

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/031/1
öffentlich		
Datum 20.04.2016	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Frau Freimuth

Betreff

Entwurf des Flächennutzungsplans - Kenntnisaufnahme geänderter Abwägungsempfehlungen - Beratung über die Aufnahme weiterer Wohnbaupotenzialflächen

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	04.05.2016			
Umweltausschuss	04.05.2016			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.4321011			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Die Änderung der Abwägungsempfehlungen zu der Stellungnahme der Freien und Hansestadt Hamburg (**Anlage 1**) bezüglich der Ausweisung des Flurstücks 181, Flur 2 in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dorfprojekt wird zur Kenntnis genommen.
- Die Fläche Rosenweg/Bünningstedter Straße wird als Wohnbaupotenzialfläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.
- Die Fläche Erlenhof-Nord wird als Wohnbaupotenzialfläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.
- Ein Teil des Stormarnplatzes wird als Wohnbaupotenzialfläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, einen Standort für die Verlagerung der Feuerwehr Wulfsdorf in Richtung L 82 zu prüfen und das Ergebnis im Entwurf des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und im Bau- und Planungsausschuss bekannt zu geben.

6. Der Lindenhof wird gemäß B-Plan Nr. 94 als Sondergebiet „Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen“ im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.
7. Auf Basis der Entscheidungen 2 bis 6 werden der Entwurf des Flächennutzungsplans und die weiteren Bestandteile des Planwerkes, wie die Begründung und die strategische Umweltprüfung sowie der Landschaftsplan und die Begründung des Landschaftsplans angefertigt.

Sachverhalt:

Am 11.11.2015 wurde dem Bau- und Planungs- sowie dem Umweltausschuss die Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis gegeben. Gemäß der Abwägungsempfehlungen und der beiden Anträge AN/042/2015 und AN/043/2015 ist der Entwurf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes angefertigt worden.

Am 16.03.2016 wurden die vorgenommenen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf in einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Planungs- und Umweltausschusses mit der Vorlage Nr. 2016/031 präsentiert und zur Kenntnisnahme vorgelegt. Beide Ausschüsse haben die Vorlage zurückgewiesen und eine Überarbeitung im Hinblick auf die Begründung für die einzelnen ausgewiesenen Flächen sowie der Anzahl der Baugenehmigungen im Stadtgebiet seit 2007 gefordert. Im Zuge der überarbeiteten Vorlage sollen nochmals die Planungsziele und Grundlagen der Flächennutzungsplanung dargelegt werden. Da sich der Planungsprozess für den neuen Flächennutzungsplan über mehrere Jahre erstreckt, sind die Zahlen, die den Entwicklungsprognosen zu Grunde gelegt worden sind, teilweise über zehn Jahre alt. Im Rahmen dieser Vorlage soll deswegen auch der aktuelle Stand der Entwicklungen mit den prognostizierten Entwicklungen verglichen werden, um Schlüsse für weitere Entwicklungen ziehen zu können.

Vorwort

Planungsziele für den Flächennutzungsplan

Am 31.05.2010 beschloss die Stadtverordnetenversammlung mit der Vorlage Nr. 2009/172/1 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches die konzeptionell aufeinander abgestimmten Zielsetzungen zur langfristigen Entwicklung der Stadt Ahrensburg beinhaltet. Das ISEK bildet die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Unter anderem sind folgende Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte im ISEK verankert und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

- Wohnen: Bestandsicherung, Innenentwicklung und gezielter Neubau; Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Wirtschaft: Stärkung und Weiterentwicklung des prosperierenden Mittelzentrums sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt; Innenentwicklung in den Gewerbegebieten und stärkere Ausnutzung der Bestandsflächen
- Landschaft/Natur: Sicherung der Landschaftsräume zwischen Ahrensburg und den Umlandgemeinden

- Soziale Infrastruktur: Sicherung der Auslastung
- Mobilität: Reduzierung des Kfz-Verkehrs, Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und des Hauptradwegenetzes

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses für den Flächennutzungsplan vom 03.05.2011 wurde beschlossen, diese Planungsziele in der Flächennutzungsplanung umzusetzen. Die darin formulierten Ziele werden, wenn erforderlich, überprüft und angepasst. Die Grundaussagen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung und der kompakten Stadt werden übernommen.

