs auszugehen (mehr Frauen als Männer).

4.2.2 Bevölkerungsdichte im Vergleich

Die Auswahl der Referenzen erfolgt nach dem Demographietyp I der Bertelsmann Stiftung, der einen Vergleich zwischen den scheinbar unterschiedlichen Städte und Gemeinden aufgrund folgender Angaben ermöglicht:

- Räumliche Einordnung, Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Ökonomie, Infrastruktur, zukünftige Herausforderungen, Handlungsempfehlungen

⁶ Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Stand: Juli 2012

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einwohnerzahl, die der kommunalen Datenbasis der Bertelsmann Stiftung entnommen ist, die Wohnbaufläche, die seitens des Statistikamtes Nord geliefert wurde, sowie die sich daraus ergebende Bevölkerungsdichte dar.

Gemeinde	EW 2013	Wohnbaufläche	EW / ha Wohnbaufläche
Ahrensburg	31.361	608	52
Itzehoe	31.035	541	57
Bargteheide	15.788	256	62
Bad Oldesloe	24.477	381	64
Rendsburg	27.325	392	70

Hinsichtlich der Infrastruktur der Lage Ahrensburg, der Bedeutung als Mittelzentrum sowie den Beziehungen zu Hamburg und innerhalb der Metropolregion weist die Stadt Ahrensburg im Vergleich mit anderen Mittelzentren eine **geringe Einwohnerdichte** auf (siehe Tabelle). Sogar das Unterzentrum Bargteheide weist eine höhere Dichte auf. Entsprechend der geforderten **Innenentwicklung** (vor Außenentwicklung) wird ein zukünftiges Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes daher als verträglich und erforderlich eingeschätzt. Ziel wird die Erhöhung der Einwohnerdichte bei Reduktion der dafür beanspruchten Fläche sein.

4.2.3 Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn bis 2025

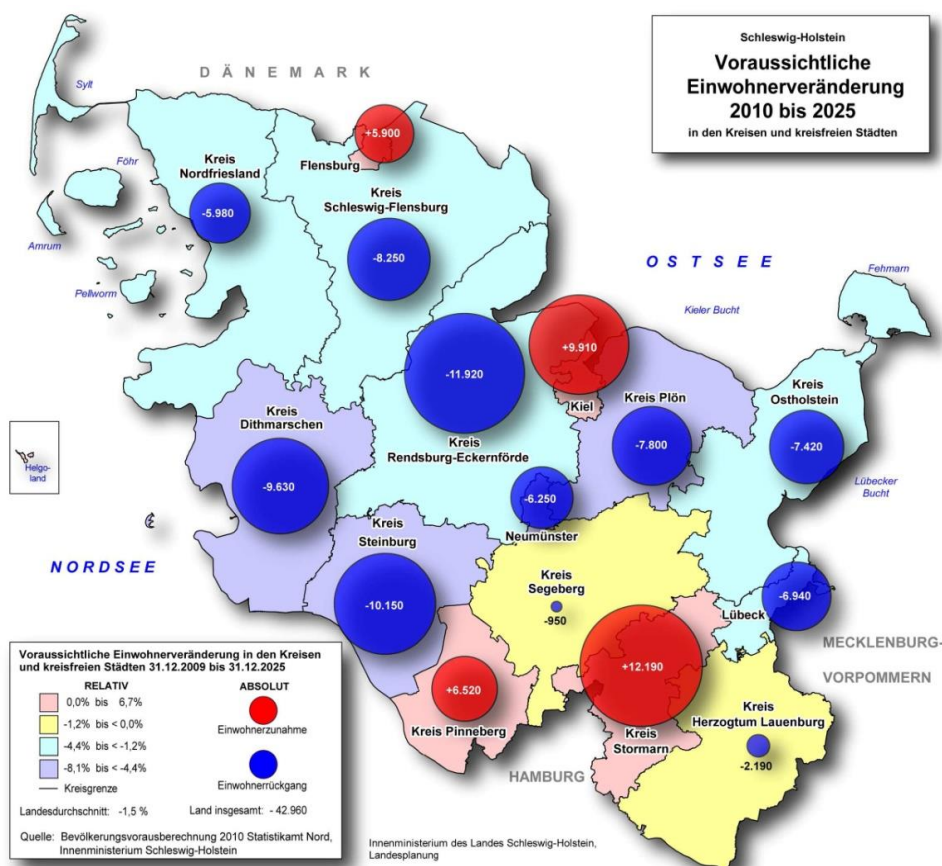


Abb. 8: Vorauss. Einwohnerveränderung 2010-2025 in den Kreisen + kreisfreien Städten in S-H

Der Kreis Stormarn weist, im Vergleich zu den weiteren Landkreisen Schleswig-Holsteins, laut Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025⁷ eine **positive Bevölkerungsprognose** auf. Für den Kreis Stormarn wird von einem Bevölkerungswachstum von ca. 5,3 % bis 2025 ausgegangen. Dies ist auf die Nähe zum Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum Hamburg sowie auf die Funktion Ahrensburgs als überregionales Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentrum zurückzuführen.

4.2.4 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ahrensburg

Im Flächennutzungsplan von 1974 wie auch im Wohnungsmarktkonzept (WoMaKo) von 2009⁸ wurde von einem Anstieg der Bevölkerung auf 40.000 Einwohner ausgegangen. Jedoch wird dort kein zeitlicher Horizont für diese Entwicklung genannt. Für die Stadt Ahrensburg liegen keine Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vor. Daher werden nachfolgend die Werte für die Kreisebene in Bezug zur Stadtebene gesetzt und auf dieser Basis eine Prognose für die Stadt Ahrensburg bis 2025 gestellt.

Stadt Ahrensburg: Entwicklung Einwohner (EW), Entwicklung Wohneinheiten (WE), 2010-2025	
Statistikamt Nord: Statistische Berichte – Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein am 31.12.2010	Ahrensburg 2010: 31.276 EW Kreis Stormarn 2010: 229.230 EW
Verhältnis Stormarn : Ahrensburg (Ahg) EW Abg 2010 / EW Kreis 2010 : EW Abg 2025 / EW Kreis 2025 31.276 EW / 229.230 EW: X EW/ 240.520 EW	<u>Zuwachs 2010-2025</u> + 1.540 EW
Einwohner der Stadt Ahrensburg 2025, geschätzt	32.816 EW

4.2.5 Haushaltsentwicklung in der Stadt Ahrensburg

Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung hat in den vergangenen Jahren bereits zu einer **Zunahme der Haushaltszahl** bei Abnahme der Haushaltsgröße geführt. Grund dafür ist die steigende Wahrscheinlichkeit bei zunehmendem Alter einen eigenen Haushalt zu bilden oder in einem Zweipersonenhaushalt zu leben. Dies gilt einerseits für die 18- bis 24-Jährigen als potenzielle Ersthaushaltsgründer und andererseits für die älteren Menschen. Die Zahl der Haushalte kann bei einer stark steigenden Zahl älterer Menschen - wie in Ahrensburg – folglich weiter ansteigen, selbst wenn die Einwohnerzahl zurückgeht.⁹

4.2.6 Rückschluss auf die Funktionen und Flächennutzungen in der Stadt Ahrensburg

Wohnen

Der Bevölkerungswandel wird vor allem **Konsequenzen für den Wohnungsmarkt** haben, auf die sich die Stadt Ahrensburg bereits jetzt einstellen sollte. Aus der Prognose ist insbesondere das schon **bekannte Muster** abzulesen, dass die Zahl der Haushalte stärker, als die der Bewohner wächst. Dabei besteht das Risiko, in Zukunft ein **Überangebot an Wohnraum** zu schaffen. Wenn der Bevölkerungsrückgang in ca. 10 Jahren an Dynamik gewinnt, wird auch die Zahl der Haushalte zurückgehen.

Das Wachsen der Haushaltszahlen ist in erster Linie auf die **Verkleinerung der Haushalte** zurückzuführen. Vor allem die 18- bis 24-Jährigen (Ersthaushaltsgründer) beeinflussen zusammen mit dem hohen Anteil an älteren Menschen den Wohnungsmarkt dahingehend, dass verstärkt **kleinere Woh-**

⁷ Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministerium S-H, März 2011

⁸ BulwienGesa AG: Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg, Berlin Oktober 2009

⁹ Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministerium Schleswig-Holstein, März 2011

nungen nachgefragt werden. Bereits heute sind in den Kommunen des Demographietyps I verhältnismäßig stark **Einpersonenhaushalte** vertreten. In Ahrensburg sind Single-Haushalte mit einem Anteil von ca. 37% der häufigste Haushaltstyp.¹⁰ Zudem zeichnen sich die regionalen Zentren durch einen geringen Anteil an Haushalten mit Kindern aus, so dass diesbezüglich der **familienfreundliche Wohnungsbau** zu fördern ist.

Ein künftiger Bedarf an Wohnbauflächen wird nicht ausschließlich durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung hervorgerufen, sondern auch durch den **zunehmenden Individualismus** in der Wohnform ("Versingelung") und die damit verbundene Abnahme der Belegungsdichte je Haushalt. Dieser sollte vornehmlich durch **Nachverdichtung, Konversion und Baulückenschließung** innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes kompensiert werden.

In **Kapitel 6.5** „Verkehr und Technik“ ist ein Vergleich von Mobilitätskosten für die Bewohner Ahrensburgs mit verschiedenen Vergleichsgemeinden aufgestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen Familien, Singles und Senioren. Der Vergleich soll eine Hilfe für die Schwerpunktsetzung einer **bedarfsorientierten Wohnungsmarktpolitik** in Ahrensburg sein.

Arbeitsort

Die überörtliche Bedeutung regionale Verflechtung der Stadt Ahrensburg als Arbeitszentrum (Arbeitsstättenschwerpunkt) zeigt sich im deutlichen Einpendlerüberschuss und verdeutlicht damit die **ökonomische Verantwortung** für das Umland. Die geringe Arbeitslosenquote und wirtschaftlichen Potenziale sind unabhängig davon weiter zu verfolgen. Vor dem Hintergrund der Bedeutung als Wohnort und den steigenden Mobilitätskosten ist ein Anstieg der Erwerbstätigenquote anzustreben, zugleich wäre aber auch eine weitere Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität möglich und damit die überörtliche Bedeutung als Arbeitsort gewahrt.

Bei der Erwerbstätigkeit im Alter von 18 bis 65 sind folgende Veränderungen des Anteils der Erwerbstätigen bis 2030 zu erwarten:

heute 45- bis 64-Jährige sind Rentner: -26,2 %

heute 0- bis 18-Jährige sind neu Erwerbstätige: +17,6 %

Summe (Prognose 2025) **8,6 % Erwerbstätige weniger als 2010¹¹**

Zentrum

Der Alterungsprozess wird erhebliche Konsequenzen für die **Infrastruktur** haben, auf die sich die Stadt Ahrensburg bereits jetzt einstellen sollte. Der Wunsch möglichst lange **selbstständig** wohnen zu können, lässt sich für die meisten Menschen nur umsetzen, wenn sie in einer altengerechten Wohnung leben und sich selbstständig **versorgen** können. Das **Angebot** an Nahversorgung, sozialen und öffentlichen Einrichtungen als **weiche Standortfaktoren** gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Somit werden **Dichte** und **Zentralität** wichtige Kriterien der Wohnorte.

Neben den Versorgungseinrichtungen spielt auch die Entfernung zu Einrichtungen der sozialen und öffentlichen Infrastruktur eine wichtige Rolle. Die Nähe und **fußläufige Erreichbarkeit** von Ärzten, Verwaltung, Bildungseinrichtungen, Sportstätten oder kirchlichen Einrichtungen ist entscheidend für die Selbständigkeit von älteren Menschen. Bei dem Bau von betreuten Wohnanlagen o. Ä. sind Standorte zu bevorzugen, die eine **Zentralität** im o. g. Sinne aufweisen.

¹⁰ ISEK Ahrensburg, Stand 2010

¹¹ Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Stand Dezember 2011

Freizeit- und Erholungsorte sowie Natur und Landschaft

Freizeit und Erholung spielen im heutigen Leben eine immer größer werdende Rolle. Insbesondere die Naherholung und ein erlebbares Wohnumfeld sind weiche Standortfaktoren bei der Wohnortwahl. Die Stadt Ahrensburg wird diese Bereiche definieren, schützen und ggf. weiterentwickeln. Dem Schutz von Natur und Landschaft kommt dabei eine besondere Rolle zu. Eingriffe sollen auf ein notwendiges Maß reduziert und möglichst innerhalb der Gemeindegrenzen durch Aufforstung o. ä. kompensierende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Verkehr und Technik

Die Ansprüche an Mobilität und Erreichbarkeiten verändern sich. Zentralität, kurze Wege und ÖPNV-Anbindung gewinnen für Familien vor allem hinsichtlich der Mobilitätskosten und für Ältere sowie junge Leute wegen ihrer eingeschränkten Möglichkeiten zunehmend an Bedeutung. Zentrale Orte in einer Stadt müssen eine ÖPNV-Anbindung haben, um attraktiv und für Jedermann erreichbar zu sein. Ebenfalls wichtig ist eine Anbindung für den MIV, die benachbarte Wohngebiete jedoch nicht über Gebühr belasten sollte.

4.3 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen ist durch stark schwankende Finanzierungssalden geprägt – insbesondere als Folge der äußerst konjunkturreagiblen Gewerbesteuereinnahmen. Auf der Ausgabenseite wird die Entwicklung der Finanzierungssalden im Wesentlichen von den sozialen Leistungen geprägt. Während die Einnahmen aus der Gewerbesteuer stark schwanken, nehmen die Ausgaben der Kommunen für soziale Leistungen ständig zu. In Krisenzeiten fällt das Wachstum dieser Ausgaben zudem stärker aus. Kommunen können die Investitionsausgaben lediglich unmittelbar gestalten, so dass sie ihren un stetigen Einnahmen nur mit einer Anpassung ihrer Investitionstätigkeit und damit prozyklisch gegensteuern können.

Einfluss auf die Entwicklung der Finanzierungssalden haben auch die Einnahmen der Kommunen aus allgemeinen Landeszuweisungen, da diese mit einer zeitlichen Verzögerung auf die Entwicklung der Steuereinnahmen der Länder reagieren. Auch der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer entwickelt sich – in der Regel aber mit geringeren Ausschlägen als bei der Gewerbesteuer – in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung. Darüber hinaus gibt es Sondereffekte durch Vermögensveräußerungen oder Vermögenserwerb in einzelnen Städten, die auf die Finanzierungssalden durchschlagen.

Neben dem Finanzierungssaldo hat sich die Entwicklung der kommunalen Kassenkreditbestände in den vergangenen Jahren zu einem weiteren wichtigen Indikator für die Beurteilung der kommunalen Finanzsituation herauskristallisiert. Denn auch in Jahren mit positiven Entwicklungen der Finanzierungssalden waren bei den kommunalen Kassenkrediten Zuwächse zu verzeichnen. In konjunkturell guten Zeiten haben sich häufig lediglich die Zuwachsraten vermindert.

Die Stadt Ahrensburg hat im Jahr 2011 höhere Ausgaben als Einnahmen. Das Einnahmendefizit je Einwohner beträgt jährlich ca. 110,- €. Somit liegt die Deckungslücke des Haushalts bei ca. 3,5 Mio. €. Zusätzlich belastet wird der Haushalt durch unregelmäßige Sonderausgaben, insbesondere für Infrastrukturmaßnahmen (bspw. Bahnhof Gartenholz, Erschließung B-Plan 82 o.ä.). Lediglich 16 % der gemeldeten Gewerbebetriebe zahlen Gewerbesteuer (ausgenommen sind bspw. Freiberufler).

Einnahmen der Stadt Ahrensburg

Einnahmen erzielt die Stadt hauptsächlich durch Gewerbesteuer, Einkommenssteuer und Grundstücksverkäufe. Aus Sicht der haushaltsplanenden Stellen in Ahrensburg ist es erforderlich städtische, gewerblich nutzbare Grundstücke zu veräußern, um Gewerbebetriebe anzusiedeln, die möglichst hohe Gewerbesteuerzahlungen in Ahrensburg leisten. Vorrang sollten größere Unternehmen mit Hauptsitz in Ahrensburg und qualifizierten Arbeitsplätzen haben. Die Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen um 25 % würde mittelfristig zu einem ausgeglichenen Ergebnishaushalt führen. Durch die Neuansiedlung von möglichst gut verdienenden Arbeitstätigen in der Stadt Ahrensburg können die Einkommenssteuereinnahmen erhöht werden. Mit der Neuausweisung von Wohngebieten sind jedoch auch Erschließungskosten und ggf. Folgekosten für soziale Infrastruktur verbunden.

Ausgaben der Stadt Ahrensburg

Die soziale Infrastruktur, die Pflege öffentlicher Flächen und Erschließungsmaßnahmen sind die größten Kostenfaktoren im Haushalt. Insbesondere die Kinderbetreuungseinrichtungen erfordern hohe Investitionen der Stadt. Je städtischem KiTa- bzw. Krippenplatz in der Stadt Ahrensburg ist ein Zuschuss von etwa 4.500,- € pro Jahr zu leisten. Momentan kann der Bedarf an KiTa-Plätzen in der Stadt Ahrensburg nicht gedeckt werden. Ein weiterer Kostenfaktor ist das Freizeitbad, welches zu 51 % der Stadt gehört und mit ca. 1,5 Mio. € jährlich unterstützt wird. Die Pflege öffentlicher Freiflächen (insbesondere der Grünflächen) stellt ebenfalls einen großen Kostenfaktor dar. Unregelmäßig auftreten-

de große Kostenblöcke sind Erschließungsmaßnahmen, die hauptsächlich im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen in der Stadt Ahrensburg stehen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Haushaltsdefizits

Die Reduzierung öffentlicher Grünflächen würde automatisch zu einem Rückgang der Unterhaltungskosten führen. Im Einzelfall muss hier eine Überprüfung erfolgen. Eine weitere Möglichkeit wäre die Übertragung der Unterhaltungspflicht auf private Träger. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der Planung von neuen Quartieren und Freiflächen überlegenswert.

Den größten Anteil der Kosten für die soziale Infrastruktur (insbesondere Krippe und KiTa) machen die Personalkosten aus. Ein behutsamer und zielgerichteter Stellenabbau (momentan nicht erforderlich, da Unterangebot) kann mittelfristig zu Entlastungen des Haushalts führen. Sobald der Bedarf an Betreuungsplätzen in der Stadt Ahrensburg sinkt und ein Überangebot besteht, könnte über Maßnahmen zur Effizienzsteigerung im Einzelfall beraten werden.

5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtgebiet Ahrensburgs bildet den Rahmen für aktuelle und künftige Entscheidungen der politischen Gremien und eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln. Bürgerinnen und Bürgern sowie Immobilieneigentümern wird mit dem ISEK eine Planungssicherheit gegeben. Es entsteht ein klares Bild der künftigen Entwicklung ihrer Stadt. Mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren bis zum Jahre 2030 handelt es sich um eine grundlegende und langfristige Planung. Dennoch werden kurzfristige Maßnahmen und Schlüsselprojekte aufgezeigt. Die Grundzüge des Stadtentwicklungskonzepts bilden die Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der wiederum Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist. Merkmal des ISEK ist eine fach- und ressortübergreifende Betrachtungsweise. Beispielsweise werden Fragen der weiteren Wohnbautätigkeit im Zusammenhang mit der Infrastrukturausstattung behandelt, verkehrliche Aspekte fließen ebenso ein wie wirtschaftliche Fragen. Kultur und Freizeit als Bestandteile der Lebensqualität für die Einwohner Ahrensburgs werden ebenso betrachtet wie naturräumliche Belange.

Im ISEK werden die langfristigen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Stadt Ahrensburg definiert. Ahrensburg bekennt sich dabei zur Schonung aller natürlichen Ressourcen. Auf allen Handlungsebenen werden Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz sowie der energetischen Sanierung von Immobilien ergriffen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren (CO₂-Minus-Stadt) und die Nutzung regenerativer Energien zu erhöhen (Plus-Energie-Stadt). Ahrensburg möchte das bereits 1998 durch das Umweltministerium gesetzte und von der jetzigen Bundesregierung vorgegebene 30-ha-Ziel übertreffen. Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern.

Defizite und Probleme, aber auch Potenziale und Vorzüge der Stadt werden ganzheitlich betrachtet. Das ISEK soll eine Entscheidungshilfe zur Beantwortung vieler Fragen sein, die sich aufgrund veränderter gesellschaftlicher Bedingungen zwangsläufig stellen. Es wurde ein „Fahrplan“ mit Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg für einen Zeithorizont bis 2030 erarbeitet.

Das ISEK beinhaltet u. a. räumliche und sachliche Schwerpunkte, die untersucht und bewertet wurden. Räumliche Schwerpunktbereiche beziehen sich auf einzelne Teilgebiete innerhalb des gesamten Stadtgebiets, sachliche Schwerpunktbereiche behandeln fachliche Themenkomplexe wie bspw. Das Wohnen, die gewerbliche Entwicklung oder den Natur- und Freiraum. Das ISEK führt die städtebauliche, soziodemographische, naturräumliche, wohnungswirtschaftliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise zu einer ganzheitlichen Beurteilung zusammen.

Die Landesplanung Schleswig-Holsteins verpflichtet die Mittel- und Großstädte zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Land, ein ISEK als Grundlage für die Neuaufstellung des F-Plans zu erarbeiten. Wesentlicher Bestandteil des ISEK ist das räumliche Leitbild für die Stadt. „Räumliches Leitbild“ bedeutet, aus der Entwicklungslinie der Stadt heraus, in seinem regionalen Kontext, ein Zielbild für die zukünftige Entwicklungstypologie und -struktur zu definieren. Für Ahrensburg bedeutet dies, den mitttelzentralen Charakter der Stadt als Schwerpunkt für die Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung zu sichern und zu stärken sowie die kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten.

Das ISEK sowie die Neuaufstellung des F-Plans sind notwendig für die Genehmigung formeller Planungen durch die Landesplanung sowie die Förderung bedeutender Infrastrukturprojekte. Ohne Förderung sind die für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen Anpassungsprozesse schwer möglich.

Die Stadtentwicklungsziele des ISEK sind in Einklang zu bringen mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes, der Umgebungslärmrichtlinie und den Empfehlungen der Zukunftswerkstatt.

5.1 Verfahrensablauf

Die Stadt Ahrensburg hat sich zu einer umfangreichen und vertiefenden Bürgerbeteiligung entschlossen, um die Grundsätze der künftigen Entwicklung eingehend mit Betroffenen und Interessierten zu diskutieren. Hierzu wurden drei öffentliche Zukunftswerkstätten und eine Reihe thematischer Veranstaltungen durchgeführt. Ergebnisse dieses Prozesses sind in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept nimmt Eckpunkte aus den Diskussionen in der Zukunftswerkstatt auf. Eine weitere Grundlage ist die politische Debatte. Fachliche Einschätzungen der beauftragten Büros liefern einen weiteren Beitrag zum ISEK.

Zwei Themen der Stadtentwicklung werden vertieft betrachtet: die Wohnungsmarktentwicklung und die Verkehrsplanung.

Wohnungsmarktkonzepte sind für die Landesregierung Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln im Zusammenhang mit Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung. Vertiefte Kenntnisse über Wohnungsbestand und -nachfrage und vor allem Prognosen der zu erwartenden Entwicklungen sind zudem eine wesentliche Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen.

Im Laufe der Erarbeitung des ISEK und auch in den Diskussionen in der Zukunftswerkstatt hat sich gezeigt, dass anstehende verkehrsplanerische Fragestellungen ebenfalls vertiefte fachplanerische Untersuchungen erfordern. Inzwischen ist die Erarbeitung eines Masterplans Verkehr beschlossen und begonnen worden. Die entsprechenden vertieften Analysen auf Basis aktueller Verkehrszählungen werden in einem gesonderten Bericht zusammengestellt.

5.2 Ergebnisse

5.2.1 ISEK

Als Grundlage für die Stadtentwicklung von Ahrensburg bis zum Jahr 2030 werden Ziele formuliert. Sie bilden die Basis für die daran anschließende Definition räumlicher und thematischer Handlungsschwerpunkte. Drei Zielebündel werden als wesentlich für Ahrensburg zusammengefasst:

Moderates und qualitatives Wachstum

- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen: Zur gleichmäßigen Auslastung von bereits vorhandener Infrastruktur ist eine Attraktivitätssteigerung auch für jüngere Bewohner anzustreben. Damit soll eine „gesunde Mischung“ der Generationen in den Quartieren erreicht werden. Zusätzlicher Wohnungsbau wird dabei auch als Beitrag zur Reduzierung von Zielverkehren durch Einpendler aufgefasst.
- Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip für Wohn- und Gewerbeentwicklung: Angestrebt wird eine Innenentwicklung im Kernstadtbereich und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte. Großflächige Stadterweiterungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen realisiert werden. Diese Innenentwicklung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von langen Wegen und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume.
- Die ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers eignen sich für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen. Ein Großteil des Bedarfs an Geschosswohnungen kann in der Innenstadt abgedeckt werden. Für verdichteten Eigenheim-

bau bleibt ein Bedarf von ca. 800 WE, die an den größtenteils bereits erschlossenen Stadträndern gedeckt werden können.

Starkes Mittelzentrum

- Stärkung der Stadt Ahrensburg als Wohn- und Arbeitsstättenstandort: Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des prosperierenden Mittelzentrums vor den Toren Hamburgs mit entsprechenden Arbeitsplätzen und qualitätvollen Wohnangeboten.
- Vermeidung motorisierten Verkehrs, Verbesserung des Verkehrsflusses: Zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Entlastung der Wohngebiete sind die Verbesserung des Verkehrsflusses und Verkehrsvermeidung notwendig. Hierzu zählen neben einer Reihe von verkehrlichen Maßnahmen auch die Innenentwicklung in den beiden Gewerbegebieten.
- Starke Innenstadt mit den wesentlichen Funktionen Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen: Erhalt der Kaufkraft, Belebung der Innenstadt und Stärkung ihrer Attraktivität mit Schaffung neuer Angebote aus Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen. Hier rücken bisher untergenutzte aber gut erreichbare Teile der Innenstadt, aber auch im Schlossumfeld sowie Mischnutzungen im Bereich des Gewerbegebiets West in den Fokus.
- Aufhebung der Randlage der Gewerbegebiete, Verknüpfung mit der Innenstadt: Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Ausschöpfung des Potenzials des innenstadtnahen Gewerbegebiets Nord durch verbesserte Wegeverbindungen und eine bessere städtebauliche Verknüpfung.

Weiterentwicklung von Stadtstruktur und Stadtidentität

- Entwicklung unter Berücksichtigung historischer Spuren: Mit Schloss, Marstall, Aue und dem historischen Stadtgrundriss hat Ahrensburg Alleinstellungsmerkmale, die es gilt bei einer zeitgemäßen Weiterentwicklung präsenter in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Dem öffentlichen Raum kommt hierbei als Identitätsträger ein besonderer Stellenwert zu.
- Nicht nur im Innenstadtbereich, sondern auch in den Stadtquartieren gilt es, ihre Unverwechselbarkeit mit einer behutsamen Entwicklung an einzelnen Orten in Einklang zu bringen, um Nahversorgung und Infrastruktur zu erhalten und die Identifikation mit dem Wohnort zu stärken.
- Erhalt der Naturräume und verbesserte Nutzbarkeit als Naherholungsräume: Bei einer Verdichtung in der Kernstadt wächst der Stellenwert ausgleichender Landschafts- und Naturräume sowie der Bedarf auf kurzem Wege Naherholungsmöglichkeiten zu erreichen. Einem innerörtlichen grünen Netz kommt dabei eine ebenso große Bedeutung zu wie den außen liegenden Landschaftsräumen.

Vorrang für Innenentwicklung

Eine generelle Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebaupotenziale bestehen. Mit diesem Grundsatz werden übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten, Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Stadtteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.

Auch die beiden Gewerbegebiete bergen Potenziale für eine bessere Ausnutzung. Durch den neuen Bahnhaltepunkt Gartenholz wird die Attraktivität des Gewerbegebiets Nord nochmals gesteigert. Innenentwicklungspotenziale bestehen hier zum einen auf bereits erschlossenen, aber bislang unbebauten Reserven sowie auf Grundstücken, die nicht optimal ausgenutzt sind.

Bereits heute sind am Rande der Innenstadt an per öffentlichem Nahverkehr gut erreichbaren Standorten Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Diese Entwicklung ist zu fördern und mit anderen Ansprüchen an diese zentralen Lagen in Einklang zu bringen.

Konsequente Ausrichtung an den Bahnhöfen und dem Einzugsbereich der Innenstadt

Mit den Haltepunkten von Regional- und U-Bahn verfügt Ahrensburg über ein wesentliches Potenzial. Mit einer weitestmöglichen Ausrichtung weiterer Bautätigkeit an diesen Punkten wird ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr erreicht. Fuß- und Radverkehr wird begünstigt. Orte im Stadtgebiet, von denen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ein Bahnhof zu erreichen ist, werden vorrangig für neues Wohnen, neue Arbeitsstätten und Kultureinrichtungen entwickelt, sofern räumliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die Innenstadt ist der wichtigste Ort für die Identitätsbildung der Stadt Ahrensburg. Ihre Stabilisierung und Weiterentwicklung ist ein wesentliches Ziel des ISEK. Eine Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenstadt und deren fußläufigen Einzugsbereich ist ein Aspekt, der im Strukturkonzept hervorgehoben wird.

Räumliche Handlungsschwerpunkte:

- **Innenstadt**
Vorrangiges Ziel für die Innenstadt ist eine bauliche Vervollständigung, um die deutlich negativen Auswirkungen von Brachen auf das Stadtbild zu beseitigen. Die Innenstadt gewinnt ihre Anziehungskraft durch ihre Vielfalt. Eine Mischung der Nutzungen wie Arbeiten, Handel, Kultur und insbesondere Wohnen gilt es weiter zu fördern. Eine bauliche Mischung macht auch weiterhin den Reiz des Zentrums aus; dabei gilt es, eine Gratwanderung zwischen dem Herausstellen historischer Spuren und zeitgemäßen Neubauten einzuhalten. Vielfältige Ansprüche an den öffentlichen Raum als Aufenthaltsort und auch Verkehrsraum sind zu berücksichtigen.
- **Schlossviertel**
Ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Ahrensburg ist das Schloss mit seiner Lage in einer attraktiven Landschaftsachse, die unmittelbar an die Innenstadt angrenzt. Dieser besondere Ort soll entwickelt werden und stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beitragen. Durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen und vor allem neuen Wohnungsbau an den Rändern wird der Landschaftsraum der Aue stärker gefasst und erlebbar gemacht. Unter der Überschrift Schlossviertel entsteht unmittelbar an der Innenstadt ein Quartier, das das Stadtgefüge behutsam ergänzt und abrundet.

In der zeichnerischen Darstellung des Strukturkonzepts wird deutlich, welchen räumlichen Zusammenhang das geplante Wohnbaugebiet Erlenhof zur Innenstadt, dem Schlossviertel und dem Stadtteil Gartenholz aufweist. Mit der Empfehlung, dieses Baugebiet zu realisieren, wird bewusst von dem Grundsatz der Innenentwicklung abgewichen. Es zeigt sich, dass der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht allein durch Innenentwicklung entsprochen werden kann. Mit dem Erlenhof entsteht eine notwendige Ergänzung des heutigen Stadtgebiets, die bei einer qualitätvollen Entwicklung eine große Anziehungskraft entwickeln kann. Hier können Wohnwünsche von Zielgruppen erfüllt werden, die bislang in Ahrensburg keine entsprechenden Angebote finden.

Schlossviertel und Erlenhof tragen dazu bei, beide Teile der Kernstadt stärker zu verbinden. Der Stadtteil Gartenholz sowie das Gewerbegebiet Nord werden mit der übrigen Stadt verzahnt.

- **Stadteingang West**

Im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West liegen ebenfalls Chancen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung. Dieser Ort bildet den Auftakt zur Kernstadt, ist Eingangsbereich in die Wohnquartiere des Stadtteils West und umfasst ein Gewerbegebiet, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann. Eine gestalterische Aufwertung ist ein wichtiges Ziel, um auch an dieser Stelle einen attraktiven Stadteingang zu bilden.

Weitere Inhalte:

Das Vorrangprinzip der Innenentwicklung gilt grundsätzlich auch für die Gewerbeflächen. Mit einer moderaten Flächenerweiterung südlich des Beimoorwegs wird allerdings eine Anrundung des heutigen Siedlungskörpers ermöglicht. Bevorzugt sollten hier Betrieben Flächen angeboten werden, die bereits in der Stadt ansässig sind und aufgrund von steigenden Platzbedarfen an ihrem bisherigen Standort nicht bleiben können. Die Angebote in der Innenstadt werden ergänzt durch einige Nahversorgungsstandorte, die eine Grundversorgung in den Wohnquartieren auf kurzem Weg ermöglichen. Diese Zentren gilt es nach Möglichkeit zu stabilisieren. Einzelhandelsansiedlungen an neuen Standorten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zu empfehlen, um die Konkurrenz nicht zu stark werden zu lassen. Eine derartige Ausnahme bildet das Ziel im Bereich des Stadteingangs West durch eine moderate Angebotserweiterung die Versorgungsqualität im Stadtteil West zu verbessern.

Der Handelsstandort im Gewerbegebiet Nord soll auch weiterhin bestehen, um ein bestimmtes Segment des Einkaufens zu bedienen. Bei Modernisierungen und Sortimentsänderungen ist allerdings stets die Verträglichkeit für die Innenstadt und die übrigen Standorte zu gewährleisten.

Siedlungsstrukturelle Ziele wie z.B. das Prinzip der Innenentwicklung sind wesentliche Beiträge zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs. Neues Wohnen in Ahrensburg trägt dabei zu einer Verringerung der Einpendlerverkehre bei. Das heutige Straßennetz wird in die Darstellung übernommen. Noch in der Diskussion befindliche Netzergänzungen werden als symbolische Darstellungen in das Strukturkonzept übernommen. Im Zuge der Masterplanung Verkehr wird der Bedarf und der denkbare Verlauf neuer Straßen geprüft. Ergebnisse dieser fachlichen Prüfung und Abstimmung werden gemeinsam mit dem ISEK in die Flächennutzungsplanung einfließen.

Die heutigen Grund- und weiterführenden Schulen sind günstig angesiedelt; kurze Schulwege werden aus großen Teilen des Stadtgebiets möglich. Die mit dem ISEK verfolgte Zielstellung eines moderaten Wachstums in Form einer aktiven und gezielten Wohnbautätigkeit ist ein entscheidender Beitrag zur Sicherung dieser Schulstandorte.

Im Strukturkonzept werden Orte mit besonderer Bedeutung für Kultur und Freizeit hervorgehoben. Sie leisten einen Beitrag zur Lebensqualität, entwickeln eine überörtliche Anziehungskraft und stellen Identifikations- und Orientierungspunkte dar. Schloss, Marstall und das ehemalige Rohrbogenwerk sind darüber hinaus aufgrund ihrer historischen Gebäude von Belang. Gerade bei einer weiteren baulichen Entwicklung muss die Sicherung der naturräumlichen Qualitäten ein wesentliches Ziel sein. Naturschutzgebiete wie das Stellmoorer Tunneltal und die Aueniederung sind als Naherholungsgebiete Faktoren der Lebensqualität und Attraktivität Ahrensburgs und müssen für eine Bebauung Tabu sein. Sie übernehmen weiterhin einen ausgleichenden Beitrag zum lokalen Klima als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete; Wälder tragen zur Reinigung der Luft bei.

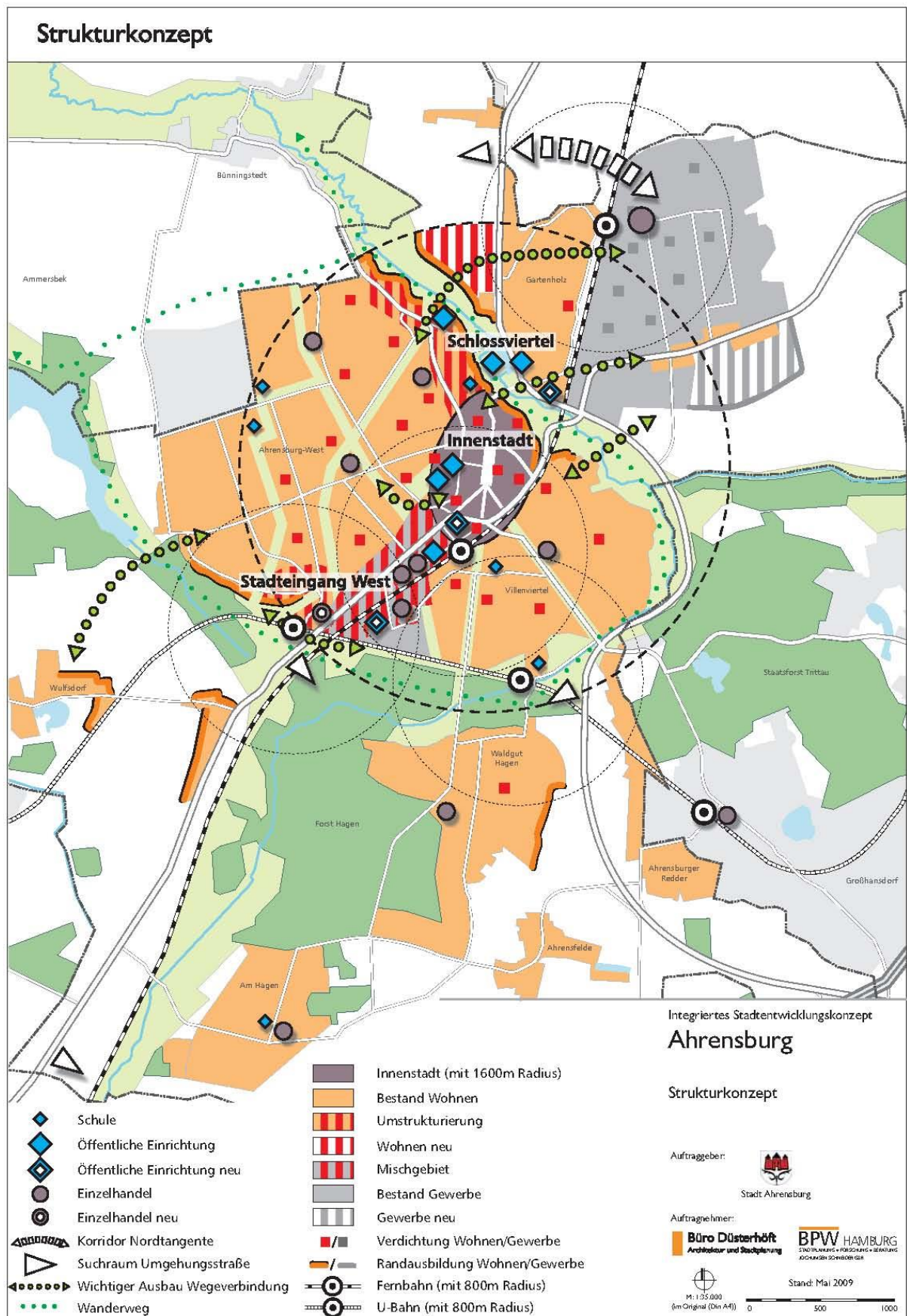


Abb. 9: ISEK-Karte Strukturkonzept

5.2.2 Wohnungsmarktkonzept

Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes ist die Ermittlung von Art, Umfang und Ausgestaltung künftiger Flächenbedarfe in den einzelnen Wohnsegmenten für den Zeitraum bis 2030.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte im Laufe des Jahres 2008, so dass die Daten mit Stand 31.12.2007 verwendet wurden. Es lagen im Wesentlichen nur Daten auf Stadt- und nicht auf Stadtteilebene vor.

Ahrensburg im Städtevergleich

Ahrensburg ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort und profitiert, auch innerhalb des Städtevergleichs, von seiner Nähe zu Hamburg sowie dem guten Arbeitsplatzangebot. Die Stadt konnte im Vergleich das zweithöchste Einwohnerwachstum verbuchen, jedoch ist die Bevölkerung insgesamt noch überdurchschnittlich alt. Ahrensburg konnte in den letzten Jahren deutlich an SVP-Beschäftigung und Einpendlern gewinnen. Diese positiven Entwicklungen lassen sich auch an einer deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraft ablesen.

