

Vorbereitende Untersuchungen

mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Innenstadt / Schlossbereich Ahrensburg

Innenstadtkonzept

Stand 09.11.2017



Auftraggeberin

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Ansprechpartnerin: Andrea Becker, Kay Renner, Anja Schwarz

Auftragnehmer**BPW baumgart+partner**

Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
Tel. 0421.703207

www.bpw-baumgart.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schlegelmilch
Dipl.-Ing. Claudia Dappen
M.A. Melanie Roos

Bremen, Stand: November 2017

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
2	Arbeitsweise und Methodik	5
2.1	Vorgehensweise, Verfahren und Prozessablauf	5
3	Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	7
3.1	Stadtprofil	7
3.2	Untersuchungsgebiet.....	9
3.3	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	10
3.4	Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes	20
3.5	Eigentumsverhältnisse und Gebäudealter.....	28
4	Bestandsanalyse.....	30
4.1	Bevölkerung, Wohnen und Eigentumsverhältnisse.....	30
4.2	Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus	33
4.3	Soziale, Medizinische, Bildungs-Infrastruktur.....	41
4.4	Kultur, Spielplätze und Sportstätten.....	44
4.5	Zustand der baulichen Anlagen,	47
4.6	Denkmalschutz und Stadtbild	50
4.7	Grün- und Freiflächen	67
4.8	Erschließung, Verkehr und Mobilität	69
4.9	Umwelt, Klima und Energie	87
5	Zusammenfassende Bewertung.....	90
5.1	Stärken des Untersuchungsgebietes	92
5.2	Schwächen des Untersuchungsgebietes.....	94
6	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	97
6.1	Entwicklungsziele	97
6.2	Integriertes Entwicklungskonzept mit Sanierungszielen	98
7	Nutzungs- und Maßnahmenkonzept.....	104
7.1	Nutzungskonzept	104
7.2	Maßnahmenkonzept.....	105
8	Kosten- und Finanzierung	143
8.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	143
9	Verfahrensrechtliche Abwägung.....	146

9.1	Städtebauliche Missstände	146
9.2	Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet	147
9.3	Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet.....	148
9.4	Sanierungserfordernis	150
9.5	Sanierungsziele.....	150
9.6	Abwägung der Verfahrenswahl	151
9.7	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	153
9.8	Vorschlag zur Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung	153
9.9	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	155
9.10	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	155
9.11	Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	157
9.12	Durchführbarkeit	158
9.13	Monitoring und Fortschreibung	158
10	Literatur.....	160
11	Anlagen	163
11.1	Empfehlungen aus den vorliegenden Einzelhandelskonzepten.....	163
11.2	Empfehlungen aus dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich	165
11.3	Beteiligung.....	167
11.4	Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen, Zusammenfassung (Stand Dezember 2015).....	172
11.5	Grundsätze zur Entwicklung des Bahnhofsbereichs:	179
11.6	Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung	180

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat in ihrer Sitzung am 24. März 2014 den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" sowie die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den rund 55 ha großen Innenstadtbereich¹ beschlossen. Am 22. Dezember 2014 wurde der Beschluss ortstüblich bekannt gemacht.

Das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" dient dazu, kulturhistorisch wertvolle Stadtbereiche zu sichern und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. In der Programmbeschreibung werden folgende Schwerpunkte benannt:

- "die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen von entsprechender Bedeutung,
- der Erhalt der historischen Stadtstruktur,
- die Revitalisierung der Programmgebiete,
- die Anwendung einer integrierten Handlungsstrategie,
- die (Wieder-) Gewinnung der Historischen Stadtkerne als Orte der Identität."²

Am 22. Februar 2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, das Untersuchungsgebiet zu erweitern und den Bereich um den Bahnhof ebenfalls in das Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB aufzunehmen. Dieser Beschluss wurde am 4. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst damit rund 60 ha (vgl. Abb. 1).

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" erhält die Stadt Ahrensburg die Möglichkeit ihre Innenstadt mit ihrer in Schleswig-Holstein einmaligen barocken Stadtanlage, die sich aus einer Abfolge von über Achsen verbundenen Plätzen und Freiräumen zusammensetzt, dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus sowie dem Schlossviertel mit der Schlossinsel, Teilen des Schlossparks und dem ehemaligen Gutshof zu attraktivieren.

Grundlage für die Entwicklung von Einzelmaßnahmen ist zunächst die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Analyse städtebaulicher Funktions- und Substanzschwächen der historischen Innenstadt.

Das mit den vorbereitenden Untersuchungen verknüpfte und gemäß Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein aufzustellende „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ beinhaltet Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet, bei denen die Sicherung, der Erhalt und die Wiederherstellung historischer städtebaulicher Strukturen sowie die Sicherung und der Erhalt der historischen Bausubstanz im Vordergrund stehen (vgl. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2015). Es baut auf dem vorliegenden gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2010 auf. Die Innenstadt wird entsprechend ganzheitlich betrachtet. Die Entwicklung von Maßnahmen erfolgt unter aktiver Beteiligung relevanter Akteure und der Öffentlichkeit.

¹ In dieser VU wird unter „Innenstadt“ immer das gesamte Untersuchungsgebiet verstanden, da auch der Schlossbereich als wesentlicher Teil der Innenstadt gesehen wird.

² vgl. <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/programm/>

Die "vorbereitenden Untersuchungen" mit „integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept“ stellen die Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit der Festlegung von Sanierungsgebieten dar, konkretisieren die Sanierungstatbestände und beziffern die Maßnahmen zur Behebung von Funktions- und Substanzschwächen.

Als Grundlage für die Entwicklung abgestimmter und realisierbarer Maßnahmen werden konkretisierende Konzepte zum Verkehr, zur Barrierefreiheit und zum Einzelhandel erstellt, deren Analyseergebnisse und Empfehlungen in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen werden.

Damit entsteht für die handelnden Akteure eine Investitionssicherheit für die nächsten Jahre, so dass neue privatwirtschaftliche Impulse in der Innenstadt gesetzt werden können.

Der vorliegende Bericht enthält zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse. Darauf aufbauend wurden Entwicklungsziele für die Innenstadt entworfen und öffentlich abgestimmt. Diese bilden die Grundlage für das Maßnahmenkonzept.

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist nicht Bestandteil dieser vorbereitenden Untersuchungen. Maßnahmen zur Vermeidung gegebenenfalls nachteiliger Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen müssen bei Bedarf im Rahmen der Durchführung durch die Verwaltung erarbeitet werden.

2 Arbeitsweise und Methodik

2.1 Vorgehensweise, Verfahren und Prozessablauf

Die Bearbeitung umfasste drei aufeinander aufbauende Phasen:

- Bestandsaufnahme mit einer Analyse der Substanzschwächen und der Funktionsfähigkeit des Gebietes, die in die Darstellung von städtebaulichen Missständen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sowie in eine Zieldiskussion mündet,
- Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und verfahrensrechtliche Abwägung (Durchführbarkeit der Maßnahme, Abgrenzung des Fördergebietes),
- Entwicklung eines Maßnahmen- und Umsetzungskonzeptes mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB und Darstellung von Fördermöglichkeiten.

Die inhaltlichen Grundlagen wurden durch die Auswertung bestehender Gutachten und Konzepte, statistischen Datenmaterials sowie einer Literatur- und Internetrecherche erarbeitet. Außerdem erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen. Verschiedene Gespräche mit der Verwaltung und die in Fachgesprächen und öffentlichen Veranstaltungen gewonnenen Erkenntnisse ergänzen diese Ergebnisse.