Zentrale Herausforderungen des Flächennutzungsplans

Im Vergleich zum ISEK hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die Daseinsvorsorge für den Planungshorizont bis 2025 zu sichern. Insbesondere müssen die Bedarfe an Wohnraum und Arbeitsplätzen gedeckt werden können. Ahrensburg ist durch einen kompakten Siedlungskörper und einen hochwertigen Landschaftsraum geprägt. Da die Innenentwicklung nicht die erforderlichen Kapazitäten zur Sicherung der Daseinsvorsorge bietet, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch Flächen im siedlungsnahen Außenbereich als potenzielle Wohnbauflächen hinzugekommen. Dabei wird eine geringstmögliche Auswirkung auf den Naturhaushalt angestrebt. Die bestehenden Gebiete erhalten maßvolle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Die größten Herausforderungen des Flächenutzungsplanes liegen bei den Themen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe.

Wohnen

Für das ISEK wurde 2009 ein Wohnungsmarktkonzept von der Firma Bulwien Gesa erarbeitet, das die zukünftigen Bedarfe an Wohnungen und Bauland für den Zeitraum bis 2030 ermitteln sollte. Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Ahrensburg wurden zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 drei Varianten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen basieren auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Migration) der Jahre 1998 bis 2007.

Im Rahmen der Diskussionen in der „Zukunftswerkstatt Ahrensburg“ haben sich die Einwohner auf die im Wohnungsmarktkonzept vorgestellte Variante 2 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verständigt. Die Variante 2 nimmt den durchschnittlichen Wanderungssaldo der Jahre 1998 bis 2009 an. Dieser beträgt pro Jahr + 300 Personen. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde für die Haushaltsentwicklung der Trend zur Verkleinerung der Haushalte berücksichtigt. Die Abnahme von 2,05 Personen pro Haushalt auf 1,9 Personen im Jahr 2030 wurde bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfes ebenfalls berücksichtigt.

Der ermittelte Wohnungsneubaubedarf setzt sich aus dem Ersatzbedarf, dem Zusatzbedarf, dem Nachholbedarf und der Mobilitätsreserve zusammen.

Für die Variante 2 wurde ein Wohnungsneubedarf von 2.601 Wohneinheiten ermittelt. Daraus ergibt sich, dass pro Jahr durchschnittlich 108 Wohneinheiten geschaffen werden müssten, um den zukünftigen Bedarf im Jahr 2030 decken zu können. Für diese 2.601 Wohneinheiten wird ein Bedarf von 78,4 ha Bruttobauland angenommen.

Das bedeutet pro Jahr 3,3 ha Baulandflächenbedarf (**Anlage 2**).

Die Prognosen aus dem Jahr 2006 und 2007 liegen nunmehr fast 10 Jahre zurück und knapp die Hälfte des Prognosezeitraums ist erreicht. Es soll nun überprüft werden, inwiefern sich diese Prognosen bewahrheitet haben.

Bevölkerungsentwicklung:

Zwischen den Jahren 1997 und 2007 ist die Einwohnerzahl um 7,2 % von 29.308 auf 31.421 Personen stetig angestiegen. Während in den Jahren 1997 bis 2000 ein moderates Wachstum zu verzeichnen war, kam es 2000 bis 2002 zu einem sprunghaften Bevölkerungswachstum, welches dann bis 2006 wiederum stagnierte. Dieser Trend ist auch in den Jahren 2007 bis 2016 erkennbar. Bis 2009 stagniert die Einwohnerzahl der Stadt Ahrensburg. Bis 2010 stieg die Anzahl der Einwohner leicht um 500 Personen an. Der sprunghafte Anstieg ist mit der Entwicklung von neuen Baugebieten in Verbindung zu bringen. Vor den Jahren 2000 und 2001 wurde das Baugebiet Ahrensburger Redder entwickelt. Der Anstieg im Jahr 2010 ist mit der Entwicklung des Baugebietes am Buchenweg zu verknüpfen. In den Jahren 2011 bis 2013 ist sogar eine leichte Abnahme der Einwohner zu verzeichnen. Bereits seit Jahren gibt es in Schleswig-Holstein weniger Geburten als Sterbefälle. Dieser Trend konnte auch von einem positiven Wanderungssaldo, also mehr Zu- als Wegzüge, nicht aufgefangen werden. Dieser Trend ist auch in Ahrensburg deutlich zu erkennen. Ab 2013 ist erneut ein sprunghafter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Anzahl der Einwohner der Stadt beträgt zum 31.03.2016 nunmehr 33.063 Einwohner und liegt damit leicht über der angenommenen Bevölkerungsprognose aus dem Wohnungsmarktkonzept. Zum Vergleich: Für das Jahr 2015 wurde eine Bevölkerung von ca. 32.700 prognostiziert (**Anlage 3**).

Betrachtet man den natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungssaldo genauer, lässt sich feststellen, dass der natürliche Bevölkerungssaldo für die Stadt Ahrensburg stets negativ ist. Das heißt, es sterben mehr Menschen als geboren werden. Das führt langsam aber stetig zu einer Abnahme der Bevölkerung (**Anlage 4**). Der Wanderungssaldo der Stadt Ahrensburg ist dagegen nicht gleichmäßig. Hier sind deutliche Sprünge zu verzeichnen, die periodisch eng mit der Ausweisung von Neubaugebieten zusammenhängen. Als Beispiel können hier die Jahre 2013 bis 2015 herangezogen werden. Im Jahr 2013 begann der Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet Erlenhof-Süd. Nach und nach wurden die ersten Häuser gebaut und in diesen Jahren ist ein Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen (**Anlage 5**).

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ahrensburg

Jahr	Einwohner
1997	29.308
1998	29.521
1999	29.523
2000	29.654
2001	30.260
2002	30.574
2003	30.675
2004	30.800
2005	30.814
2006	30.847

2007	31.421
2008	31.558
2009	31.490
2010	31.913
2011	31.931
2012	31.908
2013	31.892
2014	32.130
2015	33.063

Haushaltsentwicklung:

Eine stetige Zunahme der Haushaltszahl geht einher mit einer Abnahme der Haushaltsgröße. In Ahrensburg hat neben ansteigenden Einwohnerzahlen der Effekt der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt zu einem Anstieg von ca. 7,1 % auf rund 15.100 Haushalte im Zeitraum von 1997 bis 2006 geführt. Der Anstieg der Haushalte ist damals vor allem auf den Anstieg von kinderlosen Ein- und Zweipersonen-Haushalten zurückzuführen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Ahrensburg ist von 2,09 Personen im Jahr 1997 auf 2,05 Personen im Jahr 2006 zurückgegangen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich damit auch in der Stadt Ahrensburg fortgesetzt.

Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist für die Bewertung der künftigen Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum aussagekräftiger als die Entwicklung der Bevölkerungszahl, da Wohnungen von Haushalten und nicht von Personen nachgefragt werden. Der fortschreitende Trend zur Haushaltsverkleinerung (rückläufige Personenzahl pro Haushalt durch weniger Kinder, Alterung, Tendenz zum Alleinleben) zeigt sich auch in den Jahren 2007 bis 2016 in der Stadt Ahrensburg. In der Folge stieg die Zahl der Haushalte im Jahr 2014 auf 16.100 Haushalte an. Somit beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Ahrensburg 1,96 Personen pro Haushalt. Dementsprechend stellen Ein- und Zweipersonen-Haushalte ohne Kinder erneut den größten Anteil der Ahrensburger Haushalte. Der Trend der Haushaltsverkleinerung und die Annahme der Zunahme der Haushaltszahl bei Abnahme der Haushaltsgröße hat sich für die Stadt Ahrensburg bestätigt. Die angenommene Variante 2 aus dem Wohnungsmarktkonzept von 2009 sah für das Jahr 2015 ca. 16.050 Haushalte für die Stadt vor. Auch hier liegt der Ist-Zustand leicht über den prognostizierten Werten.