Soziodemographische und -ökonomische Analyse

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn und zwischen 1997 und 2007 stieg ihre Einwohnerzahl um 7,2 % auf rund 31.400. Die Stadt profitiert dabei von positiven Wanderungssalden von durchschnittlich 300 Personen pro Jahr bei einem Sterbeüberschuss von rund 100 Menschen.

In den letzten elf Jahren hat die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) mit rund 32 % mit Abstand am stärksten zugenommen. Die arbeitsfähige Bevölkerung (21- bis 60-Jährige) ist am stärksten zurückgegangen. Der demografische Wandel hat sich damit trotz Zuzügen junger Familien weiter fortgesetzt. Die Anzahl der Haushalte ist aufgrund ansteigender Einwohnerzahlen und der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt seit 1997 deutlich angestiegen. Der Zuwachs ist vor allem auf kinderlose Zweipersonen-Haushalte (+19 %) zurückzuführen. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern wuchs um 5 %. Rund 44 % der Ahrensburg-Haushalte haben ein Netto-Einkommen über 4.000 Euro. Die Wohnkaufkraft ist damit überdurchschnittlich hoch.

Wohnungsmarktanalyse

Der Ahrensburger Wohngebäudebestand ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Nur rund 13 % der Wohngebäude entfallen auf MFH. Seit 1998 ist die Zahl der EFH-Gebäude am stärksten angestiegen.

Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes von ca. 15.800 WE befindet sich in MFH. Dahinter folgen Wohnungen in MFH, die hinsichtlich der Zuwachsraten bis 2006 gleichauf mit den EFH waren. Dies ist ein Indiz für eine relativ ausgewogene Nachfrage nach Wohnraum in EFH und MFH in der vergangenen Dekade.

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je MFH ist leicht angestiegen, während die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude durch den hohen EFH-Anstieg stabil geblieben ist. Die Anzahl der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen und die 3-Raum-WE sind am stärksten angestiegen.

Die Wohnungsneubautätigkeit in Ahrensburg hat die Fertigstellungsspitze des Jahres 2001 in den letzten Jahren nicht mehr erreicht. Seit dem Jahr 2002 ist im Segment der EFH/ZFH eine deutlich höhere Neubautätigkeit als im Geschosswohnungsbau festzustellen.

Insgesamt wurden seit 2000 durchschnittlich 165 WE p. a. in Ahrensburg in Neubaumaßnahmen fertiggestellt. In den vergangenen sechs Jahren entfielen davon rund zwei Drittel der fertiggestellten

Neubauwohnungen auf EFH. Hieraus lässt sich die derzeitige Nachfragesituation ableiten. Der fehlende Genehmigungsüberhang belegt die grundsätzlich gute Absorption des EFH-Angebotes in Ahrensburg. Die Schwankungen vor allem in der EFH-Neubautätigkeit sind in erster Linie der unterschiedlichen Verfügbarkeit von Wohnbauland geschuldet. Verfügbare größere Neubaugebiete (z. B. 2001/2002 bzw. 2006/2007) wirken sich in Fertigstellungsspitzen aus.

Das Segment der MFH ist durch niedrige Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren geprägt. Der vorhandene Fertigstellungsüberhang belegt die gute Marktabsorption des Angebotes. Hinsichtlich der Anzahl der Neubauwohnungen je MFH-Wohngebäude ist zuletzt in 2006/2007 eine Verkleinerungstendenz auf durchschnittlich ca. 4 bis 5 WE je MFH feststellbar. Dies deutet auf eine geänderte Nachfrage hin und lässt die Werte von 30,0 WE/MFH im Jahr 2001 als nicht marktgerecht erscheinen.

Die Ahrensburger Wohnimmobilientransaktionen werden dominiert von den Eigenheimen. Zusammen mit den unbebauten Grundstücken zur Eigenheimbebauung liegt der Anteil an allen Transaktionen bei über 76 %, d. h. weniger als ein Viertel entfällt auf Eigentumswohnungen. Während sich die Kauffälle von Eigenheimen in den vergangenen Jahren stabil entwickelt haben, sind die Transaktionen bei den Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen, was auf entsprechendes Nachfrageverhalten hindeutet.

Aufgrund des Rückganges bei den Eigentumswohnungen ist das gesamte Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien zurückgegangen. Gab es im Jahr 2000 noch 242 Kauffälle (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Bauplätze) so waren es 2007 nur noch 169.

Ahrensburg als Wohnstandort profitiert von seiner Lagegunst zu Hamburg, wodurch die Wohnimmobilienpreise und -mieten innerhalb des Landkreises Stormarn am höchsten sind. Der Angebotschwerpunkt von Neubauten liegt im Eigenheimsegment. Von Bauträgern werden überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften angeboten, während freistehende Häuser individuell errichtet werden.

Das Angebot im Geschosswohnungsneubau (Miet- und Eigentumswohnungen) ist gering. In einigen Neubaugebieten entstehen wenige, kleinere Mehrfamilienhäuser, deren Vermarktbarkeit sich verschlechtert, je peripherer das Geschosswohnungsbauprojekt lokalisiert ist. Ahrensburg steht im Wettbewerb zu den Umlandgemeinden, die sich ihren Marktanteil vor allem durch ein günstigeres Miet- und Kaufpreisniveau sowie durch eine bessere Flächenverfügbarkeit sichern.

Wohnungsmarktkonzept

Zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen bis zum Jahr 2030 wurden drei Varianten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet. Im Rahmen der Diskussionen auf der Zukunftswerkstatt haben sich die Einwohner auf die Variante 2 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verständigt. In dieser wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung des Zeitraums von 1998 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben und ein durchschnittlicher positiver Wanderungssaldo, wie er in den letzten elf Jahre (+300 Personen p. a.) stattfand, angenommen.

Laut dieser Prognosevariante werden in Ahrensburg im Jahr 2030 rund 34.000 Einwohner leben, für die bis dahin rund 2.600 Wohnungen benötigt werden. Unter der Annahme, dass 50 % der neugebauten Wohnungen auf den Typ Einfamilienhaus und 50 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen, werden insgesamt rund 78 ha oder 780.000 qm neue Baulandflächen in der Schlossstadt bis 2030 benötigt. Die Verteilungsquote für die Wohnungs- und Gebäudeart sollte bei der Entwicklung größerer Neubaugebiete standortspezifisch angepasst werden.

5.2.3 Masterplan Verkehr

Für die Stadt Ahrensburg wurde 2008 der erste Lärmaktionsplan aufgestellt, dessen Aussagen und Ergebnisse künftig ebenso in der Verkehrsplanung zu berücksichtigen sind, wie die Luftreinhalteplanung. Aufgrund der geographischen Lage Ahrensburgs sollten bei der Ausarbeitung eines verkehrlichen Rahmenplans auch Aspekte der regionalen und großräumigen Verkehre berücksichtigt werden, da diese als „Durchgangs- und Zielverkehre“ einen Beitrag zur Ahrensburger Verkehrsproblematik leisten. Da der „alte“ Generalverkehrsplan (GVP) sich lediglich auf das Ahrensburger Stadtgebiet bezieht, konnte die Problematik der Ziel- und Durchgangsverkehre sowie die verschiedenen Verkehrsrarten (ÖPNV, Radverkehr und Fußgänger) nicht angemessen thematisiert werden.

Um eine langfristig orientierte und fundierte Planung des Verkehrssystems in Ahrensburg zu ermöglichen, sind die städtebaulichen Rahmenpläne (Flächennutzungsplan, ISEK mit Wohnraumversorgungskonzept, Einzelhandelskonzept) auf der verkehrlichen Seite zu ergänzen. Mit dem neuen „Masterplan Verkehr“ wird eine systematische, langfristig angelegte Maßnahmen- und Finanzplanung für das Verkehrssystem in Ahrensburg entwickelt. Wichtige Bestandteile sind dabei eine Aktualisierung von Datengrundlagen und des Verkehrsmodells mit Aussagen zu Verkehrsströmen und Verkehrsbelegungen. Im Gegensatz zum Generalverkehrsplan enthält der Masterplan Verkehr Aussagen auch zum ÖPNV sowie zu Fußgänger- und Radverkehren.

Der Masterplan Verkehr bildet auch eine wichtige Voraussetzung für die Akquisition von Fördermitteln von EU, Bund und Land. Zu den „Pflichtaufgaben“ einer modernen Verkehrsplanung gehört auch eine systematische Einbeziehung von Aspekten der Umwelt-, Stadt- und Sozialverträglichkeit. Nicht zuletzt ist es eine Forderung aus der 2009 durchgeführten Zukunftswerkstatt in Ahrensburg, erstmalig in der Ahrensburger Verkehrsentwicklungsplanung eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit vorzusehen, um die Diskussion zum Verkehrssystem zu versachlichen und die Sichtweisen der von den verkehrlichen Auswirkungen Betroffenen frühzeitig mit einzubeziehen. Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit ist auch die vorliegende Informationsreihe zum Masterplan Verkehr (bearbeitet von: urbanus GbR, Lübeck und Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Hamburg), mit der die Ergebnisse der zentralen Bausteine dokumentiert werden.

1. Ergebnisse der Verkehrserhebungen
2. Rahmenbedingungen, Standortbestimmung
3. Entwicklungsoptionen, verkehrliches Leitbild, integriertes Gesamtkonzept

Die oben genannten drei Teile des Masterplans Verkehr sind auf der Homepage der Stadt Ahrensburg abrufbar. Im Folgenden werden die wichtigsten Elemente der Entwicklungsoptionen und des integrierten Gesamtkonzeptes wiedergegeben. Für die Verkehrsentwicklung in der Stadt Ahrensburg sind die nachfolgend aufgeführten neun Bausteine erarbeitet worden.

Verkehrliches Leitbild:

Baustein 1 - Regionale und überregionale Anbindung optimieren:

„Stärkung der Zentralität und der Nähe zur Hansestadt Hamburg“

Die Standortqualität und die Entwicklungschancen Ahrensburgs als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort werden maßgeblich durch die äußere Verkehrsanbindung beeinflusst. Die Funktion als regionales Zentrum sowie die günstige Lage in der Metropolregion Hamburg in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kernstadt Hamburg bieten eine hervorragende Standortqualität, die es durch ein gut ausgebauten regionales Verkehrsnetz zu festigen gilt.

Gleichzeitig bildet der regionale Zielverkehr den Hauptansatzpunkt, die Situation im städtischen Verkehrssystem zu verbessern und eine Entlastung vom Kfz-Verkehr zu erreichen. Insofern ist einer weiteren Aufwertung des regionalen ÖPNV (Bahn und Bus), aber auch einer Radverkehrsförderung im engeren Verflechtungsraum eine hohe Priorität einzuräumen.

Als zentrale regionale Projekte im Verkehrsbereich sind zu nennen:

1. Der Abschluss der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen für die BAB A1 und A21,
2. die Einführung der S-Bahn Hamburg – Ahrensburg (- Bad Oldesloe),
3. weitere Aufwertung der Regionalverkehrsverbindungen (Regionalbus) zu den benachbarten Siedlungsschwerpunkten.

Zur Optimierung einer guten Erreichbarkeit gehört auch das Vorhalten einer hohen Verkehrsqualität im städtischen Straßennetz. Hierzu ist neben einem Verkehrsmanagement (siehe Baustein 9) auch eine kontinuierliche Instandhaltung und Sanierung der Straßen erforderlich.

Baustein 2 - Verzahnung von Stadt- und Verkehrsentwicklung auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK:

“Basis für ein stadtverträgliches und nachhaltiges Verkehrssystem“

Der grundlegende Ansatz des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ ISEK im Hinblick auf eine verstärkte Vernetzung der Stadt und Verkehrsentwicklungsplanung ist letztlich die Voraussetzung dafür, um unter Berücksichtigung der künftigen Rahmenbedingungen und der zur Verfügung stehenden Ressourcen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Attraktivität, Leistungsfähigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und Verträglichkeit des Verkehrssystems zu erreichen.

Die im ISEK definierten Zielsetzungen und das zugehörige Strukturkonzept bilden den übergeordneten Rahmen für die künftige Stadtentwicklung mit den inhaltlichen Eckpfeilern

- Moderates und qualitatives Wachstum,
- starkes Mittelzentrum,
- Weiterentwicklung von Stadtstruktur und Stadtidentität,
- Vorrang für die Innenentwicklung,
- konsequente Ausrichtung an den Bahnhöfen und dem Einzugsbereich der Innenstadt,
- räumliche Handlungsschwerpunkte Innenstadt, Schlossviertel und Stadteingang West.

Förderlich für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung sind dabei

- die städtebauliche Entwicklung, vorrangig im Bestand und an vorhandenen leistungsfähigen Verkehrsachsen insbesondere des Schienenverkehrs,
- die Restriktion städtebaulicher Verdichtungen an Verkehrswegen mit bereits kritischer Verkehrsqualität,
- der Erhalt und die weitere Förderung von Nutzungsmischungen mit entsprechenden Infrastrukturen im Versorgungsbereich sowie
- die Verbesserung der Wohnumfeldqualität insbesondere in Quartieren mit hoher Verkehrsbelastung.

Um eine fundierte Planung zu ermöglichen sind die vorhandenen verkehrlichen Planungsgrundlagen insbesondere Verkehrserhebungen und Verkehrsstatistiken regelmäßig zu aktualisieren.

Gemäß den bestehenden und noch zu erwartenden gesetzlichen Vorgaben gehört künftig eine systematische Einbeziehung von Aspekten der Stadt-, Umwelt- und Sozialverträglichkeit mit zu den „Pflichtaufgaben“ der Verkehrsplanung, für die auch die Stadt Ahrensburg die entsprechenden Ressourcen bereitstellen muss. Dazu zählen vor allem die Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung sowie die Herstellung der Barrierefreiheit im Verkehrssystem.

Baustein 3 - Fuß- und Radverkehr offensiv fördern:

„Konsequente Umsetzung einer Stadt der kurzen Wege“

Die Stadtstruktur von Ahrensburg ist vor allem wegen der kompakten Bebauung um das Stadtzentrum herum und Entfernungen zwischen Wohngebieten und Stadtzentrum von überwiegend unter 5 km prädestiniert für einen hohen Anteil des Fuß- und Radverkehrs. Diese Potenziale sind noch konsequenter als bisher auszuschöpfen, wozu eine systematische Förderung dieser Verkehrsarten erforderlich ist.

Eine Steigerung der nichtmotorisierten Verkehrsanteile kann zudem zur angestrebten Entlastung des Straßennetzes vom Kfz-Verkehr und damit auch zu einer Verbesserung der Gesamtverkehrssituation beitragen. Allerdings ist die Wirkung in Bezug auf das Kfz-Gesamtaufkommen begrenzt, da sich die größten Umverlagerungen auf den Binnenverkehr beziehen, der nur etwa 25% des Gesamtverkehrsaufkommens stellt.

Als übergeordnete Zielsetzungen sind hervorzuheben:

- die Erhöhung der Verkehrssicherheit,
- der Ausbau einer attraktiven Infrastruktur von Wegeführungen, Aufenthaltsflächen und Radabstellanlagen sowie
- eine offensive Förderung eines „fuß- und fahrradfreundlichen Klimas“ mit einem positiven Image dieser Verkehrsmittel.

Im Radverkehr wird parallel zum Masterplan Verkehr bereits an einem Radverkehrskonzept gearbeitet, das die Vorgaben des Masterplans weiter konkretisiert und in die Umsetzung überführt. Im Vordergrund steht hier zunächst der Aufbau eines strukturierten Radwegesystems („Haupttrouten“) und eines darauf ausgerichteten Radwege-Ausbauprogramms. Wichtiger Bestandteil ist dabei eine gute Anbindung der Wohngebiete an das Stadtzentrum und das GE Nord als zweitem Arbeitsplatzschwerpunkt unter Ausnutzung Kfz freier oder verkehrsberuhigter Wegeführungen.

Bei den Haupttrouten sind die Schnittstellen zu den übergeordneten Radnetzen des Kreises Stormarn und der Freien und Hansestadt Hamburg zu berücksichtigen, um den Radverkehr auch im regionalen Kontext zu fördern.

Bausteine 4 und 5 - Städtisches Straßennetz systematisch entlasten und ruhenden Verkehr optimieren:

„Verbesserung der Verkehrssituation und Eröffnung neuer Gestaltungsspielräume“

Die Situation im Ahrensburger Straßenverkehrssystem bedarf einer signifikanten Verbesserung. Zum einen geht es darum, eine gute Erreichbarkeit wichtiger städtischer Verkehrsziele, allen voran dem Stadtzentrum und dem Gewerbegebiet Nord zu sichern. Zum anderen sollen aber auch die Wohnqualität erhöht und die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet werden. Dazu ist eine

systematische Entlastung des vorhandenen Straßennetzes mit drei Handlungsschwerpunkten erforderlich:

- Verlagerung von Kfz-Verkehren auf den Umweltverbund (zu Fuß, Rad, ÖPNV),
- gezielter Ausbau des Straßennetzes, um bestehende Defizite in der Verkehrsqualität abzubauen und die Handlungsspielräume für Kfz-Verlagerungen zu erhöhen,
- Verlagerung von Kfz-Verkehren, insbesondere von Durchgangsverkehren, auf leistungsfähige und möglichst konfliktarme Hauptverkehrsstraßen.

Von der verkehrlichen Wirksamkeit und der Erweiterung städtebaulicher Entwicklungsspielräume her ist eine Netzergänzung zwischen der B75 und dem GE Nord („Nordtangente“) zu favorisieren. Die durch die Verlagerung erreichten Kfz-Entlastungen in angebauten Hauptverkehrsstraßen sind dann konsequent für eine verkehrs-städtebauliche Aufwertung zu nutzen (siehe Bausteine 6 und 7).

Die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Stellplätzen ist eine zweite wichtige Stellschraube zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens und der Verkehrsqualität. Im Stadtzentrum ist eine flächendeckende und räumlich differenzierte Parkraumbewirtschaftung vorzuhalten, um eine Verlagerung auf andere Verkehrsmittel und eine gleichmäßige Auslastung der Parkieranlagen zu fördern.

Zusätzliche öffentlich zugängliche Stellplatzkapazitäten sind derzeit nicht planerisch erforderlich. Künftig dauerhaft entfallende Kapazitäten (z.B. bei neuen städtebaulichen Nutzungen) sind aber zu ersetzen.

Bausteine 6 und 7 - Hauptverkehrsstraßen städtebaulich integrieren und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum verbessern:

“Öffentliche Räume lebenswert gestalten“

Straßenräume und Quartiersplätze sind nicht nur Teile des Verkehrssystems, sondern dienen auch als Wohnumfeld und als Aufenthaltsräume. Neben der verkehrlichen Funktionalität sind daher städtebauliche Aspekte bei der Gestaltung zu beachten. In Ahrensburg gibt es eine Reihe von Straßen, insbesondere Hauptverkehrsstraßen, mit Defiziten in der Umfeld- und Aufenthaltsqualität (z.B. Große Straße Nord, Manhagener Allee). Diese Defizite sind sukzessive abzubauen.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Stadtzentrum. Die vor allem mit der Umgestaltung der Großen Straße und der Klaus-Groth-Str. (Ost) durchgeführte verkehrs-städtebauliche Aufwertung von Hauptgeschäftstraßen ist in nördlicher Richtung (Achse Rondeel – Schloss) und in südlicher Richtung (Hamburger Str. und Hagener Allee Zentrum) fortzuführen.

Baustein 8 - Städtisches ÖPNV-Angebot noch attraktiver gestalten:

“Erschließung neuer Kundenpotenziale mit Transparenz und Vernetzung“

Der städtische ÖPNV hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, beinhaltet aber noch weiteres Optimierungspotenzial. Um die Akzeptanz des öffentlichen Bus- und Bahnverkehrs zu erhalten und weitere Stammkunden zu gewinnen sind folgende Aktivitätenschwerpunkte zu setzen:

- Optimierung des Liniennetzes und Fahrplanes insbesondere hinsichtlich der Angebotstransparenz für Gelegenheitsnutzer,
- Einsatz alternativer Bedienungsformen zur Erhaltung eines ÖPNV-Angebotes in verkehrsschwachen Zeiten,

- Optimierung der Vernetzung Bus – Bahn und ÖPNV - Individualverkehr,
- Ausbau eines speziellen, stadtverkehrsorientierten ÖPNV-Marketing in Abstimmung mit dem HVV, um eine eigene Identität des Ahrensburger Stadtverkehrs zu entwickeln.

Baustein 9 - Verkehrs- und Mobilitätsmanagement aufbauen:

“Optimierung von Verkehrsabläufen und Beeinflussung des Verkehrsverhaltens“

Mit einem integrierten Mobilitätsmanagement sollen in Ahrensburg umweltfreundliche Verkehrsmittel gefördert und eine effiziente Nutzung des Verkehrssystems erreicht werden. Insbesondere mit einem verkehrsmittelübergreifenden Mobilitätsmarketing und einem betrieblichen Mobilitätsmanagement sind Verhaltensweisen gezielt zu beeinflussen.

Im Bereich der Verkehrssteuerung geht es vorrangig um eine effiziente Nutzung des Verkehrsrechners in Ahrensburg zur Erschließung zusätzlicher Leistungsreserven im Straßennetz und den Ausbau der ÖPNV-Beschleunigung an neuralgischen Abschnitten und Knoten im Straßennetz.

Folgende Entwicklungsoptionen werden für Ahrensburg bis 2025 in Aussicht gestellt:

- Bis 2025 wird der Kfz-Verkehr weiter zunehmen, wobei die Pkw-Fahrleistung nur noch moderat ansteigt bzw. bei anhaltend hohen Energiekosten sogar zurückgehen könnte, der Lkw-Verkehr aber nochmals deutlich ansteigt.
- Die größten Verkehrszuwächse ergeben sich dabei nicht aus externen Vorgaben, sondern aus den Entwicklungen in Ahrensburg selber, insbesondere den Stadtentwicklungsprojekten Erlenhof, Quartier Reeshoop und Beimoor Süd.
- Die Kapazität im übergeordneten Straßennetz wird künftig weitgehend ausgeschöpft sein, vor allem:
 - im gesamten nördlichen Stadtgebiet,
 - im Umfeld des Stadtzentrums und
 - an der Autobahn-Anschlussstelle.
- Eine nachhaltige Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verträglichkeiten lässt sich nur in einer Kombination aus einer offensiven Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs sowie einem zielgerichteten, moderaten Ausbau des Straßennetzes erreichen.
- Von allen untersuchten Ausbauoptionen weisen die nördlichen Netzschlüsse das beste Aufwand-Nutzen-Verhältnis auf, wobei die „kurze“ Nordtangente zwischen B75 und einem ertüchtigten Kornkamp zu favorisieren ist.
- Als kurzfristige Maßnahme zur besseren Anbindung des GE Nord und zur Entlastung des Beimoorwegs sollte der Netzschluss Beimoorweg – An der Strusbek realisiert werden.
- Der Ausbau des Straßennetzes sollte grundsätzlich mit komplementären Maßnahmen zur Erhöhung der Verträglichkeit und Verkehrssicherheit verbunden werden.
- Wegen zu erwartender Konflikte oder eines zu geringen Nutzwertes werden als Maßnahmen ausdrücklich nicht empfohlen:
 - eine westliche Umgehung der Stadt,
 - eine komplette Sperrung Am Alten Markt,
 - ein Netzschluss bis zum Rosenweg,
 - ein integrierter Netzschluss über Erlenhof,

- eine Öffnung des Wulfsdorfer Weges,
- eine Öffnung der Brücke Vierbergen,
- eine Durchfahrtsperre Hagener Allee Süd.
- Eine südliche Ortsumfahrung (südlich Hagen) ist eine strategische Option, deren abschließende Bewertung allerdings vertiefender verkehrsplanerischer und naturschutzfachlicher Untersuchungen, Abstimmungen sowie eines tragfähigen Finanzierungsmodells bedarf.

Die wichtigsten Eckpunkte des integrierten Gesamtkonzeptes lauten:

- In der künftigen strategischen Ausrichtung des Ahrensburger Verkehrssystems sind auf kurzen Strecken die Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ grundsätzlich zu priorisieren.
- Das Konzept zur Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr setzt im Wesentlichen auf den Aufbau eines hierarchischen Radverkehrsnetzes mit hochwertigen Hauptrouten („Velorouten“), attraktiven Abstellanlagen und einem offensiven Radverkehrsmarketing sowie eine Erhöhung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualitäten.
- Der ÖPNV ist noch konkurrenzfähiger zu machen. Dazu gehören vor allem eine Verkürzung von Reisezeiten, eine bessere Anbindung des GE Nord als größter Arbeitsstandort in Ahrensburg und ergänzende Angebote im Spät- und Wochenendverkehr. Mit einem gezielten Marketing ist eine eigene „Identität“ für den Stadtverkehr zu entwickeln.
- Mit dem Bau der S4 dürfte sich ein neuer Impuls für den Ahrensburger ÖPNV ergeben, der auch eine Neustrukturierung des Stadtverkehrs erfordern wird. Eine „Schnellverbindung“ nach Hamburg ist aber unbedingt beizubehalten.
- Vor einem Ausbau des Straßennetzes ist die Erhöhung der bestehenden Verkehrsqualität insbesondere im Hinblick auf eine verbesserte Instandhaltung (Abbau des „Sanierungsstaus“) und die Ertüchtigung der Verkehrssteuerung zu forcieren. Dazu sind entsprechende Ressourcen bereitzustellen.
- Ein Ausbau des Straßennetzes ist für eine systematische Entlastung sensibler Straßen vom Kfz-Verkehr und generell zur Verbesserung der Verträglichkeiten, aber auch zur Sicherung der Verkehrsqualität und der Standortqualität unverzichtbar.
- Von erster Umsetzungspriorität ist ein nördlicher Netzschluss zwischen der B75 und dem GE Nord („Nordtangente“), der die höchste verkehrliche Wirksamkeit aufweist und die städtebaulichen Entwicklungsspielräume in Ahrensburg erweitert sowie ein Netzschluss zwischen Beimmoorweg und An der Strusbek.
- Für eine Südtangente gibt es derzeit keine positive verkehrsplanerische Empfehlung. Die ermittelten Konflikte erfordern vertiefende Untersuchungen, um die Diskussion mit Sachargumenten zu hinterlegen und eine finale Entscheidung herbeizuführen.
- Um die städtebaulichen Qualitäten und die Lebensqualität in Ahrensburg zu stärken, sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der straßenräumlichen Verträglichkeit erforderlich. Räumliche Handlungsprioritäten liegen hier innerhalb des Zentrumsringes, im Bereich Große Str. Nord / Schloss, in der Manhagener Allee und im Reeshoop.
- Die Maßnahmen zum Ausbau und zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sind durch „weiche“ Maßnahmen zu flankieren, zu denen insbesondere ein integriertes Mobilitätsmarketing sowie ein Sicherheitsaudit für ausgewählte Verkehrsprojekte und ein Monitoring gehören. Auch hierfür sind entsprechende Ressourcen in der Stadtverwaltung erforderlich.

- Für einen effizienten Ressourceneinsatz wird empfohlen, ein integriertes Monitoring für die Rahmenpläne ISEK, Masterplan Verkehr und Lärmaktionsplan zu installieren.

5.3 Folgerungen aus dem ISEK für den FNP

Basierend auf den Analysen, der Zielformulierung und den im Strukturkonzept formulierten Eckpunkten der Stadtentwicklung werden im Folgenden die Handlungsschwerpunkte für die nächsten Jahre dargestellt.

Ziele für das Wohnen in Ahrensburg

- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen (Orientierungswert: 2.600 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2030)
- Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip
- Ausbau des Angebots bezahlbarer Wohnungen

Ziele für die Entwicklung der Innenstadt

- Stärkung der Funktionsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur
- Herausstellen der historischen Besonderheiten
- Gestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze
- Bauliches und funktionales Vervollständigen

Ziele für das Schlossviertel

- Schloss und Aue in den Mittelpunkt der Stadt rücken
- Anbindung des Gewerbegebiets Nord und Gartenholz an das übrige Stadtgebiet
- Ansiedlung neuer Funktionen: Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen
- Weitere Aufwertung der Freiräume

Ziele für den Bereich Stadteingang West

- Gestalterische Verbesserung der Stadteingangssituation
- Verdichtung im Umfeld des U-Bahnhofs
- Entwicklung des Gewerbegebiets West zum Mischgebiet
- Vernetzung durch Fuß- und Radwege, Verknüpfung zum Landschaftsraum

Ziele für den Bereich Mobilität / Verkehr

Neben bereits beschriebenen Grundsätzen der Stadtentwicklung, die eine Stadt der kurzen Wege fördern, lassen sich weitere Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität nennen. Diese sind bspw. im Masterplan Verkehr konkretisiert und sollten zur Umsetzung gebracht werden.

Ein Hauptziel ist die Entlastung sensibler Stadtbereiche vom Kfz-Verkehr. Dies gilt zum einen für Wohngebiete, die unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen angrenzen, z.B. an der Hamburger Straße oder am Reeshoop. Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht aber auch eine Entlastung innerstädtischer Quartiere anzustreben. Hier ist besonders das Umfeld des Schlosses zu nennen. Durch den bislang anstehenden Verkehr ist die Aufenthaltsqualität am Schloss, Marstall und Teilen der Aue beeinträchtigt. Verkehrliche Lösungen, die im Einklang mit den stadtstrukturellen Zielen der Entwicklung eines Schlossviertels stehen, sind zu erarbeiten.

Als favorisierte Maßnahmen mit hohem Nutzen werden die „Nordtangente“ zwischen Kornkamp und B 75 sowie der Netzschluss zwischen Beimoorweg und An der Strusbek genannt.

Für den Innenstadtbereich stehen Neuordnungen an. Auch hier müssen verkehrlich-funktionale Maßnahmen z.B. im Busverkehr oder beim Stellplatzangebot in Übereinstimmung mit gestalterischen Ansprüchen für die Innenstadt gebracht werden. Eine Überprüfung der Stellplatzkapazitäten und ihrer Standorte sollte das Ziel haben, die Innenbereiche von Parksuchverkehr freizuhalten. Direkte Erschließungen der Parkhäuser über den Innenstadtring sind anzustreben. Ziel ist es weiterhin, bestimmte Bereiche von Stellplätzen zu befreien, um neue Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger zu schaffen. Ein Schlüsselprojekt ist dabei der Rathausplatz, der sich größtenteils als unattraktiver Stellplatz darstellt. Bei Maßnahmen für den motorisierten Verkehr sind Anforderungen von Bewohnern, Einzelhändler und Gewerbetreibenden in Erfahrungen zu bringen und zu berücksichtigen.

Zur angestrebten Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Nahverkehrs zählt eine Überprüfung der Erreichbarkeiten innerhalb des Stadtgebiets. Mit den vorhandenen Bahnhaltepunkten ist eine Vernetzung innerhalb der Region gut möglich. Im Zuge einer eingehenden Untersuchung ist zu prüfen, inwieweit das innerörtliche Busangebot verbessert werden kann. Linienführung, Taktung und Qualität der eingesetzten Fahrzeuge sind Aspekte der Überprüfung. Auch die Machbarkeit eines eigenen Stadtbussystems mit leicht einprägsamen Takten und Tarifen, barrierefreien Bussen und Haltestellen und einer Rendezvous-Haltestelle in der Innenstadt ist näher zu prüfen.

Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr sind ein weiterer Baustein zur Verringerung der Belastungen durch motorisierten Verkehr. Die in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigten Lücken im Netz gilt es zu schließen. Priorität genießen dabei die Erreichbarkeit der Innenstadt und der Gewerbegebiete. Schlüsselprojekte sind Lückenschlüsse zwischen den Wohnquartieren im Stadtteil Ahrensburg-West und der Innenstadt, z.B. im Bereich des Stormarnplatzes. Die verbesserte Anbindung des Gewerbegebiets Nord über einen verlängerten Beimoorweg ist ebenfalls vorrangig umzusetzen.

Die Hauptfahrradrouten sind zu einem durchgehenden Netz auszubauen und einheitlich zu beschildern. Der durchgehende Fuß- und Radweg um die Kernstadt ist ein wesentlicher Beitrag für die Naherholung und die Erlebbarkeit der attraktiven Ahrensburger Landschaftsräume.

Ziele für den Bereich Wirtschaft

Ausgangspunkt für die Ausrichtung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist die Vielfalt der heutigen Betriebsstruktur. Durch diese Vielfalt ist die Stadt Ahrensburg weniger anfällig gegenüber wirtschaftlichen Krisen in einzelnen Branchen. Umfangreiche Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind nicht Inhalt des Stadtentwicklungskonzepts. Bei anhaltender Flächennachfrage ist lediglich die bereits geplante Neuausweisung südöstlich des Beimoorwegs für Unternehmensansiedlungen vorzusehen.

Vielmehr ist der Grundsatz der Innenentwicklung auch für die wirtschaftliche Entwicklung Handlungsleitlinie. Bevor neue Flächen erschlossen werden, sind Potenziale innerhalb der bisherigen Flächenabgrenzungen zu aktivieren. Damit erfolgt auch eine Verschiebung in den Aufgabenschwerpunkten der Wirtschaftsförderung. Die Flächenentwicklung und Neuansiedlung von Unternehmen tritt gegenüber einer intensiveren Bestandspflege in den Hintergrund. Eine Verbesserung der Standortbedingungen, laufende Qualifizierung der Arbeitnehmer, Beratung bei anstehenden Erweiterungen und ähnliche Aspekte der Sicherung bereits ansässiger Betriebe gewinnen an Bedeutung.

Ein Schlüsselprojekt in diesem Gebiet ist die Vitalisierung des Rohrbogenwerks. Durch die Mischung von alten und neuen Gebäuden und einer Mischung von Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen entsteht hier ein attraktiver Standort.

Für das Gewerbegebiet Nord gilt es, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen weiterzuentwickeln und zu einer verbesserten Ausnutzung der Grundstücke zu kommen. Kulturelle und wohnbauliche Nutzungen sind in diesem vergleichsweise dezentralen Gebiet auch langfristig nicht zu empfehlen. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Form von Verdichtungen, Umbauten und Aufstockungen ist besonders im engeren Einzugsbereich des neuen Bahnhofpunkts Gartenholz zu betreiben.

Der größte Teil heutiger Arbeitsstätten ist nicht mit Emissionen verbunden und daher auch in direkter Nachbarschaft zu Wohn- und anderen sensiblen Nutzungen möglich. Diese Tendenz birgt die Chance in und am Rande der Innenstadt vermehrt Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln. Besonders das Umfeld der Bahnhöfe und die damit gute Erreichbarkeit für Kunden und Beschäftigte wird als attraktiv empfunden.

Im Zuge einer Rahmenplanung für die Innenstadt ist allerdings abzuwägen, welche Standorte für welche Nutzungsart vorrangig entwickelt werden sollen. Die Zielsetzung, für die Innenstadt eine Mischung aus Arbeitsstätten, Wohnen und Kultur anzustreben muss auf einen feineren Maßstab bezogen werden. Insbesondere das Umfeld von Schloss, Marstall und Parkhotel birgt kulturelle und touristische Potenziale, die durch zusätzliche Angebote noch gestärkt werden können. Hier ist insbesondere der Bereich am Weinberg zu nennen.

Ziele für die Bereiche Bildung und Betreuung

Trotz aktuell rückläufiger Kinder- und Schülerzahlen kann es in Ahrensburg gelingen, das gute Versorgungsnetz aus Kindergärten und Schulen zu halten. Eine wesentliche Voraussetzung ist dabei die angestrebte Wohnbautätigkeit. Die im bisherigen Flächennutzungsplan abgegrenzten Gemeinbedarfsflächen für Schulen bieten ausreichend Spielraum für bauliche Modernisierungen und Erweiterungen. Eine Übernahme dieser Flächenkulisse wird empfohlen. Ein generelles Handlungsfeld für die öffentlichen Gebäude ist eine Fortsetzung der energetischen Sanierung, wie sie für die Stormarnschule durchgeführt wurde. Um die Maßnahmen in den räumlichen Handlungsschwerpunkten Innenstadt und Schlossviertel zu befördern genießen die nächstgelegenen Einrichtungen wie die Grundschule am Schloss Priorität bei einer Modernisierung und Weiterentwicklung des Profils.

Ein großer Teil junger Menschen zieht zu Ausbildungszwecken aus Ahrensburg weg. In Ahrensburg ansässige Unternehmen sind wiederum auf Fachkräfte angewiesen. In diesem Zusammenhang entstand die Idee eines Bildungscampus als einen Standort, an dem Aus- und Weiterbildungseinrichtungen gebündelt sind. Inhalte und Zielrichtung des Bildungscampus sind noch klarer zu formulieren. Gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Innenstadt bieten sich für eine derartige Einrichtung an, z.B. das Gewerbegebiet West oder auch Flächen südlich der Straße am Weinberg. Der Bildungscampus könnte zum Schlüsselprojekt für den Bereich Aus- und Weiterbildung werden.

Vor dem Hintergrund weiter wachsender Seniorenzahlen sind wohnortnahe Angebote für ältere Menschen in den Stadtteilen anzustreben. Ein dichtes Netz stationärer Angebote wird angesichts begrenzter öffentlicher Mittel schwer zu finanzieren sein. Daher sind Angebote des öffentlichen Nahverkehrs altengerecht zu gestalten, um den Zugang zu innerstädtischen Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Angestrebte Mischungen aus jungen und alten Menschen in den Wohnquartieren durch Innenentwicklung begünstigen zudem Nachbarschaftshilfen.

Ziele für die Bereiche Natur, Freizeit und Kultur

Vorraussetzung für jede weitere bauliche Entwicklung (insbesondere des Baugebiets Erlenhof) ist eine eingehende landschaftsplanerische Prüfung, in der die Auswirkungen auf die Umweltbelange untersucht werden. Auch die Maßnahmen der Innenentwicklung sind entsprechend fachplanerisch zu begleiten. Innenentwicklung kann einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung bedeuten, wenn z.B. bislang gewerblich genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad, durch begrünte Wohnquartiere ersetzt werden. Neben naturräumlichen Potenzialen sind historische und kulturelle Attraktionen Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung des Ahrensburger Freizeitwerts. Ein Highlight ist in mehrfacher Hinsicht das Schloss, aber auch die Schlosskirche, die regelmäßig Ort für überregionale Musikveranstaltungen ist, besitzt eine große Anziehungskraft. Mit dem Marstall wurde ein Veranstaltungszentrum in historischem Ambiente geschaffen, das vielseitig nutzbar ist.

Bei der Ansiedlung neuer Angebote sind diese Orte zu schützen. Eine Erweiterung und Bereicherung des Angebots ist wünschenswert, auch eine gesunde Konkurrenz. Wenn jedoch neue Einrichtungen zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Basis bisheriger Angebote führen, ist deren Ansiedlung abzulehnen. Unter dem Vorbehalt dieser Prüfung sowie eingehender Bedarfs- und Machbarkeitsuntersuchungen werden folgende Standorte genannt, die sich grundsätzlich für die Ansiedlung weiterer kultureller und touristischer Einrichtungen eignen und im Zusammenhang der räumlichen Handlungsschwerpunkte bereits beschrieben wurden: ehemaliges Rohrbogenwerk (Stadteingang West), Weinberg (Schlossviertel), Lindenhof (Innenstadt). Eine Schlüsselmaßnahme in diesem Handlungsfeld ist dabei der durchgängige Fuß- und Radweg um die Kernstadt sowie die Maßnahmen im Umfeld des Schlosses.

Die zum Zeitpunkt des Beschlusses formulierten Ziele werden durch die Stadt Ahrensburg weiterentwickelt und fortgeschrieben. Vereinzelt ändern sich die Schwerpunkte in den verschiedenen Themenbereichen. Hierüber wird in den zuständigen politischen Gremien beraten.