Um die konkreten Maßnahmenansätze strategisch auszurichten und auf eine solide "Basis" zu stellen, erfolgte eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung. In den einzelnen Veranstaltungen wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger für die anstehenden Themen und Handlungsbedarfe sensibilisiert und konnten sich mit Ideen einbringen. In dialogorientierten Formaten fand ein reger Austausch über die Inhalte und Potenziale des Untersuchungsraumes statt. Sämtliche Hinweise finden sich zusammengefasst in der Anlage. Eine Rückkopplung in die Politik fand über mehrere Sitzungen einer Lenkungsgruppe sowie verschiedene Ausschusssitzungen statt (vgl. Abb. 2).

Verfahrensablauf Innenstadtkonzept Ahrensburg

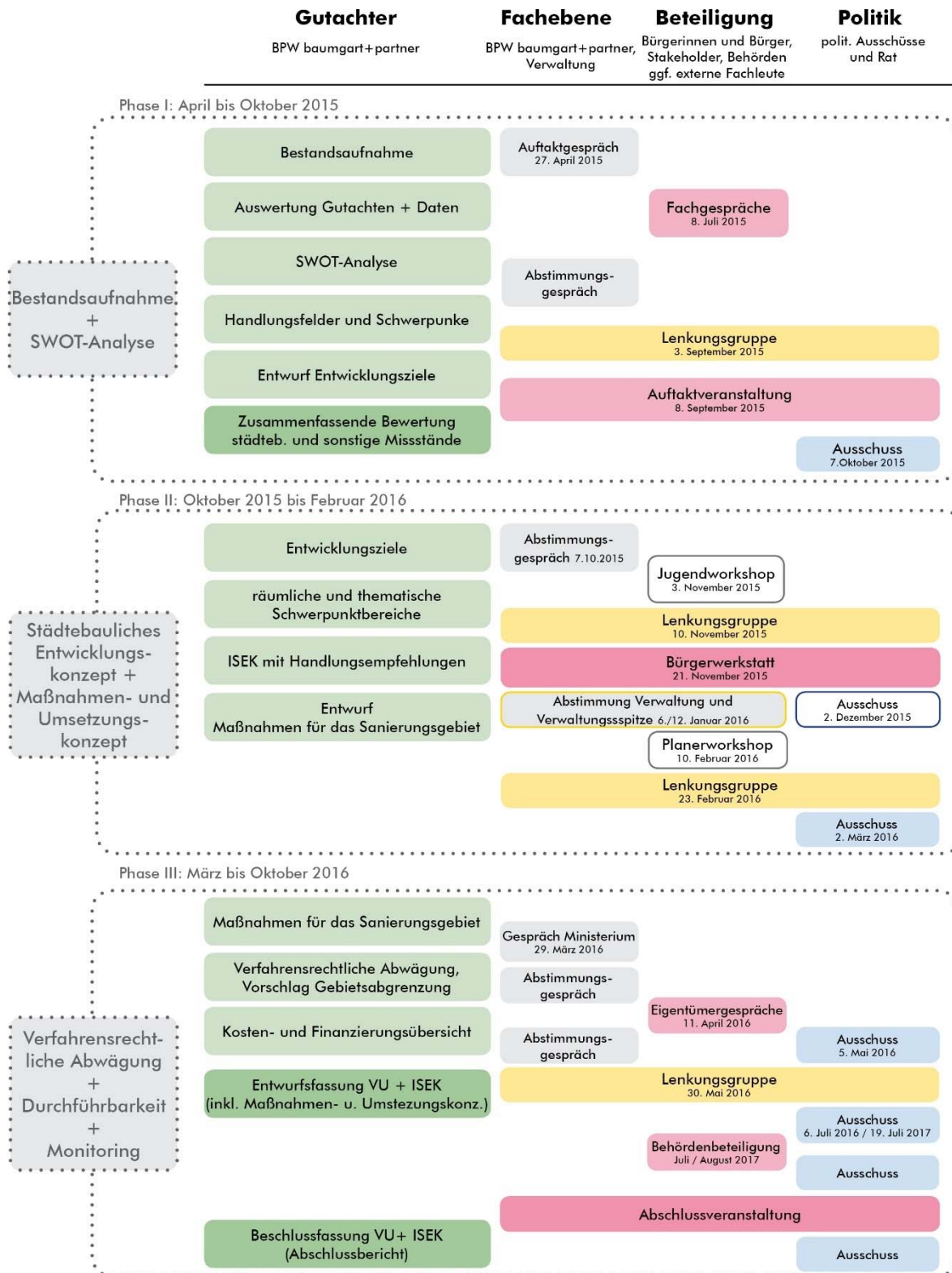


Abb. 1 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

3 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

3.1 Stadtprofil

Die Stadt Ahrensburg mit ihren aktuell 33.852 Einwohnern³ umfasst eine Fläche von rd. 35 km² und liegt am südlichen Rand des Kreises Stormarn, unmittelbar angrenzend an den Hamburger Stadtteil Volksdorf. Da Ahrensburg das einzige Mittelzentrum im südlichen Kreis Stormarn und gleichzeitig die größte Stadt im Kreis darstellt, bestehen enge Verflechtungen sowohl mit Hamburg als auch mit den kleineren Städten und Gemeinden des südlichen Kreises Stormarn. Insbesondere für Menschen aus dem südlichen Kreis stellt Ahrensburg ein wichtiger Einkaufsmagnet dar (vgl. Kap. 4.2). Gleichzeitig hat Ahrensburg eine sehr hohe Bedeutung als prosperierender Wirtschaftsstandort. Täglich pendeln aus Hamburg und dem Kreis Stormarn mehr Menschen nach Ahrensburg ein als aus Ahrensburg aus. Ahrensburg verfügt daher über einen signifikanten Überschuss an Einpendlern gegenüber den Auspendlern, da sich insbesondere im Gewerbegebiet West zahlreiche namhafte Unternehmen befinden (vgl. Kap. 4.2).

Ahrensburg liegt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Lübeck und ist sehr gut über den Regionalverkehr und zwei Bahnstationen an Hamburg und Lübeck sowie über eine U-Bahnlinie mit zwei Haltestellen an Hamburg angebunden. Die Stadt zählt zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV), der Hamburger Hauptbahnhof ist in 14 – 24 Minuten per Bahn erreichbar. Die Autobahn A1 tangiert das Stadtgebiet, das von dort aus über zwei Anschlussstellen angefahren werden kann.

Seit den 1950er Jahren ist Ahrensburg ein beliebter Wohnort und wächst seither kontinuierlich. Hatte die Stadt im Jahr 1950 noch rund 17.800 Einwohner, so waren es 20 Jahre später im Jahr 1970 schon rund 25.300 und weitere 40 Jahre später rund 31.300 Einwohner.⁴ Besonders in den letzten Jahren ist Ahrensburg wieder gewachsen, da der Kreis Stormarn und insbesondere Ahrensburg mit seiner guten Verbindung zu Hamburg anhaltend attraktiv für Zuzügler ist. Auch künftig wird ein weiterer Zuwachs prognostiziert (vgl. Kap. 4.1).⁵

Die Stadt verfügt – ähnlich wie andere Städte im Hamburger "Speckgürtel" – über eine Kaufkraft, die rund 30 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.⁶ Gleichzeitig sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Ahrensburg – verglichen mit dem gesamten Kreis Stormarn – überdurchschnittlich alt (vgl. Kap. 4.1).⁷

Die Stadt ist in eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft eingebunden und besitzt eine übergeordnete Bedeutung für die naturnahe Erholung. Der Stadtkern mit der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten wird durch das Auetal und die Bredenbek begrenzt, die dadurch einen grünen Ring bilden, von dem weitere Grünverbindungen sternförmig abgehen. Durch das Schloss mit dem Schlossmuseum, die kulturellen Veranstaltungen im angrenzenden Marstall sowie der Lage im Umland von Hamburg ist Ahrensburg ein attraktives Naherholungsziel.