Die weitere Entwicklung bis 2025 sieht laut Wohnungsmarktprognose für das Land Schleswig-Holstein weiterhin eine Zunahme der Haushalte vor. Für den Landkreis Stormarn wird mit 9,3 % (gegenüber dem Jahr 2009) das stärkste Wachstum an Haushalten prognostiziert. Diese Tatsache beruht auf einer geringen Geburtenrate, Singularisierung und dem steigenden Anteil der älteren Generation. Zukünftig wird sich die Zahl der größeren Haushalte weiter verringern und die künftige Nachfrage nach Wohnungen wird noch wesentlich stärker als heute von kleinen Haushalten geprägt sein (**Anlage 6**).

Anzahl der Haushalte der Stadt Ahrensburg

Jahr	Anzahl der Haushalte
1998	14.264
2006	15.067
2014	16.100

Entwicklung des Wohnungsbaus:

Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2009 wurde eine Wohnungsneubaubedarfsprognose bis zum Jahr 2030 für Ahrensburg errechnet. Ausgangsbasis der damaligen Prognose war die Einwohnerzahl und der Wohnungsbestand vom 31.12.2007 sowie die Haushaltsanzahl und die durchschnittliche Haushaltsgröße zum 31.12.2006.

Wie schon erläutert, wurde mit der Annahme der Variante 2 der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung der Bedarf von 2.601 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Diese Prognose setzt die Realisierung von 108 Wohneinheiten pro Jahr voraus.

Gemäß Prognose müsste der Wert für das Jahr 2015 16.693 Wohneinheiten betragen. Tatsächlich wurden bis Ende 2015 bereits 16.956 Wohneinheiten genehmigt (**Anlage 7**). Berücksichtigt man die Mobilitätsreserve von 158 Wohneinheiten, besteht derzeit ein Überschuss von ca. 105 Wohneinheiten. Diese Tatsache beruht auf der Annahme, dass alle bisher genehmigten Wohneinheiten auch realisiert worden sind. Betrachtet man die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten von 2007 bis 2015, lässt sich feststellen, dass vor allem in den letzten drei Jahren (2013 bis 2015) ein erheblicher Zuwachs stattgefunden hat. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten lag mit 235 (2013), 255 (2014) und 219 (2015) deutlich über dem Wert, der durchschnittlich zu errichten war. Jedoch ist anzumerken, dass von diesen insgesamt knapp 700 genehmigten Wohneinheiten über die Hälfte (361) aus dem Neubaugebiet Erlenhof-Süd resultieren (**Anlage 8**). Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten in den nächsten Jahren wieder abnehmen wird, wenn nicht explizit Bauland ausgewiesen wird.

Anzahl der Baugenehmigungen der Stadt Ahrensburg

Jahr	Gesamt	Erlenhof
2000	218	
2001	238	
2002	62	
2003	111	
2004	117	
2005	117	
2006	174	
2007	100	
2008	88	
2009	59	
2010	160	
2011	88	
2012	111	
2013	136	99
2014	101	154
2015	111	108

Flüchtlinge in Ahrensburg

Auch das Thema Wohnraum für Flüchtlinge wird die Stadt Ahrensburg in den kommenden Jahren beschäftigen. Im Jahr 2015 kamen ca. 400 Geflüchtete nach Ahrensburg.

Aus diesem Grund wurden ca. 80 bestehende Wohneinheiten im Stadtgebiet angemietet sowie 40 Wohneinheiten neu geplant. Für das Jahr 2016 ist davon auszugehen, dass nochmals 400 Menschen nach Ahrensburg kommen. Derzeit befinden sich noch ca. 30 Wohneinheiten für Flüchtlinge in Planung. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil der Menschen dauerhaft in Ahrensburg bleibt und auch Wohnraum benötigt. Eine adäquate Unterbringung in Wohnungen und Einfamilienhäusern ist daher anzustreben. Diese zusätzlichen Bedarf sind bisher nicht in die Prognosen mit eingeflossen. Der Bedarf an Wohneinheiten muss diesbezüglich nach oben angepasst werden bzw. es sollte bei der Planung ein Puffer für die Deckung des Bedarfs eingeplant werden.

Wohnbaupotenzialflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls davon ausgegangen, dass ein künftiger Bedarf an Wohnbauflächen nicht ausschließlich durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern ebenfalls durch den zunehmenden Individualismus in der Wohnform und die damit verbundene Abnahme der Belegungsdichte je Haushalt verursacht wird.

Unter der Annahme, dass 50 % der neu gebauten Wohnungen auf den Typ Einfamilienhaus und 50 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen, werden insgesamt rund 78 ha oder 780.000 m² (Bruttobauland) neue Bauflächen benötigt (**Anlage 9**).

Das Wohnungsmarktkonzept im Rahmen des ISEK hat ca. 2.600 neue Wohneinheiten als Bedarf berechnet. Diese Bedarfsermittlung wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung nochmals überprüft.

Im Vorentwurf wurden zur Deckung der Nachfrage verschiedene Potenzialflächen benannt. Diese Flächen basieren auf den Ergebnissen des ISEK sowie der Forderung nach Innenentwicklung. Insgesamt hat die Stadt Ahrensburg ein Flächenpotenzial zur Realisierung von ca. 4.300 Wohneinheiten, wenn man die Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit von Grundstücken und mögliche Bodenbelastungen nicht beachtet. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde aus diesen Potenzialflächen ein realistischer Anteil für 2.609 Wohneinheiten ausgewählt.

Ein Abgleich der im ISEK formulierten Ziele für die einzelnen Potenzialflächen mit den tatsächlich realisierten, genehmigten und planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten kommt zu dem Ergebnis, dass die angestrebten Dichtewerte in der Vergangenheit teilweise deutlich unterschritten wurden. Dies bedeutet langfristig, dass mehr Wohnbaupotenzialflächen zum Erreichen der Realisierung der 2.600 Wohneinheiten nötig sind.

Die Dichte der Wohneinheiten auf den einzelnen Potenzialflächen wurde aufgrund ihrer Lage festgelegt. Je zentraler eine Potenzialfläche im Stadtgebiet liegt, desto höher die angestrebte Dichte.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans waren folgende Flächen als Wohnbauflächen gekennzeichnet (Stand der Planung: 27.03.2015):

a. Potenzialflächen mit hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit

1.	Alte Reitbahn	0,5 ha	40 WE
2.	Lindenhof	0,4 ha	72 WE
3.	Kastanienallee	0,4 ha	32 WE

4.	Östlich Ginsterweg	5,3 ha	80 WE
5.	Spechtweg/Brauner Hirsch	8,5 ha	340 WE
6.	Östlich Starweg	3,7 ha	56 WE
7.	Kleingartenverein Reeshoop	2,7 ha	216 WE
8.	Östlich Vogelsang	2,5 ha	38 WE

Summe: 1.073 WE

b. Potenzialflächen mit faktischen Restriktionen

9.	Gewerbegebiet West	0,7 ha	56 WE
10.	Fannyhöh	0,6 ha	24 WE
11.	Firma Schacht	1,8 ha	72 WE
12.	Westlich Großhansdorf	8,9 ha	356 WE

Summe: 508 WE

Gesamt: 1.581 WE

Die Summe der Potenzialflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ergibt 38,6 ha auf denen bis zu 1.581 Wohneinheiten realisiert werden können. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass einige Flächen kurz- oder mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, da sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden bzw. das Entwicklungsinteresse des Eigentümers nicht bekannt ist.

Wohnbaupotenzialflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung des BPA und UA am 11.11.2015 wurde durch den Antrag AN/043/2015 entschieden, dass die Wohnbaupotenzialfläche westlich Großhansdorf nicht in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen werden soll.