6 Flächenkonzept F-Plan

Die Basis des Flächenkonzeptes bilden der heutige Bestand und die sich innerhalb der neu definierten **Siedlungsgrenze** für das Jahr 2025 (Kap. 6.2.4) ergebenden Potenzialflächen. Die ermittelten Bedarfe sowie die Ergebnisse anderer Fachplanungen fließen rahmengebend in das Flächenkonzept ein. Des Weiteren werden bereits planungsrechtlich gesicherte oder ungenutzte Flächen hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen neu bewertet.

Der Bereich „**Gewerbe**“ (Kap. 6.1) umfasst die Themen Landwirtschaft, Gewerbe und regenerative Energien. Zur Heranführung an das Thema wird die „drei-Sektoren-Theorie“ erläutert und ein kurzer Überblick über die Ist-Situation gegeben. Die Landwirtschaft ist ein prägender Bestandteil der Stadt Ahrensburg und wird daher besonders betrachtet. Ziel ist es, die landwirtschaftlichen Betriebe möglichst nicht einzuschränken, ihnen Entwicklungsspielräume einzuräumen und sie von Anfang an in die Planung mit einzubeziehen, um Konflikte mit anderen Interessen so weit wie möglich zu vermeiden. Das Thema Gewerbe spielt in der Stadt Ahrensburg eine besondere Rolle. Eine intensive Auseinandersetzung mit Bedarfsprognosen und städtebaulichen Aspekten in der Gewerbeentwicklung soll den Gewerbestandort Ahrensburg zukunftsfähig gestalten. Zu diesem Zweck befindet sich ein Gewerbeflächenkonzept in der Erarbeitung. Die Ergebnisse fließen in den Flächennutzungsplan ein. Hierbei spielen insbesondere auch neuere Entwicklungen im Gewerbesektor eine wichtige Rolle. Die Stadt Ahrensburg ist sich darüber hinaus auch der Bedeutung der regenerativen Energieerzeugung bewusst und dokumentiert dies mit der Thematisierung auf F-Plan-Ebene. Verschiedene Arten der regenerativen Energieerzeugung werden erläutert und auf ihre Umsetzbarkeit in der Stadt Ahrensburg hin untersucht. Die Verknüpfung mit dem Bereich Gewerbe soll insbesondere die wirtschaftlichen Potenziale aufzeigen, die die verschiedenen Formen der regenerativen Energieerzeugung bieten.

Der Bereich „**Wohnen**“ (Kap. 6.2) beschäftigt sich mit den aus der Bevölkerungsprognose abgeleiteten Bedarfen an Wohnbauflächen und der Benennung von Potenzialflächen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung. Ein wichtiger Bestandteil dieses Bereiches sind Qualitäten bezüglich der Potenzialflächen und die Siedlungsgrenzen.

Der Bereich „**Zentrum**“ (Kap. 6.3) beschäftigt sich mit den Themen Handel (Einkaufsmöglichkeiten), zentrale Funktionen (öffentliche, soziale und technische Infrastruktur) sowie Ortsmitte (gesellschaftliche Treffpunkte). Hierbei spielen aktuelle Planungen sowie erwartete Veränderungen durch Realisierung der im FNP vorbereiteten Flächenentwicklungen auf die o.g. Themen einen Schwerpunkt.

Der Bereich „**Grün**“ (Kap. 6.4) beschäftigt sich mit den Themen Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Sport und Spiel, Fuß- und Radwege sowie ruhige Gebiete. Es wird eine Strategie ausgearbeitet, die es ermöglichen soll zukünftig die Qualität von Freizeit und Erholung in der Stadt Ahrensburg zu erhöhen und somit für die Bewohner attraktiver zu gestalten. Zudem beschäftigt sich dieser Bereich mit den Themen Waldflächenkonzept und Ökokonto bzw. Maßnahmenflächen. Es wird dargestellt, wie die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächen und Maßnahmen ausgeglichen werden sollen.

Der Bereich „**Verkehr und Technik**“ (Kap. 6.5) beschäftigt sich mit den Themen Mobilität und Verkehrserschließung sowie technische Infrastruktur. Im Fokus steht hierbei die Analyse des vorhandenen Verkehrssystems (MIV und ÖPNV). Hieraus leiten sich Empfehlungen für andere Bereiche (insbesondere Gewerbe und Wohnorte) ab. Die Rahmenbedingungen für das Thema technische Infrastruktur werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB abgefragt.

Der Bereich „**rechtliche Bindungen**“ (Kap. 6.6) beschäftigt sich mit den Themen Altlasten, Denkmale und Schutzgebiete. Diese Themen bilden einen zu berücksichtigenden Rahmen bei der Ausweisung und Entwicklung von Flächennutzungen.

Im Kapitel „**Flächenbilanz**“ (Kap.6.7) werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen aufgezeigt und die Ableitung konkreter Maßnahmen aus den Folgerungen des FNP erläutert.

6.1 Gewerbe

Erklärungen zur Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur finden eine Grundlage in der Drei-Sektoren-Hypothese, so dass heute zunehmend und auch von der OECD favorisiert eine Einteilung in die drei Sektoren Produktion (primär), Industrie (sekundär) und Dienstleistung (tertiär) erfolgt. Die Hypothese beschreibt eine Verlagerung des Schwerpunkts der wirtschaftlichen Tätigkeit zunächst vom primären Wirtschaftssektor, auf den sekundären und anschließend auf den tertiären Sektor.

Der Primärsektor (oder Urproduktion) umfasst z.B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau. Der Sekundärsektor (oder industrieller Sektor) schließt das verarbeitende Gewerbe, die Industrie, das Handwerk, die Energiewirtschaft, die Energie- und Wasserversorgung sowie zumeist auch das Baugewerbe ein. Der Tertiärsektor (oder Dienstleistungssektor) umfasst Wirtschaftszweige wie Handel, Verkehr und Logistik, Tourismus sowie öffentliche Haushalte.

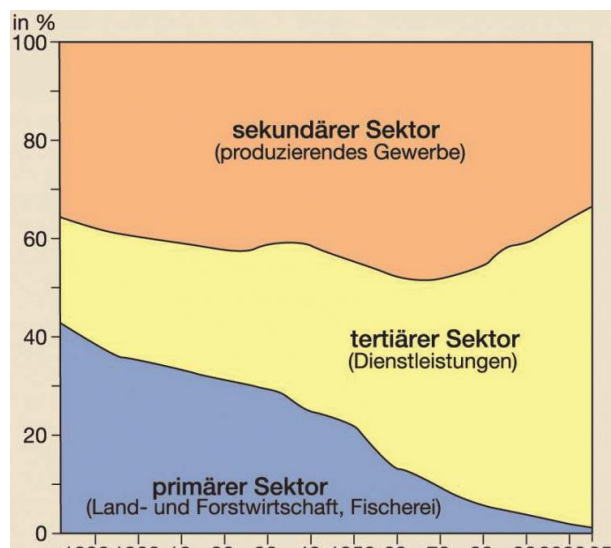


Abb. 10: Entwicklung der 3-Sektoren-Theorie nach Fourastié

Bei der Berechnung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs tritt die Problematik auf, dass dieser von verschiedenen, nicht exakt zu beschreibenden Einflussgrößen bestimmt ist. Neben den konjunkturellen und branchenspezifischen Größen ist der Flächenbedarf insbesondere von der Entwicklung der Produktionstechniken abhängig. Da dennoch eine Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2025 als Orientierung erfolgen soll, werden verschiedene Herangehensweisen gewählt (GIFPRO-Modell und GEFEK-Gutachten MRH). Der Flächenbedarf wird allgemein für alle Wirtschaftssektoren berechnet. Die Verteilung der Unternehmen auf die drei Sektoren (Primär-, Sekundär- und Tertiärsektor) in der Stadt Ahrensburg liegt im Bundesdurchschnitt, sodass kein Bereich besonders gefördert werden muss.

6.1.1 Ausgangssituation

Für die Attraktivität einer Stadt ist das Arbeitsplatzangebot ein ausschlaggebender Faktor. Ahrensburg hat in diesem Punkt außerordentlich gute Ausgangsbedingungen. Mit 4.269 Gewerbebetrieben¹², in denen 16.761 Menschen beschäftigt sind¹³, ist die Schlossstadt ein Arbeitsstättenschwerpunkt mit einer überörtlichen Bedeutung. Die Arbeitsplatzzentralität beträgt 1,5 (Zahl der sozialversi-

¹² Stand: 30.06.2011, Quelle: Stadt Ahrensburg

¹³ Stand: 30.06.2010, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

cherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort). Der Einpendlerüberschuss belegt die starken regionalen Verflechtungen der Arbeitsbeziehungen. Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung hat die Stadt Ahrensburg Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von 208 ha.

Die Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer werden regelmäßig in der kommunalen Haushaltssatzung für ein Haushaltsjahr festgelegt, können also jedes Jahr geändert werden. Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Ahrensburg beträgt im Jahr 2011 350 %. Durchschnittlich erhoben die Gemeinden 2010 im Kreis Stormarn einen Satz von ca. 330 %, im Vergleich dazu hatte Hamburg einen Satz von 470 %.

Bei den bestehenden Betrieben herrscht eine Vielfalt, sowohl hinsichtlich der Betriebsgrößen und Formen, als auch ihrer Tätigkeitsbereiche. Es lassen sich keine deutlichen Branchenschwerpunkte ausmachen. Die größten Betriebe sind in unterschiedlichen Feldern tätig: Verlag und Druck, Gewürzwerke, Softwareentwicklung und -beratung, Sicherheitstechnik, Schreibgeräte, Tiefdruck. Größere Arbeitgeber sind darüber hinaus die Stadtverwaltung sowie Banken und Versicherungen.

Die Vielfalt wird als Stärke empfunden. Die Ahrensburger Wirtschaft ist demnach im Städtevergleich eher unabhängig von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige und weist eine geringere Anfälligkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen auf.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Betriebe in Ahrensburg spürbar gewachsen, damit gehen steigende Beschäftigtenzahlen einher. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,9 %¹⁴ sehr gering. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote im Kreis Stormarn bei 4,2 % im Land Schleswig-Holstein bei 7,2 %¹⁵.

Kennzeichnend für den Kreis Stormarn und insbesondere auch Ahrensburg ist ein im Landesvergleich hoher Anteil im produzierenden und verarbeitenden Sektor. Mit fast 29 % in diesem Bereich wird der Landeswert von 26 % übertroffen.

Arbeitsstättenstandorte

Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die nord-süd-ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt-Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, der DB-Haltepunkt Gartenholz ermöglicht zudem eine direkte Anbindung per Bahn. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags und des HELA-Gewürzwerkes das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden.

Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Hier herrschen überwiegend Verwaltungsgebäude vor. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. Einzelne Flächen und Gebäude sind ungenutzt.

Südlich des Beimoorwegs wird zurzeit auf etwa 14 ha eine Erweiterung des Gewerbebestands umgesetzt. Nach Aussagen der städtischen Wirtschaftsförderung konnten diese Flächen sehr zügig vermarktet werden. Auch hier überwiegen kleinere und mittlere Betriebsgrößen sowie Gebäude.

¹⁴ Stand: 30.06.2011, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

¹⁵ Stand: 30.6.11, Homepage der BfA:

http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000000/html/start/karten/aloq_kreis.html

Mit dem Haus der Wirtschaft am sog. Beimoorknoten (Kreuzung Beimoorweg, Ostring) ist ein markanter Büroneubau entstanden, der zahlreiche kleine Unternehmen der Dienstleistungsbranche unter einem Dach vereint. Im übrigen Teil des Gebiets Beimoor-Süd sind Unternehmertypen gemischt: Autohäuser, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe.

Das erheblich kleinere Gewerbegebiet West zeichnet sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sowie zum Regionalbahnhof aus. Auf 14 ha sind hier ebenfalls Unternehmen verschiedener Branchen zu finden. Vor dem Hintergrund der hohen Lagegunst erscheint die Ausnutzung einzelner Parzellen als nicht standortgerecht. Dies gilt insbesondere für die Gebietsteile nördlich der Bogenstraße. Hier werden recht große Flächen lediglich zu Lagerzwecken genutzt. An der Kreuzung Bogenstraße / Brückenstraße liegt das ehemalige Rohrbogenwerk, deren Hallen leer stehen.

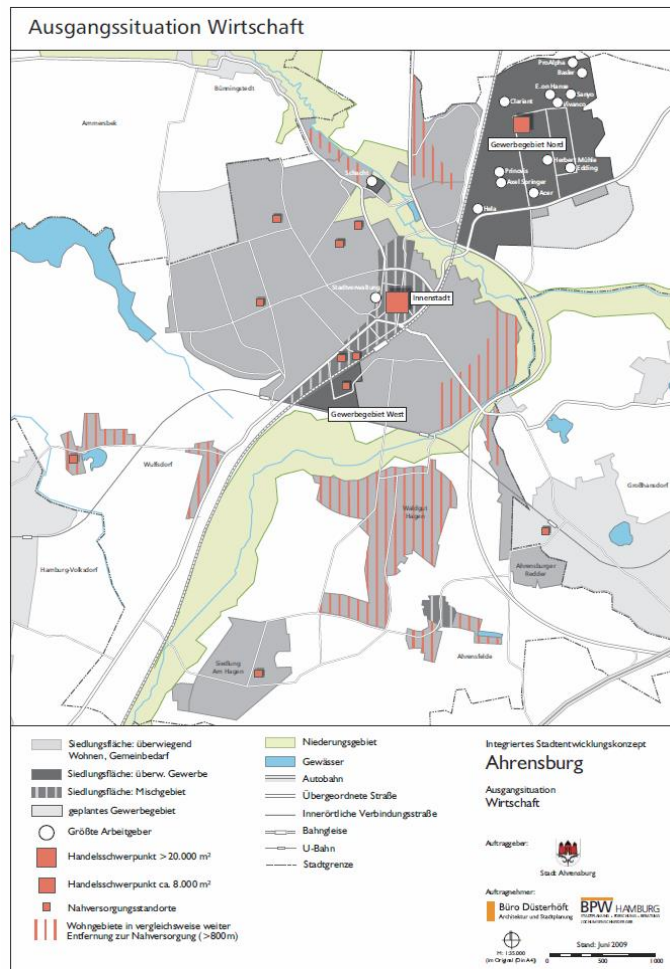


Abb. 11: ISEK-Karte zur Ausgangssituation Gewerbe

In der Innenstadt sind vor allem Dienstleistungsunternehmen vertreten. Beispiele für größere überörtlich agierende Unternehmen sind die Sparkasse Holstein oder die AOK, die beide an der Hamburger Straße ansässig sind. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs sind in den letzten Jahren größere Bürogebäude entstanden, die sich durch eine gute Erreichbarkeit per Bahn auszeichnen.

Tourismus und Gastronomie sind als Wirtschaftsfaktoren für Ahrensburg recht schwach ausgeprägt. Die Stadt verfügt insgesamt über eine Beherbergungskapazität von 417 Betten. Hotels liegen überwiegend in direkten Innenstadtlagen oder am Rande des Zentrums. Ein räumlicher Schwerpunkt gastronomischer Angebote ist ebenfalls die Innenstadt, u.a. die Große Straße.

GEFEK-Gutachten

Das von der Metropolregion Hamburg (MRH) in Auftrag gegebene Gutachten über eine Gewerbeflächenkonzeption 2011¹⁶ (GEFEK) beschreibt die Ausgangssituation und Handlungserfordernisse für die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen in der MRH. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Die MRH zählt in Deutschland, aber auch im europäischen Kontext, zu den wettbewerbsfähigsten Regionen. Die Metropolregion Hamburg und ihre Teilräume konnten in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung vorweisen.

¹⁶ Verfügbar auf der Homepage der Metropolregion Hamburg:
<http://metropolregion.hamburg.de/nofl/313190/flaechenangebot.html>, letzter Zugriff: 03.08.2011

Bis 2025 entsteht gemäß GEFEK für die gesamte Metropolregion ein rechnerischer Gewerbeflächenbedarf von ca. 1.400 ha. Dieser Bedarf verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teilräume der MRH. Den rechnerisch größten Flächenbedarf nach Hamburg (320 ha) haben die Kreise Pinneberg und Stormarn mit jeweils rd. 200 ha sowie der Kreis Segeberg mit ca. 180 ha. Die Prognose geht von einer räumlichen Verteilung der Flächennachfrage aus, die im Wesentlichen von der Distanz zur Stadt Hamburg bestimmt wird. Hinzu kommt der Übertragungseffekt, der einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen im Kreis Stormarn erwarten lässt. Wenn die Stadt Hamburg die Nachfrage an Gewerbeflächen nicht befriedigen kann, wird sich die Nachfrage auf das Umland übertragen. Hierbei sind insbesondere die Leitbranchen zu berücksichtigen: Informations- und Kommunikationstechnologien/Medien, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft, Häfen und Logistik/Maritime Wirtschaft, Luftfahrt, Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie. Diese Flächenprognose ist ein Anhaltspunkt für planerisches Handeln. Unabhängig von der zu bestimmenden Flächengröße stellt die Prognose immer auch eine Risikobetrachtung oder Erwartung dar.

Das GEFEK ordnet auf Basis einer indikatorenbasierten Bewertung die Gewerbegebiete unterschiedlichen Kategorien zu. Ahrensburg wird als Gewerbebestandort mit folgenden Charakteristika eingestuft:

- Gewerbegebiete mit vorwiegend regionaler, also über die rein lokale Nachfrage hinausgehender Bedeutung
- Gebiete mit hoher Bedeutung für kleinere und mittlere Unternehmen und Handwerksunternehmen mit hauptsächlich regionalem Wirkungsradius
- Nachfrage durch wichtige Unternehmen aus Leitbranchen ist gering bis mittel einzuschätzen
- Erfüllung wichtiger Standortfaktoren für Leitbranchen ist nur teilweise gegeben

Laut GEFEK-Gutachten spricht der Gewerbebestandort Ahrensburg in hohem Maße zukunftsorientierte Unternehmen an. Die Bahnanbindung und die Nähe zu Hamburg werden als Standortvorteile eingestuft. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ahrensburg ist aufgrund der gewachsenen Struktur mit Entwicklungsdynamik als hoch einzustufen. Die Nachfrage in Ahrensburg aufgrund des Übertragungseffektes aus Hamburg wird als gering bis mittel eingestuft.

Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO

In der standardisierten Version des GIFPRO¹⁷-Regionsmodells aus den 1980er Jahren wird der gewerbliche Flächenbedarf auf Grund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage in Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung, Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und Flächenbedarf durch Neuansiedlungen unterschieden. Die Stadt Ahrensburg wird dem Kreistyp III (ländliches Umland großer Kernstädte) mit einer durchschnittlichen Branchenstruktur zugeordnet, die durchschnittliche Gewerbeflächenpreise aufweist. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) geht dabei von einer Flächenkennziffer von 225 m² Gewerbeflächenbedarf je Beschäftigtem aus.

Grundannahmen	
Planungszeitraum	15 Jahre
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2010 (G-Besch.)	16.761 Beschäftigte
Flächenkennziffer (FKZ)	225 m ² je Beschäftigtem
Ansiedlungsquote (AQ)	0,18 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Mittelwert)
Verlagerungsquote (VQ)	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Mittelwert)
Freisetzungsquote (FQ)	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Pauschale)
Wiederverwendungsquote (WQ)	50 % von ($\frac{1}{2}$ FKZ x FQ x 15 Jahre)

Die hier aufgeführten Annahmen werden nun mit den konkreten Zahlen für die Stadt Ahrensburg ausgefüllt. Die daraus resultierenden Flächenberechnungen werden als eine Grundlage und als erster Orientierungswert für die Gewerbeflächenentwicklung in den kommenden 15 Jahren angesehen.

Gewerbliche Innenentwicklung: Nachverdichtung, Baulücken, Konversion, Flächenreserven innen	
Gewerbeflächenanspruch. Beschäftigte 2010	16.761 Beschäftigte
Freisetzungsquote	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Pauschale)
freigesetzte Beschäftigte je Jahr	117 Beschäftigte
freigesetzte Beschäftigte im Planungszeitraum	117 x 15 = 1.755 Beschäftigte
Wiederverwendungsquote	50% von (112,5 m² x 1.755) = 98.719 m² = 9,87 ha
freigesetzte / wiederverwendbare Fläche bis 2025	ca. 10 ha

Das rechnerisch hergeleitete Nachverdichtungspotenzial von 10 ha entspricht ca. 5 % der 2010 vorhandenen Gewerbeflächen in der Stadt Ahrensburg. Diese Summe wird von dem im folgenden Abschnitt errechneten Bedarf an neuen Gewerbeflächen abgezogen.

¹⁷ GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächen-Prognosemodell nach Bauer und Bonny 1987

Flächenbedarfsprognose (Bedarf in Innen- und Außenentwicklungsflächen)

G-Beschäftigte 2010	16.761 Beschäftigte
Beschäftigte in Neuansiedlung bis 2025 (Bneu)	AQ x G-Besch. 2010 x 15 0,0018 x 16.761 x 15 = 452 Beschäftigte
Beschäftigte in Verlagerung bis 2025 (Bver)	VQ x G-Besch. 2010 x 15 0,007 x 16.761 x 15 = 1.755 Beschäftigte
Flächenbedarf durch Neuansiedlung und Verlagerung	FKZ x (Bneu + Bver) 225m ² x (452 + 1.755) = 496.575 m ² = 49,7 ha
Flächenbedarf bis 2025	ca. 50 ha

Die Flächenbedarfsberechnung nach GIFPRO ergibt einen Flächenneubedarf von ca. 50 ha. Abzüglich der ca. 10 ha rechnerischem Nachverdichtungspotenzial bleibt ein **prognostizierter Neubedarf von ca. 40 ha bis 2025** gemäß dem GIFPRO-Modell.

6.1.2 Leitbild Gewerbe – starkes Mittelzentrum, vielfältiger Gewerbebestandort

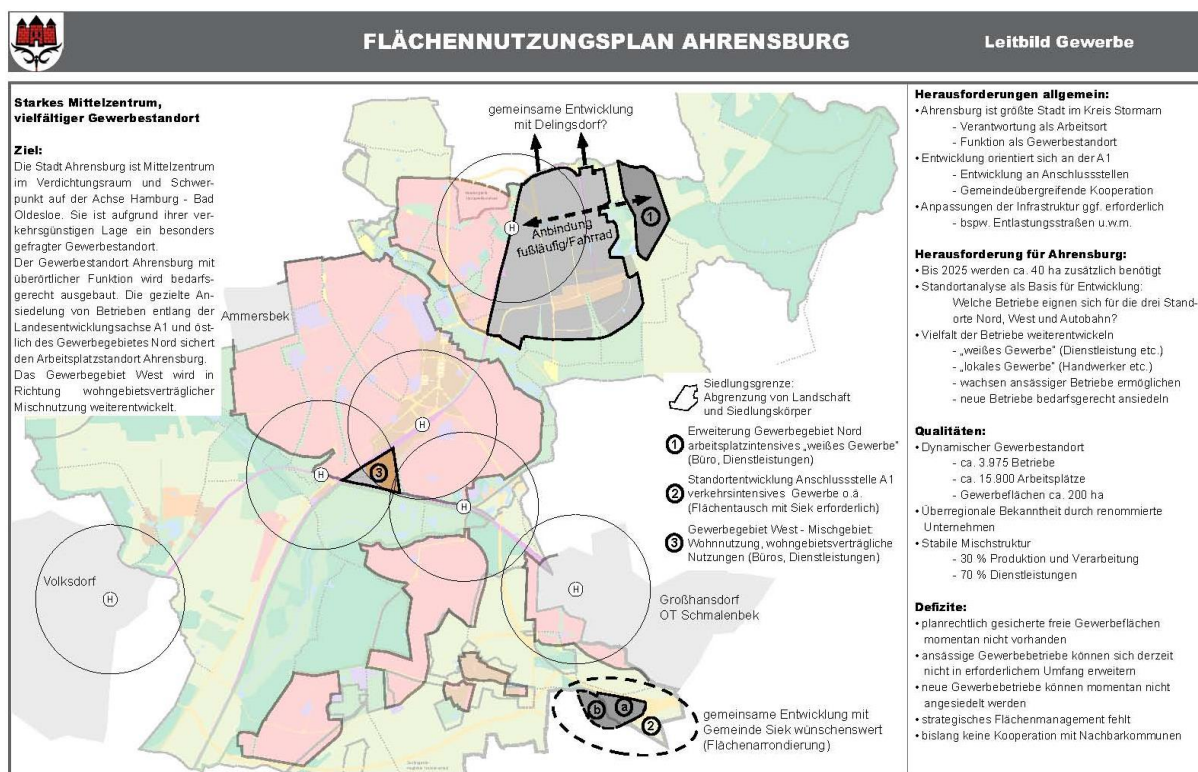


Abb. 12: Leitbild Gewerbe

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

Der Gewerbebestandort Ahrensburg mit überörtlicher Funktion wird bedarfsgerecht ausgebaut. Die gezielte Ansiedlung von Betrieben entlang der Landesentwicklungsachse A1 und östlich des Gewerbegebietes Nord sichert den Arbeitsplatzstandort Ahrensburg.

Das Gewerbegebiet West wird in Richtung wohngebietsverträglicher Mischnutzung weiterentwickelt.

6.1.3 Zielkonzept Gewerbeflächen

Die Stadt Ahrensburg hat mit dem Gewerbegebiet Nord einen gewachsenen Gewerbestandort, der den Anforderungen der überregionalen Planung entspricht. Er befindet sich in städtebaulich verträglicher Zuordnung zu Wohngebieten und in einer geeigneten Zuordnung zur Verkehrsinfrastruktur. Die Bahntrasse trennt Wohn- und Gewerbeflächen voneinander. Der Haltepunkt Gartenholz bindet das Gewerbegebiet an den ÖPNV an, die B 75 und der Ostring (L 224) binden das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Grundsätzliches Ziel des Flächennutzungsplanes ist der schonende Umgang mit dem Boden. Dem ISEK folgend, wird der Innenentwicklung im und der Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes Vorrang vor der Entwicklung neuer Gewerbeflächen eingeräumt. Der isoliert liegende Betrieb in der Straße „Am Tiergarten“ mit einer Größe von ca. 2,5 ha soll mittel- bis langfristig verlagert werden. Die unmittelbare Nähe zur Aue und die ihn umgebende Wohnnutzung stellen ein erhebliches Konfliktpotenzial dar. Eine Verlagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet Nord wird angestrebt.

Auf Grundlage der Aussagen des ISEK wurde seitens der Stadt Ahrensburg bereits der Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Beimoorweges gefasst. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 30,5 ha und wird für den Planungshorizont des F-Plans bis 2025 als Bestand gewertet, da in den vergangenen Jahren der Gewerbeflächenbedarf nicht durch Bauleitplanung befriedigt werden konnte.

Das in Aufstellung befindliche Gewerbeflächenkonzept wird hierzu genauere Aussagen treffen. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese hier eingepflegt.

Das bestehende Gewerbegebiet in der Bogenstraße wird im neuen FNP gemäß dem Bestand teilweise als Gewerbe- Misch- und Sonderbauflächen dargestellt. Hier sind keine wesentlichen Nutzungsänderungen geplant. Die in den Mischgebieten entlang der Hamburger Straße befindlichen Gewerbebetriebe werden planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung Ahrensburgs als Mittelzentrum im Verdichtungsraum um Hamburg und der dynamischen Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit sowie der Ergebnisse der GIFPRO-Berechnung wird die Bereitstellung von 40 ha im neuen F-Plan als mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive vorgesehen. Der kurzfristige Bedarf an Gewerbeflächen soll vorrangig auf den noch unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden.

Zwei Standorte werden im Vorentwurf des F-Plans ausgewiesen. Eine Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes Nord mit einer Größe von ca. 28 ha sowie eine Fläche am Autobahnanschluss mit einer Größe von ca. 7 ha.

Die Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes können ggf. auch Auswirkungen auf die Flächenausweisung in Größe und Lage haben.

Fazit Thema Gewerbe – Telegramm

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ahrensburg weist eine solide und stabile Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur auf. Die Gemeinde hat eine Arbeitsplatzzentralität von 1,5 und somit eine überörtliche Bedeutung als Arbeitsort. | <ul style="list-style-type: none"> • 2014 hat die Stadt ca. 200 ha Gewerbefläche. Angestrebt wird eine Erhöhung auf ca. 230 ha Gewerbefläche (entspricht ca. 6,5 % der Stadtfläche). |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ab ca. 2020 wird durch die feste Fehmarn-Belt-Querung eine zusätzlichen Gewerbeflächennachfrage entlang der BAB 1 zwischen Hamburg und Lübeck erwartet. | <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Ahrensburg kann heute den Bedarf an Gewerbeflächen nur zum geringen Teil befriedigen. |
| <ul style="list-style-type: none"> • GEFEK-Gutachten 2010 für die Metropolregion Hamburg prognostiziert für den Kreis Stormarn einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 190 ha bis 2025. Laut GEFEK-Gutachten spricht der Gewerbestandort Ahrensburg in hohem Maße zukunftsorientierte Unternehmen an. Die Bahn-anbindung und die Nähe zu Hamburg werden als Standortvorteile eingestuft. | <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe strebt die Stadt an, Betriebe zu bevorzugen, die arbeitsplatzintensiv sind und Gewerbesteuern an die Stadt abführen. Es wird angestrebt, die neu auszuweisenden Gewerbeflächen von Süd nach Nord in mehreren Abschnitten zu entwickeln. So ist gewährleistet, dass benötigte Flächen nachfrageorientiert entwickelt werden. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Ahrensburg lässt ein Gewerbe-gutachten anfertigen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2015 geplant. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf zum Flächennutzungsplan ein. | <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Ahrensburg verfolgt eine aktive, am Bedarf orientierte strategische Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung. |

6.2 Wohnen

Die Wohnungsmärkte unterliegen einem **kontinuierlichen Veränderungsprozess**. Im Zuge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und Bedürfnisse. In der Summe steht auch die Stadt Ahrensburg vor neuen und komplexen Herausforderungen.

Bis der Bevölkerungsrückgang in etwa 15 Jahren an Dynamik gewinnt, wird die Zahl der Haushalte stärker als die der Bewohner wachsen. Mittelfristig besteht noch ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, seine Befriedigung in den verschiedenen Segmenten kann zu angemessenen Mietpreisen in Ahrensburg beitragen.

Die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Mehrpersonenhaushalte (zu viele Einfamilienhäuser) ist noch nicht zu Ende. Die Ursachen der Haushaltsverkleinerung sind bspw. die Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung und die Folge von Versingelung oder Kinderlosigkeit.

Der Rückgang in der Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen wird insbesondere auf dem Eigentumsmarkt spürbar, da ca. 50 % der Erwerber dieser Altersgruppe zuzuordnen sind. Die sinkende Nachfrage trifft somit insbesondere die Einfamilienhausstandorte der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. In der Stadt Ahrensburg sollte die Konzentration daher vermehrt auf die Qualifizierung des Bestandes erfolgen.

Parallel dazu werden neue Impulse durch ältere Menschen gesetzt. Altersgerechte Wohnformen, der Anschluss an öffentliche Verkehrsnetze und die Möglichkeit zur selbstständigen Versorgung (kurze Wege) sowie Zentralität (wohnungsnah Infrastruktur) und Dichte (Wohnen auf der Etage) werden den Wohnungsmarkt insgesamt und damit auch in Ahrensburg zukünftig prägen.

Die konkreten Veränderungen sind vor allem von der Größe und der Funktion der Stadt, ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und der demographischen Perspektive sowie von ihren finanziellen Ressourcen abhängig. Ahrensburg als größte Stadt im Kreis Stormarn mit der Funktion Mittelzentrum hat günstige Voraussetzungen zur positiven Gestaltung der Zukunft.

Der demographische Wandel und dessen Folgen legen eine wohl überlegte Auswahl bei der Siedlungsflächenerweiterung in die Landschaft und beim Wohnungsneubau nahe. Neben der Sicherung und Aufwertung des Bestandes, ist insbesondere die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots sowie die Stärkung des Zentrums bzw. des Schlossumfeldes und die damit verbundene Stärkung der Stadtidentität anzustreben.

Die Stadt Ahrensburg entspricht mit ihrer Planung den Zielen, die in übergeordneten Planungswerken formuliert werden (**siehe Kapitel 3**). Als größte Stadt des Kreises Stormarn kommt ihr eine besondere Rolle insbesondere bei der Siedlungsentwicklung speziell im Bereich öffentlich geförderter Wohnungsbau zu.

6.2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Ahrensburg ist geprägt durch überwiegend suburbane Wohnformen in freistehenden Einfamilienhäusern (73 % der Wohngebäude). Doppel- und Reihenhäuser sind im Wohnungsbestand kaum zu finden. Die Grundstücksgröße und der -schnitt variieren je nach Entstehungszeit. Mehrfamilienhäuser (13% der Wohngebäude) nehmen ebenfalls nur einen geringen Teil der Fläche Ahrensburgs ein, bieten gleichzeitig aber Platz für 49 % aller Wohnungen.

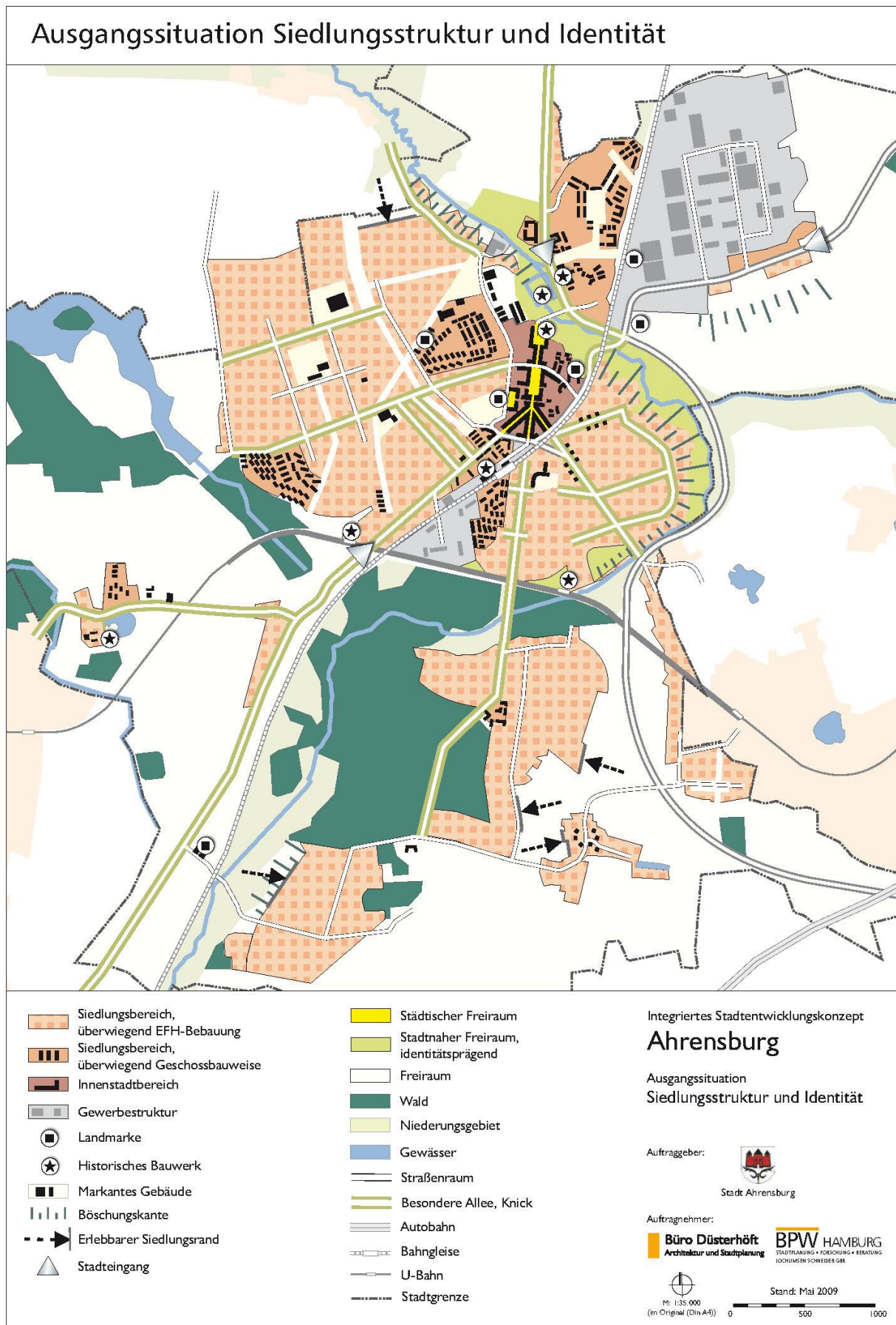


Abb. 13: ISEK-Karte Ausgangssituation Siedlungsstruktur und Identität

Die Charakteristika der unterschiedlich geprägten Stadtteile werden hier im Einzelnen beschrieben.

Das Gebiet **Ahrensburger Redder** ist geprägt durch zweigeschossige Einzel- und Reihenhäuser mit vergleichsweise kleinen Gärten und ist strukturell an Großhansdorf angegliedert.



Das Dorf **Ahrensfelde** wurde 1974 eingemeindet und hat seinen Dorfcharakter bewahrt: es ist geprägt durch alte Bauern- und Einfamilienhäuser mit vereinzelt neuen Einfamilienhäusern.

Das Quartier **Am Hagen** ist geprägt durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser. Das Gebiet ist durch Nachverdichtung überwiegend in zweiter Reihe mit Pfeifenstielererschließung überformt. Ganz im Südwesten befindet sich das Neubaugebiet „Am Kratt“ mit ein- bis zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung.



Der Stadtteil **Gartenholz / Kremerberg** ist ein Ende der 1970er Jahre begonnenes Neubaugebiet, das durch stark verkehrsberuhigte Quartiere mit unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt ist. Insbesondere am Kremerberg ist eine Mischung von Gebäuden unterschiedlicher Baujahre und -typen vorzufinden. Im Bereich Gartenholz sind sowohl Reihenhäuser im Westen als auch Zwei- bis Dreifamilienhäuser im Süden und Zeilenbauten mit bis zu 6 Geschossen im Osten des Quartiers zu finden.

Zwischen den Trassen der Deutschen Bahn und der U-Bahnlinie sowie dem Ostring befindet sich das **Villenviertel**, das älteste Wohngebiet Ahrensburgs vom Beginn des 20. Jahrhunderts mit bis zu dreigeschossiger, alter Villenbauung. Es ist geprägt durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, in Teilen sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Westen hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden, so dass dort auch kleinere Grundstücke zu finden sind. Zum Schutz der Gebietsstruktur sind Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für das Villenviertel erlassen worden.



Die Besonderheit des Quartiers **Waldgut Hagen** ist seine Lage zwischen dem Forst im Westen und dem landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsschutzgebiet im Osten. Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit vergleichsweise kleinen Grundstücken. Z. T. hat durch Nachverdichtung eine Überformung des Gebietes stattgefunden.

Der Stadtteil **West** ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser aus den 1930er/1950er Jahren, die vielerorts überformt sind. Entlang der Stormarnstraße und der Hamburger Straße ist Geschosswohnungsbau zu finden, an der Hermann-Löns-Straße zudem Punkthochhäuser.



Das Gebiet **Wulfsdorf** ist durch ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise charakterisiert. Es besteht eine Mischung von älteren Gebäuden und Neubauten (ökologisches Wohnprojekt „Allmende Wulfsdorf“, „Wohnen am Bornseck“, „Wilde Rosen“). Das Gut Wulfsdorf (Ökohof mit Mischung von Wohnen und Arbeiten) mit See und Gutshaus sind identitätsprägend für das Gebiet.

Im **Zentrum** der Stadt sind sehr unterschiedliche Gebäudetypologien zu finden: Blockrandbauung, Punkthochhäuser / Zeilenbauung im Bahnhofsumfeld und Nordosten sowie Einfamilienhäuser im Bereich Lohe / Gericht. Vielerorts sind Wohnungen in den Geschossen oberhalb von Läden und Büroflächen zu finden. Das Rathaus mit Marktplatz,



die Große Straße, das Rondeel, der Alte Markt mit Schlosskirche sowie das Schloss sind identitätsstiftende Merkmale des Zentrumsbereichs. Der barocke Stadtgrundriss ist bis heute erkennbar.