³ Stand: 29.03.2016, vgl. Stadt Ahrensburg Einwohnermeldedaten

⁴ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 23.9.2015

⁵ vgl. Kreis Stormarn 2015 (Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel)

⁶ vgl. FNP-Entwurf, S. 95

⁷ vgl. Kreis Stormarn 2015

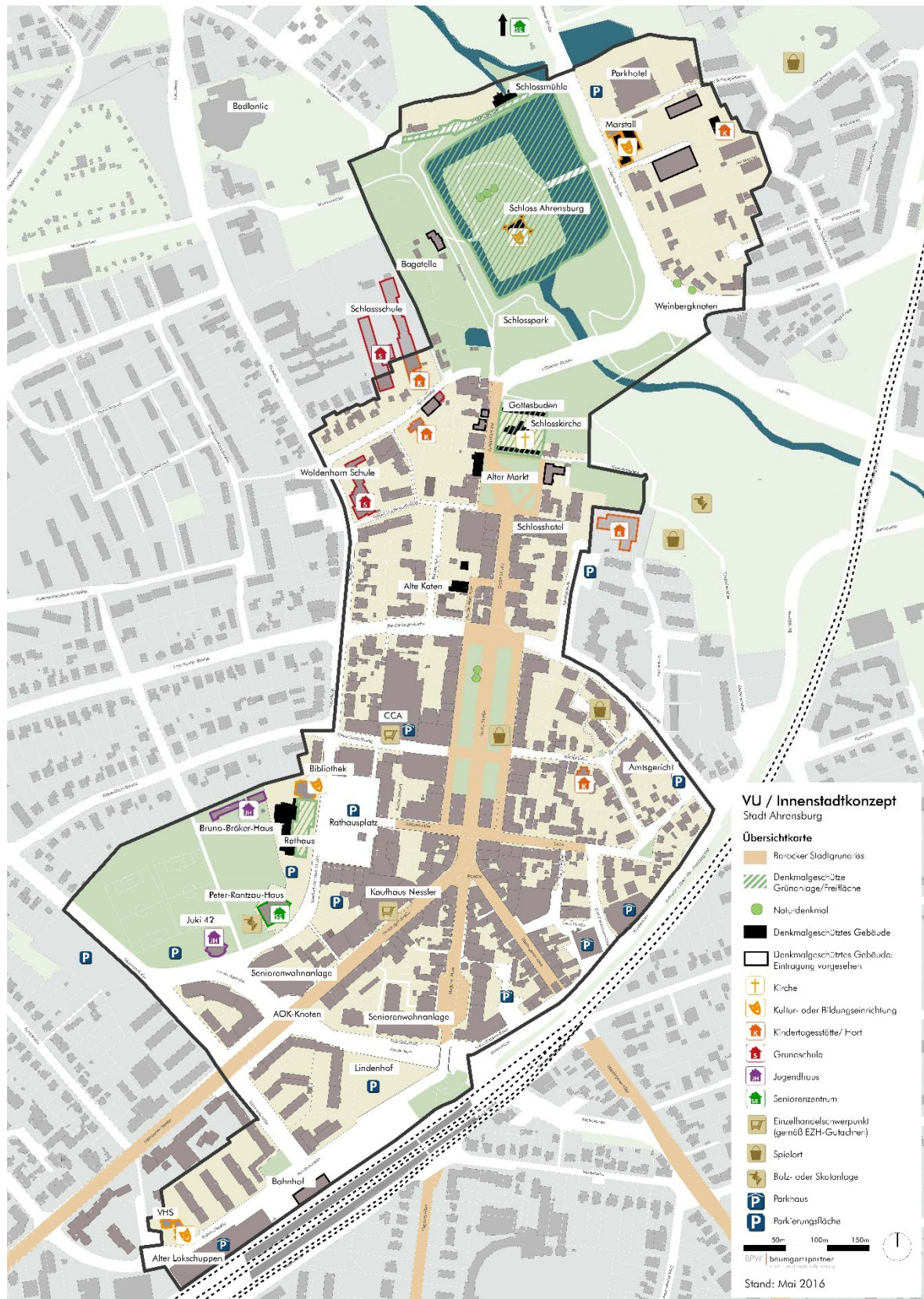


Abb. 2 Übersichtsplan und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

3.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für das Innenstadtkonzept umfasst eine Fläche von insgesamt rund 60 ha und beinhaltet damit den Bereich des historischen barocken Stadtgrundrisses mit dem "Dreizack" im Süden und dem Schlossbereich im Norden. Ergänzend dazu wurde auch der Bahnhof mit seinem Umfeld mit in die Untersuchung aufgenommen, da auch dieser – wie sich in verschiedenen Gesprächen im Rahmen der Analyse herausstellte – einen wichtigen Teil der Innenstadt mit Verbindung zur historischen Achse der Hagener Allee darstellt, der zudem städtebauliche Mängel aufweist.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über zahlreiche infrastrukturelle und kulturelle Einrichtungen (z.B. Schulen, Kitas, VHS, Bibliothek, Begegnungsstätten für Jugendliche und Senioren) und zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. Abb 1).

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich im südlichen Innenstadtbereich mit den „Drei Strahlen“ Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee. Dort befindet sich auch das Kaufhaus Nessler als überregionaler Magnet. Das Rathaus aus den 1970er Jahren fügt sich als Schlusspunkt einer historischen Achse in die barocke Struktur des Stadtkerns ein.

Im Bereich um die südliche Große Straße befinden sich verschiedene gastronomische Angebote, auch mit Außengastronomie. Über den nördlichen Abschnitt der Großen Straße mit dem historischen Kern Ahrensburgs um den Alten Markt und die Lübecker Straße gelangt man über eine ehemalige Bundesstraße zum Schlosspark mit dem Schloss aus dem späten 16. Jahrhundert und dem angrenzenden ehemaligen Gutshofgelände, das den Schlossbereich seit dem 19. Jahrhundert ergänzt.

Folgende Straßen befinden sich innerhalb bzw. teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes:

Am Alten Markt	Kastanienallee
Am Marstall	Klaus-Groth-Straße
Am Postwald	Königstraße
Am Rauchhause	Lehmannstieg
An der Reitbahn	Lohe
An der Schloßgärtnerei	Lübecker Straße
Bahnhofstraße	Manfred-Samus-Straße
Bagatelle	Manhagener Allee
Bei der Alten Kate	Mühlenredder
Bei der Doppeleiche	Neue Straße
Carl-Barckmann-Straße	Rathausstraße
Gerhardstraße	Reeshoop
Gerichtsweg	Rondeel
Große Straße	Schulstraße
Hagener Allee	Stormarnstraße
Hamburger Straße	Wilhelmstraße
Hans-Schadendorff-Stieg	Woldenhornstieg
Heinz-Beusen-Stieg	Woldenhorn

3.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 (LEP 2010) definiert den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung der Städte und Gemeinden. Als Grundlage einer künftigen Fortschreibung des LEP befindet sich aktuell der Entwurf der Landesentwicklungsstrategie im Beteiligungsverfahren.

Grundsätzliche Aussagen des LEP werden im Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf aufgeführt:

Ahrensburg wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Ordnungsraumes Hamburg definiert, das auf einer Siedlungsachse liegt.