Dementsprechend wurde die Größe der Potenzialflächen um 8,9 ha auf 29,7 ha verringert und somit die Anzahl der möglichen realisierbaren Wohneinheiten auf 1.225 Wohneinheiten gesenkt. Als Wohnbaupotenzialflächen bleiben nun enthalten (Stand der Planung: 19.04.2016):

a. Potenzialflächen mit hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit

13.	Alte Reitbahn	0,5 ha	40 WE
14.	Lindenhof	0,4 ha	60 WE
15.	Kastanienallee	0,7 ha	100 WE
16.	Östlich Ginsterweg	5,3 ha	80 WE
17.	Spechtweg/Brauner Hirsch	8,5 ha	340 WE
18.	Östlich Starweg	3,7 ha	56 WE
19.	Kleingartenverein Reeshoop	2,7 ha	216 WE
20.	Östlich Vogelsang	2,5 ha	38 WE

Summe: 1.132 WE

b. Potenzialflächen mit faktischen Restriktionen

21.	Gewerbegebiet West	0,7 ha	56 WE
22.	Fannyhöh	0,6 ha	24 WE
23.	Firma Schacht	1,8 ha	72 WE

Summe: 152 WE

Gesamt: 1.281WE

Für den Zeitraum von 2015 bis 2025 müssten gemäß Prognose also noch 1.080 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Betrachtet man das Potenzial, dass im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, liegt dieses zwar über diesem Wert, allerdings nur, wenn jede Fläche zur Verfügung steht. Die Verwaltung empfiehlt aus diesem Grund, im Rahmen der Entwurfsplanung die Wiederaufnahme weiterer bereits fachlich geprüfter Wohnbaupotenzialflächen zu überdenken, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Folgende Flächen könnten weitere Potenzialflächen darstellen:

Rosenweg/Bünningstedter Straße

Die Fläche ist ca. 2,7 ha groß und bietet die Möglichkeit, bis zu 108 Wohneinheiten zu realisieren.

Pro:

- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur zum Teil vorhanden
- + siedlungsstrukturell logische Ergänzung zur vorhandenen Bebauung
- + Fläche von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit
- + Eigentümer möchte die Fläche gerne entwickeln/Fläche ist kurzfristig verfügbar

Die Fläche Rosenweg/Bünningstedter Straße war im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesen, wurde jedoch am 19.11.2014 durch politischen Beschluss durch den Antrag AN/035/2014 mit knapper Mehrheit gestrichen. Der gültige Flächennutzungsplan von 1974 weist für diese Fläche ebenfalls Wohnbaupotenzialfläche aus.

Erlenhof-Nord

Die Fläche ist ca. 15 ha groß und bietet die Möglichkeit, ca. 600 zusätzliche Wohneinheiten zu realisieren.

Pro:

- + Anbindung durch Bahnhofpunkt Gartenholz
- + strategische Entwicklung möglich
- + Anbindung an vorhandene Nahversorgung im Erlenhof-Süd
- + soziale Infrastruktur im Gartenholz und Erlenhof-Süd vorhanden
- + Fläche ist kurzfristig verfügbar

Contra:

- Anbindung über die L 82 nicht leistungsfähig
- teilweise Inanspruchnahme eines strukturreichen Landschaftsraums mit Aufwertungspotenzial
- nördliche Entlastung erforderlich

Die Fläche Erlenhof-Nord war ebenfalls im Vorentwurf enthalten und wurde durch den Antrag AN/035/2014 nicht als Wohnbaupotenzialfläche ausgewiesen. Diese Fläche stand ursprünglich im Konflikt mit dem Landschaftsplan. Aufgrund der Bedarfe an neuen Wohnbauflächen hat eine Abwägung zugunsten der Wohnbauflächen stattgefunden.

Stormarnplatz

Der Stormarnplatz hat eine Größe von 2,6 ha. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten, die auf dieser Fläche errichtet werden können, ist noch nicht abschließend festgelegt. Die Dichte der Bebauung könnte im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt werden. Voraussetzung für diesen durch die Städtebauförderung finanzierten Wettbewerb ist die Aufnahme des Stormarnplatzes als Wohnbaupotenzialfläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans.