Das Angebot im Bereich Betreutes Wohnen kann als vielfältig und derzeit quantitativ ausreichend bezeichnet werden. Zudem werden Pflegeplätze an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet angeboten. Ergänzt wird das vorhandene Angebot aktuell durch den Bau eines Pflegeheims am Eingang zur Innenstadt an der Hamburger Straße. Für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ sind mehrere Angebote im Kernstadtbereich vorhanden.

Tendenziell kann die Dichte der tatsächlich zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Ahrensburg als „kleinstadttypisch“ charakterisiert werden. Im Rahmen des ISEK wurden Potenziale zur Innenentwicklung / Nachverdichtung aufgezeigt, die einen Zuwachs von 2,75 Wohneinheiten (WE) je ha bedeuten. Somit ist ein Zuwachs von ca. 1.633 WE (= ca. 31.266 EW) auf bereits ausgewiesenen und bisher für Wohnbauzwecken genutzten Flächen möglich. Die Realisierbarkeit der hierbei auf theoretischen Rechenwegen ermittelten Nachverdichtungspotenziale ist regelmäßig zu überprüfen. Können die Nachverdichtungsquoten nicht erreicht werden, so sollten Alternativflächen bereit gehalten werden.

Wohneinheitenbedarfsermittlung

Zur Ermittlung des Wohneinheitenbedarfs stehen auf Gemeindeebene unzureichend Werte zur Verfügung. Daher werden nachfolgend die Werte für die Kreisebene in Bezug zur Gemeindeebene gesetzt und auf dieser Basis ein Bedarf für Ahrensburg bis 2025 errechnet.

Kreis Stormarn: Entwicklung Einwohner (EW), Entwicklung Wohneinheiten (WE), 2010-2025		
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein – Wohnungsneubaubedarf 2010 bis 2025 in den Kreisen und kreisfreien Städten, Kreis Stormarn, Stand März 2011	2010: 229.230 EW	<u>Zuwachs 2010-2025</u>
	2025: 240.520 EW	+ 11.230 EW
		<u>Zuwachs 2010-2025:</u> +13.820 WE
Verhältnis Wohnungsneubaubedarf / Einwohnerzuwachs 13.820 WE / 11.230 EW		Faktor 1,22

Die zuvor geschilderten Rahmenbedingungen (demographischer Wandel und Singularisierung) führen zu dem hier dargestellten Bild. Es wird für den gesamten Kreis Stormarn von ca. 11.250 zusätzlichen Einwohnern bis 2025 ausgegangen. In dem gleichen Zeitraum werden knapp 14.000 neue Wohnungen benötigt. In der folgenden Tabelle werden die Zahlen für den Kreis Stormarn auf die Stadt Ahrensburg herunter gebrochen. Um die Entwicklungszahlen vergleichbar zu machen wird davon ausgegangen, dass das Verhältnis der Einwohner Ahrensburgs zu den Einwohnern des Kreises Stormarn im Jahr 2025 äquivalent zu dem im Jahr 2010 sein wird.

Stadt Ahrensburg: Entwicklung Wohneinheiten (WE) 2010-2025	
Einwohnerentwicklung Stadt Ahrensburg	<u>Zuwachs 2010-2025</u> + 1.540 EW
Wohnungsneubaubedarf 1.540 EW x Faktor 1,22	<u>Zuwachs 2010-2025</u> + 1.878 WE
WE-Bedarf im Planungszeitraum 2010-2025	+ 1.878 WE

Bis zum Jahr 2025 wird die Stadt Ahrensburg (Dezember 2013: 31.361 EW) auf Grund demographischer Veränderungen (siehe Kap. 4.2 Bevölkerungsprognose) bei leicht ansteigender Einwohnerzahl (+ 1.540 EW) **ca. 1.878 zusätzliche WE** benötigen.

Da Prognosen lediglich eine Orientierung darstellen, wird im Verfahren zusätzlich zu dem grundsätzlichen Bedarf von + 1.878 WE von einer **15%-igen Realisierungsreserve (= 282 WE)** ausgegangen. Diese Realisierungsreserve wird mit möglichen Hemmnissen bei der Entwicklung der aufgeführten Potenzialflächen (z. B. Eigentumsverhältnisse, Erschließung oder Altlasten) begründet. Demnach sind zur Deckung der Nachfrage bis zum Jahr 2025 **insgesamt 2.160 WE** neu zu schaffen. Diese Zahl deckt sich mit der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025¹⁸, die 2011 im Auftrag des Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein erstellt wurde und für Ahrensburg einen Bedarf von insgesamt 2.105 neuen Wohnungen prognostiziert. Es wird weiter differenziert in Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Demnach verteilen sich die Wohneinheiten gleichmäßig (50 / 50) auf die vorgenannten Bebauungsarten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde **beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der zuvor ermittelte Wohneinheitenbedarf wird daher den **Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzeptes (WoMaKo)** das im Rahmen der Erarbeitung des **ISEK** erstellt wurde, gegenübergestellt. Im Rahmen der Zukunftswerkstatt haben sich die Ahrensburger Bürger auf die Variante 2 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verständigt. Diese Prognosevariante geht von ca. 34.000 Einwohnern der Stadt Ahrensburg im Jahr 2030 aus, für die bis dahin rund 2.600 neue Wohnungen benötigt werden.

Fazit Wohneinheitenbedarfsermittlung:

Zur Deckung der Nachfrage bis zum Jahr 2025 sind gemäß der WE-Bedarfsberechnung **2.160 WE** zu schaffen. Zur Deckung des errechneten Wohneinheitenbedarfs für die Stadt Ahrensburg sind neben Nachverdichtungs potenzialen auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen und Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen auch weitere Entwicklungsflächen zu benennen. Diese Potenzialflächen sowie die Definition der zukünftigen Siedlungsgrenzen (**Kapitel 6.2.4**) basieren auf den Ergebnissen des ISEK sowie der Forderung nach Innenentwicklung, können jedoch nicht ausschließlich auf bereits besiedelten Gebieten nachgewiesen werden.

Potenzialflächenermittlung

Die im ISEK lokalisierten Flächen mit Entwicklungspotenzial für zukünftige Wohnbebauung sollen, entsprechend der internationalen Forderung, dem Innen- bzw. Außenbereich zugeordnet werden. Die Reihenfolge der Flächenkategorien spiegelt hierbei die Priorisierung nach dem Prinzip ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ wider.

Im Rahmen des ISEK wurden verschiedene Wohnbaupotenziale (Innen- und Außenentwicklung) aufgezeigt. Die Innenentwicklungspotenziale wurden dabei überschlägig, ohne Beachtung der Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeiten von Grundstücken, möglichen Bodenbelastungen u.ä., ermittelt. Zur Deckung des 2007 im WoMaKo berechneten Wohneinheitenbedarfs (2.601 Wohneinheiten bis 2030) wurden aus den potenziellen Flächen für 4.328 Wohneinheiten Flächen in einer Größenordnung zur Realisierung von 2.609 Wohneinheiten als Priorität im Rahmen des ISEK ausgewählt. Damit werden gut erschlossene Lagen bevorzugt, die kurze Wege zu vorhandenen Bildungs-, Kultur und

¹⁸ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2011: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

Versorgungsangeboten sowie öffentlichem Nahverkehr und Naherholungsräumen ermöglichen und gleichzeitig eine Mischung der Lagequalitäten und Bauformen angestrebt (siehe Abb. 16).

Ein Abgleich der im ISEK formulierten Ziele für die einzelnen Potenzialflächen mit den auf diesen Flächen realisierten, genehmigten und planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten kommt zu dem Ergebnis, dass die 2010 angestrebten Dichtewerte und somit das angestrebte Maß an Nachverdichtung nicht erreicht werden konnte. Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten liegt jährlich bei ca. 110 WE. Auf 15 Jahre multipliziert ergibt dies eine Wohneinheitenzunahme um ca. 1.650 WE bis 2025.

In den Jahren 2007 bis 2013 sind gemäß Auswertung der Stadt Ahrensburg ca. 750 Baugenehmigungen erteilt worden. Diese wurden entweder im Innenbereich durch Nachverdichtung oder durch die Entwicklung von Bebauungsplänen ermöglicht. Es zeigt sich, dass jährlich durchschnittlich lediglich ca. 107 WE genehmigt werden. Es fehlen durchschnittlich jährlich somit ca. 13 WE (10%), um die Nachfrage mittelfristig befriedigen zu können.

Neben der reinen Gesamtzahl ist auch die Wohneinheitendichte je Bebauungsplan eine wichtige Kennzahl, um abschätzen zu können, ob die im ISEK lokalisierten Potenzialflächen ausreichen. Es ist festzustellen, dass die Wohndichte bei nahezu jeder Potenzialfläche in der Realisierung teilweise deutlich unter den im ISEK formulierten Zielen zurück bleibt. Als Beispiel kann der B-Plan 92 „Erlenhof“ genannt werden. Die im ISEK beschlossene Anzahl an Wohneinheiten wird voraussichtlich lediglich zu 50 % erfüllt werden können. Dies bedeutet auf mittlere Sicht, dass die Größe der im ISEK lokalisierten Potenzialflächen nicht ausreichen wird, um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken. Aus diesem Grund ist es erforderlich für den F-Plan auch solche Flächen zu untersuchen, die im ISEK der nachrangigen Priorität zugeordnet waren.

6.2.2 Leitbild Wohnen – Moderates Wachstum mit Vielfalt

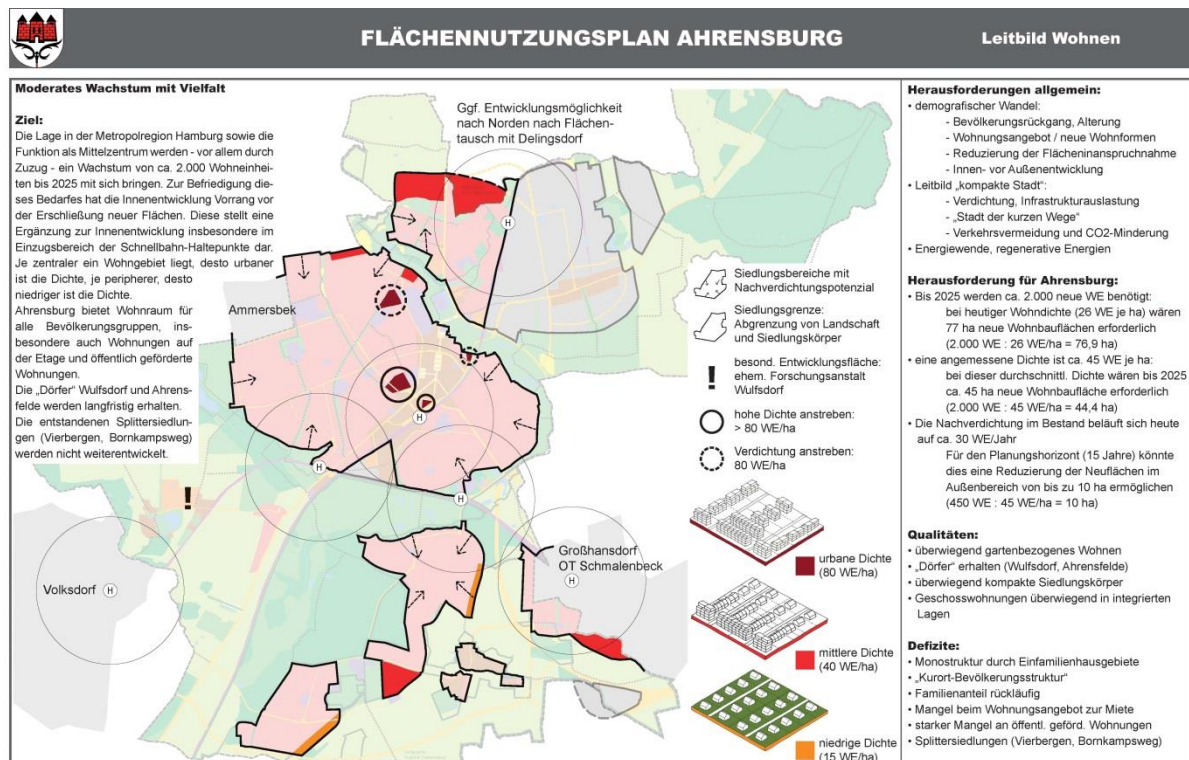


Abb. 14: Leitbild Wohnen

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.

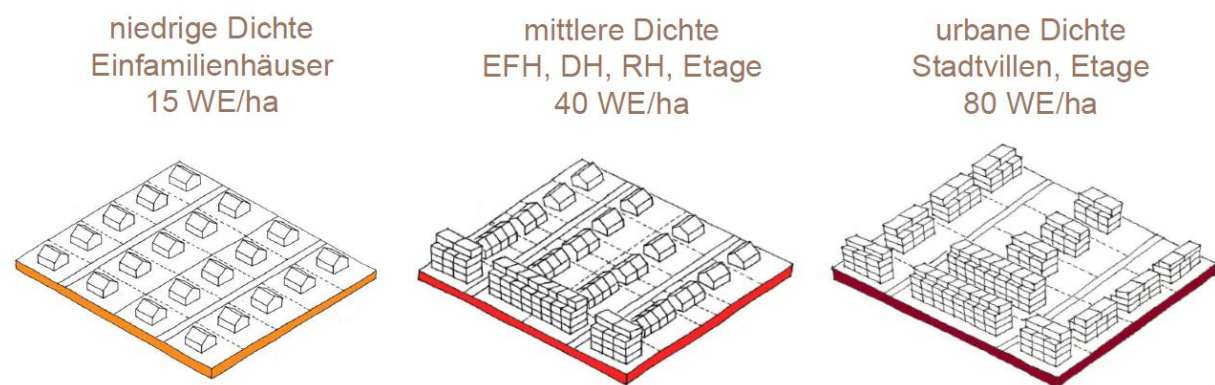
Für alle bereits besiedelten Gebiete in Ahrensburg gilt das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die „zweite-Reihe-Bebauung“ hat ein Volumen von etwa 30 Baugenehmigungen pro Jahr. Da seitens der Stadt auf diese Entwicklungen jedoch lediglich mittelbar Einfluss genommen werden kann (Eigentumsverhältnisse und Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer häufig divers) muss der F-Plan Flächen identifizieren, die als strategisches Potenzial für die Deckung des Wohnraumbedarfes herangezogen werden können.

Diese Potenzialflächen werden je nach Lage für unterschiedliche Wohndichte vorgesehen und je nach Verfügbarkeit als kurz- oder mittelfristiges Potenzial eingestuft. Je zentraler eine Potenzialfläche im Stadtgebiet liegt, desto höher wird die angestrebte Dichte. In urbanen Lagen ist vorrangig das Wohnen auf der Etage (barrierefrei, seniorenrecht und ggf. öffentlich gefördert) und in Stadtvillen vorgesehen. Als Orientierungswert gilt eine Dichte von 80 WE/ha. Für die urbanen Lagen ist insbesondere die städtebauliche Einfügung in die Umgebung und auch die Durchmischung mit anderen Wohnformen sowie der Zugang zu Freiflächen zentrales Thema im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dies kann bspw. durch die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes im Vorfeld eine Bebauungsplanverfahrens erreicht werden.

An den Randlagen der städtisch geprägten Siedlungsbereiche und für größere zusammenhängende Potenzialflächen wird eine mittlere Dichte von 40 WE/ha vorgesehen. Auf diesen Flächen mischen sich die verschiedenen Wohnbautypologien (Mehrfamilienhaus, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhaus) im städtebaulichen Entwurf. Entscheidend für diese Quartiere ist das diversifizierte Wohnungsangebot. Der starke Überhang an Einfamilien- und Doppelhäusern wird mittelfristig nicht die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes befriedigen können.

In den Bereichen Siedlung Am Hagen und Waldgut Hagen sind zwei Ergänzungsflächen zur Arrondierung des Siedlungskörpers vorgesehen, die sich in der Typologie der Umgebung anpassen sollten. Hierbei handelt es sich um Einfamilienhausgebiete, die geringfügig ergänzt werden können.

Wohndichte



Nachverdichtungspotenzial

Abb. 15: Wohndichte für den F-Plan

6.2.3 Zielkonzept Wohnbauflächen

Die Grundlage des Flächenkonzeptes bilden neben den Ergebnissen des ISEK (siehe Kapitel 5) einerseits die Bevölkerungsprognose (siehe Kap. 4.2) und andererseits eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Zunächst wird das Ergebnis der Wohneinheitenbedarfsermittlung mit den Ergebnissen des ISEK abgeglichen. Anschließend erfolgt eine Überprüfung der im Rahmen des ISEK ermittelten Potenzialflächen.

Alle Potenzialflächen sind in Abstimmung mit den Zielen und Restriktionen aus landschaftsplanerischer Sicht untersucht worden. Der parallel in Neuauftellung befindliche Landschaftsplan weist die nachfolgend genannten Potenzialflächen ebenfalls als Wohnbauland aus. Einzige Ausnahme ist die Fläche „Erlenhof Nord“, die als Konfliktfläche zwischen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in das Verfahren eingebracht wird. Die Lösung dieses Konfliktes zum Entwurf wird angestrebt.

Neben der Lage spielt die Verfügbarkeit einer Fläche für die strategische Siedlungsentwicklung eine wesentliche Rolle. Für alle Potenzialflächen wurde die Verfügbarkeit geprüft bzw. abgeschätzt. Daraus ergibt sich folgende Übersicht:

A. Potenzialflächen in städtischem Zugriff und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit					
Nr.	Lage	Größe in ha	Horizont Umsetzung	WE/ha	Σ WE
1	Alte Reitbahn	0,5	ca. 2 Jahre	80	40
2	Lindenhof	0,4	ca. 2 Jahre	180	72
3	Rosenweg / Bünningstedter Straße	2,7	ca. 3 Jahre	40	108
4	Kastanienallee	0,4	ca. 3 Jahre	80	32
5	östlich Ginsterweg	5,3	ca. 3 Jahre	15	80
6	Spechtweg/Brauner Hirsch/Hagener Allee	8,9	ca. 3 Jahre	40	356
7	östlich Starweg	3,7	ca. 3 Jahre	15	56
8	Kleingartenverein Reeshoop	2,7	ca. 5 Jahre	80	216
Summe Potenzialflächen Wohnen A.		24,6	Dichte = 39 WE/ha		959

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

Die Summe der Potenzialflächen A und B ergibt 54,2 ha auf denen bis zu 2.275 Wohneinheiten realisiert werden können. Berücksichtigt sind hierbei die unterschiedlichen Dichtewerte je nach Lage im Stadtgebiet sowie eine Entwicklungsreserve. Sollten einzelne Flächen kurz- oder mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, so kann auf weitere untersuchte Flächen ausgewichen werden, um den Bedarf an Wohnraum bedarfsgerecht zu decken.

Für jede der unter A und B untersuchten Potenzialflächen wurden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Belange abgeprüft.

A. Potenzialflächen in städtischem Zugriff und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit:

1. Alte Reitbahn:

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche (heute Parkplatz)
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Ersatzfläche für Parkplätze erforderlich

2. Lindenhof:

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche (heute Parkplatz)
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Belastung durch Verkehrslärm Bahn/Straße
- Ersatzfläche für Parkplätze erforderlich

3. Rosenweg / Bünnigstedter Straße:

Pro-Argumente:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur z.T. vorhanden
- + logische Ergänzung der vorhanden Bebauung
- + geringe naturschutzfachliche Wertigkeit

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- Nahversorgung fehlt

4. Kastanienallee

Pro-Argumente:

- + zentrumsnah
- + logische Ergänzung der Bebauung
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Belastung durch Verkehrslärm Bahn/Straße

5. Am Hagen, östlich Ginsterweg

Pro-Argumente:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur z.T. vorhanden
- + logische Ergänzung der Bebauung
- + geringe naturschutzfachliche Wertigkeit

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- Nahversorgung fehlt
- Lage innerhalb des LSG Ahrensfelde

6. Spechtweg / Brauner Hirsch / Hagener Allee

Pro-Argumente:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur z.T. vorhanden
- + große zusammenhängende Fläche
- + geringe naturschutzfachliche Wertigkeit

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- Nahversorgung fehlt
- Lage innerhalb des LSG Ahrensfelde

7. Hagen, östlich Starweg

Pro-Argumente:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur z.T. vorhanden
- + logische Ergänzung der Bebauung
- + geringe naturschutzfachliche Wertigkeit

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- Nahversorgung fehlt
- Lage innerhalb des LSG Ahrensfelde

8. Kleingartenverein Reeshoop/Mühlenredder

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Umsiedlung Kleingartenanlage erforderlich

B. Potenzialflächen mit faktischen Restriktionen:

9. Gewerbegebiet West (Rohrbogenwerk)

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Konzeptfindung erforderlich
- Investorensuche erforderlich

10. Fannyhöh

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche (Tennisplätze)
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur z.T. vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Umsiedlung Tennisplätze erforderlich

11. Stormarnplatz

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche (Sportplätze)
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Umsiedlung Sportplätze erforderlich

12. Gelände Firma Schacht

Pro-Argumente:

- + zentrumsnahe Lage
- + Konversionsfläche (Gewerbebetrieb)
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- Ersatzfläche für Firmenstandort erforderlich

13. westlich Großhansdorf (Feldkirchenring/Babenkoppel)

Pro-Argumente:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- mangelnde Anbindung an Ahrensburg

14. Erlenhof Nord

Pro-Argumente:

- + Anbindung durch Bahnhofpunkt gegeben
- + großflächige Entwicklung möglich

Prüfauftrag für verbindliche Bauleitplanung:

- zentrumsferne Lage
- Infrastruktur fehlt
- struktureicher Landschaftsraum mit Aufwertungspotenzial
- Anbindung über die B 75 nicht leistungsfähig

Für die ehemalige Forschungseinrichtung (ca. 4 ha) im Ortsteil Wulfsdorf wird ebenfalls ein Entwicklungspotenzial erkannt. Wulfsdorf ist aus städtebaulicher Sicht jedoch weniger für eine systematische Wohnbauentwicklung geeignet. Den bislang realisierten Projekten liegen individuelle Konzepte zu Grunde, die sich hervorragend in die dörfliche Struktur integrieren. Für die ehemalige Forschungseinrichtung wird dies ebenso erwartet und daher keine städtebauliche Empfehlung zur Dichte oder Typologie abgegeben. Es erfolgt zudem die Darstellung als Mischgebiet, um den dörflichen Charakter zu bewahren.

Abgleich mit dem ISEK

Im Wohnungsmarktkonzept wurde ein **Wohneinheitenbedarf** von **+ 2.601** (2007 bis 2030, ohne Realisierungsreserve) ermittelt, dem gegenüber steht die aus den Daten des Statistikamtes-Nord ermittelte Zahl von **+ 1.878 WE** (2010 bis 2025 ohne Realisierungsreserve). Zum Abgleich dieser beiden Zahlen wurde die Zahl des Wohnungsmarktkonzeptes auf den Zeitraum 2010 bis 2025 heruntergebrochen. Aufgrund der ungenauen Datengrundlage (Strahlendiagramm), kann der Wohneinheitenbedarf von 2010 bis 2025 nur abschätzig dargestellt werden.

WoMaKo: Entwicklung Einwohner (EW), Entwicklung Wohneinheiten (WE), 2010-2025	
Einwohner der Stadt Ahrensburg gemäß Wohnungsmarktkonzept ¹⁹ (WoMaKo)	2007: 31.241 EW 2010: ca. 31.890 EW 2025: ca. 33.580 EW 2030: ca. 33.840 EW
Entwicklung der Einwohner gemäß WoMaKo	<u>Zuwachs 2007 – 2030</u> + 2.419 EW <u>Zuwachs 2010-2025</u> + 1.690 EW
Wohnungsneubaubedarf gemäß WoMaKo 1.690 EW = 70% von 2.149 EW x = 70% von 2.601 WE	<u>Zuwachs 2010-2025</u> + 1.825 WE
WE-Bedarf gemäß WoMaKo im Planungszeitraum 2010-2025	+ 1.825 WE

Der Abgleich zeigt, dass im Wohnungsmarktkonzept eine fast identische Zahl ermittelt wurde wie in den oben stehenden Berechnungen auf Grundlage der aktuellen Zahlen vom Statistik Amt Nord. Aufgrund der größeren Aktualität wird die ermittelte Zahl von 2.160 zusätzlichen Wohneinheiten (1.878 WE + 15% Realisierungsreserve) als Grundlage für die Berechnung der benötigten neuen Bau-landflächen herangezogen.

Im Vorentwurf des F-Plans ist keine Potenzialfläche für Wohnen enthalten, die nicht bereits im Rahmen des ISEK diskutiert wurde. Die im ISEK als prioritär benannte Fläche 21 „Altenheim Reeshoop“ wurde nicht in den FNP-Vorentwurf aufgenommen, da es sich hierbei nicht um eine Potenzialfläche für den „allgemeiner Wohnungsbau“ auf dem freien Markt handelt, sondern ein Potenzial für zielgruppenorientiertes Wohnen (bspw. seniorengerecht o.ä.) darstellt.

Sieben Potenzialflächen, die im ISEK nicht zur Umsetzung empfohlen wurden, werden im FNP-Vorentwurf als Wohnbaupotenzialfläche vorgeschlagen:

ISEK-Nr. 3: Stormarnplatz (2,6 ha) (F-Plan Nr. 11)

ISEK-Nr. 17: Kleingärten Mühlenredder (2,7 ha) (F-Plan Nr. 8)

ISEK-Nr. 47: Erlenhof Nord (15 ha) (F-Plan Nr. 14)

ISEK-Nr. 76: Hagen, östlich Starweg (3,7 ha) (F-Plan Nr. 7)

ISEK-Nr. 79/80: Hagen, südlich Spechtweg, nördlich Brauner Hirsch (8,9 ha) (F-Plan Nr. 6)

ISEK-Nr. 81: Am Hagen, östlich Ginsterweg (5,3 ha) (F-Plan Nr. 5)

¹⁹ BulwienGesa AG, 2009: Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg

86: Ahrensburger Redder, südlich Feldkirchenring (8,9 ha)

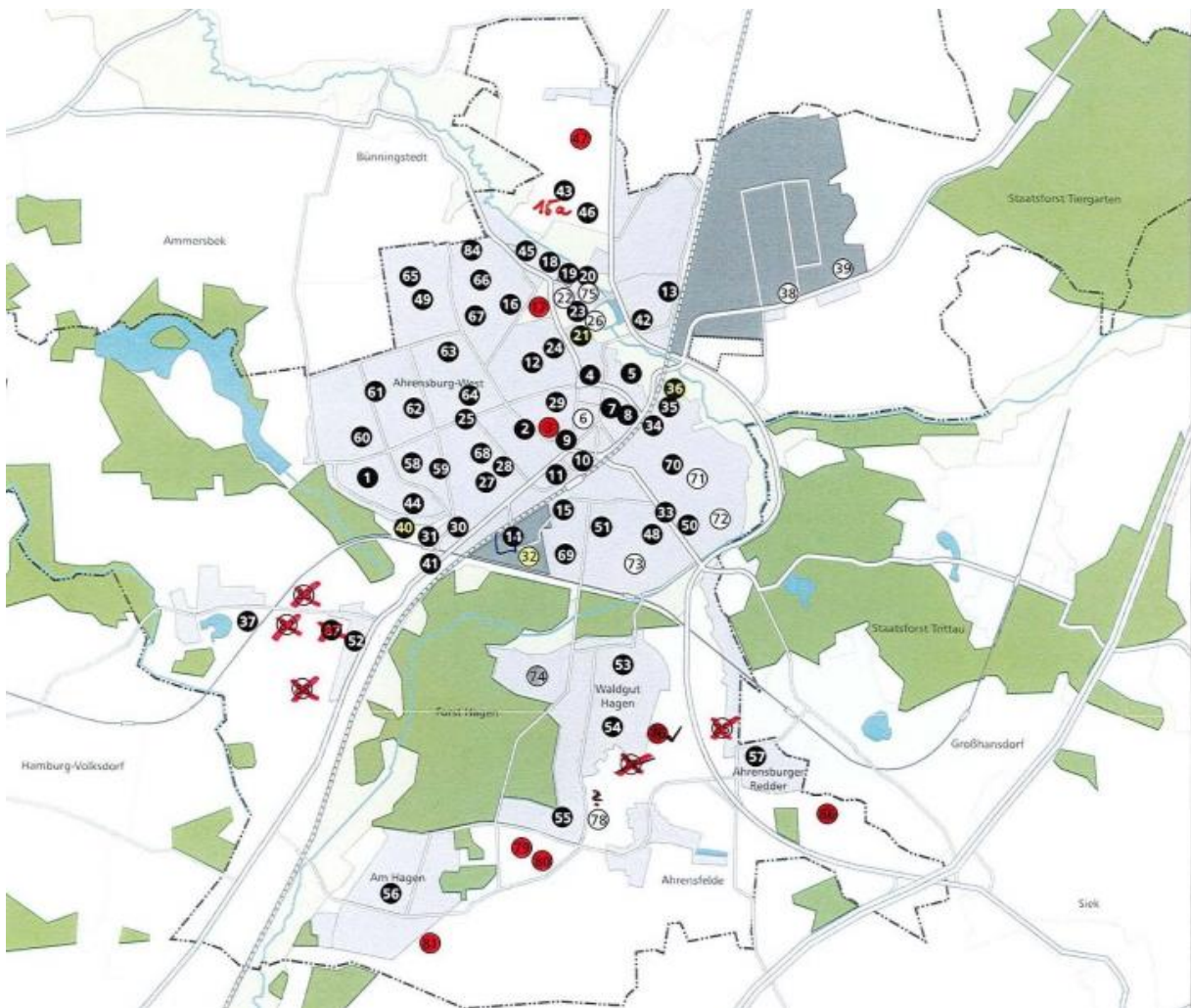


Abb. 16: ISEK-Karte Wohnbaupotenziale, Stand 2010

Die im ISEK betrachteten Flächen nördlich und südlich Bornkampsweg (ISEK-Nr. 82, 83, 87, 88), südlich Drosselweg und Amselweg (ISEK-Nr. 77) sowie westlich Ahrensburger Redder (ISEK-Nr. 85) werden im F-Plan nicht weiterverfolgt.

6.2.4 Siedlungsgrenzen

Die Festlegung von Siedlungsgrenzen für die Stadt Ahrensburg soll die Grundidee (siehe Kap.1.2.1) der langfristigen Planung der Siedlungskörper in der Stadt fixieren. Es ist politischer und planerischer Wille, die Siedlungstätigkeit so kompakt wie möglich zu entwickeln, Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen und nur wenige Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu bebauen. Die Siedlungsgrenzen definieren folglich die Bereiche, in denen eine weitere Entwicklung gewünscht ist. Außerhalb der Siedlungsgrenzen ist demnach keine weitere Siedlungsentwicklung gewünscht.

Mit der Siedlungsgrenze erfolgt eine Beurteilung der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit von Bebauungsstrukturen. Zudem unterstützt eine Siedlungsgrenze die Unterscheidung unorganischer Siedlungsstrukturen (Siedlungssplitter) vom Bebauungszusammenhang eines Stadtteils, insbesondere

bei der Zuordnung einer Fläche zum Innen- bzw. Außenbereich gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB. Dabei werden vier Darstellungsmodi im Flächennutzungsplan unterschiedlich betrachtet.

1. Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen) mit Siedlungsgrenze: Hier besteht ein Bebauungszusammenhang, in dem weitere Entwicklung möglich sein soll.
2. Siedlungsflächen mit gemeindeübergreifender Siedlungsgrenze: Es besteht ein Bebauungszusammenhang mit angrenzenden Bereichen einer anderen Gemeinde.
3. Siedlungsflächen ohne Siedlungsgrenze: Hier besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der den planerischen Willen der Gemeinde zum Ausdruck bringt, es soll dennoch keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden.
4. Fläche für die Landwirtschaft (mit Gebäudebestand) ohne Siedlungsgrenze (Splittersiedlung): Hier besteht Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude, eine Siedlungsentwicklung ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Sofern kein Bebauungsplan vorliegt dient eine Siedlungsgrenze als ein Entscheidungskriterium für die Zulassung oder Ablehnung von Bauanträgen: Außerhalb der Siedlungsgrenzen erfolgt die Beurteilung eines Baugesuches nach § 35 BauGB. Ein Bauantrag kann somit abgelehnt werden, sofern es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 BauGB handelt. Innerhalb der Siedlungsgrenzen, wo eine weitere Entwicklung von Seiten der Stadt gewünscht ist, wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Eine Darstellung im bestehenden FNP von 1974 als Wohnbau-, Misch oder Gewerbeflächen begründet keinen Anspruch auf Übernahme dieser Darstellung in den neuen FNP. Der bislang wirksame FNP enthält Baulandreserven in Bereichen, deren städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewünscht ist. So werden im Rahmen dieser Neuaufstellung insgesamt ca. 10,4 ha potenzielle Baulandreserve zurückgenommen.

Folgende Darstellungen von Wohnbauflächen, die bisher unbebaut sind, werden aus siedlungsstrukturellen Gründen und zur Reduzierung der Baulandreserven als Freiraum gesichert und überwiegend in Flächen für die Landwirtschaft geändert:

- Familienwiese (ca. 3,2 ha): Diese Fläche wird künftig als Grünfläche dargestellt, um der tatsächlichen Nutzung zu entsprechen
- südlich Spechtweg (ca. 1,8 ha)
- südlich Amselweg / Drosselweg (ca. 4 ha)
- westlich Kastanienallee (ca. 1,4 ha)

Soweit keine Bebauungspläne vorhanden sind und keine städtebaulichen Gründe für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich vorliegen, wird in der Neuaufstellung des FNPs von der Darstellung von Siedlungssplittern als Bauflächen abgesehen. Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz im Rahmen der bereits erteilten Genehmigungen. Für die Siedlungssplitter außerhalb der dargestellten Bauflächen ist keine weitere Entwicklung gewollt.

Folgende Ansiedlungen werden als Splittersiedlung definiert:

Kremerbergsiedlung, nördlich, südlich und östlich Kremerbergredder

Das etwa 30 Grundstücke umfassende Quartier ist schon im FNP 1974 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Über den Bestandsschutz hinaus sollen im Planungszeitraum 2011-2025, ausgenommen privilegierte Vorhaben, keine baulichen Entwicklungen stattfinden. Daher wird in der FNP-Neuaufstellung von einer Darstellung als Baufläche abgesehen, es erfolgt unverändert die Darstel-

lung als Fläche für die Landwirtschaft. Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen nicht. In der Vergangenheit sind die Bautätigkeiten im Rahmen von Genehmigungsverfahren aufgrund der Darstellung von Siedlungsflächen im Landschaftsplan und dem § 34 BauGB erfolgt. Dies ist im neuen FNP ausdrücklich nicht mehr erwünscht. Mit der Neuaufstellung des FNPs und der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ohne Siedlungsgrenze ist das Gebiet künftig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Demnach werden nur noch privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zugelassen.

Vierbergen, westlich und östlich der Straße Vierbergen

Das etwa 67 Gebäude umfassende Quartier ist im FNP 1974 als Wohnbaufläche, das Umfeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen in diesem Gebiet nicht vor. Über den Bestandsschutz hinaus sollen im Planungszeitraum 2010-2025, ausgenommen von privilegierten Vorhaben, keine Entwicklungen stattfinden. Daher wird im FNP von einer Darstellung als Baufläche abgesehen, es erfolgt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. In der Vergangenheit sind die Bautätigkeiten im Rahmen von Genehmigungsverfahren aufgrund der FNP-Darstellung erfolgt. Dies ist im neuen FNP ausdrücklich nicht mehr gewollt.

Wulfsdorf / Bornkampsweg, westlich Hamburger Straße zwischen Am Scharberg und Bornkampsweg sowie nördlich Bornkampsweg

Das etwa 75 Grundstücke umfassende Quartier ist im FNP 1974 größtenteils als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Friedhofsfläche, das Umfeld als Fläche für die Landwirtschaft und Friedhofsfläche dargestellt. Über den Bestandsschutz und das in dem rechtsgültigen Bebauungsplan (Nr. 71) geregelte Maß hinaus sollen im Planungszeitraum 2010-2025 keine Entwicklungen stattfinden. Es wird im FNP die Darstellung als Wohnbaufläche gemäß B-Plan übernommen.

Bereiche mit grenzübergreifendem Siedlungszusammenhang:

Hauptsiedlungskörper (Villenviertel, West und Zentrum) mit der Siedlung Daheim (Ammersbek)

Für den Hauptsiedlungskörper der Stadt Ahrensburg verläuft die Siedlungsgrenze im Norden entlang der vorhandenen Bebauung Buchenweg und Rosenweg und in dieser Flucht bis zur Bünningstedter Straße. Hier wird eine ca. 2,7 ha große Wohnbaupotenzialfläche ausgewiesen. Im Nordosten bilden die vorhandene Bebauung am Jungborn, der Erholungsschutzstreifen der Aue sowie die bestehenden Grenzen zwischen Siedlungsbereichen und Grünflächen entlang der Aue die Siedlungsgrenze. Zwischen der Lübecker Straße und dem Joachim-Klindt-Ring ist eine ca. 0,5 ha große Wohnbaupotenzialfläche ausgewiesen. Im weiteren Verlauf östlich der DB-Trasse bis zum Ostring verläuft die Siedlungsgrenze entlang der vorhandenen Bebauung. Im Süden verläuft die Siedlungsgrenze im östlichen Teil des Hauptsiedlungskörpers nördlich der Straße Am Aalfang bzw. der U-Bahn-Trasse. Im Westen verläuft die Siedlungsgrenze entlang der vorhandenen Bebauung. Im Nordwesten läuft die Siedlungsgrenze in die Siedlung Daheim auf Ammersbeker Gemeindegebiet, da hier ein gemeindeübergreifender Siedlungszusammenhang besteht und die Siedlung strukturell an Ahrensburg angegliedert ist. Dieser Siedlungszusammenhang ist jedoch nur angedeutet, da die Stadt Ahrensburg nicht über Ammersbeker Gemeindegebiet verfügen und entscheiden kann. Innerhalb dieser Siedlungsgrenze bestehen diverse Innenentwicklungspotenziale durch Umstrukturierung, Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen (siehe Kap. 6.2.3).

Ahrensburger Redder und Ahrensburger Kamp mit Schmalenbeck (Großhansdorf)

Die Stadtteile Ahrensburger Redder und Ahrensburger Kamp sind strukturell an den Ortsteil Schmalenbeck der Gemeinde Großhansdorf angegliedert und bilden gemeinsam mit Schmalenbeck einen Siedlungszusammenhang. Für beide Gebiete bestehen – abgesehen von den nördlichsten 15 Grundstücken am Ahrensburger Redder – rechtsgültige Bebauungspläne. Im Bereich Ahrensburger Kamp ist zudem eine Kindertagesstätte angesiedelt, die den Siedlungscharakter dieses Stadtteils stärkt. Aus diesen Gründen umfasst die Siedlungsgrenze im Westen und Süden die bestehende Bebauung, dabei bildet die U-Bahn-Trasse die nördliche Grenze, und läuft im Osten und Süden in den Ortsteil Schmalenbeck aus. Wie bei der Siedlung Daheim, wird die Siedlungsgrenze nicht auf Großhansdorfer Gemeindegebiet fortgeführt, sondern lediglich angedeutet, um den Siedlungszusammenhang darzustellen. Innerhalb der Siedlungsgrenze kann vereinzelt nachverdichtet werden, neue Potenzialflächen werden nicht ausgewiesen.

Für ein in diesem Bereich zukünftig ggf. notwendiges Regenrückhaltebecken ist die Abstimmung mit der Gemeinde Großhansdorf notwendig, da dieses aufgrund der Flächenausnutzung gemeindeübergreifend entwickelt werden muss

Die übrigen Siedlungsflächen der Stadt Ahrensburg sind mit Siedlungsgrenzen eingefasst. Die Siedlungsgrenzen werden im Folgenden für die einzelnen Stadtteile dargestellt.**Ahrensfelde**

In Ahrensfelde umfasst die Siedlungsgrenze die vorhandene Bebauung. Es werden keine potenziellen Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen. Eine Ausweisung von neuen Wohngebieten in die Landschaft hinein ist planerisch nicht gewollt. Innerhalb des Dorfes Ahrensfelde kann vereinzelt nachverdichtet werden, ohne den dörflichen Charakter der Ortslage zu beeinträchtigen. Hierbei steht der Schutz der Landwirtschaft und des Charakters des Dorfes im Vordergrund.