Als **Mittelzentrum** kommt der Stadt vor allem die Aufgabe zu, ein vielfältiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung vorzuhalten, um den gehobenen Bedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereichs sichern zu können.⁸

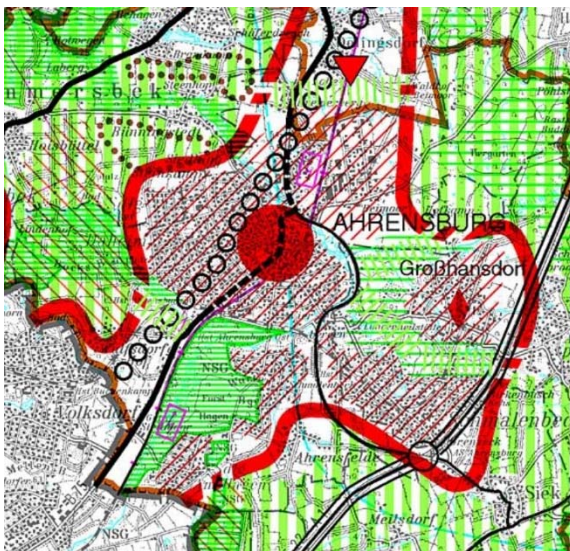


Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I 1998

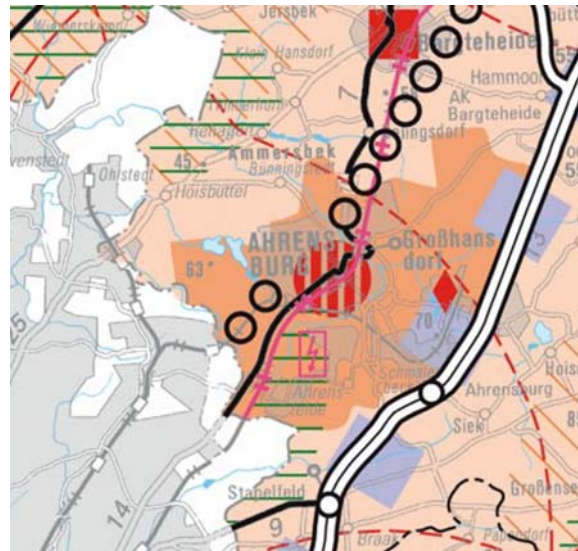


Abb. 4 Ausschnitt LEP 2010

Regionalplan

Grundsätzlich konkretisiert der Regionalplan für den Planungsraum die Vorgaben des LEP. Es gilt der Regionalplan von 1998 für den Planungsraum I. Darin ist Ahrensburg ebenfalls als **Mittelzentrum** dargestellt. Ein Großteil des Stadtgebietes und sämtliche bebaute Bereiche liegen innerhalb der im Regionalplan konkretisierten **Siedlungsachse** (rote Linie).

Zur **Innenstadt** enthält der Regionalplan folgende Aussagen: "Das Stadtzentrum soll durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Dabei ist der barocke Stadtgrundriss zur Wahrung der städtebaulichen Identität zu erhalten."⁹ Außerdem thematisiert er die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt, was bereits erfolgt ist.

⁸ vgl. LEP 2010 2.2.2, S. 38

⁹ Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 34

Gesamtstädtische Konzepte

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und begleitend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Jahr 2008 ein Beteiligungsverfahren in Form einer Zukunftswerkstatt durchgeführt sowie verschiedene Gutachten und Fachkonzepte erstellt.

Darüber hinaus liegen weitere Untersuchungen und Konzepte aus den letzten zehn Jahren vor, deren Ergebnisse in den FNP-Entwurf einfließen und die hier in ihren auf die Innenstadt bezogenen Aussagen berücksichtigt wurden:

Deren wesentliche allgemeine Inhalte sind in der nachstehenden Übersicht thematisch zusammengefasst.

Altenplan (2005)	Der Altenplan befasst sich grundsätzlich mit Angeboten für die Zielgruppe älterer Menschen in gesamt Ahrensburg, ohne dabei besonders die Innenstadt in den Fokus zu nehmen.
Sportstättenentwicklungsplan (2005)	Der Sportstättenentwicklungsplan enthält eine differenzierte Bestandserhebung aller Sportstätten sowie eine Ermittlung der Bedarfe in Stadt Ahrensburg. Die Daten wurden der Sportverwaltung in Form einer dynamischen Datenbank zur Verfügung gestellt.
Realisierungskonzept Ahrensburg Schlosspark / Aue / Innenstadt (2006)	Das Realisierungskonzept sollte die Grundlage der Bewerbung für die Landesgartenschau bilden, die jedoch dann nicht erfolgte. Es beinhaltet konkrete Maßnahmenvorschläge und Entwürfe für den Bereich vom Rondeel bis zum Gutshof sowie für die Grünanlagen entlang der Aue. Die Umgestaltungen der Platzanlage am Marstall sowie die Planungen zur Großen Straße beruhen u.a. auf diesem Konzept.
Stadtmarketing Analyse (2006/2007)	Im Rahmen eines Stadtmarketing-Projektes wurden in Ahrensburg Befragungen von 250 Haushalten und 85 Experten sowie 11 Bürgern (als Bürger-Audit: Gruppendiskussion der Befragungsergebnisse) durchgeführt. Darauf aufbauend wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt und eine Marketing-Strategie mit vier Schlüsselprojekten entwickelt. Die Innenstadt spielt dabei eine zentrale Rolle: Imagekampagne, neue Veranstaltungen und Vermarktung als Drehort, Verbesserung der Parksituation, verbunden mit Marketingmaßnahmen, Innenentwicklung von Wohnraum.
Zukunftswerkstatt (2008)	Als Vorbereitung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurden im Rahmen einer Zukunftswerkstatt strategische Ziele für die künftige Stadtentwicklung erarbeitet. Jeweils rund 100 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich an der Festlegung von Handlungsschwerpunkten, möglichen Schlüsselprojekten sowie der Definition weiterer Untersuchungsbedarfe.

Wohnungsmarktkonzept (2009)	Das Wohnungsmarktkonzept bildete die Grundlage für die Ermittlung zukünftiger Flächenbedarfe für die einzelnen Wohnungssegmente bis 2030. Dabei ging es von drei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aus und trifft Aussagen zum Flächenangebot und Flächenbedarf. Es beinhaltet Empfehlungen zum Neubau sowie zur Entwicklung der bestehenden Wohnquartiere.
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)(2010)	Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) werden verschiedene Handlungsfelder der Stadtentwicklung betrachtet, Ziele für die Entwicklung der Gesamtstadt erarbeitet sowie Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen vorgeschlagen. Außerdem werden Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess abgegeben. Die Innenstadt bildet einen räumlichen Schwerpunkt des Konzeptes.
Einzelhandelskonzept (2012)	Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist zum einen die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklung). In diesem Zusammenhang werden Stärken und Schwächen sowie standortspezifische Potenziale des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg aufgezeigt. Zum anderen erfolgt eine Untersuchung und Bewertung potenzieller Standorte künftiger Entwicklungen und die Definition von Standorttypen/Standortkategorien. Im Ergebnis werden Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an verschiedenen Standorten in der Stadt dargestellt, insbesondere auch in der Innenstadt. Rechtlich relevante zentrale Versorgungsbereiche werden vorgeschlagen.
Masterplan Verkehr (2012)	Im Rahmen des Masterplans Verkehr, der parallel zum ISEK erarbeitet wurde, fanden verschiedene Untersuchungen statt (Haushaltsbefragung, Betriebsbefragung, ÖPNV-Erhebung, Passantenbefragung im Stadtzentrum, Zählung des Kfz-Verkehrs, Parkraumerhebung sowie eine Erhebung des Radverkehrs), die die Grundlage für die Bewertung der Verkehrssituation in der Stadt bildeten. Darauf aufbauend wurde ein Leitbild entwickelt, das die Grundlage für ein integriertes Gesamtkonzept für die verschiedenen Verkehrsarten bildete.
Radverkehrskonzept (2012)	Im Radverkehrskonzept wurden zehn Radrouten in der Stadt definiert. Diese wurden mittels einer Kosten-Nutzen-Analyse priorisiert und konkrete Maßnahmenvorschläge zum Ausbau dieser Routen entwickelt.
Lärmaktionsplanung (2015)	Bei der Lärmaktionsplanung handelt es sich um ein gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie verpflichtendes Werk, das einen Prognosehorizont von fünf Jahren berücksichtigt. Sie betrachtet in Ahrensburg schwerpunktmäßig den Straßenlärm. Die Lärmbelastung der Hauptverkehrsstraßen wird kartiert und entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung formuliert, von denen viele die Innenstadt betreffen. Diese werden im Kapitel Verkehr aufgegriffen.