Pro:

- + zentrumsnah
- + Konversionsfläche
- + Erschließung vorhanden
- + Infrastruktur vorhanden
- + Aufnahme in die Städtebauförderung
- + Fläche ist von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit

Contra:

- Umsiedlung der Sportplätze erforderlich

Weitere Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplans

Verringerung der Gewerbeflächen – Herausnahme der Potenzialfläche östlich des Gewerbegebiets Nord

Gemäß der am 11.11.2015 beschlossenen Abwägungsempfehlungen entsprach die östliche Erweiterung des Gewerbegebiets Nord nicht den Zielen der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen als Erweiterung des Gewerbegebiets Nord steht den 1998 verfassten Zielen der Raumordnung entgegen. Die Fläche liegt außerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung, der so genannten roten Linie. Außerdem liegt die Fläche im Bereich eines regionalen Grünzuges (**Anlage 10**).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des im September 2015 beschlossenen Gewerbeentwicklungskonzeptes der Stadt Ahrensburg sind die im Vorentwurf am nordöstlichen Stadtrand dargestellten zusätzlichen Flächenpotenziale nicht mehr in der bisherigen Größe erforderlich. Für den Entwurf des F-Plans kann also auf die Flächenpotenziale verzichtet werden. Annahme dafür war die Realisierbarkeit der Flächen des Bebauungsplans Nr. 88 a und b.

Ausweisung des Lindenhofs gemäß B-Plan Entwurf Nr. 94

Im Verlauf der Zeit haben sich die Planungen für den B-Plan Nr. 94 konkretisiert, so dass nun im Entwurf des Flächennutzungsplans die genaue Ausweisung erfolgen kann.

Ausweisung einer Fläche in Wulfsdorf (ehem. Fischereiinstitut) als Sondergebiet Dorfprojekt, statt Mischgebiet MI

Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zum Dorfprojekt Almende. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Dorfprojekt anstatt einem Mischgebiet. Es soll vermieden werden, dass unverträgliche Entwicklungen erfolgen. Durch eine Ausweisung wird eine mögliche Realisierung noch nicht konkretisiert. Die Ausweisung als Sondergebiet dient lediglich dem Schutz der vorhandenen Strukturen und der Vermeidung von unverträglichen Ansiedlungen.

Verlagerung der Feuerwehr Wulfsdorf

Gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan soll der Standort Bornkampsweg/Wulfsdorfer Weg in Richtung Hamburger Straße L 82 verlegt werden. Es werden derzeit mehrere mögliche Flächen geprüft (**Anlage 11**). Der genaue Standort wird im weiteren Verfahren bekannt gegeben und diskutiert.

Weiteres Vorgehen

Gemäß der gefassten Beschlüsse zum Flächennutzungsplan sollen nun die weiteren Bestandteile des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, wie die Begründung und die strategische Umweltprüfung sowie der Landschaftsplan und die Begründung des Landschaftsplans erarbeitet werden. Anschließend soll die Offenlage des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Änderung der Abwägungsempfehlungen bezüglich einer Fläche in Wulfsdorf
- Anlage 2: Wohnungsmarktkonzept von 2009
- Anlage 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ahrensburg bis 2015
- Anlage 4: Natürlicher Bevölkerungssaldo der Stadt Ahrensburg bis 2015
- Anlage 5: Wanderungssaldo der Stadt Ahrensburg bis 2015
- Anlage 6: Auszug aus der Wohnungsmarktprognose für das Land Schleswig-Holstein
- Anlage 7: Anzahl der Wohneinheiten der Stadt Ahrensburg
- Anlage 8: Genehmigte Wohneinheiten der Stadt Ahrensburg seit 2007
- Anlage 9: Auszug Wohnungsmarktkonzept von 2009: Prognostizierte Neubedarf an Wohnraum und Bauland
- Anlage 10: Auszug aus dem Regionalplan von 1998 für den Planungsraum I
- Anlage 11: Suchraum für die Verlagerung der Feuerwehr Wulfsdorf