Am Hagen

Die Siedlungsgrenze umfasst die bestehende Bebauung des Stadtteils Am Hagen und enthält zudem zwei siedlungsergänzende potenzielle Erweiterungsflächen östlich des Ginsterwege sowie südöstlich der Bebauung Am Schwarzen Moor. Nachverdichtungspotenziale sind kaum vorhanden.

Ahrensburg Nord, Erlenhof, Gartenholz und Gewerbegebiet Beimoor Nord und Süd

Im Nordwesten verläuft die Siedlungsgrenze entlang der geplanten Wohnbauflächen, umschließt die vorhandene Bebauung östlich der Lübecker Straße und im Bereich Gartenholz inklusive der Familienwiese sowie das Gewerbegebiet Beimoor Nord. Im Weiteren verläuft die Siedlungsgrenze entlang der geplanten gewerblichen Bauflächen und umfasst die östliche potenzielle Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Nord. Die südliche Grenze des Siedlungskörpers verläuft entlang der bereits entwickelten gewerblichen Bauflächen westlich der Straße Kornkamp-Süd und weiter nördlich der B 75 (Ostring / Lübecker Straße). Nördlich des Schlosses bildet der Erholungsschutzstreifen nördlich der Aue die Grenze zwischen Wohnbauflächen und Grünflächen. Diese gibt den Verlauf der Siedlungsgrenze vor.

Waldgut Hagen

Im Stadtteil Waldgut Hagen umfasst die Siedlungsgrenze die bestehende Bebauung sowie drei Wohnbaupotenzialflächen - östlich des Starweges sowie südlich der Bebauung Amselweg / Drosselweg und östlich ‚Hinterm Vogelsand‘ sowie östlich des Vogelsang. Darüber hinaus bestehen Potenziale zur Nachverdichtung insbesondere durch Zweitreihenbebauung innerhalb des Siedlungskörpers.

Wulfsdorf

In Wulfsdorf umfasst die Siedlungsgrenze die vorhandene Bebauung sowie die zentrale innerdörfliche Grünfläche – den Gutspark mit Teich. Es werden keine potenziellen Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen. Eine Ausweisung von neuen Wohngebieten in die Landschaft hinein ist planerisch nicht gewollt. Innerhalb des Dorfes Wulfsdorf kann vereinzelt nachverdichtet werden, ohne den dörflichen Charakter der Ortslage zu beeinträchtigen. Westlich der U-Bahn-Trasse sind zudem noch einige unbebaute Flächen vorhanden, die noch entwickelt werden können.

Für die unterschiedlichen Stadtteile und Siedlungsstrukturen der Stadt Ahrensburg werden die Siedlungsgrenzen auf Grundlage der in **Abschnitt 4.1** (Orts- und Landschaftsbild) erläuterten Charakteristika und unter Einbezug unterschiedlicher Prognosedaten zu Entwicklungsperspektiven individuell festgelegt.

In der folgenden Karte sind die oben beschriebenen Siedlungsgrenzen dargestellt. Dieser Plan in Original-Größe ist im Anhang beigelegt.



Abb. 17: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Ahrensburg 2025

Die zu Grunde liegenden Kriterien und Leitideen der Abgrenzung von Siedlung und Landschaft sind:

- Bestandsgebäude im Siedlungszusammenhang
- Abgrenzung durch verbindliche Bauleitplanung
- naturräumliche Zäsuren (Baumreihen, Knicks etc.)

- Verhinderung unorganischer Siedlungsentwicklung (Splittersiedlungen)
- Verkehrsachsen und Lärmimmissionen
- Landschaftsschutzgebiete und grenzübergreifende Freiraumverbünde (siehe Kap. 3.3 Regionalplan und 3.8 Landschaftsplan Ahrensburg)
- Planungen bzw. Potenzialflächen für die künftige bauliche Entwicklung (siehe Kap. 6.1 Gewerbe und Kap. 0 Wohnen)
- Einzugsgebiete von Versorgung und ÖPNV (siehe Kap. 6.3 Zentrum und Kap. 6.5 Verkehr und Technik)

Fazit Thema Wohnen – Telegramm

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Veränderungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt auf Grund von demographischem Wandel und anderen gesellschaftlichen Prozessen bilden die Rahmenbedingungen bis 2025. | <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Realisierung neuer Wohngebiete wird auf aktuelle Entwicklungen in der Gesellschaft eingegangen. Die Nachfrage wird durch zielgruppengerechte Wohntypologien und eine Integration in das Siedlungsgefüge befriedigt. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bis 2025 werden ca. 1.750 WE zusätzlich benötigt. | <ul style="list-style-type: none"> • In einer der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgenden Wohnbaupotenzial-Analyse wird die Stadt genauere Aussagen zu den angestrebten Dichtewerten in Abhängigkeit der Lage von Wohngebieten machen. Ziel ist es, in zentrumsnahen Lagen eine deutlich höhere Verdichtung zu erzielen und dafür die dörflich geprägten Ortsteile mit geringeren Dichten und in geringem Maße weiterzuentwickeln. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Ahrensburg strebt eine Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten von mind. 450 WE an. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Demographischer Wandel bedeutet leichtes Wachstum der Einwohnerzahlen in Ahrensburg (2013: 31.361, 2025 ca. 32.900). | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt weist ca. 55 ha neue Wohnbauflächen aus. Auf diesen Flächen sind bei durchschnittlich 41 WE/ha bis zu 2.300 WE realisierbar. | <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaftliche Prozesse wie Singularisierung, Kinderlosigkeit oder das allein Leben im Alter führen zu steigender Nachfrage nach und einem hohen Bedarf an Wohnraum. |

6.3 Zentrum

Als Zentrum wird jener Bereich innerhalb einer Stadt bezeichnet, auf den sich die räumliche Struktur bezieht. Dieser Bereich hebt sich in Gestalt und Bedeutung dort hervor, wo sich der soziale, ökonomische und kulturelle Zustand der Gesellschaft widerspiegelt. Zentren sind Märkte, Angebote an Waren, Dienstleistungen und Unterhaltung, deren Umfang, Diversifikation und Qualität sich an den Bedürfnissen und der Nachfrage orientieren und gleichzeitig Impulse für Neues geben. Zentren sind ebenfalls Orte besonderer Ereignisse, spontaner und organisierter Aktivitäten, „wo man etwas erleben kann“, mit eigenem Flair, wo Alltag und Feiertag zusammenfließen. Sie sind Schnittpunkte von Öffentlichkeit, in denen sich die Verschiedenheit der Ortsteile und Schichten zum Gemeinsamen verknüpft. Zentren sind imageprägend und können dazu einladen, sich mit der Gemeinde als Aufenthalts- und Wohnort zu identifizieren. Sie sollten „Gesamtkunstwerke“ sein, in denen die nützlichen und schönen Dinge miteinander verschmelzen und sich gegenseitig verstärken. Es sollte dabei auf einen funktionalen Austausch der Nutzungen und eine im Tagesverlauf möglichst durchgängige Inanspruchnahme hingewirkt werden.

Aus städtebaulicher Sicht und aus sozialen Gründen ist der traditionellen Zentrumsstruktur mit Zuordnung der publikumsorientierten Einrichtungen in einem Raumgefüge von Straßen, Wegen und Plätzen – in Kombination mit Wohnungen und Arbeitsplätzen – der Vorzug vor monostrukturellen Zentren zu geben. Diese Konzeption bietet die besten Möglichkeiten, um in Funktion, Gestaltung und Atmosphäre ein leistungsfähiges, lebendiges und an Erlebnissen reiches Zentrum zu schaffen, das möglichst flexibel auf Veränderungen reagieren kann und mit seiner Umgebung räumlich, funktionell und gestalterisch in enger Verbindung steht.

Ahrensburg ist im Zentralörtlichen System der Landesplanung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und zugleich Schwerpunkt auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe. Laut Landesentwicklungsplan stellen Mittelzentren die für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs regional die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Weiterhin sind sie regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum 1 - Schleswig-Holstein Süd von 1998 soll das Stadtzentrum, unter Erhaltung des barocken Stadtgrundrisses, für Wohnen, Dienstleistungen und den Handel zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden.

Die sozialen Infrastrukturen (Kitas, Schulen, Sportanlagen, Spielplätze, Feuerwehren, Jugendzentrum usw.) gelten als Grundeinrichtungen einer Gemeinde sowie als weiche Qualitäts-Faktoren für die Wohnortwahl. Das Bildungs- und Gesundheitssystem, Dienstleistungen wie Kinderbetreuung sowie kulturelle Einrichtungen beeinflussen die Qualität und Attraktivität des Wohnortes.

Die Ausprägung sozialer und wirtschaftlicher Daten in der Stadt Ahrensburg, wie die Verteilung der Einkommensgruppen, liegen ebenso wie der Anteil an Akademikern und die Erwerbstätigenquote weitgehend auf dem Durchschnittsniveau aller Städte und Gemeinden zwischen 5.000 bis 100.000 Einwohner. Die Kaufkraft hingegen liegt in der Stadt Ahrensburg um etwa 30 % über dem Wert des Bundesdurchschnitts.

6.3.1 Ausgangssituation

Das ehemalige Bauerndorf Woldenhorn und das 1595 erbaute Schloss wurden in 1760er Jahren im Stil einer barocken Kleinresidenz umgestaltet – es entstand der heute noch prägende, historische

Grundriss der Innenstadt. In diesem zentralen Bereich zwischen Schlosskirche und Rondeel konzentrieren sich Einkaufsmöglichkeiten, die Verwaltung sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Im Stadtkern entwickelten sich hauptsächlich kleinteilige Handelsbetriebe, die rund 45 % der Verkaufsflächen Ahrensburgs ausmachen und noch heute einen vergleichsweise hohen Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften aufweisen. Die Läden sind in den Erdgeschossbereichen untergebracht, in den Stockwerken darüber befinden sich Arztpraxen, Büros oder Wohnungen.

In den 1970er Jahren entstanden das Rathaus, das einen Kontrast zur barocken Stadtgeschichte bildet, sowie der angrenzende Marktplatz, der als Wochenmarkt genutzt mittwochs und samstags die Versorgung Ahrensburgs mit frischen Lebensmitteln aus der Region in hoher Qualität sichert. Sofern kein Wochenmarkt stattfindet, dient der Marktplatz als zentraler Parkplatz.

Der zweite wesentliche Einzelhandelsstandort ist im Gewerbegebiet Nord am Kornkamp mit überwiegend großflächigen Betrieben angesiedelt. Neben zwei Baumärkten und kleineren Anbietern im Bereich Möbel, Elektronik und Freizeitbedarf bietet ein Famila-Markt in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs an. Dieser dient insbesondere der Versorgung der Bewohner des Gebiets Gartenholz / Kremerberg.

Nahversorgung / Einzelhandel

Das im Jahr 2012 durch die CIMA Beratung + Management GmbH durchgeführte Einzelhandelsgutachten ergab für die Stadt Ahrensburg einen errechneten Einzelhandelsumsatz von 214 Millionen Euro (brutto p.a.). Mit einer Einzelhandelszentralität 107 % liegt Ahrensburg im Durchschnitt der schleswig-holsteinischen Mittelzentren. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zu Hamburg jedoch ist dieser Wert zumindest bemerkenswert und deutet auf eine erhöhte Magnetwirkung Ahrensburgs als Einzelhandelsstandort hin. Im gesamten Stadtgebiet waren im Jahr 2012 insgesamt 232 Einzelhandelsgeschäfte mit einer kumulierten Gesamtverkaufsfläche von 74.905 qm angesiedelt. Im Vergleich zu der von Dr. Lademann & Partner im September 2008 durchgeführten Einzelhandelserhebung ergibt das einen Zuwachs von 40 Einzelhandelsgeschäften bzw. 12.905 qm Verkaufsfläche. Zwischen den Jahren 2008 und 2012 gab es dementsprechend einen prozentualen Anstieg an Ladengeschäften und Verkaufsflächen von jeweils ca. 20 %. Dieser vergleichsweise starke Anstieg begründet sich in der Errichtung des City Centers im nördlichen Innenstadtbereich 2010.

Seit 1999 kann Ahrensburg ein stetiges Verkaufsflächenwachstum verzeichnen, während sich die Anzahl der Betriebe bis 2008 kontinuierlich verringert hat. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Betrieb hat also -konform zur allgemeinen Verkaufsflächen- und Betriebszahlenentwicklung in Deutschland – im Zeitraum von 1997 bis 2008 kontinuierlich zugenommen. Bei der räumlichen Differenzierung der Verkaufsflächenentwicklung seit 2003 zeigt sich, dass lediglich im Gewerbegebiet Nord ein leichter Verkaufsflächenrückgang (rd. 6 %) stattgefunden hat. Sowohl in der Innenstadt (rd. 15 %) als auch in den Streulagen (rd. 16 %) ist der Einzelhandel flächenseitig gewachsen.

Nahversorgungseinrichtungen sind neben den o. g. Standorten Innenstadt und Gewerbegebiet Nord am Dänenweg (Am Hagen), am Rosenweg und am Wulfsdorfer Weg (West), einzelne Geschäfte an der Manhagener Allee (Villenviertel) sowie der Hofladen im Gut Wulfsdorf vorhanden. Im Dorf Ahrensfelde existieren keine Einrichtungen zur Nahversorgung, für die Bewohner des Ahrensburger Redders steht eine fußläufig erreichbare Grundversorgung am U-Bahnhof Schmalenbeck (Großhansdorf) zur Verfügung. Im Stadtteil Waldgut Hagen Kiosk mit geringer Nahversorgerfunktion vorhanden.

Südwestlich bzw. nördlich der Innenstadt sind weitere größere Lebensmittelmärkte im Bereich Hamburger Straße, Bahnhofstraße, Bogenstraße bzw. Reeshoop angesiedelt, die vor allem den periodischen Bedarf der Innenstadt decken und sich gleichzeitig aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an Kunden von Außerhalb richten. Insbesondere aus den Stadtteilen Waldgut Hagen, Ahrensfelde und aus Teilen des Villenviertels müssen vergleichsweise weite Wege für den täglichen Einkauf zurückgelegt werden. Auch im Stadtteil West ist die Versorgungsqualität verbesserungswürdig.

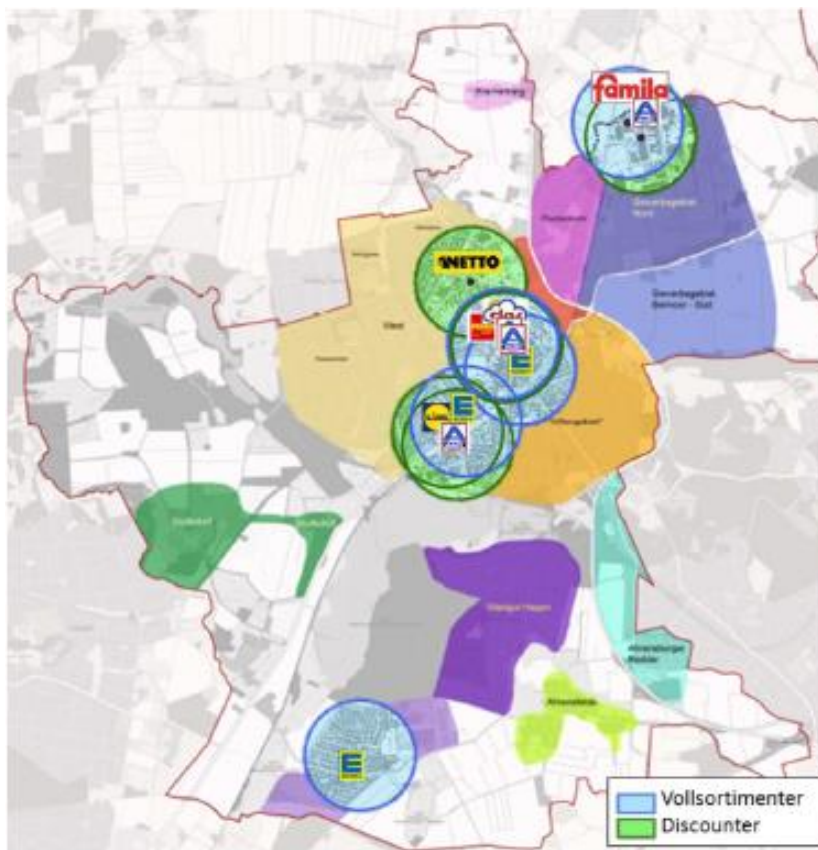
Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist rein quantitativ gesehen gewährleistet. Langfristig gilt es jedoch das Angebot zu erweitern und eine fußläufige Versorgung in den heute unterversorgten Gebieten zu schaffen.

Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept Ahrensburg 2012

Das von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitete Konzept zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Ahrensburg kommt zu folgenden Ergebnissen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde / Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde / Stadt zukommt. Dieser Bereich kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen der Gemeinde festgesetzt werden.

Die Nahversorgungsangebote in Ahrensburg konzentrieren sich auf das innerstädtische Hauptzentrum und die nahegelegenen Standorte. Im Norden des Gewerbegebietes ist ein weiteres Zentrum mit Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus sind eine Reihe solitärer Nahversorger und Fachmärkte sowie vereinzelt kleinere Ladengeschäfte in Streulagen des Stadtgebietes ansässig.



Kartengrundlage: Stadt Ahrensburg

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

Abb. 18: Nahversorger-Standorte in Ahrensburg (Quelle: CIMA 2012)

Als innerstädtische Haupteinkaufsanlage ist zum einen das Rondeel als gewachsener Mittelpunkt der Innenstadt mit den drei in südlicher Richtung strahlenförmig abgehenden Einkaufsstrassen Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee zu sehen. Dieser Bereich der Innenstadt ist geprägt durch einen kleinteiligen Besatz mit mehrheitlich inhabergeführten traditionellen Einzelhandelsgeschäften sowie diversen gastronomischen Angeboten. Als Magnetbetrieb ist das in der Hamburger Straße ansässige Kaufhaus Nessler von herausragender, überörtlicher Bedeutung. Richtung Süden, gegenüber dem Bahnhofsgebäude befindet sich eine kleine Ladenzeile, in der heute überwiegend kleinteilige Gastronomie / Lieferservices und Dienstleister ansässig sind. Mit dem Parkhaus und dem ZOB in unmittelbarer Bahnhofsnähe übernimmt dieser Standort eine wichtige Einspeisefunktion für die Ahrensburger Innenstadt. In nördlicher Richtung schließt sich die Große Straße an das Rondeel an, die mit dem 2009 eröffneten City Center Ahrensburg (CCA) einen weiteren Angebotsschwerpunkt darstellt. Während der südliche Innenstadtbereich eher Angebote im Mittel- und Hochpreissegment aufweist, finden sich im CCA auch discountorientierte und Anbieter.

Der Standort im Gewerbegebiet Nord ist als Fachmarktzentrum einzuordnen. Der Verbrauchermarkt, der Lebensmitteldiscounter sowie der Zoofachmarkt bilden eine Standortgemeinschaft mit entsprechenden Austausch- und Kopplungseffekten. Der Standort ist als autokundenorientiert einzustufen. Im Zuge der geplanten Nordtangente würden neben den heute bereits zahlreich vorhandenen Zielkunden auch Nutzer der Umfahrung den Standort passieren. Südlich des eigentlichen Fachmarktzentrums und außerhalb der kompakten Standorteinheit der Fachmärkte befinden sich jeweils in solitären Lagen zwei Baumärkte.

Es gibt in Ahrensburg zudem weitere solitäre Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte (Reeshoop, Bogenstraße, Dänenweg), die die Wohngebiete in der Umgebung versorgen sowie weitere Anbieter in Streulagen (Bau- und Gartenmarkt, Sonderpostenmarkt, Möbelhaus, lokale Backshops, Blumenfachgeschäfte oder Hofläden), die nicht als Standorte mit Nahversorgungsfunktion bezeichnet werden können.

Gemäß Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 übernimmt Ahrensburg eine mittelzentrale Versorgerfunktion. Daher soll neben dem alltäglichen, periodischen Angebot (Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus) auch der Bedarf an aperiodischen, gehobenen und langfristigen Angeboten gesichert sein. Das Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH formuliert folgende Planungsleitlinien:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgerfunktion
- Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Gezielte Entwicklung ausgewählter Sonderstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorrangig für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen in Gewerbegebieten und an sonstigen, nicht integrierten Standort

Es werden „drei Säulen“ definiert, die für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung von essenzieller Bedeutung sind. Für Jeden dieser drei Bereiche (Innenstadt, Nahversorgung, sonstiger großflächiger Einzelhandel) ergeben sich differenzierte strategische Aussagen, die im Folgenden zusammengefasst werden.

Innenstadt

- Die Ansiedelung großflächiger zentrenrelevanter Hauptsortimente sollte der Innenstadt vorbehalten sein.
- Die Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektroartikel sollten aufgrund der heute geringen Zentralität – je nach Betriebstyp und Konzept auch großflächig über 800 qm VKF – gezielt in der Innenstadt bzw. im Ergänzungsbereich neu angesiedelt oder ausgebaut werden.
- Die heute gut entwickelten, innerstädtischen Nahversorgungsstrukturen sind auch künftig zu erhalten als wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt.

Nahversorgung

- Ansässigen Nahversorgungsanbietern sollte die Möglichkeit gegeben sein sich geänderten Ansprüchen anzupassen.
- Entwicklung/Sicherung der Angebotsstruktur sollte Priorität haben. Entwicklungsschwerpunkte sollten die Sortimentbereiche Lebensmittel, Reformwaren, sowie sonstiger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften) sein.
- Ergänzend sollte in den zu entwickelnden begrenzt auch die Ansiedlung zentrenrelevanter Hauptsortimente in Fach- oder Spezialgeschäften mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche möglich sein.
- Die ergänzende Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich möglich sein. Jedoch sollten großflächige Betriebstypen (>800 qm und Fachmärkte) vorrangig dezentral in den (weiter-) zu entwickelnden Fachmarktzentren angesiedelt werden.

Sonstiger Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- Nicht-zentrenrelevante Branchen mit hohem Flächenbedarf sollte eine Entwicklung zugebilligt werden (z. B. Gartenbedarf, Einrichtungsbedarf, etc.). Entwicklungen sollten vorrangig den definierten Sonderstandorten für Fachmarktzentren vorbehalten sein.
- Für das Funktionieren moderner Handelskonzepte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist auch ein gewisser Anteil zentrenrelevanter Waren notwendig. Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein 2010 sieht für solche Einzelhandelsvorhaben gemäß Kapitel 2.8 Nr. 7 einen Anteil von insgesamt 10 % explizit vor. Zentrenrelevante Randsortimente sind somit auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
- Bei Entwicklungen im Rahmen von Modernisierungen bestehender Standorte sowie bei der Errichtung neuer Standorte in geplanten Sondergebieten mit modernem Flächenzuschnitt sind folgende Entwicklungsschwerpunkte empfohlen: Möbel-/ Einrichtungsbedarf, vorrangig Einrichtungsspezialanbieter (z. B. Polstermöbel/ Büromöbel) und Großelektro/Weiße Ware (Küchenstudio) oder „do-it-yourself“-Spezialanbieter (Bodenbeläge, Tapeten) in Ergänzung zum bereits vorhandenen breiten Angebot an Baumarkt- und Gartenbedarf. Die Ansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Prüfung und Abwägung.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurden verschiedene Standorte in Ahrensburg einer einzelhandelsspezifischen Bewertung unterzogen. Neben einer Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt standen vor allem die Nahversorgung und bestehende bzw. potenzielle Fachmarktstandorte im Fokus der Untersuchungen.

Weiterführende Information zum Einzelhandelsgutachten oder zum Einzelhandelskonzept sind den Berichten der CIMA Beratung + Management GmbH zu entnehmen

Öffentliche und soziale Infrastruktur

Unter Gemeinbedarfseinrichtungen sind sämtliche Anlagen der technischen und sozialen Infrastruktur und ergänzende Wohnfolgeeinrichtungen zu verstehen. In der Hauptsache sind dies Schulen, Kindereinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Kirchen, Post, Feuerwehr, Krankenhäuser, Senioreneinrichtungen, Sportplätze und -hallen, Bauhöfe u. Ä. Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, wie z.B. Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, der Telekommunikation und des Verkehrs werden in gesonderten Kapiteln behandelt.

Wohnfolgeeinrichtungen, d.h. alle der Versorgung der in den Wohngebieten ansässigen Bevölkerung dienenden privaten Anlagen und Einrichtungen, wie Einzelhandelsgeschäfte, das Ladenhandwerk, Gaststätten, Tankstellen, Banken und Sparkassen, Apotheken, Ärzte und weitere Heilhilfsberufe, Reparatur- und Handwerksbetriebe sowie sonstige Freizeitanlagen u.a.m. werden nicht gesondert dargestellt, da diese Nutzungen i.d.R. in den gemischten Bauflächen bzw. in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Sport- und Spielanlagen, sofern sie nicht ausschließlich einer Schule oder Kindereinrichtung zugeordnet sind, liegen innerhalb öffentlicher Grünflächen. Einrichtungen mit größerem, über einzelne bauliche Anlagen hinausgehendem, Flächenbedarf werden flächenhaft dargestellt. Einzelobjekte, insbesondere einzelne Gebäude sind nur mit dem Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 90 - verortet.

Auf Grund der Darstellung mit und ohne Flächenausweisung erfolgt an dieser Stelle keine gesonderte quantitative Auswertung. Die dargestellten Flächen gehen in die Gesamtflächenbilanz ein.

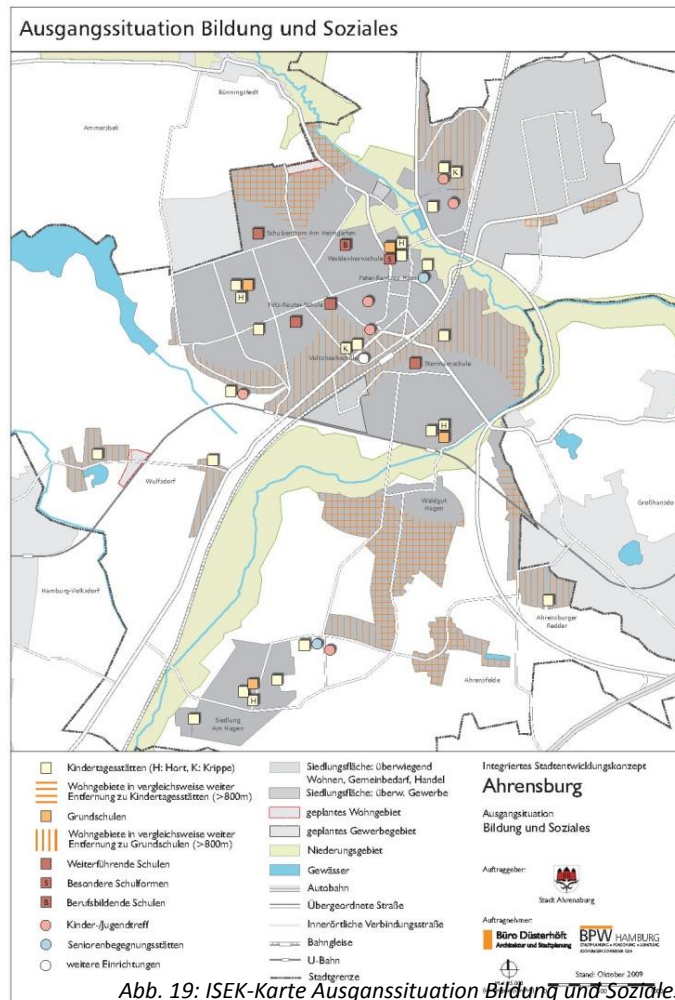


Abb. 19: ISEK-Karte Ausgangssituation Bildung und Soziales

Kindergärten und Kindertagesstätten

Die 22 im Stadtgebiet verteilten Kindertagesstätten in der Stadt Ahrensburg decken im Jahr 2011 mit 253 Krippenplätzen (0 bis 3 Jahre), 825 Plätzen im Elementarbereich (3 bis 6 Jahre) und 385 Hortplätzen (6 bis 10 Jahre) den Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten im Ahrensburger Stadtgebiet. Neben den städtischen Einrichtungen bieten auch kirchliche Träger, das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und private Träger Kinderbetreuungsplätze mit verschiedenen Konzepten an.

- Hort Am Schloss, Schulstraße 4, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Kinderhuus Reesenbüttel, Schimmelmannstr. 46-50, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Hort Am Aalfang, Ahrensfelder Weg 41b, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Hort Am Hagen, Dänenweg 13a, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH

- Waldkindergarten, Am neuen Teich 39, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Kita Kletterfritzen, Fritz-Reuter-Straße 51, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Naturkita, Hagener Allee 117, AWO Soziale Dienstleistungen GmbH
- Kita Schäferweg, Schäferweg 29, Stadt Ahrensburg
- Kita Pionierweg, Pionierweg 17, Stadt Ahrensburg
- Kita Gartenholz, Langeneßweg 4a, DRK Kreisverband Stormarn e.V.
- Kita Am Hagen, Am Kratt 8, DRK Kreisverband Stormarn e.V.
- Kita Schulstraße, Schulstraße 7, ev.-luth. Kirchengemeinde Ahrensburg
- Kita Kleine Nordlichter, Wulfsdorfer Weg 111, ev.-luth. Kirchengemeinde Ahrensburg
- Kita Adolfstraße, Adolfstraße 1a, Katholische Kirchengemeinde St. Marien
- Kita Regenbogenhaus, Lohkoppel 5, Lebenshilfewerk Stormarn GmbH
- Kita Zauberredder, Ahrensburger Kamp 5, Lebenshilfewerk Stormarn GmbH
- Kita Sonnenhof, Bornkampswegweg 12a, Pentagramme e.V.
- Kinderhaus, Ahrensfelder Weg 41a, Kinderhaus Ahrensburg e.V.
- Waldorfkita, Am Hagen 6b, Waldorfkita Ahrensburg e.V.
- Kita Willhöft, Lübecker Straße 6, privater Träger
- Kita Königskinder, Interpares e.V., Königstraße 8
- Musikkinderstunde, privater Kindergarten, Christiane Schröder, Rathausplatz 36
- Integrativer Kindergarten Buchenkamp e.V.

Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Ahrensburg, 5. Fortschreibung 2010

Bei den Kindern zwischen 3 und 6 Jahren liegt die Versorgungsquote im Jahr 2011 mit 96 % auf einem hohen Niveau. Die Realität zeigt jedoch, den vermehrten Wunsch der Eltern, die Kinder möglichst schon vor dem 3. Geburtstag betreuen zu lassen. Daher muss die Versorgungsquote auf 3,5 Jahrgänge (2,5 bis 6 Jahre) und nicht wie bislang auf 3 Jahrgänge gerechnet werden. Danach ergibt sich eine Versorgungsquote von rund 85 %. Im Stadtteil West ist das Angebot (Versorgungsquote von 58 %) im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet gering, im Stadtteil Hagen dagegen sehr hoch (Versorgungsquote von 111 %).

Bei der Betreuung der unter 3-jährigen besteht aufgrund des ab dem 01.08.2013 geltenden Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem ersten Lebensjahr Handlungsbedarf. Die Bundesregierung geht davon aus, dass der Ausbau der Versorgungsquote der 0 bis 3-Jährigen bis 2013 ausreichend ist. Eine Versorgungsquote von 35 % bedeutet für Ahrensburg, dass insgesamt mindestens 279 Plätze in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege erforderlich sind. Ahrensburg hat im Jahr 2011 253 Plätze, sodass noch mindestens 26 Plätze in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege bis 2013 geschaffen werden müssen. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass diese 68 Plätze nicht ausreichen werden, sodass die Schaffung von insgesamt 47 Plätzen auf dann 300 Krippenplätze angestrebt wird.

Für Kinder im Alter von 10-14 Jahren gibt es in Ahrensburg keine Hortbetreuung. Ein Bedarf wird hier nur in den Ferien gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass künftig weitere Betreuungsplätze für Schulkinder benötigt werden. Diese sollte in den durch Rückläufige Schülerzahlen freiwerdenden Klassenräumen ermöglicht werden. Alleinige Neubauten für Hortkinder wären unwirtschaftlich.

Neben den städtischen Einrichtungen bieten auch kirchliche Träger, das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und private Träger Kinderbetreuungsplätze mit verschiedenen Konzepten an.

Schulen

Die Stadt Ahrensburg hält mir vier Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Gymnasien sowie der Fritz-Reuter-Schule (Förderzentrum L) ein umfassendes Schulangebot vor. Hinzukommen die Berufliche Schule Ahrensburg sowie die Woldenhornschule - Schule für geistig behinderte Kinder, für die der Kreis Stormarn als Träger auftritt.

- Grundschule Am Aalfang, Ahrensfelder Weg 43
- Grundschule Am Hagen, Dänenweg 13
- Grundschule Am Schloss, Schulstraße 4
- Grundschule Am Reesenbüttel, Schimmelmannstraße 46
- Selma-Lagerlöf-Gemeinschaftsschule, Wulfsdorfer Weg 71
- Stormarnschule (Gymnasium), Waldstraße 14
- Schulzentrum Am Heimgarten (Gemeinschaftsschule & Gymnasium), Reesenbüttler Redder 4-10
- Fritz-Reuter-Schule (Förderschule), Fritz-Reuter-Straße 51
- Berufliche Schule Ahrensburg, Herrmann-Löns-Straße 38
- Woldenhornschule (Förderzentrum mit dem Schwerpunkt geistig Entwicklung des Kreises Stormarn), Schulstraße 13

Schulentwicklungsplanung 2009-2013

Laut Hochrechnung der Zahlen des Status Quo von 2009 ergäbe sich eine zukünftig negative Entwicklung der Schülerzahlen. Bei den Grundschulen wären eine erhebliche Reduzierung der Schülerzahlen und eine Reduzierung der Jahrgangsstärken zu erwarten. Bei den weiterführenden Schulen wäre zukünftig ebenfalls ein erhebliches Sinken der Schülerzahlen zu erwarten. Bei diesen Hochrechnungen sind Einwohnerzuwächse durch neue Baugebiete bzw. die Nachverdichtung vorhandener Gebiete jedoch nicht berücksichtigt. Die reale Entwicklung der Schülerzahlen wird voraussichtlich also wesentlich höher ausfallen, als die Prognose des Status Quo von 2009. Durch Einwohnerzuwachs wird dabei insbesondere ab 2016 ein Anstieg der Schülerzahlen erwartet.

Schulentwicklungsplanung 2011-2015

Inwieweit durch das Neubaugebiet Erlenhof für die Ahrensburger weiterführenden Schulen zusätzlicher Raumbedarf ausgelöst wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden, da zusätzliche Schülerzahlen in größerem Maße voraussichtlich erst nach 2015 auftreten werden. Diese Thematik wird im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung geprüft.

Abriss / Neubau bzw. Sanierung wird an folgenden Schulen im Prognosezeitraum bis 2015 erforderlich:

- Grundschule Am Schloss (Abriss und Neubau des Pavillons)
- Grundschule Am Reesenbüttel (Ausbau und Sanierung mehrerer Gebäudeteile)
- Grundschule Am Hagen (Neubau Turnhalle)
- Selma Lagerlöf Gemeinschaftsschule (Schaffung zusätzlicher Gruppen- und Klassenräume)

Die Schulentwicklungsplanung für den Prognosezeitraum bis 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die absehbaren Veränderungen des Schulsystems und der Bevölkerungszahlen durch kleine lokale Maßnahmen bewältigt werden können. Auf FNP-Ebene besteht hierfür also kein Handlungsbedarf.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Die städtische Kinder- und Jugendarbeit bietet ein umfangreiches Leistungsspektrum. Sie nimmt für das Gemeinwesen wichtige soziale Funktionen wahr, integriert, fördert und arbeitet prophylaktisch.

Die Jugendtreffs der Stadt Ahrensburg verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und bieten vielfältige sportliche, handwerkliche und erlebnispädagogische Kurse für Kinder und Jugendliche an. Die einzelnen Einrichtungen haben unterschiedliche Schwerpunkte, z. B. Jugendkultur, Musikgruppen, Integration von Aussiedlern, Angebote speziell für Jugendliche mit Migrationshintergrund oder Betreuung von gefährdeten oder straffällig gewordenen Jugendlichen / Heranwachsenden.

Der Stadtjugendring (SJR), mit Sitz im Bruno-Bröker-Haus, ist ein gemeinnütziger Verein, der in Ahrensburg als Dachverband aller Jugendorganisationen fungiert. Er setzt sich zusammen aus Vereinen, Schülervertretungen, Jugendzentren und Initiativen und dient als Serviceplattform für Jugendliche in Ahrensburg. Der SJR ist Träger des Kinder- und Jugendbeirats (KiJuB) der Stadt Ahrensburg, welcher durch einen Vertreter auch in den politischen Ausschüssen vertreten ist.

- Bruno-Böker-Haus der Stadt Ahrensburg, Am Stormarnplatz, Kinder- und Jugendbeirat (KiJuB)
- Familienzentrum Kinder- und Jugendhof Blockhaus, Am Neuen Teich 39a, Stadt Ahrensburg
- Gemeinschaftshaus Gartenholz, Langeneßweg 2, Stadt Ahrensburg
- Jugendtreff Hagen, Hagener Allee 117, Stadt Ahrensburg
- Jugendkulturzentrum "42" An der Reitbahn 2, Jugendkulturinitiative Ahrensburg e.V.
- Kinderhaus "Blauer Elefant", Hörnumweg 2, Deutscher Kinderschutzbund

Jugendplan der Stadt Ahrensburg 2007

Die vorhandenen Jugendfreizeiteinrichtungen sollen in ihrer jeweiligen Eigenart weiter fortgeführt werden. Bei den Eltern besteht ein großer Bedarf nach Austausch, Fortbildung und Beratung. Hierfür sollen verstärkt Angebote ausgeschrieben werden. Zudem sollen die ehrenamtlichen Angebote für Senioren an Wochenenden erweitert werden, um die Isolation älterer Menschen zu verringern und die Kommunikation zwischen den Generationen zu verbessern.

Senioreneinrichtungen

In der Stadt Ahrensburg gibt es drei große Anlagen für betreutes Wohnen mit insgesamt 518 Wohnungen, bei denen die Miet- und Betreuungs- bzw. Serviceverträge getrennt sind.

- Rosenhof Ahrensburg, Rosenhof Seniorenwohnanlagen, Lübecker Straße 3-11
- Haus Gartenholz, Seniorenwohnen Ahrensburg GmbH, Niebüllweg 4
- Wohnpark am Auetal, DRK, Tönningweg

Weiterhin gibt es fünf vollständige Pflegeeinrichtungen mit 641 Pflegeplätzen.

- Stadtresidenz Ahrensburg, DOMICIL Senioren-Residenzen GmbH, Hagener Allee 20-24
- Asklepios Pflegezentrum Ahrensburg, Reeshoop 38
- Das Haus am Fasanenweg Angelika Martens Alten- und Pflegeheim, Fasanenweg 11a
- Tobias-Haus Alten- und Pflegeheim GmbH, Heinrich und Mathilde Grell-Stiftung, Am Hagen 6
- Rosenhof Ahrensburg, Rosenhof Seniorenwohnanlagen, Lübecker Straße 3-11
- DOMICIL – Seniorenpflegeheim Hamburger Straße GmbH, Hamburger Straße 20

Eigenständige Kurzzeitpflegeeinrichtungen existieren nicht. Im Juli 2011 wurde im Haus Gartenholz (Niebüllweg 4) eine Tagespflege für Senioren eröffnet. Es fehlen jedoch weitere Angebote zur Tagespflege und insbesondere Möglichkeiten der Ganztagsbetreuung für Demenzkranke.