Schulentwicklungsplan des Kreises Stormarn (2014)	Für den Planungszeitraum von 2014/15 bis 2036/37 stellt der Schulentwicklungsplan die Bedarfe für die einzelnen Schulen im Kreis Stormarn dar. Dabei geht er überall von einem Rückgang der Schülerzahlen aus, die jedoch in Ahrensburg bislang nicht bestätigt werden konnten. In einzelnen Schulen zeigten sich – entgegen der Annahmen des Schulentwicklungsplans – sogar gegenläufige Tendenzen, in Form steigender Schülerzahlen.
Kinder- und Jugendhilfeplan des Kreises Stormarn (2014)	Der Bedarfsplan aus dem Jahr 2014 beinhaltet Annahmen zur Versorgungsquote der Kinder bis 14 Jahren sowie zur Zahl der Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im Kreis Stormarn. Die Aussagen beziehen sich regelmäßig auf die Gesamtstadt.
Gewerbeentwicklungskonzept (2015)	Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hatte die Prüfung der Notwendigkeit weiterer Flächenneuausweisungen als Vorbereitung für den neuen FNP zum Gegenstand. Dabei wurden mögliche Neuausweisung und Wiedernutzungen brachliegender Flächen berücksichtigt sowie Zielgruppen für die Ausweisung neuer Gewerbe-flächen. Für die Innenstadt trifft das Konzept keine Aussagen.
Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (2015)	Unter Einbeziehung von Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wurden aufbauend auf einer Energiebilanz Maßnahmen konzipiert, die in den kommenden Jahren die Basis für die Energie- und Klimapolitik der Stadt bilden. Das Ziel des Konzeptes besteht in Energie- und Treibhausgaseinsparungen. Die Innenstadt ist dabei indirekt im Bereich Verkehr (alternative Verkehrsangebote, Verkehrsleitplanungen, LSA), Gebäudesanierung (Optimierung von Heizungsanlagen, Beleuchtung etc.) sowie Beleuchtung betroffen.

Neben den dargestellten Gutachten und den unten beschriebenen Satzungen besitzen zwei weitere ältere Planwerke nach wie vor Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt:

- Rahmenplanung Innenstadt (1990er Jahre)
- Denkmalpflegerischer Zielplan (1991)

Die Aussagen und Zielsetzungen dieser Konzepte werden im Rahmen des vorliegenden Innenstadtkonzeptes überprüft und weiterentwickelt.

Die auf die Innenstadt bezogenen Aussagen (Stärken, Schwächen, Herausforderungen, Ziele und Maßnahmenvorschläge) der oben benannten Konzepte fließen in die Analyse ein. Sie werden durch die Auswertungen aktueller Daten sowie die Ergebnisse der Gespräche im Rahmen des Innenstadtkonzeptes ergänzt.

Die die Innenstadt betreffenden Aussagen aus dem ISEK, als integrierendes Konzept und unmittelbare Grundlage des Flächennutzungsplans, werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Innenstadtbereich, im ISEK unterteilt in Innenstadt und Schlossviertel, zählt zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten. Es handelt sich um die wichtigsten Orte der Identitätsbildung in der Stadt Ahrensburg, deren Stabilisierung und Weiterentwicklung ein wesentliches Ziel darstellt.¹⁰

Im ISEK werden die folgenden Handlungsbedarfe für die südliche Innenstadt identifiziert:¹¹

- Vervollständigung der Innenstadt zur Beseitigung der negativen Auswirkungen von Branchen und großflächigen Parkplatzanlagen auf das Stadtbild,
- städtebauliche Formulierung von Stadteingängen,
- Erhalt der Vielfalt der Nutzungen und Förderung der Mischung der Nutzungen (Arbeiten, Handel, Kultur und Wohnen),
- Sensibler Umgang mit neuen Nutzungen und historischen Spuren,
- Herausstellen der historischen Besonderheiten und Gestaltung der öffentlichen Räume,
- Ergänzung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt.

Für den Schlossbereich benennt das ISEK die folgenden Herausforderungen:¹²

- Entwicklung des besonderen Ortes, so dass dieser stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beiträgt, auch durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen sowie neuem Wohnungsbau an den Rändern der Aue,
- Entwicklung auch der angrenzenden Nutzungen sowie Sanierung der sanierungsbedürftigen Gebäude, ihrer attraktiven Lage am Schloss entsprechend sowie
- Gestaltung der derzeit unattraktiven Verbindungen zwischen Schloss und Innenstadt

Eine weitere stadtstrukturelle Herausforderung besteht darin, die Innenstadt besser an die angrenzenden Stadtteile, insbesondere auch das Gewerbegebiet Nord, anzubinden.¹³ Dem entsprechend benennt das ISEK folgende Ziele und Maßnahmen, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Diese werden im vorliegenden Konzept geprüft und weiter konkretisiert.

¹⁰ vgl. ISEK 2010, S. 56

¹¹ vgl. ebd., S. 17, S. 56

¹² vgl. ebd., S. 57

¹³ vgl. ISEK 2010, S. 50

Ziele ISEK = Ziele FNP	Maßnahmen ISEK
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	Anbindung des Schlosses durch Gestaltung der öffentlichen Räume zwischen Rondeel und Schloss (Schlüsselprojekt). Ein Teil dieser Anbindung ist mit der Umgestaltung der Großen Straße bereits umgesetzt worden. Entwicklung der angrenzenden Blockinnenbereich der nördlichen Innenstadt Wohnen in Blockinnenbereichen (Schulstraße / Bei der Doppeleiche sowie Lohe/Königstraße) Bebauung von Brachflächen (AOK-Knoten, Manfred Samusch Straße) Entwicklung öffentlicher Einrichtungen am Stormarnplatz Umgestaltung von Hamburger Straße und Rathausplatz Überprüfung des Verkehrsleitsystems und Verbesserung der Orientierung Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und per Rad (insbesondere aus dem Ahrensburger Westen)
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	Neuordnung des westlichen Auerands z.B. durch Wohnnutzung Ergänzung der Wohnnutzung an der Kastanienallee Neuordnung des Weinbergs Behutsames Einfügen neuer Spiel-, Sport- und Freizeitangebote in den Schlosspark Einrichtung durchgehender Fuß- und Radwege und Verbesserung der Verbindungen nach Gartenholz, zum Erlenhof

Tabelle 1: Ziele und Maßnahmen aus dem ISEK (Quelle: ISEK 2010)

Flächennutzungsplan

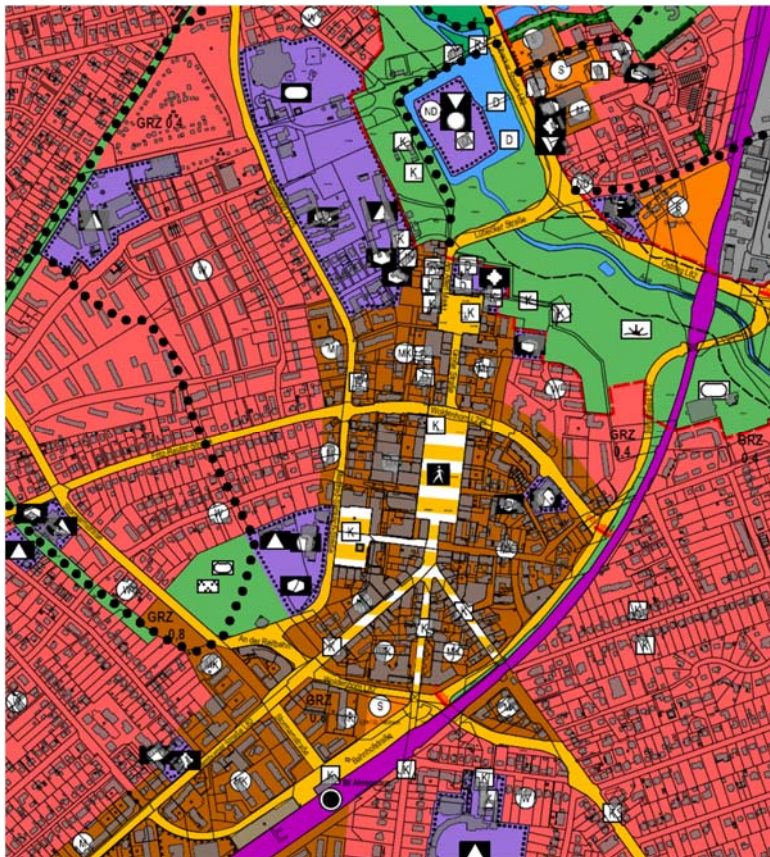
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg wird im Parallelverfahren zum Landschaftsplan aufgestellt und liegt aktuell im Entwurf vor (hier zugrunde gelegt: Stand 19. März 2015). Er stellt für das Untersuchungsgebiet und den erweiterten Bahnhofsbereich überwiegend ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dar.

