



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AHRENSBURG

Leitbild Wohnen

Moderates Wachstum mit Vielfalt

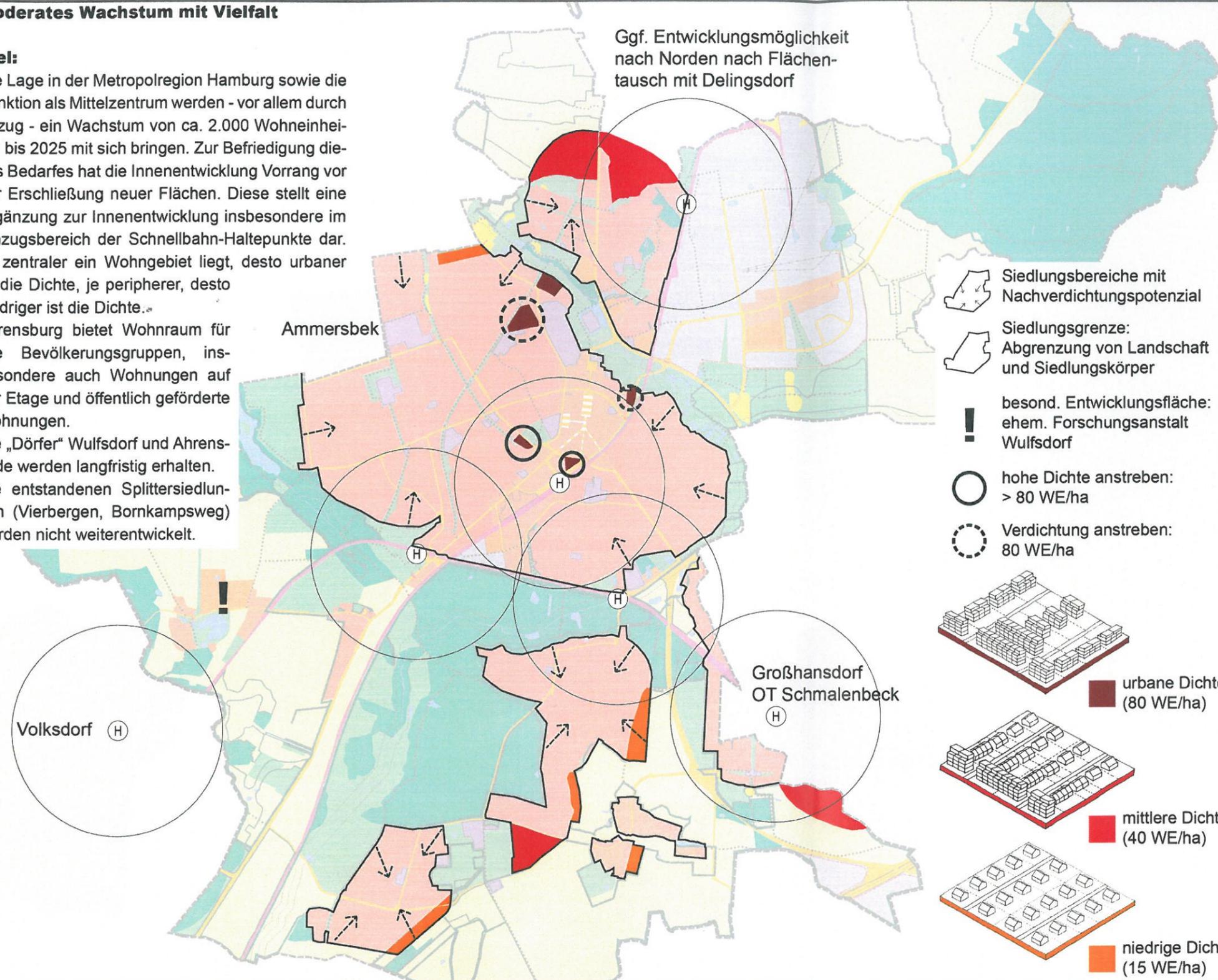
Ziel:

Die Lage in der Metropolregion Hamburg sowie die Funktion als Mittelzentrum werden - vor allem durch Zuzug - ein Wachstum von ca. 2.000 Wohneinheiten bis 2025 mit sich bringen. Zur Befriedigung dieses Bedarfes hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung neuer Flächen. Diese stellt eine Ergänzung zur Innenentwicklung insbesondere im Einzugsbereich der Schnellbahn-Haltepunkte dar. Je zentraler ein Wohngebiet liegt, desto urbaner ist die Dichte, je peripherer, desto niedriger ist die Dichte.

Ahrensburg bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch Wohnungen auf der Etage und öffentlich geförderte Wohnungen.

Die „Dörfer“ Wulfsdorf und Ahrensfelde werden langfristig erhalten. Die entstandenen Splittersiedlungen (Vierbergen, Bornkampsweg) werden nicht weiterentwickelt.

Ggf. Entwicklungsmöglichkeit nach Norden nach Flächentausch mit Delingsdorf



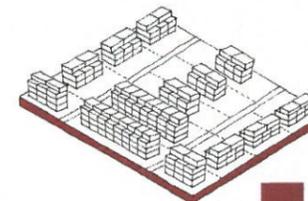
Siedlungsbereiche mit Nachverdichtungspotenzial

Siedlungsgrenze: Abgrenzung von Landschaft und Siedlungskörper

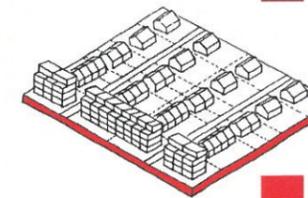
besond. Entwicklungsfläche: ehem. Forschungsanstalt Wulfsdorf

hohe Dichte anstreben: > 80 WE/ha

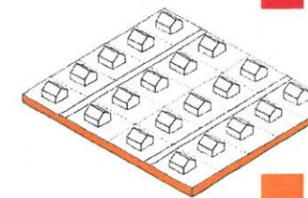
Verdichtung anstreben: 80 WE/ha



urbane Dichte (80 WE/ha)



mittlere Dichte (40 WE/ha)



niedrige Dichte (15 WE/ha)

Herausforderungen allgemein:

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

Herausforderung für Ahrensburg:

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

Qualitäten:

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

Defizite:

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