Altenplan 2008

Mit drei großen Anlagen für betreutes Wohnen bzw. Wohnen mit Service verfügt die Stadt Ahrensburg über ein vielfältiges und derzeit auch quantitativ ausreichendes Angebot. Die bestehenden Einrichtungen bieten einen umfangreichen Service an wählbaren Hilfeleistungen sowie Kultur- und

Freizeitangebote. Es fehlen jedoch ergänzende Konzepte zur Versorgung demenzkranker Menschen insbesondere im Bereich der Tages- und Kurzzeitpflege und der Ganztagesbetreuung.

Die fünf vollstationären Pflegeeinrichtungen decken den Bedarf in der Stadt Ahrensburg, ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeheimplätze ist derzeit nicht erkennbar. Auch hier werden noch Ausbaurfordernisse in Bezug auf die Versorgung Demenzkranker gesehen. Insgesamt wird die Versorgung demenzkranker Menschen als unbefriedigend bewertet. Es fehlen Entlastungsangebote für Angehörige, insbesondere in der Ganztagesbetreuung und Kurzzeitpflege.

Das Begegnungsangebot zeichnet sich in der Stadt Ahrensburg durch eine Mischung aus generationsübergreifenden Angeboten und generationenspezifischen Angeboten der offenen Altenarbeit aus. Diese Angebotsmischung wird grundsätzlich begrüßt, könnte jedoch noch deutlich ausgebaut werden.

Die Angebote im Kultur- und Bildungsbereich sind sowohl quantitativ als auch inhaltlich-thematisch sehr umfassend. Jedoch fehlt die Vernetzung der großenteils selbst organisierten Vereine und Interessengruppen. Ergänzungen im kulturellen Bereich insbesondere für Senioren sind denkbar.

Sportstätten

In Ahrensburg wurden im Rahmen der Sportstättenentwicklungsplanung im Jahr 2005 201 Einzelsportstätten und Sportgelegenheiten erfasst. Diese werden in fünf Anlagenarten zusammengefasst:

- Insgesamt sind 37 Hallen für Turnen, Spiele und Mehrzwecknutzung in Ahrensburg vorhanden. Hierzu zählen 14 Turn- und Sporthallen, 15 Räume für Gymnastik und 8 überdachte Tennisplätze.
- Den zahlenmäßig größten Umfang besitzen 77 Außensportanlagen. Hierzu zählen 36 Tennisplätze, 29 Spielfelder und 3 Leichtathletik-Kampfbahnen.
- Es wurden 24 Sondersportanlagen erfasst. Hierzu zählen 6 Reitsportanlagen, 1 Schießsportanlage, 2 Skateanlagen sowie Sportstätten zum Fitnesstraining (6), zum Tanzen (4) und Kegeln bzw. Bowling (2). Hinzu kommen Minigolf-, Squash- und Golfanlagen.
- Des Weiteren sind 7 Einzelbecken in verschiedenen Hallen- und Freibädern sowie Lehrschwimmbecken erfasst worden.
- Schließlich wurden 56 sonstige Sportflächen erfasst. Hierzu zählen 35 Spielplätze und 13 Schulhöfe.

Sportstättenentwicklungsplanung 2005

Mehr als die Hälfte (55 %) der Sportstätten in Ahrensburg sind öffentlich zugänglich. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Spielplätze, Schulhöfe und Außensportanlagen. 25 % der Anlagen sind über Vereine nutzbar. 21 % der Sportstätten sind privaten und kommerziellen Trägern zugeordnet.

Die Analyse hat ergeben, dass die Nachfrage nach gedeckter Sportfläche (Sporthallen etc.) durch die in Ahrensburg vorhandenen städtischen und vereinseigenen Anlagen nicht vollständig abgedeckt werden kann. Insbesondere durch die wachsenden Bedarfe älterer Menschen Sport zu treiben, entsteht ein leicht zunehmender Bedarf an Sporthallen. Der Stadt Ahrensburg wird aus diesem Grund empfohlen, durch Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen dem vorhandenen Fehlbedarf entgegen zu wirken. Dies kann durch den Bau einer Mehrfeldhalle (Stärkung des Ballsports) oder durch die Errichtung bzw. Erweiterung kleinerer Hallen (Perspektive Gesundheitssport) erfolgen. Eine Unterversorgung wurde insbesondere im Stadtteil „Am Hagen“ festgestellt.

Seit der Erstellung des Sportentwicklungsplanes wurden folgende Einrichtungen neu errichtet, saniert bzw. geschlossen:

- vollständige Sanierung der Sportplatzanlage Stormarnplatz, Ursprünglich bestanden drei Großspielfelder (1 Naturrasenplatz, 2 Grandplätze):
 - 2006 wurde ein Grandplatz saniert und zu einem Kunstrasenspielfeld umgebaut
 - 2008 wurde der zweite Grandplatz saniert und zu einem Kunstrasenspielfeld umgebaut
 - 2010 wurde der Naturrasenplatz aufgegeben, keine Sportnutzungsfläche mehr, jetzt Nutzung als öffentliche Grünfläche
- Sanierung des Naturrasenhockeyplatzes, 2009 wurde der Platz als Kunstrasenplatz neu erstellt
- Neubau der Schießsportanlage im Zeitraum 2008 – 2010. Die alte Schießsportanlage war vollständig abgebrannt. Der Neubau wurde nicht an gleicher Stelle erstellt, sondern im Gewerbegebiet Beimoor-Süd neu gebaut.
- Sportanlage des SSC Hagen am Braunen Hirsch:
 - 2006 wurde ein vorhandenes Großspielfeld Naturrasen in ein Kunstrasenfußballspielfeld umgebaut, vollständige Sanierung an gleicher Stelle
 - 2006 wurden auf dem Gelände neue leichtathletische Anlagen erstellt (Kurzstreckenlaufbahn, Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage)
 - 2007 wurde das Fußballgroßspielfeld - Grand – saniert
- Die Sportanlage Reesenbüttel Kampfbahn Typ C wurde in den Jahren 2009 und 2010 vollständig saniert und um eine moderne Stabhochsprunganlage ergänzt. Die nach heutigem Stand nicht mehr benötigten Anlagenteile wurden zurückgebaut.
- An der Selma Lagerlöf Gemeinschaftsschule wurde im Jahr 2008 die alte Einfeld-Sporthalle durch den Neubau einer Dreifeld-Sporthalle ersetzt. Die alte Gymnastikhalle wurde zu einem Mehrzweckraum umgebaut und steht dem Sport ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Die neue Halle ist größer und hat daher bewirkt, dass das vorhandene Kleinspielfeld im Außenbereich aufgegeben werden musste. Im Jahr 2009 wurde als Ersatz ein Kunstrasenkleinspielfeld errichtet.

Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

Der Großteil der Kulturarbeit wird ehrenamtlich organisiert. Viele der Vereine und Initiativen wurde vor 40 Jahren von Ehrenamtlichen aus einer idealistischen Aufbruchstimmung heraus aufgebaut und werden bis heute von ihnen begleitet. Diese gewachsene Struktur hat sich teilweise verselbständigt, ohne zu einer organisatorischen Einheit zu werden. In der Summe ist in der Stadt Ahrensburg ein breitgefächertes Angebot auf hohem Niveau vorhanden.

- Niederdeutsche Bühne Ahrensburg "Stormarner Speeldeel", Wulfsdorfer Weg 71
- Theater und Musik in Ahrensburg e.V., Manfred-Samusch-Straße 5
- Verein Jugendorchester Ahrensburg e.V., Theodor-Storm-Straße 44c
- Kulturzentrum Marstall e.V., Lübecker Straße 8
- Bühne 21, English Theatre Group Ahrensburg e.V.
- Stiftung Schloss Ahrendburg, Lübecker Straße 1
- Kunstforum Schlosskirche, Verein für kunst- und kirchengeschichtliche Bildungsarbeit e.V.
- Verein Kunstfreunde Ahrensburg e.V.
- Stadtbücherei, Manfred-Samusch-Straße 3-5
- Volkshochschule Ahrensburg, Bahnhofstraße 24
- Ahrensburger Bürgerverein von 1874 e.V., Bagatelle 1
- Peter Rantzau Haus, Manfred-Samusch-Str. 9
- Ahrensburger Liedertafel von 1879, Syltring 38
- Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel & der Natur e.V., Haus der Natur, Bornkampsweg 35

- Nabu Gruppe Ahrensburg, NABU
- Landfrauenverein Ahrensburg, Landeslandfrauenverband Kiel
- Seniorenunion, Unterorganisation der CDU, Dänenheide 16
- Verein der Naturfreunde Rigani e.V.
- Kleingärtnerverein Ahrensburg e.V., Friedensallee 66
- Bienen-Lehr- und Schaugarten Ahrensburg e.V., Bagatelle 2
- Ahrensburger Stadtforum e.V.
- a la carte Kammermusikverein e.V., Kirchplantage 33
- Archiv der Stadt Ahrensburg, Manfred-Samusch-Straße 5
- Deutsches Rotes Kreuz, Schulstraße 10
- Freundeskreis Schloss Ahrensburg e.V., Lübeckestraße 1
- Kantorei St. Johannes, Rudolph-Kinau-Straße 13/15
- Kulturstiftung Stormarn der Sparkasse Holstein
- ONE WORLD e.V., Unterstützung und Integration von Kindern und Jugendlichen
- Schleswig-Holsteinische Universitätsgesellschaft, Gustav-Delle-Straße 1a

Kulturplan 2010

Die Stadt Ahrensburg sorgt durch gezielte Kulturförderung und Vergabe der städtischen Veranstaltungsorte dafür, dass der Bevölkerung ein umfangreiches kulturelles Angebot bereitgestellt wird, das die kulturellen Grundbedürfnisse weitestgehend abdeckt. Dabei tritt die Stadt nicht selbst als Veranstalter auf, sondern stellt den Vereinen die personellen, räumlichen und technischen Rahmenbedingungen weitestgehend kostenfrei zur Verfügung bzw. hat sie einem Verein zur Bewirtschaftung überlassen.

Zu den **städtischen Veranstaltungsorten**, die vom Fachdienst bewirtschaftet werden, gehören der Alfred-Rust-Saal, der Eduard-Söring-Saal, das Forum der Heimgartenschule, das Foyer des Rathauses sowie diverse kleinere städtische Räume. Das Kulturzentrum Marstall als Liegenschaft der Stadt ist einem Verein zur Bewirtschaftung überlassen.

Die Stadt Ahrensburg verfügt über kein eigenes Theater(-Ensemble). Jedoch ist der Alfred-Rust-Saal die "Heimat" der Niederdeutsche Bühne Ahrensburg e.V. Für Gastspiele, die themenbezogen nur bestimmte gesellschaftliche Gruppen interessieren bzw. für Präsentationsformen, wie sie für den Kleinkunstbereich, Comedy etc. charakteristisch sind, bietet das Kulturzentrum Marstall geeignete Räumlichkeiten an.

Der Eduard-Söring-Saal (ESS) ist der Veranstaltungsort für die Durchführung von Konzerten mit einer hervorragenden Akustik vor allem für klassische Konzerte der Kammermusik. Er befindet sich in der Stormarnschule (Gymnasium mit Musikprofil), umfasst 272 Plätze und verfügt über eine für ein Orchester ausreichend große Podestfläche.

Das Jugendzentrum „42“ wurde im Jahr 2000 von der Stadt Ahrensburg gebaut, um ein jüngeres Publikum anzusprechen und regionale Musikgruppen zu fördern, indem sowohl Übungsräume zur Verfügung gestellt als auch Auftrittsmöglichkeiten geboten werden. Das „42“ bietet ein konkurrenzloses Konzert- und Musikprogramm für Jugendliche und junge Erwachsene.

Die Stadt Ahrensburg verfügt mit der Galerie im Foyer des Rathauses über einen akzeptablen Ausstellungsraum auf zwei Ebenen, der auch als solcher schon beim Bau des 1970 eingeweihten Rathauses so konzipiert war. Seit 2000 steht zudem die Stallhalle des Kulturzentrums Marstalls als gut ausgestatteter Ausstellungsraum fast ganzjährig zur Verfügung. Neben diesen beiden Ausstellungsorten

stellen u.a. die Volkshochschule, das Peter-Rantzau-Haus, das Haus der Natur sowie private Galerien ihre Räume für Dauerausstellungen teilweise kostenlos zur Verfügung.

Im **Kinder- und Jugendbereich** finden regelmäßig Theaterangebote statt. Dies gilt insbesondere für Stücke, die für Menschen bis 12 Jahre geeignet sind. Der Kinderbereich ist als ausreichend abgedeckt anzusehen.

Eine problematische Zielgruppe sind **Jugendliche**. In den vergangenen Jahren wurde sowohl in Kooperation der Jugendpflege mit dem „42“ als auch in Kooperation der Gleichstellungsbeauftragten mit einer Schule versucht, speziell Angebote für die Altersgruppe ab 13 Jahre zu machen. In diesem Bereich wird die Zusammenarbeit mit anderen städtischen Trägern, Vereinen und Verbänden in Zukunft unerlässlich sein. Da es keine homogene Jugendkultur gibt, muss auf individuelle und Gruppentrends eingegangen werden.

Die Hauptbestandteile der **Seniorenarbeit** sind im Besonderen Seniorentanz, Spielnachmittage, Bastelangebote, Kaffeenachmittage mit Vorträgen, Tagesauflüge, etc., die vornehmlich im Peter-Rantzau-Haus, anderen Wohlfahrtsverbänden und Kirchen durchgeführt werden. Da die Nachfrage an Seniorenkulturangeboten durch die demografische Entwicklung deutlich zugenommen hat und der 2008 vorgelegte Altenplan der Stadt dies auch als Handlungsempfehlung ausgesprochen hat, ist ein Neubau des Peter-Rantzau-Hauses als Bürgerbegegnungsstätte mit einer erheblich größeren Grundfläche im Jahr 2008 nach jahrelanger Planung beschlossen worden, um schwerpunktmäßig weitere seniorenspezifische Angebote machen zu können.

Das **Schloss Ahrensburg** ist das kulturelle Aushängeschild der Stadt Ahrensburg. Dies gilt sowohl für das Gutsherrenhaus als architektonischem Juwel der Spätrenaissance wie auch für das im Gebäude beherbergte Museum schleswig-holsteinischer Herrenhauskultur. Hier werden kostbares Interieur mit Vertäfelungen, Parkettböden, Stuckdecken, erlesene Möbel, Gemälde und Meissner Porzellan gezeigt. Das Schloss mit seinem sechs Hektar großen Park ist zudem Mittelpunkt eines historischen Ensembles, zu dem auch der Marstall und die Schlosskirche mit den sie flankierenden Gottesbuden gehört.

Das Heimatmuseum, das Stadtarchiv, Jugendfreizeiteinrichtungen sowie diverse Vereine und Verbände runden das kulturelle Angebot der Stadt Ahrensburg ab.

Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Ahrensburg stellt in der Stadt Ahrensburg den Brandschutz und die technische Hilfeleistung sicher. Unter dem Dach der Gemeindefeuerwehr gliedern sich 140 freiwillige Feuerwehrfrauen und -männer in den drei Ortsfeuerwehren: Ahrensburg, Ahrensfelde und Wulfsdorf. Angeschlossen sind hier ebenfalls die Werkfeuerwehren Druckzentrum Ahrensburg und der Joh. Friedrich Behrens AG.

Die Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr Ahrensburg umfassen neben dem vorbeugenden Brandschutz und der Jugendarbeit in der Jugendfeuerwehr die Hilfe bei verunfallten Fahrzeugen, verschiedensten Bränden vom Papiercontainerbrand über den Wohnungsbrand bis hin zum Großbrand, vollgelaufene Keller, Wasserrohrbrüche, das Abstreuen von Ölsuren u.v.m.

Im Jahr 2010 wurde insgesamt zu 196 Einsätzen ausgerückt. Die Feuerwehr verfügt z. Zt. über 18 Einsatzfahrzeuge (z.B. Drehleiter, Löschgruppenfahrzeug, Rüstwagen, Mannschaftswagen usw.).

- Hauptwache „Am Weinberg“, Am Weinberg 2
- Wache „Am Hagen“, Jonny-Lösch-Weg 3

- Ortswehr Ahrensfelde, Teichstraße 3
- Ortswehr Wulfsdorf, bornkampsweg 33
- Werkfeuerwehr Druckzentrum, Alter Postweg / Kornkamp
- Werkfeuerwehr Behrens AG, Bogenstraße 34-45

Technisches Hilfswerk

Derzeit gehören dem Ortsverband Ahrensburg 61 aktive Helferinnen und Helfer sowie 33 Jugendliche in der Jugendgruppe an. Der Standort des THW befindet sich im Gewerbegebiet Beimoor Süd im Roggenweg 5.

Kirchen

Die Kirchengemeinden in der Stadt Ahrensburg tragen mit ihren unterschiedlichen Angeboten für Menschen jeden Alters wesentlich zur kulturellen Vielfalt bei und sind gleichzeitig identitäts- und stadtbildprägend. Ahrensburg hat eine Römisch-Katholische Kirche sowie drei Evangelisch- Lutherische Kirchen – die Johannis-Kirche, den Kirchsaal Hagen sowie die um 1596 erbaute Schlosskirche. Außergewöhnlich ist die Angliederung von Gottesbuden (Wohnungen für alte und mittellose Menschen) an die Schlosskirche, die auch heute noch genutzt werden. Neben einer Baptisten-Gemeinde, der Elim- Gemeinde und der Freien Evangelischen Gemeinde gibt es seit 2003 wieder eine kleine Jüdische Gemeinde sowie seit kurzem eine kleine Islamische Gemeinde.

6.3.2 Zielkonzept

In der Planzeichnung werden folgende Gemeinbedarfseinrichtungen mit Symbolen dargestellt:

Kirchen:

- evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Ahrensburg
 - Schlosskirche, Am Alten Markt 1
 - St. Johanniskirche, Rudolf-Kinau-Straße 13/15
 - Kirchensaal Hagen, Hagener Allee 116
 - Haus der Kirche im Gartenholz, Langeneßweg 4
- evangelisch-freikirchliche Gemeinde (Baptisten)
 - Kreuzkirche Ahrensburg, Hagener Allee 65-67
- katholische Pfarrei Maria Hilfe der Christen in Ahrensburg
 - St. Marien, Adolfstraße 1
- Christengemeinde Elim e. V., Friedensallee 3
- Freie evangelische Gemeinde Ahrensburg Am Schloss, Lübecker Straße 4a

Schulen:

-

Kindertagesstätten etc.:

-

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen:

-

Die Ziele für die sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

6.3.3 Schloss Ahrensburg

Das Schloss Ahrensburg ist nicht nur bekanntestes Symbol der Stadt, sondern zählt zu den schönsten Renaissancebauten Schleswig-Holsteins. Zum Schlossareal gehören neben dem Schloss, die einstige Gutskapelle (Schlosskirche) mit ihren sogenannten Gottesbuden sowie der Schlosspark. Das im Auetal gelegene Wasserschloss mit seinen traditionellen Bauelementen und Kunstwerken beherbergt seit 1938 das Museum schleswig-holsteinischer Herrenhauskultur. Seit 2002 ist der Träger eine private Stiftung.

Heute ist das Schlossensemble durch die stark befahrene Lübecker Straße von der Innenstadt „abgekoppelt“. Die ursprünglichen Sicht- und Wegebeziehungen, die mit der Umgestaltung zur barocken Residenzstadt aufgebaut wurde, sind weitgehend nicht mehr vorhanden.

6.3.4 Technische Infrastruktur

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Wasserversorgung

Abwasser

Oberflächenwasser

Trinkwasser

Gasversorgung

Stromversorgung

Telekommunikation

Abfallbeseitigung

Richtfunktrassen

6.4 Grün

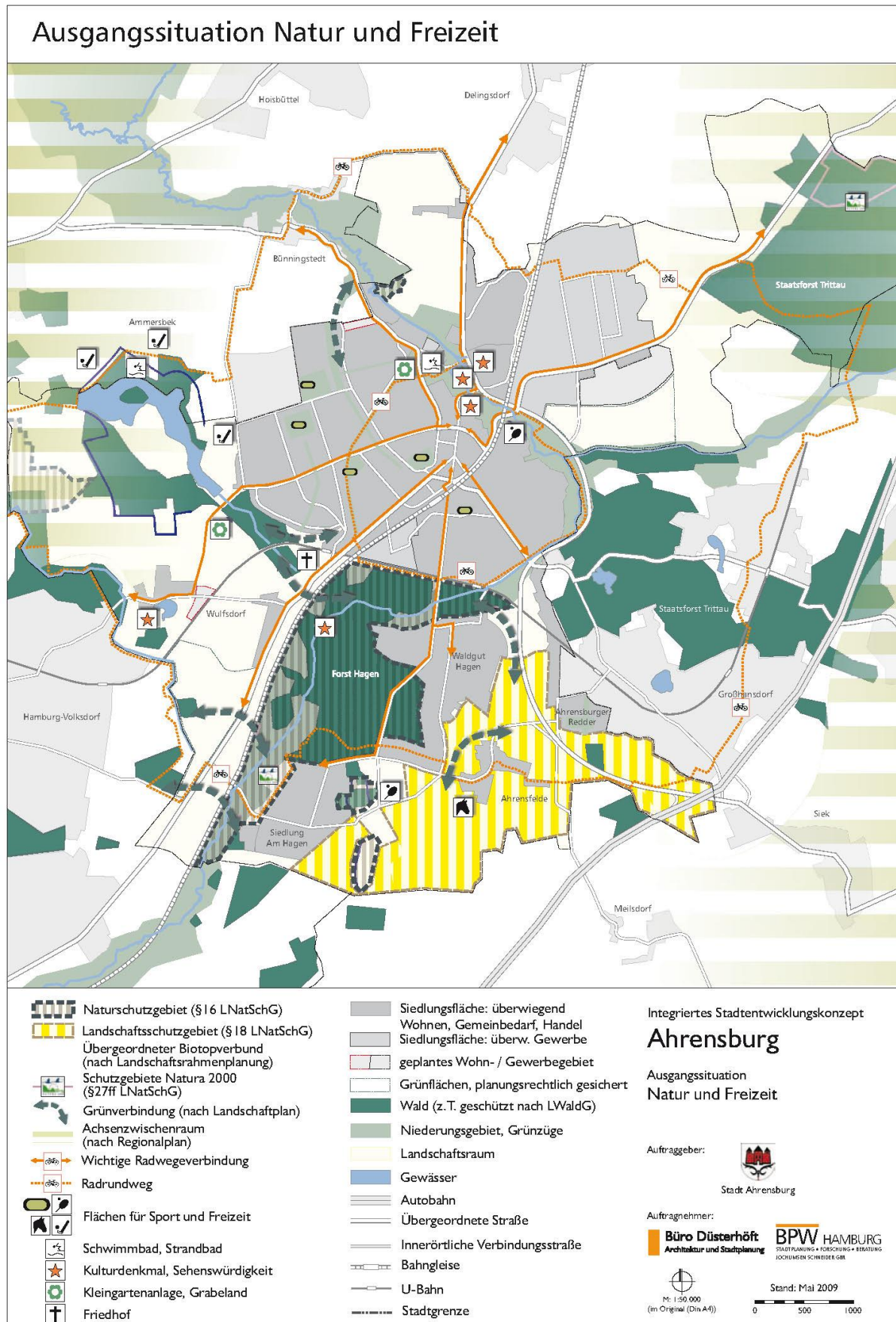


Abb. 20: ISEK-Karte Ausgangssituation Natur und Freizeit

6.4.1 Ausgangssituation

In Ahrensburg ist die Situation der wohnungsnahen Erholung je nach Stadtteil in unterschiedlicher Qualität und Dichte gegeben. Bei der Betrachtung der verschiedenen Stadtteile wird deutlich, dass der Stadtkern (Zentrum, Villengebiet, Gartenholz und Ahrensburg West) durch seine Parks, Grünflächen und Grünzüge bereits an einigen Stellen vielfältige Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung bietet. Die Siedlungen Am Hagen und Waldgut Hagen bieten hingegen keine erholungsspezifischen Grünflächen. Kleine Orte (Wulfsdorf, Kremerberg, Ahrensfelde und Ahrensburger Redder) sind so in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung eingebunden, dass die wohnungsnah Erholungsmöglichkeit im „Grünen“ gegeben ist.

Prägend für die Stadt und wichtig für die Erholungsnutzung sind das Auetal und Bredenbek, welche sich um fast den ganzen Stadtkern herumlegen. Desweiteren gibt es einen hohen Anteil an Altbäumen im Allee- und Straßenbaumbestand, insbesondere in Ahrensburg West und dem Villenviertel, den innerstädtischen Straßenräumen einen grünen Charakter. Abseits vom Straßenverkehr geführte Grünzüge sind im Stadtkern bereits an einigen Stellen vorhanden und bieten gute Möglichkeiten für die temporäre Erholungsnutzung. In Waldgut Hagen und Siedlung am Hagen gibt es, außer einer Fußwegeverbindung zwischen Vogelsang und Starweg, keine weiteren Grünverbindungen.

Anhand von städtebaulichen Orientierungsrichtwerten für den Bedarf an Freiflächen wurden im Folgenden die Qualitäten und Defizite von Freiflächen in Ahrensburg ermittelt. Hierbei schlägt der DEUTSCHE RAT FÜR LANDESPFLEGE (2006) eine Fläche von 6-7m² pro Einwohner für allgemein öffentliche Freiräume wie Parkanlagen vor. Außerdem wurden die maximalen Entfernungen zu öffentlichen Erholungsfreiräumen ermittelt. Hierzu gibt es verschiedene Orientierungswerte, beispielsweise Braunschweig 150 m, Freiburg und München 300 bis 500 m Entfernung und 500 m Entfernung in Berlin (DEUTSCHER RAT FÜR LANDESPFLEGE 2006).

Das im Zentrum und Villengebiet gelegene Schloss mit dem Schlosspark bietet durch seinen Charme und der historischen Substanz eine sehr attraktive Erholungsfläche. Mit ihm und dem Aalfangpark im Süden des Villenviertels ist, durch ihre große Fläche, der Bedarf an übergeordneten städtischen Freiflächen abgedeckt. In den Stadtteilen Ahrensburg West und im Zentrum sind außerdem kleinflächige Grünflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden. Besonders positiv ist Gartenholz hervorzuheben, wo zahlreiche qualifizierte Freiräume mit Fußwegen besonders gut vernetzt sind. Eine Betrachtung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Stadtteilen zeigen aber, dass in den Stadtteilen Villengebiet, Ahrensburg West, Waldgut Hagen und Siedlung am Hagen ein wohnungsnaher Freiflächenbedarf besteht. Wohngebiete mit einer größeren Wegedistanz zu Erholungsanlagen sind im südlichen Zentrum, im nördlichen Stadtteil West und nördlichen Villengebiet vorhanden, sowie in Waldgut Hagen und Siedlung am Hagen. Da es sich bei diesen Gebieten hauptsächlich um Einfamilienhausbebauung handelt, können diese Defizite vernachlässigt werden. Entwicklungsbedarf besteht aber vor allem bei den Zeilenbebauungen an der Stormarnstraße, am Wulfsdorfer Weg und zwischen Friedensallee und Gerhard-Hauptmann-Straße.

Der Bedarf an Spielplätzen wurde ebenfalls gemäß DEUTSCHER RAT FÜR LANDESPFLEGE 2006, mit 0,75m² pro Einwohner ermittelt. Die Entfernungen sollen für 6-12 jährige nicht mehr als 400 m betragen. Folglich ist Gartenholz sehr gut aufgestellt. Im Zentrum und im Stadtteil Ahrensburg West sind ebenfalls ausreichend Spielplätze vorhanden. Eine Ausnahme stellt der Wulfsdorfer Weg dar, in dessen Nähe keine Spielplätze vorhanden sind. Ein deutliches Defizit an Spielflächen besteht in Waldgut Hagen und Siedlung am Hagen. Sportplätze sind in allen Stadtteilen vorhanden. Ebenfalls

zur Erholungsfläche in Ahrensburg tragen ein großer, parkähnlicher Friedhof, sowie Kleingärten und Grabeland bei.

Ein gut ausgebildetes Fuß- und Radwegesystem bietet abseits vom Straßenverkehr ein attraktives Angebot zur Nutzung sportlicher Fortbewegungsmethoden. Besonders hervorzuheben ist das Netz an innerörtlich offiziellen Radwegeverbindungen („Fahrradrouten“: Route A1 bis A13 und F1). Außerdem sind mehrere „Fahrradstraßen“ ausgewiesen, auf welchen besonders fahrradfreundliche Verkehrsregeln gelten, um den zügigen Radverkehr zu unterstützen.

6.4.2 Zielkonzept

Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten, Sicherung, Verbesserung und Ausbau der innerörtlichen Grün- und Freiflächen im halböffentlichen und öffentlichen Raum, insbesondere im unmittelbaren wohnungsnahen Umfeld. Dies soll für alle Generationen vielfältige Möglichkeiten bieten sich zu treffen und somit sozial Eingebunden zu sein, sich zu bewegen und zu erholen. Auch zu einer Stärkung der Identifikation mit dem Wohnort trägt dies bei.

Um eine Erreichbarkeit von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität auf kurzen Wegen zu ermöglichen, sollte deren Verteilung über die Stadtteile in regelmäßigen Abständen erfolgen. Insbesondere für die zahlreichen älteren Menschen ist ein größerer Abstand als 200 m zu Erholungsflächen problematisch. Barrierefreie Wege sind für diese Altersgruppe sehr wichtig. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sollten die Abstände zu Spielplätzen nicht mehr als 400 Meter betragen. Um eine Vernetzung der verschiedenen Freiräume zu erreichen ist es das Ziel, die Grünverbindungen zu einem grünen Netz mit Durchgangsqualität zu erweitern. Die Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten soll durch verschiedene Möglichkeiten der Erholungsnutzung gegeben sein, dabei sollen die verschiedenen Interessen und Bedürfnisse, sowie Altersstufen, von Kindern über Jugendliche, Berufstätige und Senioren berücksichtigt werden.

Schutz von Flächen mit besonderer Erholungseignung

Vorrangige Maßnahme für Freizeit und Erholung im städtischen Umfeld ist der Schutz der störungsarmen Erholungsräume im Forst Beimoor und Forst Hagen sowie der strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsräume von Wulfsdorf und Ahrensfelde. Eine weitere bauliche Entwicklung ist hier auszuschließen um diese für die Erholungsnutzung besonders geeigneten Bereiche vor einer Zersiedlung zu bewahren. Die Begrenzung der baulichen Entwicklung dient darüber hinaus dem Freihalten der für die Landschaftswahrnehmung wichtigen Landschaftsfenster zwischen Ahrensfelde und Siedlung am Hagen oder zwischen Wulfsdorf/Scharberg und Gut Wulfsdorf. Die gemäß Lärmaktionsplan als „ruhige Gebiete“ im Forst Hagen, im Stellmoorer-Tunneltal, in dem Gebiet zwischen Wulfsdorf und Bredenbeker Teich, in der Aueniederung sind vor Lärmerhöhungen zu schützen.

Erhalt und Entwicklung von Grünverbindungen

Die Talauen von Aue, Hopfenbach und Bredenbek als wichtiges innerstädtisches Freiraumelement mit seinen herausragenden Qualitäten insbesondere in Hinblick auf Naturnähe und räumlichem Verbund ist in Hinblick auf ein gesamtstädtisches Freiflächensystem zu sichern und mit all seinen Qualitäten zu bewahren. Jegliche bauliche Entwicklungen und lärmintensive Nutzungen in diesem Bereich sind auszuschließen, um die landschaftsbezogene, ruhige Erholung auch langfristig sicherzustellen. Zur Steigerung der Attraktivität ist die vorhandene Freiraumverbindung zu erweitern. Durch den Anschluss des Auengrünzuges im Norden über Bünningstedt, Gerkenkamp /Mittelkoppel entlang der

Straße „Am Golfplatz“ bis hin zur Bredenbek Niederung entsteht ein ca. 13,5 langer, „grüner“ Weg rund um Ahrensburg. Entlang dieser Grünverbindung lässt sich die Vielfalt der Ahrensburger Stadt- und Landschaftsräume, von der urban geprägten Parklandschaft rund um das Ahrensburger Schloss bis hin zu den naturnahen Bruchwäldern an Hopfenbach und Bredenbek erschließen. An diesen „Grünen Ring“ von Ahrensburg sind die attraktiven Erholungsräume im Umland von Ahrensburg anzubinden, das Rad- und Fußwegesystem ist dahingehend zu erweitern, dass auch die Bereiche Tiergarten/Beimoorwald, Ahrensfelde, NSG Heidkoppelmoor, Stellmoor /Kiebitzmoor und die Delingsdorfer Strusbekniederung über ein abseits vom Straßenverkehr geführtes Rad- und Fußwegesystem angebunden sind.

Aufbau einer Pufferzone zu Flächen mit besonderer ökologischer Funktion

Im städtischen Umfeld von Ahrensburg treten vor allen Dingen durch Golfsport und Reiten flächen- und störintensive Erholungsnutzungen auf. Da sich diese Nutzungen teilweise im direkten Nahbereich von Flächen mit besonderer ökologischer Funktion angesiedelt haben, ist hier der Aufbau von ausreichend breiten Pufferzonen von wesentlicher Bedeutung. Vorrangig gilt es hier die Uferbereiche des Bredenbeker Teiches einschließlich der in den Golfplatz integrierten Insel des Bredenbeker Teiches von der Golfplatznutzung freizuhalten, um für die störanfällige Wasservogelwelt Ruhe- und Rückzugsbereiche zu entwickeln. Um die störanfälligen Waldlebensgemeinschaften zu schützen sind die Waldbereiche des Beimoorwaldes und vom Forst Hagen sowie die Gewässerniederung des östlichen Abschnittes der Aue von weiteren Reitwegen der nahegelegenen Reiterhöfe frei zu halten. Grundsätzlich gilt, dass weder innerhalb noch im Nahbereich von Naturschutzgebieten bzw. FFH-Gebieten sowie von störanfälligen, ökologisch wertvollen Biotopkomplexen auf eine Ausweisung von neuen Reitwegen verzichtet werden soll.

6.4.3 Landwirtschaft

Die durchschnittliche Betriebsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe in Schleswig-Holstein betrug im Jahr 2010 70 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Verglichen mit dem aktuellen Bundesdurchschnitt von 56 ha sind schleswig-holsteinische Betriebe überdurchschnittlich groß.

Knapp zwei Drittel der Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet. Die durchschnittliche landwirtschaftlich genutzte Fläche dieser Betriebe belief sich auf 85 ha und lag somit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 60 ha. Diejenigen Haupterwerbsbetriebe, die Vieh hielten, wiesen in Schleswig-Holstein eine durchschnittliche Bestandsgröße von gut 113 Großvieheinheiten (1 GVE = 500kg Lebendgewicht) auf.

Die Nebenerwerbsbetriebe (ein Drittel der Betrieb) bewirtschafteten durchschnittlich 30 ha. Auch in diesem Bereich rangierten schleswig-holsteinische Betriebe über dem Bundesdurchschnitt von 21 ha. Der durchschnittliche Viehbestand belief sich bei Vieh haltenden Nebenerwerbsbetrieben auf rund 30 GVE.²⁰

Entwicklung der Landwirtschaft in Ahrensburg

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNPs 1974 gehörte Ahrensfelde noch nicht zum Stadtgebiet Ahrensburgs. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die aktuellen Daten mit den kombinierten Daten von Ahrensburg und Ahrensfelde aus den 1970er Jahren verglichen.²¹

Jahr	Anzahl Betriebe	Bewirtschaftete Fläche	Bewirtschaftete Fläche je Betrieb (Ø)
1971	72	2.170 ha	~ 30 ha
1979	59	2.150 ha	~ 36 ha
1991	50	2.000 ha	40 ha
2007	29	1.440 ha	~ 50 ha

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass sowohl die Zahl der Betriebe, als auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche seit 1971 stetig zurückgegangen ist. Die Zahl der Betriebe in Ahrensburg hat sich dabei in diesem Zeitraum mehr als halbiert (Rückgang um 60 %), die bewirtschaftete Fläche hat sich in demselben Zeitraum jedoch nur um ein Drittel verringert. Die durchschnittlich bewirtschaftete Fläche je Betrieb hat sich zwischen 1971 und 2007 fast verdoppelt, was dem allgemeinen Trend zu weniger Betrieben mit größeren Flächen entspricht.

Aussagen zur Landwirtschaft im FNP von 1974 (Ahrensburg und Ahrensfelde)

Die Nutzung durch die Land- und Forstwirtschaft in Ahrensburg dient der Pflege der Landschaft und somit der Erholung der Bevölkerung. Eine gesunde und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft ist für die Bevölkerung wichtig.

Das Dorf Ahrensfelde zwischen den Siedlungen Am Hagen und Waldgut Hagen sowie dem Ortsteil Schmalenbeck und Großhansdorf ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Ortsbild von Ahrensfelde wird durch die landwirtschaftlichen Gebäude in der Dorfmitte und durch die sich am Dorfrand in geringem Umfang anschließenden Einzelhäuser geprägt. Es war vorgesehen, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes das Dorfgebiet nach der Art der zulässigen Nutzung zu gliedern (z.B. keine Mehrfamilienhäuser im Bereich von landwirtschaftlichen Betrieben). Die Südumgehung sollte so ausgebildet werden, dass angrenzende Wohngebiete geschützt werden, eine gute landschaftliche Einbindung erfolgt und die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Der Stadtteil Ahrens-

²⁰ Statistikamt Nord (2011): Landwirtschaftszählung 2010 in Schleswig-Holstein

²¹ Zahlen des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein aus den Jahren 1971, 1979, 1991 und 2007

felde wird durch Wanderwege erschlossen, wobei im Interesse der Landwirtschaft weitgehend die vorhandenen öffentlichen Wege benutzt werden. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung der landwirtschaftlichen Betriebe dient die Nutzung der Pflege der Landschaft und somit der Erholung der Bevölkerung. Eine gesunde und leistungsfähige Landwirtschaft ist gerade in Ballungsbereichen auch aus dieser Sicht für die Bevölkerung sehr wichtig.

Die Landwirtschaft und der ländliche Charakter des Ortskerns Ahrensfelde sind zu erhalten.

Bestandsaufnahme Landwirtschaft 2011

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat in Verbindung mit dem Vertrauensmann in Ahrensburg 24 aktive landwirtschaftliche Betriebe auf Ahrensburger Stadtgebiet identifiziert. Mindestens 13 von diesen Betrieben wirtschaften im Haupterwerb. Von diesen Haupterwerbsbetrieben gab die Hälfte an, dass sie eine langfristige Perspektive zur Fortführung der Landwirtschaft in Ahrensburg sehen. Vier Betriebe gaben an, im Nebenerwerb tätig zu sein. Sieben Betriebe machten keine Angabe.

14 Betriebe gaben an, hauptsächlich oder teilweise in der Pferdehaltung tätig zu sein. 10 Betriebe sind in der produzierenden Landwirtschaft (Viehzucht, Milchwirtschaft, Ackerbau etc.) tätig.

Eine starke Konzentration von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben ist in Ahrensfelde festzustellen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in Ahrensfelde die dörfliche Struktur nach wie vor prägend ist und auch gesichert werden soll. Die weiteren Betriebe verteilen sich auf die Bereiche Wulfsdorf, Kremerberg und östlich des Gewerbegebietes.

Zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft in Ahrensburg (Prognose)

Für die Zukunft wird erwartet, dass Betriebe vereinzelt aufgegeben werden. Die Haupterwerbsbetriebe sehen überwiegend eine positive Zukunftsperspektive, sodass hier in den kommenden 15 Jahren kaum Betriebsaufgaben erkennbar sind. Die Betriebe mit Pferdehaltung werden hauptsächlich im Nebenerwerb geführt, sodass auch hier tendenziell keine gravierenden Betriebsaufgaben zu erwarten sind. Ein Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe um etwa ein Drittel bis 2025 ist auf Grund der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte nicht auszuschließen.