Die Flächen beidseits der Schulstraße sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, ebenso wie die Schlossinsel, das Amtsgericht und der östliche Teilbereich des Stormarnplatzes mit dem Rathaus und dem Bruno-Bröker-Haus.

Der westliche Bereich des Stormarnplatzes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sportplatz dargestellt. Den Grünflächen um das Schloss wurde keine Zweckbestimmung zugewiesen.

Die Flächen des ehemaligen Gutshofes sind teilweise als Sondergebiet, teilweise als Mischbaufläche dargestellt.

Unter den Verkehrsflächen kommt insbesondere den „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel, dem Rathausplatz und der südlichen Großen Straße eine besondere Bedeutung zu. Diese sind als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" dargestellt.



Einige Gebäude, insbesondere um den Alten Markt und im Schlossbereich sind als "Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen" (gem. § 5 Abs. 4 BauGB) oder als "einfache" Kulturdenkmale (gem. § 1 Abs. 2 DSchG) dargestellt. Diese Unterscheidung beruht noch auf dem bis Ende 2014 gültigen Denkmalschutzgesetz. Nach dem aktuellen Denkmalschutzgesetz besteht diese Unterscheidung nicht mehr (vgl. auch Kapitel 4.6).

Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan Entwurf, Stand Juni 2016

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet liegt eine Vielzahl an Bebauungsplänen vor, die eine sehr unterschiedliche Aktualität aufweisen. Die wesentlichen Inhalte der Bebauungspläne sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung	Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
B-Plan Nr. 2 (Durchführungsplan)	Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf	k.A.	k.A.	1-8	1958 ¹⁴
B-Plan Nr. 11 Marktkoppel / Reeshoop Stormarnplatz u. Umgebung	MK, MI, Gemeinbedarf, Grünflächen	GFZ 0,4-2,0	o/g	I-IV (z.T. zwingend)	1969
B-Plan Nr. 13 Ecke Hamburger Straße, Stormarnstraße	WR	GRZ 0,3 GFZ 0,9	o	III-IV	1965
B-Plan Nr. 16 – Teilgebiet 1 Hamburger Straße, Gerhardstraße	MK, Grünfläche	GRZ 0,52-0,57 GFZ 1,33-1,73 BGF 2100 -3200 m ²	g	I-IV (z.T. zwingend)	1996
B-Plan Nr. 26 Zwischen Hager Allee, Rondeel, Manhager Allee, und nordwestl. Begrenzung gepl. Tiefstraße	MK, Grünflächen	GRZ 0,42-1,0 GFZ 0,75-1,75	g	I-III (z.T. zwingend)	1985
B-Plan Nr. 43 Große Straße / Alter Markt (Straßenbaumaßnahmen und angrenzende Grundstücke)	Von Süd nach Nord: MK, MI, WA	GFZ bis 2,2	g	III-V	1976
B-Plan Nr. 43 1. Änderung Hamburger Straße / Ecke Rathausstraße	MK	GRZ 0,42-1,0 GFZ 0,75-1,75	g	I (rückwärtig) bis IV (am Rathausplatz)	1983
B-Plan Nr. 43 3. Änderung Rathausstr. und Einzelflächen	Von Süd nach Nord: MK, MI, WA, WB	GFZ 1,3-2,0	g	überwiegend III	1988

¹⁴ Rechtsgrundlage: § 10 des Aufbaugesetzes Hamburg vom 21.5.1949

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung	Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
B-Plan Nr. 43 4. Änderung Alte Katen	WB, MK	GFZ 0,44-2,1	o, a, g	i-III überwiegend II	1992
B-Plan Nr. 43 5. Änderung Zwischen Kl.Groth/ Rathausstr	MK	GRZ 0,8 GFZ 2,0	g	III-IV	1991
B-Plan Nr. 50b Südl. d. Innen- stadtrings, zw. Königsstraße und Woldenhorn	WR, WA	GRZ 0,26-0,39 GFZ 0,35-0,86	o, g, a	I-II	1985
B-Plan Nr. 51 Zw. Stormarn- platz, Rathaus- platz, Hamburger Str. und Stor- marnstr	MK, MI, Gemein- bedarf, Grünflä- chen	GRZ 0,4-0,9 GFZ 0,9-2,2	g	I-V (z.T. zwingend)	1984
B-Plan Nr. 55a Östl. der B 75, gegenü. d. Schlosspark, zw. Zuwegung zur Voß'schen Villa u. d. Straße Am Weinberg	MI, WA, SO, Grünflächen	GRZ 0,11-0,47 GFZ 0,25-1,63	o	I-III (z.T. zwingend)	1992
B-Plan Nr. 80A Östl. Stormarn- str. zw. d. südl. Bebauung der Klaus-Groth-Str., Manfred Sa- musch-Str. und An der Reitbahn	Gemeinbedarf	GRmax 200- 2.300 m ² Ghmax 4,0-13,0 m	o	I-III (z.T. zwingend)	2010
B-Plan Nr. 83 Für den Bereich zw. Klaus-Groth- Str., Große Str., Bei der Doppelei- che und Reeshoop	MK, MI	GRZ 0,6-1,0 Ghmax 57-63 m üNN	o/g	I-VI (z.T. zwingend)	2008

Erhaltungssatzung Innenstadt

Für den gesamten Geltungsbereich des Rahmenplans Innenstadt, der größtenteils mit dem Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes übereinstimmt, liegt eine städtebauliche Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1990 vor. Diese wurde im Rahmen der damaligen Sanierungsmaßnahme erstellt und muss aufgrund der aktuellen Analyse im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen angepasst werden.

Ortsgestaltungssatzung

Für den gesamten Bereich des historischen Stadtgrundrisses wurde im Jahr 1980 eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen, die noch heute Gültigkeit besitzt.

Die Ortsgestaltungssatzung schreibt vor, dass sich "Neubauten und bauliche Veränderungen (...) nach Maßgabe der §§ 4 – 11 insbesondere hinsichtlich Gebäude und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie konstruktiver Struktur, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßenbild einfügen" müssen.¹⁵

Die Satzung enthält konkrete Vorgaben zu Höhen, Proportionen, Materialien und Formgebung von Baukörpern, Fassaden, Dächern, Wandöffnungen, Materialien, Farben, Antennen, Werbeanlagen und Warenautomaten und bildet nach wie vor die Grundlage für die Genehmigung baulicher Anlagen in diesem Bereich.

Da die Ortsgestaltung aus den 1980er Jahren stammt, ist diese ebenfalls zu prüfen und um die aktuellen Sanierungsziele fortzuschreiben.