6.4.4 Ruhige Gebiete

Ruhige Gebiete dienen der Erholung und dem Schutz der Natur bzw. der Landschaft. Diese Gebiete sind daher in Bezug auf ihre Lärmsensitivität unbedingt vor einer wahrnehmbaren Zunahme (die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei 1 dB(A)) des straßenbedingten Umgebungslärms zu schützen.

Eine rechtliche Definition ruhiger Gebiete gibt es weder in der Richtlinie 2002/49/EG noch in dem § 47 BImSchG. Es hat sich in der Praxis herausgestellt, dass eine solche Definition schwer zu finden ist. Anhand verschiedener Kriterien, wie z. B. absoluter Lärmpegel, Lage, visuelle Störungen, können qualitative Aussagen zu einzelnen Gebieten gemacht werden. Gemäß Leitfaden des MLUR Schleswig-Holstein zeichnen sich Ruhige Gebiete durch die Abwesenheit von Lärmquellen wie Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm aus.²² Es besteht eine weitgehende Einigkeit in der Fachwelt, dass in Besonders Ruhigen Gebieten der Umgebungslärm 45 dB(A) und in Ruhigen Gebieten 55 dB(A) nicht überschreiten sollte. Dabei muss allerdings bedacht werden, dass für die Nutzer sogenannter Ruhiger Gebiete nicht die objektiv gemessene Schallbelastung das entscheidende Kriterium ist, sondern vielmehr eine gute Erreichbarkeit und die Gestaltung der Flächen ausschlaggebend für die Qualität der Flächen sind, wie eine Umfrage²³ ergeben hat. In Großstadtreionen können auch Ruhige Gebiete ausgewiesen werden, in denen die o.g. Lärmbelastung überschritten wird, deren Naherholungsqualität für die Anwohner und Nutzer jedoch als hoch einzuschätzen ist. Bspw. hat die Stadt Berlin Teile des Tiergartens im Stadtzentrum als Ruhiges Gebiet ausgewiesen, da dieser trotz hoher Lärmimmissionen eine Naherholungsfunktion hat.

Die Stadt Ahrensburg hat im Jahr 2009 den „Lärmaktionsplan zur Mitteilung an die EU gem. § 47d Abs. 7 BImSchG (LAP)“ beschlossen. Dieser Lärmaktionsplan beschreibt die rechtlichen Grundlagen und definiert Kennzahlen für die Lärmbelastung. Im Rahmen des LAP wurden Ruhige Gebiete festgelegt. Diese sind in der nachfolgenden Karte (s. Abb. 21) Grün dargestellt.

Die Stadt Ahrensburg hat zwei Arten von Ruhigen Gebieten ausgewiesen. Zum einen außerhalb der Siedlungskörper liegende, Besonders Ruhige Gebiete (< 45 dB(A)) und zum anderen Ruhige Gebiete (< 55 dB(A)), die im Siedlungszusammenhang liegen und der Naherholung dienen.

A. Besonders Ruhige Gebiete

- Von der B75 bei Wulfsdorf erstreckt sich ein Besonders Ruhiges Gebiet Richtung Westen bis zur Stadtgrenze. Im Norden ist es begrenzt durch den Siedlungskörper und die Straßen Am Haidschlag und Am Neuen Teich. Im Süden ist es begrenzt durch den Bornkampsweg bzw. die Stadtgrenze südlich des Gutes Wulfsdorf. Landwirtschaftliche Nutzungen und der Golfclub Ahrensburg sind Teil der Erholungsfunktion in diesem Besonders Ruhigen Gebiet.
- Das zweite Besonders Ruhige Gebiet erstreckt sich östlich der B75 und ist begrenzt durch den Siedlungskörper Ahrensburgs im Norden, die Umgehungsstraße L224, den Stadtteil Hagen und die Siedlung Am Hagen im Osten sowie die Stadtgrenze im Süden. Der Großteil dieser Fläche ist Wald, der Rest wird landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere der Wald ist fester Bestandteil der Naherholung für die Bewohner Ahrensburgs.

²² MLUR des Landes Schleswig-Holstein: Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie, online abrufbar: http://153.96.8.105/ULR/de/aktion/nps/Leitfaden_Aktionsplanung_SH.pdf, Zugriff am 29.09.2011

²³ LÄRMKONTOR GmbH in Zusammenarbeit mit konsalt GmbH und Planungsbüro Richter-Richard (2004): Lärminderungspläne in der regionalen Planung, online abrufbar: <http://www.prr.de/download/Reglmpkurzfassung.pdf>, Zugriff am 29.09.2011

Ruhige Gebiete im Stadtgebiet Ahrensburgs

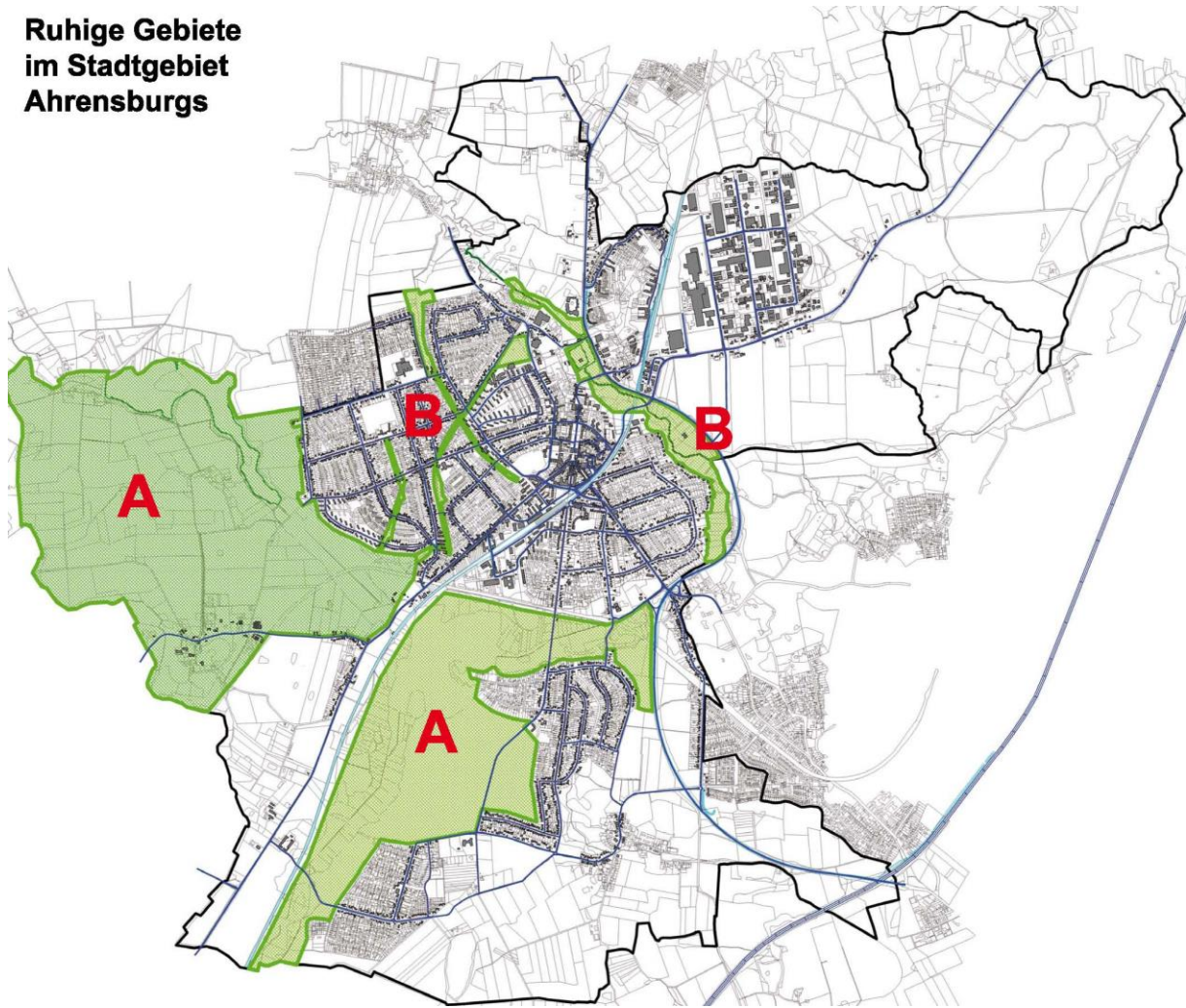


Abb. 21: Ruhige Gebiete im Stadtgebiet Ahrensburgs

B. Ruhige Gebiete

- Der nähere Umgebungsbereich des Bachlaufs der Aue östlich des Ahrensburger Stadtgebietes ist als Ruhiges Gebiet mit Naherholungsfunktion festgestellt. Im südlichen Bereich sind Lärmimmissionen durch die Umgehungsstraße L224 vorhanden. Diese werden als „Status quo“ erkannt. Für die Zukunft ist die Erhöhung der Lärmimmissionen um mehr als 1 db(A) (Wahrnehmbarkeitsschwelle) zu verhindern, um die Naherholungsfunktion nicht zusätzlich einzuschränken. Der Bereich nördlich des Schlosses ist deutlich weniger stark von Lärmimmissionen betroffen.
- Im Stadtgebiet West sind mehrere Grünzüge, die innerhalb des Siedlungskörpers Wegebeziehungen herstellen als Ruhige Gebiete ausgewiesen sind. Diese haben in erster Linie eine Verbindungsfunktion zwischen den außerhalb des Stadtgebietes liegenden Naherholungsgebieten. Es ist das Ziel der Stadt Ahrensburg diese grünen Wegeverbindungen möglichst vom Straßenverkehr abzukoppeln und sie somit für den Fahrradverkehr und Spaziergänger attraktiver zu machen.

Der LAP wird im fünf-Jahres-Rhythmus fortgeschrieben. Es gelten die Festsetzungen des jeweils aktuellen LAP bei der Beurteilung der Lärmimmissionen und der Festsetzungen zu den ruhigen Gebieten.

6.5 Verkehr und Technik

Mobilität bestimmt für die meisten Menschen in Deutschland zunehmend den Alltag, dazu zählen Wege zur Arbeit oder Schule, zum Einkaufen, in die Freizeit usw. Mobilität ist wesentlich selbstverständlicher geworden als noch vor wenigen Jahrzehnten – Tendenz steigend. Obwohl in vielen Fällen mit dem Auto verknüpft, ist Mobilität mehr als der Weg mit dem Auto. Fuß- und Fahrradwege spielen eine nicht gering zu schätzende Rolle. Ohne ÖPNV ist moderne und funktionierende Mobilität nicht denkbar.

Rahmenbedingungen und Ansprüche an die Verkehrsinfrastruktur verändern sich. Mobilität besteht in Abhängigkeit von Region und Bevölkerungsgruppen. Für einen Grundschüler bedeutet Mobilität etwas anderes als für eine Studentin, für eine Berufstätige etwas anderes als für einen älteren Menschen. Für alle jedoch ist Mobilität in der Regel ein hochwertiges Gut, gestaltet sich im Alltag allerdings nicht immer unproblematisch. Individuelle ökonomische Bedingungen oder Verkehrsengpässe gehören zur täglichen Mobilitätserfahrung.

In Deutschland haben vier von fünf Haushalten mindestens ein Auto. Nur jeder fünfte Haushalt ist autofrei. Mehr als ein Viertel der Haushalte ist sogar mehrfach motorisiert. Zwischen den Bundesländern bestehen hierbei, bis auf die deutlich geringere Pkw-Ausstattung in den Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin, die auf eine andere Bevölkerungsstruktur und eine bessere ÖPNV-Versorgung als in den Flächenländern zurückzuführen ist, im Ost-West-Vergleich klare Unterschiede. In Ostdeutschland fällt der Anteil autofreier Haushalte höher aus.

Im Durchschnitt legt jeder Bürger montags bis freitags täglich 3,7 Wege zurück. An Samstagen sind es 3,2 und an Sonntagen 2,4 Wege, bezogen auf alle Personen jeden Alters. Gerechnet ausschließlich für die mobilen Personen ergibt sich ein Werktagswert von knapp 4 Wegen.

Nach wie vor ist der Pkw das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel. Über alle Altersgruppen hinweg wird er von 85 Prozent der Bevölkerung täglich bis mindestens dreimal pro Woche genutzt. Die Nutzungsintensität variiert in Abhängigkeit vom Alter, wobei mit zunehmendem Alter der Anteil derjenigen, die das Auto nie nutzen, größer wird.

Der öffentliche Verkehr bleibt auch im Jahr 2008 vor allem für Altersgruppen wichtig, die noch keinen Führerschein besitzen, das heißt insbesondere für die 11 bis 17jährigen, aber auch für ältere Personen im Alter von 75 Jahren und mehr. Auch das Verkehrsmittel „zu Fuß“ ist in den jungen Altersgruppen bis zehn Jahre sowie in den älteren Gruppen ab 60 Jahre von überdurchschnittlicher Bedeutung. Während in Deutschland im Durchschnitt 24 Prozent der Alltagswege zu Fuß zurückgelegt werden, sind dies bei den Kindern bis zehn Jahre 32 Prozent, bei den „Alten“ über 74 Jahre erreicht dieser Wert sogar 38 Prozent.

Ergänzend dazu ist auch das Fahrrad in allen Altersgruppen zu rund zehn Prozent Hauptverkehrsmittel auf Alltagswegen. Deutlich höhere Werte zeigen nur Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren; merklich nachlassende Werte finden sich für die Personengruppe der über 74jährigen. Dies entspricht der Tatsache, dass rund 40 Prozent der Personen in allen Altersgruppen das Fahrrad an einem bis drei Tagen pro Woche oder (fast) täglich nutzen²⁴.

²⁴ Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (2010): Mobilität in Deutschland 2008 – Ergebnisbericht, online abrufbar: <http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/index.htm>

Mobilitätskosten und Erreichbarkeiten

Mobilitätskosten sind die Summe der Kosten aller Wege, die im Alltag oder in der Freizeit zurückgelegt werden. Sie werden in privaten Haushalten maßgeblich durch die Zahl der im Haushalt verfügbaren Pkw und die damit zurückgelegten Distanzen bestimmt. Je schlechter die ÖPNV-Anbindung (insbesondere schienengebunder ÖPNV) eines Ortes ist, desto höher sind die Mobilitätskosten für die Bewohner. Geht man von einem künftigen weiteren Anstieg der Energiekosten oder gesetzlicher Änderungen (Abschaffung Pendlerpauschale) aus, werden Ansiedlungsentscheidungen hiervon stark beeinflusst werden. Im Folgenden sollen Zusammenhänge in Ahrensburg aufgezeigt und Empfehlungen zum Umgang gegeben werden.

Bedenkt man, dass mehr als 50 % der Einwohner der Stadt Ahrensburg nicht in Ahrensburg arbeiten und ca. 70 % der Arbeitsplatzzentralität durch Externe gedeckt werden, ist berufsbedingtes Pendeln für die Mehrzahl der Arbeitnehmer erforderlich. Der Ausbau der ÖPNV-Anbindung (S-Bahnverkehr bis Ahrensburg-Gartenholz) würde zu einer Entlastung führen und zukünftig ein noch wichtigerer Standortfaktor werden.

Für nahezu alle Funktionen des täglichen Lebens (z.B. Arbeiten, Einkaufen, Freizeit, Kinder) ist das Auto das meist genutzte Transportmittel. Durch die verhältnismäßig gute Erschließung Ahrensburgs durch Busse und die gute Anbindung mit der Regionalbahn nach Hamburg sind hier die Mobilitätskosten relativ gering.

6.5.1 Ausgangssituation

Für die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im engeren Hamburger Verdichtungsraum sowie wichtiger Arbeits- und Einkaufsstandort im Kreis Stormarn ist die regionale Erreichbarkeit ein zentraler Standortfaktor.

Ahrensburg ist durch ein Geflecht von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit dem Oberzentrum Hamburg und zentralen Orten des Kreises Stormarn und der Nachbarkreise verbunden, wobei südlich des Stadtgebietes die Dichte im klassifizierten Straßennetz höher ist als nördlich. Sowohl von der verkehrlichen Bedeutung speziell für den Güterverkehr als auch von der Kfz-Belegung her sind folgende über Ahrensburg verlaufende Bundes- und Landesstraßen hervorzuheben:

- B75: Lübeck – Bad Oldesloe – Ahrensburg – Hamburg
- L91: Hoisdorf – Großhansdorf – Ahrensburg (Manh. Allee)
- L224: Siek – BAB A1 – Ahrensburg (Ostring / Verl. Ostring)
- L225: Ammersbek – Ahrensburg (Reeshoop)

Für die überregionale Anbindung sind vor allem die in Nord-Süd-Richtung am östlichen Stadtrand vorbeiverlaufende BAB A1, die Ahrensburg auf schnellem Wege mit den Oberzentren Hamburg und Lübeck und der Kreisstadt Bad Oldesloe verbindet, sowie die B75 maßgebend, die etwas abgesetzt nahezu parallel zur A1 verläuft.

Im öffentlichen Verkehr ist die Eisenbahnstrecke von Hamburg über Ahrensburg nach Bad Oldesloe und Lübeck von übergeordneter Bedeutung, die wesentliche Anteile der Pendlerströme aufnimmt.

Hinzu kommt noch die U-Bahn-Linie U1, die Ahrensburg direkt ins Hamburger Schnellbahnnetz einbindet. Aufgrund der deutlich längeren Fahrzeit zum Hamburger Stadtzentrum ist die U1 vor allem für die Verbindung mit dem Hamburger Norden und Osten relevant. Ahrensburg verfügt damit im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) über eine attraktive Anbindung vor allem an die Hansestadt Hamburg, allerdings anders als beispielsweise von der Größe her vergleichbare Städte wie Itzehoe

und Heide, über keine Fernverkehrsanbindung. Insgesamt sind aber wichtige Verkehrsströme über das Bahnnetz abgedeckt.

Ahrensburg bietet als kompakte Stadt gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Verkehrssystem. Die maximale Entfernung von etwa 5 km zwischen Stadtzentrum und den Wohngebieten ist prädestiniert für einen hohen Fahrrad- und ÖPNV-Anteil.

Der selbst für ein Mittelzentrum überdurchschnittlich hohe Einpendler-Überschuss insbesondere im Berufs- und Einkaufsverkehr spricht zwar für die Anziehungskraft Ahrensburgs, trägt aber auch maßgeblich zum hohen Kfz-Verkehr im Stadtgebiet bei.

Stabile bis steigende Einwohnerzahlen mit einer moderaten Motorisierung und überwiegend konsolidierte Siedlungsgebiete bieten eine hohe Planungssicherheit auch für das Verkehrssystem.

Die noch möglichen Siedlungserweiterungen im nördlichen Stadtgebiet (v.a. Erlenhof und Beimoor Süd) sind allerdings aus verkehrlicher Sicht mit Problemen behaftet.

Eine Schlüsselrolle der künftigen Stadtentwicklung nimmt in verkehrlicher Hinsicht der Erhalt der „Stadt der kurzen Wege“ ein.

Die Attraktivität der Stadt Ahrensburg als Arbeitsstandort spiegelt sich auch in den Pendlerverflechtungen wieder. Der starke Einpendler-Überschuss hat sich seit Jahren kontinuierlich weiter erhöht und selbst in Zeiten der Wirtschaftskrise ist hier kein signifikanter Rückgang entstanden. Sowohl die Pendlerstatistik als auch die Ergebnisse der Betriebsbefragung (vgl. auch Teil 1 des Masterplans Verkehr) zeigen übereinstimmend, dass die Mehrheit der in Ahrensburg beschäftigten nicht in der Stadt wohnt. Bereits im ISEK und im Wohnraumversorgungskonzept wurde festgestellt, dass Ahrensburg zum Arbeiten offenbar attraktiver ist als zum Wohnen. In der Gesamtschau liegt der Einpendler-Überschuss bei rund 6.000. Allein die hier erfassten sozialversicherungspflichtigen Einpendler erzeugen über 20.000 Kfz-Fahrten an Zielverkehren ins Stadtgebiet.

Die Stärke der Pendlerströme wird im Wesentlichen durch die Entfernung zur Stadt Ahrensburg und durch die Größe des Bezugsortes (Wohnort der Pendler) bestimmt. Während im Nahbereich der Stadt die Pendlerverflechtungen noch kleinräumig differenziert sind, fokussieren sich die Pendlerverflechtungen mit zunehmender Entfernung auf die zentralen Orte im Kreis Stormarn und auf die Hansestadt Hamburg. Auffällig sind generell die starken Verflechtungen mit Hamburg und dem Kreis Stormarn, während speziell mit dem östlichen Umland die Verflechtungen deutlich abgestuft sind. Hier findet offenbar eine deutlich stärkere Orientierung nach Hamburg statt.

Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen neben Hamburg und dem Oberzentrum Lübeck vor allem mit den Gemeinden im Nahbereich wie Bargteheide, Ammersbek und Großhansdorf. Im weiteren Umland sind die Kreisstadt Bad Oldesloe und die Stadt Norderstedt hervorzuheben.

Bei Hauptverflechtungen im Auspendlerverkehr liegt der klare Fokus auf der Hansestadt Hamburg mit Zielschwerpunkten in der Innenstadt und im Bezirk Wandsbek.

In verkehrlicher Hinsicht ist der hohe Einpendler-Überschuss eher kritisch zu sehen. Zum Einen wird dadurch die Verkehrsleistung im Berufsverkehr erhöht, zum Anderen ist es für den ÖPNV generell schwierig, hier signifikante Marktanteile zu erschließen, insbesondere wenn die Wohnorte nur über eine Busanbindung verfügen.

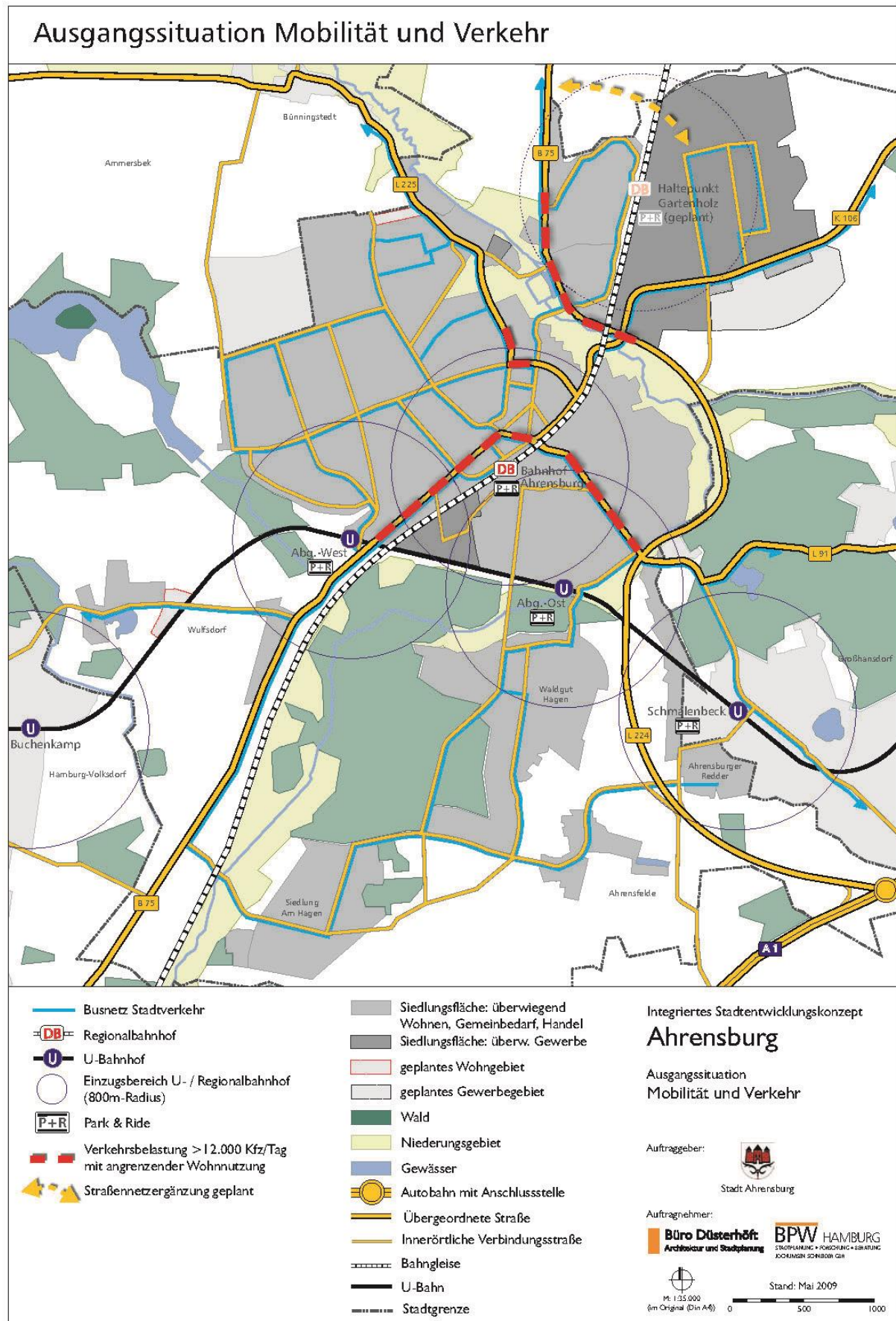


Abb. 22: ISEK-Karte Ausgangssituation Mobilität und Verkehr

Masterplan Verkehr

Der Kfz-Verkehr in Ahrensburg wird weiter zunehmen, wobei der großräumige Wirtschaftsverkehr und die geplanten Siedlungserweiterungen in Ahrensburg hierzu den größten Anteil liefern. Es besteht ein erhöhter Handlungsbedarf, sowohl im Hinblick auf die Erhaltung einer hohen Verkehrsqualität, als auch für eine stadtverträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs. Der einzige zielführende verkehrspolitische Lösungsansatz liegt in der Kombination einer offensiven Förderung des Umweltverbundes und einer zielgerichteten Erweiterung des Straßenverkehrssystems.

Von allen untersuchten Planfällen weisen die nördlichen Netzschlüsse B 75 - Gewerbegebiet Nord (Nordtangente / Nordumfahrung) den höchsten Nutzenwert auf. Dieser ist Voraussetzung für eine verkehr- und städtebaulich verträgliche Stadtentwicklung im Norden Ahrensburgs. Nicht nur die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes wird signifikant verbessert, es ergeben sich auch neue Handlungsspielräume für verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Lübecker Straße. Die untersuchte Trasse der Südumfahrung hat für Ahrensburg nur eine eingeschränkte verkehrliche Wirksamkeit. Aufgrund der hohen Baukosten werden die Kfz-Belegungen ohne eine strategische Einbindung in das Hamburger Straßennetz die Realisierbarkeit erheblich einschränken.

Straßenverkehr: Bestand und Befunde

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Direkte Autobahnanbindung ermöglicht eine Verlagerung regionaler und großräumiger Durchgangsverkehre aus dem Stadtgebiet. + Ostring und verlängerter Ostring übernehmen Funktion einer leistungsfähigen östlichen Stadtumfahrung und entlasten das Stadtzentrum vom Kfz-Verkehr. + Hoher Anteil an Tempo-30-Zonen und Straßenabschnitten mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in Wohngebieten.	- Fehlende leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit des Stadtzentrums insbesondere in Nord-Süd-Richtung (B75). - Fehlende Querverbindungen im Norden und Süden des Stadtgebietes zur Aufnahme von Zielverkehren insbesondere ins GE Nord und zur Verlagerung von Durchgangsverkehren. - Starke Kfz-Belastung der meisten Hauptverkehrsstraßen mit negativen Auswirkungen auf die verkehrs-städtebauliche Verträglichkeit. - Neuralgische Straßenabschnitte im Hauptverkehrsstraßennetz, wo die Leistungsfähigkeit erreicht oder temporär überschritten wird. - Erzeugung potenzieller Konfliktbereiche durch unzureichende Integration von Stadt und Verkehrsplanung.

Ruhender Verkehr: Bestand und Befunde

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Stadtzentrum. + Parkieranlagen meist in günstiger Lage zu zentralem Einkaufsbereich (Rondeel/CCA).	- Signifikante Anzahl kostenloser oder unbewirtschafteter Stellplätze im Stadtzentrum erschwert Steuerung des ruhenden Verkehrs und erschwert Verlagerung auf den „Umweltverbund“.

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Kundenfreundlichkeit durch geringe Parkgebühren auch in zentralen Lagen, teilweise sogar kostenlose Stellplätze.	- Keine transparente Strategie für die Parkraumbewirtschaftung. - Wenige Anreize für Nutzung von Parkieranlagen in peripherer Lage führen zu unwirtschaftlicher Auslastung. - Stellplatzdefizite im Bereich des Bahnhofs bergen die Gefahr einer weiteren Verlagerung in die angrenzenden Wohngebiete.

ÖPNV: Bestand und Befunde

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Anbindung an zwei Bahnstrecken mit vielfältigen Direktfahrtbeziehungen. + Stadtbussystem mit vertaktetem Fahrplan. + Fast vollständige Erschließung des städtischen Siedlungsgebietes. + Zentraler Verknüpfungspunkt (ZOB) in günstiger Lage zum Stadtzentrum bzw. zu wichtigen Verkehrszielen. + Integration in den HVV- und SH-Tarif. + Moderne Fahrzeuge mit Niederflurtechnik. + Überwiegend hochwertige Haltestellen im HVV-Standard. + Hochwertige Fahrgastinformationen und ÖPNV-Marketing durch den HVV. + Gute Bahnverbindungen Richtung Hamburg. + Tagsüber weitgehend koordinierte Anschlüsse Bus – Bahn am Bahnhof Ahrensburg.	- Unbefriedigendes Angebot in den verkehrlichen Randzeiten. - Teilweise unübersichtliche und umwegige Linienführung im Stadtverkehr. - Linien mit einem stündlichen Fahrtenangebot sind wenig geeignet, um Neukunden zu gewinnen bzw. Kfz- Verkehr auf den ÖPNV zu verlagern. - Deutliche Defizite in der Angebotsqualität des regionalen Busverkehrs. - Keine systematische und attraktive Vernetzung zum Individualverkehr. - Keine systematische ÖPNVBeschleunigung. - Fehlende Fahrplankoordination zwischen Regionalbahn und U-Bahn. - Keine Zubringerverkehre zum Regionalexpress (RE) von/nach Hamburg.

Fuß- und Radverkehr: Bestand und Befunde

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Großzügige Ausdehnung verkehrsberuhigter Bereiche. + Teilräumliche Ansätze und zahlreiche Einzelmaßnahmen für hochwertige Radverkehrsanlagen.	- Nicht ausreichend attraktive Aufenthaltsflächen im Stadtzentrum und zum Teil auch Defizite in den Stadtquartieren. - Keine konsequente Umsetzung eines hierarchisch strukturierten Radnetzes, insgesamt we-

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Überwiegend gute Bedingungen für Fuß- und Radverkehr an neu gebauten / umgebauten Straßen. + Sukzessive Installation von hochwertigen Fahrradbügeln im Stadtzentrum und an den Bahnstationen.	- nig Netztransparenz. - Starke qualitative „Brüche“ bei den Fußund Radverkehrsanlagen, oft nur Minimalstandards. - Komfortdefizite an Überquerungsstellen. - Unzureichende Wegweisung für den Fußund Radverkehr. - Zu wenige hochwertige Fahrrad-Abstellanlagen.

Gesamtverkehrssystem: ergänzende Befunde

<u>Stärken:</u>	<u>Schwächen:</u>
+ Die Stadtstruktur bietet günstige Rahmenbedingungen für die Verringerung von Schadstoffbelastungen. + Mit dem Lärmaktionsplan geht die Stadt Ahrensburg aktiv die Lärminderung in Wohngebieten an. + Mit einer intensiven Unfallprävention und der AG Verkehr wird kontinuierlich an einer Erhöhung der Verkehrssicherheit gearbeitet. Die Unfallstatistik fällt für Ahrensburg entsprechend positiv aus.	- Rund 3% der Ahrensburger leben an Straßen, an denen die Lärmgrenzwerte überschritten werden, wobei hier keine gesundheitsgefährdende Lärmbelastung besteht. - Die hohe Kfz-Belegung im Hauptstraßennetz wirkt sich negativ auf die überwiegend angrenzenden Wohnnutzungen aus. - Die hohe Kfz-Belegung und die tendenzielle Benachteiligung des nichtmotorisierten Verkehrs führen speziell im inneren Stadtgebiet zu straßenräumlichen Unverträglichkeiten, die die städtebauliche Qualität und Wohnumfeldqualität deutlich beeinträchtigen. - Der Anstieg der Unfälle mit Kindern und vor allem mit Radfahrern erfordert eine erhöhte Aufmerksamkeit und unterstreicht die Bedeutung einer verstärkten Berücksichtigung in der Verkehrsplanung.

6.5.2 Zielkonzept

Bis 2025 wird der Kfz-Verkehr weiter zunehmen, wobei die Pkw-Fahrleistung nur noch moderat ansteigt bzw. bei anhaltend hohen Energiekosten sogar zurückgehen könnte, der Lkw-Verkehr aber nochmals deutlich ansteigt.

Die größten Verkehrszuwächse ergeben sich dabei nicht aus externen Vorgaben, sondern aus den Entwicklungen in Ahrensburg selber, insbesondere den Stadtentwicklungsprojekten Erlenhof, Quartier Reeshoop und Beimoor Süd.

Die Kapazität im übergeordneten Straßennetz wird künftig weitgehend ausgeschöpft sein, vor allem - im gesamten nördlichen Stadtgebiet, - im Umfeld des Stadtzentrums und - an der Autobahn-Anschlussstelle.

Eine nachhaltige Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verträglichkeiten lässt sich nur in einer Kombination aus einer offensiven Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs sowie einem zielgerichteten, moderaten Ausbau des Straßennetzes erreichen.

Von allen untersuchten Ausbauoptionen weisen die nördlichen Netzschlüsse das beste Aufwand-Nutzen-Verhältnis auf, wobei die „kurze“ Nordtangente zwischen B75 und einem ertüchtigten Kornkamp zu favorisieren ist.

Als kurzfristige Maßnahme zur besseren Anbindung des GE Nord und zur Entlastung des Beimoorwegs sollte der Netzschluss Beimoorweg – An der Strusbek realisiert werden.

Der Ausbau des Straßennetzes sollte grundsätzlich mit komplementären Maßnahmen zur Erhöhung der Verträglichkeit und Verkehrssicherheit verbunden werden.

Wegen zu erwartender Konflikte oder eines zu geringen Nutzwertes werden als Maßnahmen ausdrücklich nicht empfohlen:

- eine westliche Umgehung der Stadt,
- eine komplette Sperrung Am alten Markt,
- ein Netzschluss bis zum Rosenweg,
- ein integrierter Netzschluss über Erlenhof,
- eine Öffnung des Wulfsdorfer Weges,
- eine Öffnung der Brücke Vierbergen,
- eine Durchfahrtsperre Hagener Allee Süd.

In der künftigen strategischen Ausrichtung des Ahrensburger Verkehrssystems sind auf kurzen Strecken die Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ grundsätzlich zu priorisieren.

Das Konzept zur Verbesserung für den Fußund Radverkehr setzt im Wesentlichen auf den Aufbau eines hierarchischen Radverkehrsnetzes mit hochwertigen Haupttrouten („Velorouten“), attraktiven Abstellanlagen und einem offensiven Radverkehrsmarketing sowie eine Erhöhung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualitäten.

Der ÖPNV ist noch konkurrenzfähiger zu machen. Dazu gehören vor allem eine Verkürzung von Reisezeiten, eine bessere Anbindung des GE Nord als größter Arbeitsstandort in Ahrensburg und ergänzende Angebote im Spät- und Wochenendverkehr. Mit einem gezielten Marketing ist eine eigene „Identität“ für den Stadtverkehr zu entwickeln.

Mit dem Bau der S4 dürfte sich ein neuer Impuls für den Ahrensburger ÖPNV ergeben, der auch eine Neustrukturierung des Stadtverkehrs erfordern wird. Eine „Schnellverbindung“ nach Hamburg ist aber unbedingt beizubehalten.

Vor einem Ausbau des Straßennetzes ist die Erhöhung der bestehenden Verkehrsqualität insbesondere im Hinblick auf eine verbesserte Instandhaltung (Abbau des „Sanierungsstaus“) und die Ertüchtigung der Verkehrssteuerung zu forcieren. Dazu sind entsprechende Ressourcen bereitzustellen.

Ein Ausbau des Straßennetzes ist für eine systematische Entlastung sensibler Straßen vom Kfz-Verkehr und generell zur Verbesserung der Verträglichkeiten, aber auch zur Sicherung der Verkehrsqualität und der Standortqualität unverzichtbar.

Von erster Umsetzungspriorität ist ein nördlicher Netzschluss zwischen der B75 und dem GE Nord („Nordtangente“), der die höchste verkehrliche Wirksamkeit aufweist und die städtebaulichen Entwicklungsspielräume in Ahrensburg erweitert sowie ein Netzschluss zwischen Beimmoorweg und An der Strusbek.

Für eine strategisch ebenfalls bedeutsame Südtangente gibt es derzeit keine positive Empfehlung. Die ermittelten Konflikte erfordern vertiefende Untersuchungen, um die Diskussion mit Sachargumenten zu hinterlegen und eine finale Entscheidung herbeizuführen.

Um die städtebaulichen Qualitäten und die Lebensqualität in Ahrensburg zu stärken, sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der straßenräumlichen Verträglichkeit erforderlich.

Räumliche Handlungsprioritäten liegen hier innerhalb des Zentrumsringes, im Bereich Große Str. Nord / Schloss, in der Manhagener Allee und im Reeshoop.

Die Maßnahmen zum Ausbau und zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sind durch „weiche“ Maßnahmen zu flankieren, zu denen insbesondere ein integriertes Mobilitätsmarketing sowie ein Sicherheitsaudit für ausgewählte Verkehrsprojekte und ein Monitoring gehören. Auch hierfür sind entsprechende Ressourcen in der Stadtverwaltung erforderlich.

Für einen effizienten Ressourceneinsatz wird empfohlen, ein integriertes Monitoring für die Rahmenpläne ISEK, Masterplan Verkehr und Lärmaktionsplan zu installieren.

Im F-Plan werden die örtlich und überörtlichen Hauptverkehrswege dargestellt. Dies betrifft die Autobahn 1, die Bundesstraße 75, die Landesstraßen 91, 224 und 225, die Kreisstraße 106 sowie weitere innerörtliche Verbindungsstraßen.

6.6 Rechtliche Bindungen / Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die Ortsdurchfahrten dargestellt.

Anbauverbote und Anbaubeschränkungen an klassifizierten Straßen sind im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie im Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) geregelt.

6.6.1 Vorsorgender Bodenschutz

Mit Erlass vom 18.06.2010 hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MLUR) darauf hingewiesen, dass die unteren Bodenschutzbehörden bei Planungsverfahren neben dem nachsorgenden Bodenschutz (Altlasten) auch hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes einzuschalten sind. Im Rahmen der Planung ist die Auswirkung auf den Boden infolge von Nutzungsänderungen zu bewerten und abzuwägen.

Das bodenbildende Material des Ahrensburger Stadtgebietes stammt aus der letzten Eiszeit.

Im Bereich der Grundmoräne (im Norden und Nordosten des Stadtgebietes) hat sich aus dem Geschiebemergel der Bodentyp Parabraunerde bzw. in den wechselfeuchten Gebieten der Bodentyp Pseudogley herausgebildet. Parabraunerden zeichnen sich durch eine mittlere Nährstoff- sowie durch eine hohe Kalkversorgung aus. Pseudogleye sind durch ihre zeitweilige Vernässung geprägt.

In Wulfsdorf sowie im Bereich des Bredenbektals dominiert aufgrund von Ablagerungen von Schmelzwassersanden ein Boden aus lehmigem Sand und Sand auf einem durchlässigen Untergrund aus Sand oder Kies. Hier haben sich Braunerde-Podsolböden entwickelt. Diese rostfarbenen Waldböden zeichnen sich durch einen geringen Nährstoffgehalt sowie ein geringes Wasserhaltvermögen aus. Auch im Süden des Stadtgebietes haben sich Braunerde-Podsolböden herausgebildet, hier jedoch aus Sand bzw. lehmigem Sand über einem Untergrund aus Lehm und Ton. Diese Böden sind nicht so stark wasserdurchlässig.