¹⁵ vgl. § 3 der Ortsgestaltungssatzung nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08. September 1980, mit Genehmigung des Innenministers vom 26. November 1980

3.4 Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes

Spätmittelalterliches Gutsdorf: Die Zeit der Familie Rantzau

Der Ursprung der Stadt Ahrensburg liegt in einer bäuerlichen Siedlung, dem Dorf Woldenhorn, als Teil eines größeren Gutes, dem noch weitere Dörfer angehörten. Dieses Gut ging im Jahr 1569 an den zum Holsteiner Adel zählenden Peter Rantzau, der in der Aueniederung ein neues Herrenhaus in Form eines Renaissanceschlusses erbauen ließ. Er verlieh diesem den Namen der ehemaligen mittelalterlichen Burg Arnesvelde, die einige Kilometer südlich lag und zum Bau des neuen Herrenhauses fast vollständig abgetragen wurde. Der Neubau des Gutes wird als "die aufwendigste Bauleistung eines holsteinischen Adligen vor dem Dreißigjährigen Krieg" bezeichnet.¹⁶

Das gesamte Gutsleben spielte sich zu jener Zeit auf der Schlossinsel ab, auf der sich auch die Neben- und Wirtschaftsgebäude des Gutes befanden.

Etwa zeitgleich ließ er in Sichtweite des Herrenhauses die Schlosskirche als Gutskirche an Stelle eines Vorgängerbaus auf dem dortigen Gemeindefriedhof errichten. Diese wurde im Jahr 1596 vollendet und durch "Gottesbuden" ergänzt, die alten und kranken Gutsarbeitern als Wohnung zur Verfügung gestellt wurden. Seither dienen sie laut Verfügung ihres Erbauers dem gleichen Zweck. Die schlichten Wohnungen in den Gottesbuden werden heute durch die Kirchengemeinde verwaltet und gegen ein geringes Entgelt bedürftigen Menschen zur Verfügung gestellt.

Die neu angelegten äußeren Schlossgräben, die aus dem Wasser der aufgestauten Hunnau gespeist wurden, bildeten die Mühlenteiche für die heute noch erhaltene und mittlerweile bewohnte Schlossmühle. Die Schlossmühle ist damit das letzte Gebäude der historischen Gutswirtschaft aus der Zeit Peter Rantzaus, deren Gebäude sich im nördlichen Bereich der Schlossinsel befanden. Die übrigen Gebäude wurden abgerissen und in den ehemaligen Schlossgarten (heute: "Alter Gutshof") verlagert.

Historiker gehen davon aus, dass zur Zeit Peter Rantzaus nicht nur das Schloss entstand, sondern auch das Dorf mit den Bauernhäusern neu angelegt wurde. Auch diese waren bereits – wie später an der barocken Stadtanlage – auf die Schlosskirche und die Gottesbuden ausgerichtet. Die Abbildungen 13 – 15 stellen das historische Ahrensburg nach den Vorstellungen H.-J.H. Langes sowie Hans Schadendorffs dar. Dabei handelt es sich um eigene Interpretationen des historischen Stadtgrundrisses. Verlässliche und historisch fundierte Quellen zum früheren Stadtgrundriss Ahrensburgs liegen nicht vor.¹⁷

¹⁶ vgl. Habich 1976, S. 4

¹⁷ vgl. Ahrensburg 1986

Barocke Siedlung: Die Zeit der Familie Schimmelmann

Etwas 200 Jahre später wurde das Dorf mit den einzelnen Höfen erneut umgestaltet. Der Nachfolger Peter Rantzaus, Christian Rantzaus, verkaufte den hoch verschuldeten Gutsbesitz im Jahr 1759 an einen der reichsten Männer Nordeuropas, den wohlhabenden Kaufmann Heinrich Carl Schimmelmann. Dieser hatte zuvor in Hamburg und in der "Hochburg" des Barocks Dresden gelebt und sicherte sich durch den Kauf einen Adelstitel. Er nutzte das Gut knapp 20 Jahre als Sommerresidenz (von Mai bis November), bis zur Fertigstellung seines neuen Schlosses in Hamburg Wandsbek im Jahr 1778.

Heinrich Carl Schimmelmann ließ als repräsentativen Rahmen für sein Schloss den barocken Dorfgrundriss (Schloss – Alter Markt – Große Straße – Rondeel - Dreizack) anlegen und Lindenalleen ("Schimmelmann Alleen") im Dorf und auf der Schlossinsel pflanzen.

Verantwortlich für die Planung war vermutlich der Schweriner Baumeister Johann Joachim Busch, der später auch die Pläne für Ludwigslust entwarf. Damit war das damals nach wie vor Woldenhorn genannte neue Dorf "die einzige geplante Ortsgründung Schleswig-Holsteins im 18. Jahrhundert" und die "reifste städtebauliche Leistung des Barocks im Lande."¹⁸

Der Alte Markt, als Herzstück des neuen Dorfes, wurde von Busch mit einem Grundriss von 80 x 80 m als Platzanlage angelegt. Die zur gleichen Zeit angelegte Große Straße, die die zentrale Achse bildet, ist rund 200 m lang und genauso breit wie der Alte Markt. Sie beginnt im quadratischen Alten Markt, der mit dem Dachreiter der Schlosskirche den Endpunkt der barocken Achse bildet, und endet im Rondeel, von wo aus strahlenförmig drei Lindenalleen in das südliche Umland führten (vgl. Abb. 13).

Mit dem barocken Dorfgrundriss wurde auch die Grundlage für Neuansiedlungen gelegt, die durch Schimmelmann gefördert wurden. Er holte sich beim Landesfürsten die Erlaubnis ein, Manufakturen zu errichten und förderte damit die Entwicklung des Gewerbes. Damit wandelte sich das Dorf zwar vom Bauerndorf zum Handwerkerdorf, blieb jedoch nach wie vor relativ unbedeutend.

Im Schlossbereich entstand im Übergang zwischen Schlossplatz und Dorfanlage ein Wachgebäude, das in den 1970er Jahren abgebrochen wurde (s.u.), an der Stelle des heutigen Gutshofes lag ein kleiner barocker Garten (vgl. Abb. 14).

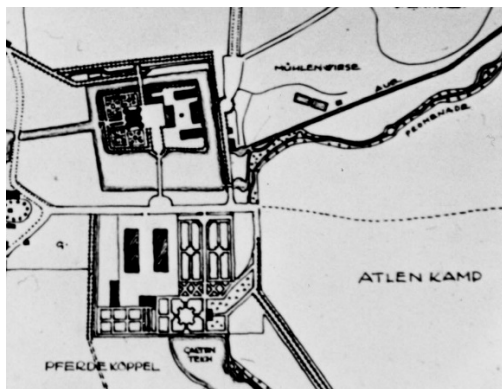


Abb. 6 Schloss mit Wirtschaftsgebäude und Garten 1782, nach Hans Schadendoff 1950 Bei dieser Zeichnung handelt es sich um eine Vorstellung des Autors. Sie beruht nicht auf historisch fundierten Quellen.