Die Sandböden im südlichen Teil Ahrensburgs weisen eine deutlich geringere Pufferkapazität auf als die schweren Lehmböden im Norden.

Bedingt durch holozäne Ablagerungen und Wassereinflüsse haben sich im Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal Moorböden entwickelt. Auch im Auetal sowie in den Niederungen entlang der Moorbek und einzelnen Geländesenkungen in Beimoor und Ahrensfelde haben sich kleinflächig Moorböden entwickelt. Weitere Informationen sind dem Landschaftsplan von 1992 zu entnehmen (STADT AHRENSBURG 1992).

Die Moorböden innerhalb des Ahrensburger Stadtgebietes wurden im Laufe der Zeit partiell anthropogen mit bindigem Bodenmaterial überdeckt, um auch in den Niederungsgebieten Flächen für die Siedlungsentwicklung zu gewinnen. Im Jahr 2007 wurden bei Bauarbeiten deutlich erhöhte Methan (CH₄)- und Kohlendioxidgehalte (CO₂) in der Bodenluft ermittelt. Untersuchungen ergaben, dass die Entstehung diese Gase auf das natürliche Torfvorkommen in der Niederung zurückzuführen ist und damit nicht ausgeschlossen werden kann, dass relevante CH₄-Gehalte auch in anderen besiedelten Gebieten mit organogenen Ablagerungen auftreten können. Potenziell betroffen sind hierbei insbesondere die Niederungen der Aue, der Bredenbek, die Bredenbeker Teiche und das Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal. Um das mögliche Methangasbildungspotenzial abschätzen zu können, erfolgte im Auftrag der Stadt Ahrensburg eine systematische Erfassung des Torfvorkommens und es wurden auf der Basis von Gaskontrolluntersuchungen und Bodenluftmessungen Handlungsbedarfe

(Einteilung der Flächen in Handlungsprioritäten 1-3) sowie Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen (vgl. BGU 2009).

Die Böden im Südwesten des Stadtgebietes sind mäßig durch Winderosionen gefährdet, wohingegen auf den restlichen Flächen keine Gefahr besteht.

Durch Bodenabbauvorhaben kommt es zu starken Beeinträchtigungen des Bodens. In Ahrensburg hat Bodenabbau nie eine besondere Rolle gespielt. Im Bereich der Wartenberge (östlich des Forstes Hagen) befand sich das größte Sand- und Kiesvorkommen von Ahrensburg, weiterhin fanden kleinere Abgrabungen im Süden des Bocksberges, in Teilbereichen des Scharberges sowie westlich des Friedhofes statt (STADT AHRENSBURG 1992). Die Abbaugruben wurden später verfüllt. Innerhalb des Ahrensburger Stadtgebietes befinden sich keine aktuell genutzten oder geplanten Abbauvorhaben.

Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG sind der unteren Bodenschutzbehörde mit Stand 2012 nicht bekannt. Es existieren innerhalb des Stadtgebietes 9 Altablagerungen (ehemalige Hausmülldeponien, Verfüllungen usw.), durch die jedoch keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden und die demnach nicht als Altlast im Sinne des BBodSchG einzustufen sind. Es sind der unteren Bodenschutzbehörde zahlreiche Flächen bekannt, auf denen bedingt durch aktuelle oder vergangene Nutzungen mit mittlerer bzw. erhöhter Wahrscheinlichkeit Bodenbelastungen vorliegen. Es handelt sich dabei in erster Linie um die Gewerbegebiete Nord und West sowie um weitere besiedelte Flächen im innerstädtischen Gebiet (vgl. Abb. im Flächennutzungsplan / Entwurf in der Fassung vom Feb. 2013). Diese Flächen sind bei konkreteren Planungen in Bezug auf Vorbelastungen des Bodens konkreter zu betrachten.

6.6.2 Nachsorgender Bodenschutz und Altlasten

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterscheidet in § 2 Abs. 5 und 6 zwischen zwei verschiedenen Arten von Altlasten, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind:

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte)

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Am 06. Dezember 2010 haben das Innenministerium Schleswig-Holstein und das MLUR den gemeinsamen Erlass zu der „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ veröffentlicht. Dieser ist für die Auseinandersetzung mit Altlasten- und Verdachtsflächen heranzuziehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 und Nr. 7c BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. In Flächennutzungsplänen sollen laut § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für

bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei gehören zu den „für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen“ insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z.B. Spiel- und Sportplätze, Parks sowie Dauerkleingärten. Bei den letztgenannten Flächen kann es über den Nahrungspfad (Boden - Pflanze - Mensch) zu gesundheitlichen Gefahren kommen. Die Kennzeichnungspflicht sollte bei allen Flächen erfolgen, die möglicherweise auch erst später (z.B. bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes) für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen.

Mit Stand 2012 sind der unteren Bodenschutzbehörde in Ahrensburg keine Altlastenstandorte bekannt, sodass in der Planzeichnung des FNP keine Kennzeichnung erfolgt. Die unten gezeigte Karte dient der Hilfestellung für mögliche Bodenverunreinigungen, die im Rahmen von konkreten Planungen (B-Plan, Bauantrag etc.) unter Umständen relevant sein können.

In der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (§ 3 Abs. 2) ist festgelegt, dass bauliche Anlagen sowie



andere Anlagen und Einrichtungen so anzulegen, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden.

Der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfen Abgrenzungen. Da keine Flächenausweisung auf erheblich belasteten Flächen vorgenommen wird, die einen höheren Schutzanspruch hat, als die bisherige Nutzung, kann von der Darstellung abgesehen werden. Dieser Systematik folgend werden belastete oder belastungsverdächtige Flächen nicht in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

Die Darstellung der belasteten und vermutlich belasteten Bereiche der Stadt Ahrensburg erfolgt, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, in der nachfolgend dargestellten Kartierung.

Es werden Bereiche definiert, in denen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit einer Bodenbelastung (rot) zu rechnen ist. Weiterhin werden Bereiche definiert, in denen mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit eine Bodenbelastung vorliegen kann (gelb). Es handelt sich um Bereiche, mit altlastenrelevanten bzw. gewerblichen Nutzungen (auch in der Vergangenheit) für die eine Bodenverunreinigung nicht auszuschließen ist.

Für die Bereiche im Stadtgebiet, die in dieser Karte nicht farbig markiert sind, liegen der unteren Bodenschutzbehörde (Stand März 2012) keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht alle Grundstücke in den farbig markierten Bereichen betroffen sind. Es muss im Einzelfall durch die untere Bodenschutzbehörde geprüft werden, ob eine Bodenverunreinigung vorliegt.

Die Darstellungen sind als Hinweis für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie für verwaltungsinterne Überlegungen zu Flächen im Stadtgebiet zu verstehen. Um genaue Auskünfte über einzelne Grundstücke zu erhalten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass besonders sensible Nutzungen, wie bspw. Grün- und Freiflächen und Spielplätze, nicht auf belasteten Böden umgesetzt werden.

6.6.3 Denkmale

In Schleswig-Holstein werden Kulturdenkmale seit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes 2012 in zwei Kategorien unterschieden: Eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 5 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) und "einfache" Kulturdenkmale nach § 1(2) DSchG. Die Einstufung der Kulturdenkmale und Beurteilung stadtbildwirksamer Gebäude und Straßenzüge erfolgt durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein und die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Folgende Denkmale sind mit Stand zum August 2012 in Ahrensburg bekannt / aktenkundig:

Eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 5 (2) DSchG

"Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind (besondere Kulturdenkmale), sind in das Denkmalsbuch einzutragen. Die Eintragung von Gebäuden, deren Fertigstellung nicht länger als 65 Jahre zurückliegt, bedarf des Einvernehmens mit der obersten Denkmalschutzbehörde."

Ahrensburg:

Lage	Bezeichnung	Eintragung
Am Aalfang	U-Bahnhof Ahrensburg-Ost	?
Am Alten Markt	Schlosskirche mit Kirchhof	27.03.1968
	Gottesbuden	27.03.1968
	Kastanienallee und Linden nahe Kirche / Gottesbuden	?
Am Alten Markt 6	Wohnhaus	?
Am Alten Markt 7/9	Pastorat	?
Am Alten Markt 10	Wohnhaus	?
Am Tiergarten 6a	Wohnhaus	?
Bagatelle 1	Wohnhaus	?
Bahnhofsstraße	Empfangsgebäude DB (ca. 1865)	?
B 75/Bornkampsweg	Halbmeilenstein (Nr. 13)	22.07.1992
B 75/nördl. Mühlenredder	Meilenstein (Nr. 12)	22.07.1992
Bei der Alten Kate 4	Rauchkate	31.03.1989
Bei der Alten Kate 6	Kate	04.12.1986
Beimoorweg 32	Kate	?
Beimoorweg 47	Wohnhaus und Stallgebäude	?
Bismarckallee 12	Wohnhaus	?
Bismarckallee 18	Wohnhaus	?
Bismarckallee 23	Wohnhaus	?
Große Straße	Städtische Grünlagen	?
Hagener Allee, südl der Bahntrasse	Lindenallee (18. Jh.)	?
Hagener Allee (Zentrum)	Allee	?
Hagener Allee 74	Villa mit Metallzaun	?
	Nebengebäude	?
Hagener Allee 76	Villa	?
Hamburger Straße (Zentrum)	Allee	?
Hugo-Schilling-Weg 2	Wohnhaus	?
Kastanienallee	Ehrenmal 1914/18 -1939/45	?
	Kastanienallee	?
Kuhlenmoorweg	Brücke der Hamburger Hochbahn (Nr. 882)	?

Lage	Bezeichnung	Eintragung
Langeneßw./Amrustr./Nordstrandw.	Gartenholz-Allee mit Rondell	?
Lübecker Straße 1	Schlossanlage: Schloss	14.01.1966
	Schlossanlage: Park mit Skulpturen (Insel)	14.01.1966
	Schlossanlage: Granitbrücke von 1843	14.01.1966
	Schlossanlage: Schlossgraben	14.01.1966
	Schlossanlage: Östliche Lindenallee	?
	Schlossanlage: Äußerer Park	?
	Schlossanlage: Ländliche Gegend	?
Lübecker Straße 6	Schlossanlage: Verwalterhaus	11.03.1987
Lübecker Straße 8	Schlossanlage: Marstall von 1845	09.02.1968
	Schlossanlage: Reithalle von 1896	21.05.1987
Manhagener Allee (Zentrum)	Allee	?
Manhagener Allee, südl. Bahntrasse	Allee	?
Mühlenredder 1	Ehemalige Schlossmühle	12.01.1990
Mühlenredder	Allee am Mühlenredder	?
Parkallee 2	Wohnhaus	?
Parkallee 7	Wohnhaus	?
Parkallee 37	Wohnhaus	?
Parkallee 39	Wohnhaus	?
Parkallee 42	Wohnhaus	?
Parkallee 56	Wohnhaus	?
Reeshoop 22	„Wachtmeisterwohnhaus“ mit Nebengebäude	?
Schulstraße 1	Turnhalle Schlossschule (zur Woldenhornschule)	?
Schulstraße 4	Hauptgebäude der Schlossschule	?
Steinkamp 2	Wohnhaus "Sommerhaus"	?
Waldemar-Bonsels-Weg	U-Bahnhof Ahrensburg-West	?
Waldstraße 14	Stormarnschule, Altbau von 1910	?
	Stormarnschule, Turnhalle von 1911	?
Wulfsdorfer Weg	Jüdischer Friedhof	?

Ahrensfelde

Lage	Bezeichnung	Eintragung
Dorfstraße 31	Wohnhaus	?
Teichstraße	Backhaus Wriggers	?

Gut Stellmoor:

Lage	Bezeichnung	Eintragung
Brauner Hirsch	Gutsanlage: Gutshaus mit Vorplatz	?
	Gutsanlage: Torhäuser	?

Wulfsdorf:

Lage	Bezeichnung	Eintragung
B 75/Allee	Vierreihige Lindenallee von ca. 1910	?
Bornkampsweg 35	Gutshaus (Haus der Natur)	05.07.1996
	Gutspark	05.07.1996
Bornkampsweg 37	Wohnhaus mit Teich	?

Lage	Bezeichnung	Eintragung
Bornkampsweg 39 – 43	Hofanlage: Technikgebäude / Wasserturm	?
	Hofanlage: Maschinistenwohnhaus	?
Wulfsdorfer Weg	Ehrenmal 1914/18 - 1939/45	?
Wulfsdorfer Weg 226	Ehemaliges Kutscherhaus (Wohnhaus)	?

Genehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 7 DSchG definieren sich wie folgt:

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen:

1. die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals,
2. Überführungen eines eingetragenen Kulturdenkmals von heimatgeschichtlich oder landschaftlich bedingter Bedeutung an einen anderen Ort, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten,
3. die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten. [...]

"Einfache" Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) DSchG:

"Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen (einfache Kulturdenkmale). Hierzu gehören auch Garten-, Park- und Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Satzes 1 erfüllen, sowie archäologische Denkmale.

Archäologische Denkmale sind bewegliche oder unbewegliche Kulturdenkmale, die sich im Boden, in Mooren oder in einem Gewässer befinden oder befanden und aus denen mit archäologischer Methode Kenntnis von der Vergangenheit des Menschen gewonnen werden kann. Hierzu gehören auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse pflanzlichen und tierischen Lebens, wenn sie die Voraussetzungen des Satzes 3 erfüllen."

Ahrensburg:

Lage	Bezeichnung
Am Alten Markt	Ehrenmal 1870/71 (Obelisk)
	Städtische Grünflächen
Bagatelle	Gedenkstein Dr. Johann Dzierzon
Große Straße	Doppeleiche mit Stein
Hamburger Straße 160	Waldfriedhof von 1883
Mühlenredder	Granitbrücke
Vierbergen	Brücke der Hamburger Hochbahn (Nr. 884)

Ist die Brücke der Hamburger Hochbahn (Nr. 883) kein Denkmal mehr?

Ahrensfelde:

Lage	Bezeichnung
Dorfstraße / Teichstraße	Ehrenmal 1914/18-1939/45

Bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, sind die Denkmalschutzbehörden so frühzeitig zu beteiligen, dass diese

Belange in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können (§ 17 DSchG).

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 4 sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen worden.

Naturdenkmale

"Historische Garten- und Parkanlagen sind geschützt. Ihre Beseitigung und Veränderung ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig."

Ahrensburg:

Lage	Bezeichnung
Schlossgarten	Schlitzblättrige Buche
Am Weinberg 3	Stieleiche
Am Weinberg 5	Stieleiche
Ahrensfelder Weg 35	Stieleiche
Ahrensfelder Weg 39	Stieleiche
Bornkampsweg 13	Stieleiche
Damm zw. Bredenbeker Teiche und neuer Teich	42 Stieleichen

Sichtachsen

Der barocke Stadtgrundriss Ahrensburg bietet an mehreren Stellen hochwertige Sichtachsen. Als städtebauliches Erbe liegt es im Interesse der Stadt diesen, im 18. Jahrhundert entstandenen Siedlungsstrukturellen Charakter zu schützen. Gemäß § 5 (2) DschG sind „Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind in das Denkmalsbuch einzutragen“.

Südlicher Innenstadtbereich – „Dreizack“:

Achse A: Hamburger Straße ist ein Teil der achsialen Stadtstruktur

Achse B: Hagener ist ein Teil der achsialen Stadtstruktur

Achse C: Manhagener Allee ist ein Teil der achsialen Stadtstruktur

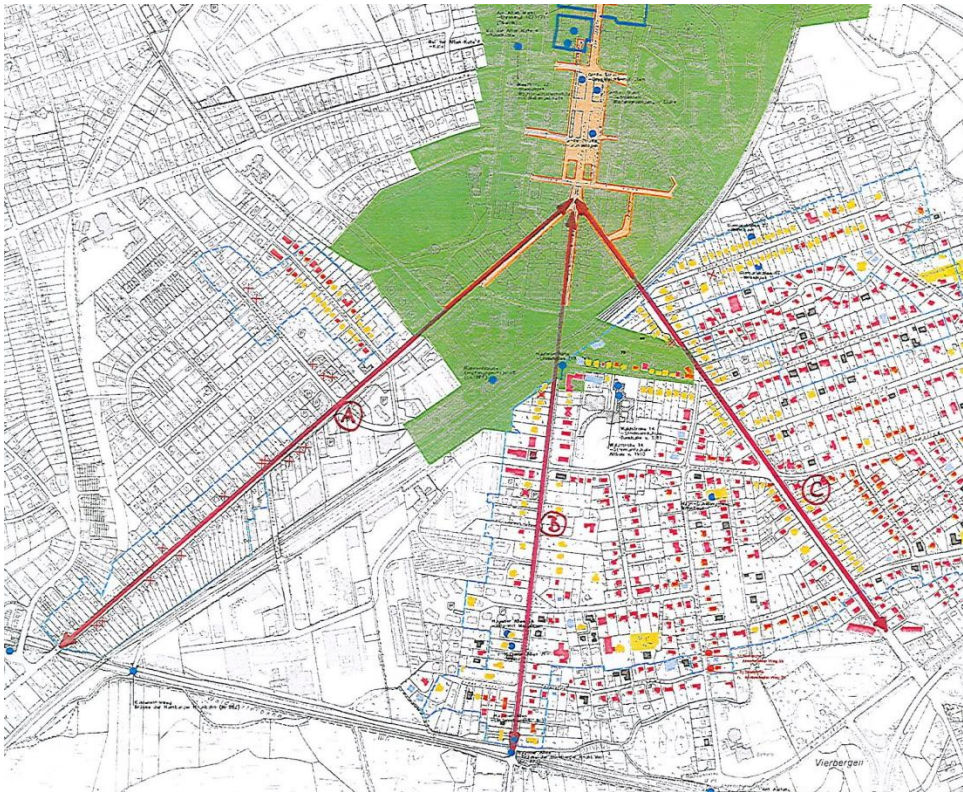


Abb. 20: Sichtachsen südlicher Innenstadtbereich

Nördlicher Innenstadtbereich – Schlosspark und barocke Stadtanlage

Achse D: Sichtachse Schloss – alte Fischerkate (Denkmal)

Achse E: Sichtachse Schloss – Am Tiergarten

Achse F: Sichtachse Bagatelle – Schlossinsel – Granitbrücke (Denkmal) – Marstall (Denkmal)

Achse G: Sichtachse Schloss – Wohnbebauung mit achsialer Symmetrie

Achse H: Sichtachse Schloss – Zufahrt auf das Schloss, Weinberg

Achse I: Sichtachse Schloss – Auetal – Auerbrücke (weiter Blick in den landschaftsraum der Aue)

Achse K: Sichtachse Schloss – Ehrenmal (historischer Aussichtspunkt)

Achse L: Sichtachse Schloss – historische Friedhof hinter der Schlosskirche

Achse M: Sichtachse Schloss – Straße ‚Am Alten Markt‘ (Teil der historischen, radialen Stadtstruktur)

Achse N: Sichtachse Schloss – Schulstraße/Turnhalle Schulstraße 1 (Denkmal)

Achse O: Sichtachse Schlosskirche – Große Straße – Rondeel (Teil der historischen achsialen Stadtstruktur)

Achse P: große Straße – Rauchkate (Denkmal)

Achse Q: Woldenhorn – Rauchkate (Denkmal)

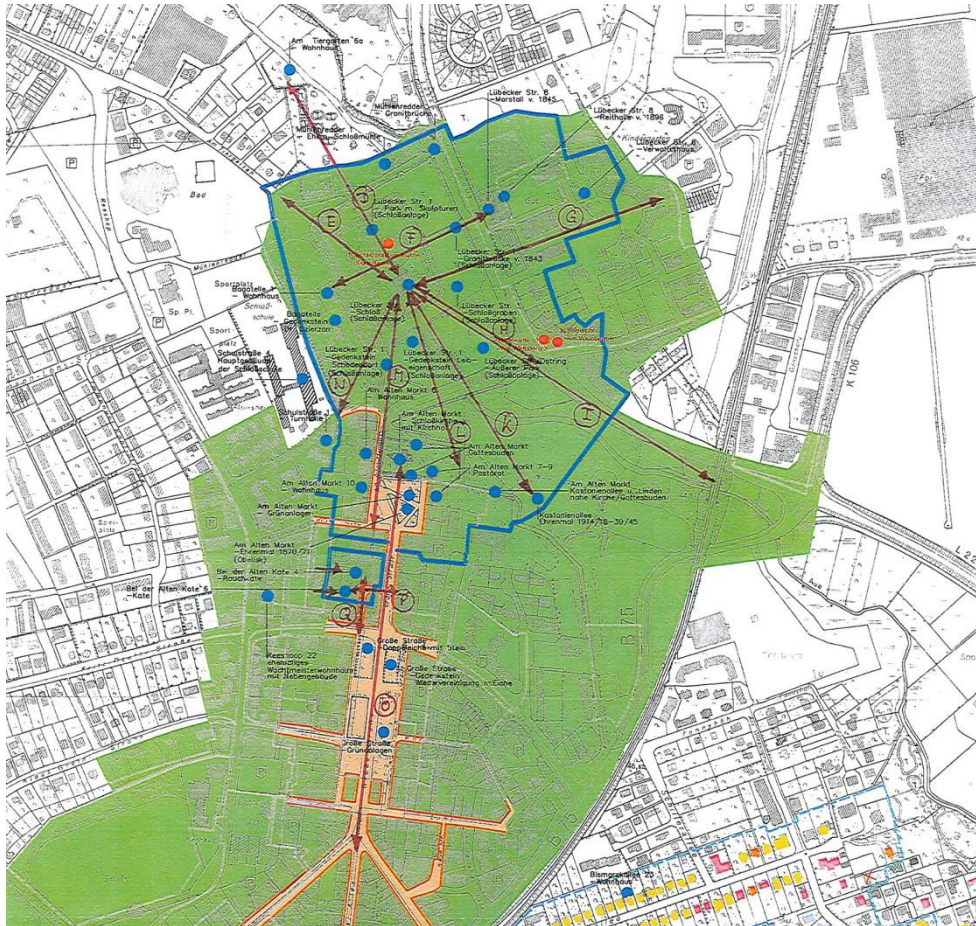


Abb. 21: Sichtachsen nördlicher Innenstadtbereich

Denkmale, die nach dem neuen Denkmalschutzgesetz nicht mehr geschützt sind, werden in der Planzeichnung des FNP nicht mehr markiert. sollen einzelne Gebäude oder Ensembles oder Teilbereiche des Stadtgebietes unter Schutz gestellt werden, so ist dies in Form von Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen möglich. Unter diese Regelungen können die bislang definierten Umgebungs- oder Grabungsschutzbereiche, Sichtachsen, erhaltenswerte Gebäude, geschützte Landschaftsbestandteile, Gartendenkmale, Bodendenkmale und weitere mehr fallen.

Abfrage in frühzeitiger Beteiligung:

- Wie soll der Siedlungsplatz eingeordnet werden?
- Gibt es geschützte Landschaftsbestandteile und Gartendenkmale?
- Gibt es Bodendenkmale?
- Soll ein Umgebungsschutzbereich Schloss und Wulfsdorf definiert werden?

6.6.4 Ortsrecht / Schutzsatzungen

In der Stadt Ahrensburg gelten nachfolgend benannte Schutzsatzungen für Teilbereiche. Die Lagepläne mit dem räumlichen Geltungsbereich können bei der Stadtverwaltung Ahrensburg eingesehen werden. Die Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Ahrensburg in der Rubrik „Rathaus und Verwaltung“ unter „Ortsrecht“ zum Download hinterlegt. Es soll an dieser Stelle lediglich ein Hinweis auf die Satzungen gegeben werden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete 2008

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Grundstücke folgender Straßen:

Adolfstraße, Ahrensfelder Weg, Bargenkoppelredder, Bismarckallee, Blücherallee, Bogenstraße, Christel-Schmidt-Allee, Ernst-Ziese-Straße, Gronepark, Hagenau, Hagener Allee, Hamburger Straße, Hansdorfer Straße, Hugo-Schilling-Weg, Kaiser-Wilhelm-Allee, Kleistallee, Körnerallee, Kreuzkamp, Kurt-Nonne-Weg, Lohkoppel, Manhagener Alle, Moltkeallee, Parkallee, Roonallee, Schillerstraße, Theodor-Storm-Straße, Voßberg, Voßwinkel, Waldstraße, Wulfsdorfer Weg.

Erhaltungssatzung 1990

Geltungsbereich: Gebiet des inneren Stadtbereiches sowie das Gelände rund um den Marstall, das in dem Lageplan (einsehbar bei der Stadtverwaltung Ahrensburg) umrandet ist.

Ortssatzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen für Einzelvillen am Gronepark, Hugo-Schilling-Weg, Parkallee und Voßwinkel 1988

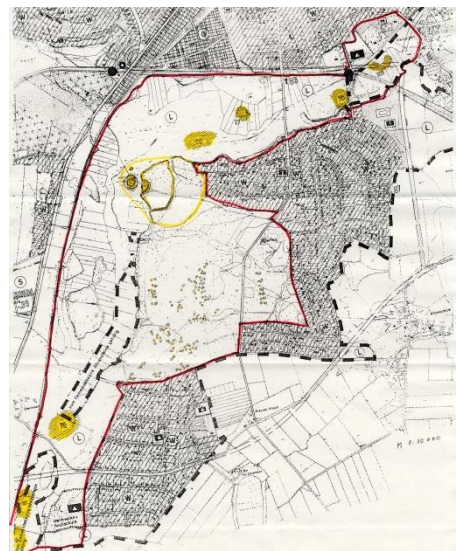
Geltungsbereich: Gronepark 11, Hugo-Schilling-Weg 2, Parkallee 7, 39, 50, Voßwinkel 2

Ortsgestaltungssatzung 1980 (Innenstadt)

Geltungsbereich: alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vorderer Dachfront der Grundstücke, die an den im Lageplan (einsehbar bei der Stadtverwaltung Ahrensburg) gekennzeichneten Abschnitten der Straßen Am Alten Markt, Bei der Alten Kate, Große Straße, Rondeel, Hamburger Straße, Hagener Allee, Manhagener Allee, Rathausstraße, Lohe, Neue Straße sowie an die gekennzeichneten Abschnitte der Straßeneinmündungen grenzen. Dieses gilt auch für alle von den Straßen aus sichtbaren Gebäudeansichten.

Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg 1977

Geltungsbereich: Im Nordosten ist das Grabungsschutzgebiet begrenzt durch die Manhagener Alle und Vierbergen. Es verläuft Richtung Südwesten im Tunneltal. Hier begrenzt durch die Bahntrasse im Westen und die Siedlung am Hagen sowie das Waldgut Hagen. Es endet an der südlichen Stadtgrenze.



6.6.5 Archäologie

Von internationaler kulturhistorischer Bedeutung ist das Vorkommen von über 60 späteiszeitlichen Fundstellen mit Hinterlassenschaften nomadisierender Rentierjäger im Ahrensburger Tunneltal. Das gesamte Ahrensburger Tunneltal ist aus diesem Grunde durch die Landesverordnung vom 22. Juli 1977 zum Grabungsschutzgebiet erklärt worden.

Innerhalb des Grabungsschutzgebietes liegt die um 1200 erbaute Burg Arnesvelde. Zuvor stand dort eine noch nicht datierte Fluchtburg, deren Ausmaße durch die äußeren Wallgräben noch gut erkennbar sind. Aus den Steinen der Burg wurde später mehrere Kilometer entfernt das Ahrensburger Schloss errichtet. Diese mittelalterliche Burganlage ist eine der vielen im Kreis Stormarn erhaltenen Burganlagen (sogenannten Motten) die als Bodendenkmale geschützt sind.

6.6.6 Schutzgebiete

Ahrensburg liegt in einer Vielzahl von Gebieten mit herausragender Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Besonders hervorzuheben sind die beiden dem europäischen Netz „NATURA 2000“ zugehörigen FFH-Gebiete „Kammolchgebiet Höltig-baum/Stellmoor“ (FFH DE 2327-301) und „Nördlich Tiergarten“ (FFH DE 2227-351), die im Folgenden kurz beschreiben werden:

FFH-Gebiet „Kammolchgebiet Höltigbaum /Stellmoor“

Das zentral gelegene „Kammolchgebiet Höltigbaum /Stellmoor“ mit einer Größe von 605 ha liegt im Südwesten von Ahrensburg und erstreckt sich bis zur Landesgrenze von Hamburg. Das Gebiet, das aus dem Schleswig-Holsteiner NSG Stellmoor-Ahrens-burger Tunneltal und dem Hamburger NSG Höltigbaum besteht, ist geprägt durch einen ausgedehnten Verbund von vielfältigen Amphibienlebensräumen. Zu nennen sind hier neben den Tümpeln und Teichen die feuchten Wälder und Sümpfe im Hopfenbachtal als wichtige Laichgewässer sowie die großflächig vorhandenen Wälder, strukturreichen Grünländer, Ruderalfluren, Röhrichte und Sümpfe die geeignete Landlebensräume darstellen. Das Gebiet ist aufgrund eines der größten Vorkommen des Kammolches in der atlantischen Region Schleswig-Holsteins besonders schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung eines großflächigen Landschaftsausschnittes mit offenen bis gehölz-be-tonnten charakteristischen Lebensraumkomplexen, der vielfältigen Gewässer, des extensiven Grünlandes, strukturreicher Säume und standorttypischen Waldformationen bei naturnahen Grundwasserständen und ungestörten Bodenverhältnissen.

FFH-Gebiet „Nördlich Tiergarten“

Das Gebiet „Nördlich Tiergarten“ mit einer Größe von 51 ha liegt im Nordosten von Ahrensburg und umfasst den nördlichen durch Laubwald geprägten Teil des Waldgebietes Tiergarten. Vorherrschende Waldgesellschaft ist der bodensaure Buchwald mit zum Teil recht alten, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen. Im Kernbereich des Waldbestandes liegen mehrere größere wassergefüllte Niedermoortorfstiche, die von Bruchwäldern und Erlen-Eschen-Feuchtwäldern umgeben sind. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung unterschiedlicher Typen überwiegend bodensaurer Wälder sowie kleinerer Anteile meso-phy-tischer, teils Eschenreicher Buchenwälder mit eingelagerten von Bruch- und Feuchtwald umgebenen flachen Abgrabungsgewässern.

Über den internationalen Schutz hinaus, weisen einige Gebiete in der Stadt Ahrensburg einen nationalen Schutz gemäß § 23 BNatSchG auf da sie als Naturschutz-gebiete ausgewiesen sind. Im Falle des Stellmoorer Tunneltales sind die Flächen bereits als FFH-Gebiet geschützt.

NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal“

Das ca. 7 km lange und 0,2 km bis 2 km breite Tunneltal im Südwesten des Stadtgebietes umfasst die Niederungen, in denen heute die Wandse, der Stellmoorer Quellfluss und der Hopfenbach fließen.

Das Naturschutzgebiet umfasst auf Schleswig-Holsteiner Gebiet eine Fläche von 339 ha und grenzt direkt an das Hamburger Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunnel mit einer Größe von 202 ha an. Beide Naturschutzgebiete bilden mit dem angrenzenden Gebiet Höltigbaum eine natürliche Einheit, die aufgrund ihrer archäologischen und geologischen Einmaligkeit besonders schützenswert ist.

Das Tunneltal verdankt seine Entstehung am Ende der letzten Eiszeit (vor etwa 15.000 Jahren) dem abfließenden Schmelzwasser, das sich einen Weg in einem Tunnel unter dem Eis bahnte. Die hierdurch gebildete Landschaft ist heute geprägt durch Knicks, Feuchtwiesen und Feldgehölze. Mit seinen Trockenrasen, Krattwäldern und Feuchtbiotopen ist das Tunneltal ein überaus wichtiges Rückzugsareal für vom Aussterben bedrohte Pflanzen und Tiere. Eine Besonderheit stellt darüber hinaus die einmalige Konzentration von vorgeschichtlichen Fundstätten aus der jüngeren Altsteinzeit dar.

Außerdem befinden sich kleinere Bereiche von westlich angrenzenden Naturschutzgebieten im Gebiet der Stadt Ahrensburg.

NSG „Heidkoppelmoor und Umgebung“

Das ca. 62 ha große Heidkoppelmoor im Westen des Ahrensburger Stadt-Gebietes ist geprägt von Niedermoorstandorten und artenreichen Feuchtgrünlandflächen mit Orchideen und seltenen Seggen sowie teils nährstoffarmen Wiesen, Weiden und Wälder in den Randbereichen. Am Rande fließt die Moorbek/Lottbek durch einen Birken-Erlenbruchwald. Zahlreiche Amphibien, wie die streng geschützten Arten Moorfrosch und Kammmolch kommen in dem Schutzgebiet vor.

NSG „Ammersbek-Niederung“

Im Nordwesten des Stadtgebietes befindet sich ein kleiner Teil des Naturschutzgebietes Ammersbek-Niederung. Das Gebiet erstreckt sich auf rund 350 ha zwischen Ahrensburg und Hamburgischer Landesgrenze entlang der Ammersbek. Das Schutzgebiet umfasst Bruch- und Rest-Auenwäldern, landwirtschaftlich genutztes quelliges Feuchtgrünland, Knicks und Feldgehölze sowie Ackerflächen und ungenutzte Bereiche. Abschnittsweise finden sich durch die Europäische Union besonders geschützte Lebensräume mit entsprechend seltenen Tier- und Pflanzenarten. Gemeinsam mit den Naturschutzgebieten Hansdorfer Brook und Duvenstedter Brook im Norden und dem NSG Wohldorfer Wald im Westen bildet das NSG Ammersbek-Niederung eine große naturräumliche Einheit.

Überwiegend im besiedelten Bereich bzw. am Siedlungsrand befinden sich Bäume, die aufgrund ihrer Schönheit und besonderen Prägnanz im Raum gemäß § 28 BNatSchG als Naturdenkmal geschützt sind. Es handelt sich hierbei um folgende Bäume und Baumreihen:

- Schlitzblättrige Buche (*Fagus sylvatica asplenifolia*) im Schlosspark
- Stieleiche (*Quercus robur*), an der Kreuzung Lübecker Straße / Ostring
- Stieleiche (*Quercus robur*), ebenfalls an der Kreuzung Lübecker Straße / Ostring
- 42 Stieleichen (*Quercus robur*), Allee mit einer Länge von etwa 200 m am Wulfsdorfer Weg, auf Höhe des Waldes
- Stieleiche (*Quercus robur*), am Ahrensfelder Weg, auf Höhe des Ortsanfangs
- Stieleiche (*Quercus robur*), ebenfalls am Ahrensfelder Weg, auf Höhe des Ortsanfangs
- Stieleiche (*Quercus robur*), am Bornkampsweg, auf Höhe der Integrations Kindertagesstätte Sonnenhof

Diese alten und sehr markanten Einzelbäume haben sowohl als Lebensraum für eine spezialisierte Faunenvielfalt sowie als prägende Struktur im städtischen Umfeld eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Darüber hinaus unterliegen bestimmte Biotoptypen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung dem Schutz als Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Hierzu gehören im Stadtgebiet von Ahrensburg:

- die natürlichen und naturnahen Abschnitte von Aue, Hopfenbach, Stellmoorer Quellbach, Moorbek und allen weiteren Fließgewässer und Binnengewässer wie der Bredenbecker Teich einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen und naturnahen Vegetation und Verlandungsbereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder sowie seggen- und binsenreiche Nasswiesen wie sie großflächig vor allen Dingen im Bereich des Stellmoor-Ahrensburger-Tunneltal, kleinflächig darüber hinaus im Bereich der Gewässerniederungen und Niedermoorstandorte vorkommen,
- die Bruch-, Sumpf- und Auenwälder und -gebüsche im Stellmoor-Ahrensburger-Tunneltal, im Beimoorwald sowie in der Niederung von Bredenbek, Moorbek und Aue.

Zusätzlich zu den gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen sind in Ahrensburg vor allen Dingen im südlichen Teil des Stadtgebietes bei Ahrensfelde und der Siedlung am Hagen eine Vielzahl von gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knick- und Heckenstrukturen vorhanden. Eine kleinflächige Gliederung mit hoher Dichte an Knicks innerhalb teils intensiv, teils extensiv genutzter vielfältiger landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung, weist das westliche Stadtgebiet auf.

6.7 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächenbilanz des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes, aufgeschlüsselt nach geplanten Flächennutzungen, aufgelistet.

Flächennutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche	Farbe in Plan
Fläche für die Landwirtschaft	1.123 ha	31,8 %	Hellgrün
Wohnbaufläche	723 ha	20,5 %	Rot
Waldfläche	714 ha	20,2 %	Dunkelgrün
Grünfläche	353 ha	10 %	Grün
Gewerbeflächen	228 ha	6,5 %	Grau
Verkehrsfläche	144 ha	4,1 %	Gelb (dunkel)
- davon Bahnanlagen	37 ha		
- davon besondere Zweckbestimmung:	5 ha		
Gemischte Baufläche	89 ha	2,5 %	Braun
Wasserfläche	68 ha	1,9 %	Blau
Fläche für den Gemeinbedarf	50 ha	1,4 %	Violett
Sonderbauflächen	29 ha	0,8 %	Orange
Versorgungsfläche	9 ha	0,3 %	Gelb (hell)
Stadtfläche gesamt:	3.530 ha	100 %	

6.7.1 Ableitung konkreter Maßnahmen aus den Forderungen des FNP

- Bebauungspläne der Innenentwicklung
- Vorkaufsrechtsatzung für Ausgleichsflächen
- Binnenentwicklungskonzept für Wohnbauflächen „Dichteplan“
- Außenbereichssatzungen zur Definition der Siedlungsgrenzen
- Nordtangente
- Gewerbeflächen-Monitoring/Management

7 Umweltbericht

Entsprechend der aktuellen Rechtslage sind Gemeinden grundsätzlich verpflichtet bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet in einem gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan die voraussichtlichen erheblichen umweltrelevante Auswirkungen. Dieser Verpflichtung wird die Stadt Ahrensburg mit der Verschickung des Entwurfs der F-Plan-Begründung nachkommen.

Vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan für die Stadt Ahrensburg zeitgleich mit dem Landschaftsplan erarbeitet wird, kann von dem Grundgedanken der strategischen Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf die Umwelt zunächst ohne Vorabwägung beschrieben und bewertet werden und erst dann in die abwägende Planentscheidung einfließen, abgewichen werden. Grundsätzlicher methodischer Planungsansatz beim Umweltbericht ist eine kontinuierliche Begleitung und abschließende Beurteilung der grundsätzlichen Lösungen im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. Somit kann sichergestellt werden, dass die Umweltbelange bereits während der Erarbeitung des vorliegenden Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan Berücksichtigung gefunden haben und die bauleitplanerischen Festlegungen und Darstellungen unter Umweltgesichtspunkten getroffen wurden.

8 Zielkonflikte

Nachfolgend aufgezählte Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen in Konflikt mit den Zielen des Landschaftsplanes. Die Konflikte sind benannt und werden in der Erörterung zum Entwurf beider Planwerke diskutiert.

- Gewerbegebiet Nord, östliche Erweiterung
- Erlenhof Nord
- Südtangente

9 Gutachten

Folgende Gutachten und Fachplanungen wurden in den vergangenen Jahren durch die Stadt Ahrensburg veranlasst. Diese bilden die Grundlage für den Flächennutzungsplan.

Sollte Interesse an einem Exemplar dieser Gutachten bestehen, so wenden Sie sich bitte an WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER (Ansprechpartner Sebastian Stegemann: stadtplaner@wirsind.net, 040 39 15 41).

Gewerbeflächenkonzept, in Aufstellung befindlich (CIMA, Fertigstellung für Frühjahr 2015 geplant)

Lärmaktionsplan, Januar 2013 (LAIRM Consult)

Einzelhandelskonzept, August 2012 (CIMA Beratung + Management GmbH)

Masterplan Verkehr, September 2012 (Urbanus GbR und Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Juni 2010 (Büro Düsterhöft, BPW Hamburg, Urbanus GbR)

Wohnungsmarktkonzept, Oktober 2009 (BulwienGesa AG)