¹⁸ vgl. Habich 1976, S.1

Neuzeitliches Gut und vorstädtische Siedlung

(alle Quellen der Karten: Stadt Ahrensburg)



Abb. 8 Die Innenstadt im Jahr 1880

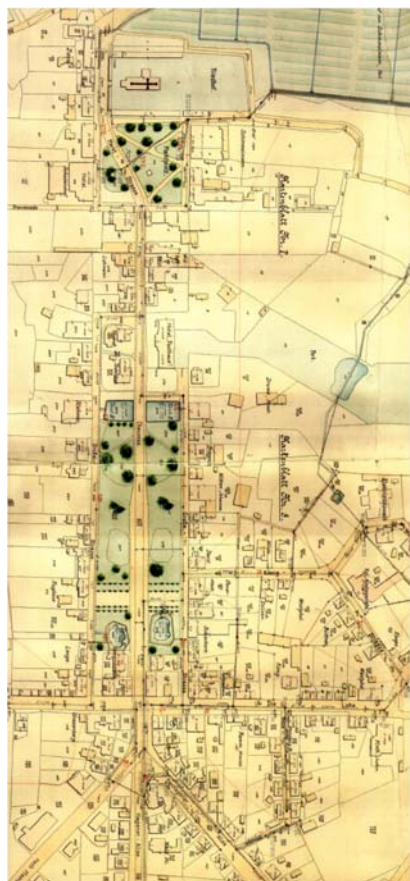


Abb. 9 Die Große Straße im Jahr 1911
(Quelle. Höhen und Lageplan mit
Entwässerungsprojekt für die
zentralen Ortsteile von Ahrensburg,
Januar 2011)

Um 1850 wurde der Schimmelmannsche Gutsbetrieb durch die Nachfolger von Heinrich Carl auf die andere Seite der Lübecker Chaussee, die um 1844 fertig gestellt wurde, verlagert. Sie ersetzten dort die Gebäude des Vorwerks im ehemaligen Schlossgarten. Um das neue Gutsverwalterhaus entstanden Stallungen und ein neuer Reitstall (heute zusammen Kulturzentrum Marstall) sowie verschiedene Scheunen und Speichergebäude, die nach wie vor erhalten sind. Ein 1846 errichtetes, 1892 aufgestocktes und in den 1970er Jahren abgerissenes Torhaus markierte auf der Seite des Gutshofes den Eingang in den Schlossbereich.

Etwa zur gleichen Zeit wurde das Schloss modernisiert und der umliegende Park im Stil eines englischen Landschaftsgartens umgestaltet.

Mit der Einweihung der Bahnstation "Ahrensburg" im Jahr 1865 begann der Aufstieg des Bauern- und Handwerkerdorfes Woldenhorn zum Wohnvorort von Hamburg. Die Villenviertel östlich der Bahn (um die Bismarckallee) sowie westlich der Bahn um die Königstraße entstanden.

In der Innenstadt sind noch heute entlang der Königstraße Spuren jener Zeit vorhanden.

Als Schleswig und Holstein im Jahr 1867 zu preußischen Provinzen wurden, erhielt die Siedlung den Namen Ahrensburg. Eine Verwaltungsreform machte aus dem ehemaligen Dorf Woldenhorn die Landgemeinde Ahrensburg. Die Bevölkerungszahl lag im Jahr 1875 bei rund 1.500 Einwohnern.¹⁹

Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurden verschiedene Bauern- und Handwerkerhäuser in der Großen Straße durch zeitgemäßere Gebäude ersetzt und die Große Straße durch Bebauung im südlichen und nördlichen Bereich "verkürzt". Die Grünanlage erhielt dadurch ihre heutige Ausdehnung (vgl. Abb. 18).²⁰

Die Große Straße war bereits um 1888 durch einen Anwohner getragenen Verschönerungsverein mit Mitteln der Sparkasse umgestaltet worden: Die Lindenreihen wurden ergänzt, die mittleren Teiche zugeschüttet, die übrigen Teiche gereinigt und Siele angelegt.

Ahrensburg baute damit seine damalige Beliebtheit als Ausflugsziel für Menschen aus dem nahen Hamburg aus.²¹

¹⁹ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 6.10.2015

²⁰ Die Heterogenität der Bebauung in der Großen Straße um 1900 wurde im Rahmen der Veröffentlichung zur Großen Straße aus dem Jahr 1986 rekonstruiert (vgl. Reichardt, Lange, Specht 1986, S. 62ff).

²¹ vgl. ebd. S. 37f

Von der Siedlung zur Stadt: 1900 – 1950er Jahre



Abb. 10 Das Untersuchungsgebiet im Jahr 1913

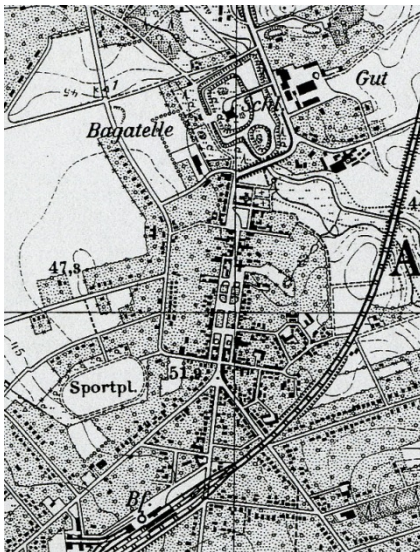


Abb. 11 Die Innenstadt im Jahr 1936

Im Jahr 1919 hatte die junge Gemeinde erst 2.750 Einwohner. Durch den Bau der U-Bahn im Jahr 1923 und das damit verbundene Stadtwachstum sowie verschiedene Eingemeindungen wuchs die Zahl der Einwohner im Jahr 1928 bis auf 5.243.

Die bis 1900 weitestgehend auf den Schimmelmanschen Stadtgrundriss beschränkte Stadt begann sich Richtung Westen und Osten, insbesondere aber auch Richtung Süden (zur U-Bahn hin) auszudehnen.

Auch der Stormarnplatz war im Jahr 1927 zur Parzellierung und Bebauung vorgesehen (vgl. Abb. 19). Wenige Jahre später wurde er dann zum Sportplatz umgestaltet (vgl. Abb. 20.; gut zu erkennen sind darauf auch die drei Lindenalleen, das Rondeel und die Baumreihen an der Großen Straße sowie am rechten Bildrand das Amtsgericht aus dem Jahr 1905).

In den 1930er Jahren wuchs die Bedeutung Ahrensburgs als vorstädtische Siedlung. Verschiedene Kleinsiedlungen für Arbeitslose entstanden dort, so dass die Bevölkerungszahl bis auf rund 8.100 im Jahr 1939 anstieg.²²

Das Schloss hingegen verlor an Bedeutung, da die Eigentümer aufgrund von Überschuldung die Ländereien, das Gut und das Schloss nach und nach verkauften. Die örtliche Sparkasse erwarb das Schloss auf Initiative eines Ahrensburger Bürgers im Jahr 1932 und richtete dort wenige Jahre später ein erstes Museum ein.

Den größten Wachstumsschub erlebte die Gemeinde in den 1940er Jahren: Ab Juli 1943 zogen zunächst durch Bombenangriffe wohnungslos gewordene Hamburger nach Ahrensburg. Später dann nahm Ahrensburg zahlreiche Flüchtlinge aus Ostpreußen auf, die teilweise zunächst im Schloss Zuflucht fanden. Die Einwohnerzahl stieg auf rund 17.000 an, so dass Ahrensburg im Jahr 1946 zur größten Gemeinde des Kreises wurde und im Jahr 1949 Stadtrechte erhielt.

²² vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 6.10.2015

Dynamisches Stadtwachstum: Ahrensburg bis zum Jahr 1970



Abb. 12 Die Innenstadt im Jahr 1958



Abb. 13 Der heutige Rathausplatz Mitte der 1960er Jahre noch ohne Rathaus und Randbebauung aus den 1970er Jahren



Abb. 14 Die Alte Wache kurz vor Ihrem Abbruch in den 1970er Jahren
(Quelle: Stadt Ahrensburg 1992, S. 39)

Von den 1950er bis zu den 1970er Jahren entwickelte sich Ahrensburg unter großer politischer Kontinuität weiter. Neuer Wohnungsbau entstand dabei überwiegend im Hauptsiedlungsgebiet um die Innenstadt herum (vgl. Abbildungen Anlage), teilweise auch in Form von Geschosswohnungsbauten.

Auch die Nachverdichtung großer älterer Einfamilienhausgrundstücke spielte bereits eine Rolle. Einige Grundstücke wurden in zweiter Reihe bebaut. Die Bevölkerungszahl wuchs zwischen 1961 und 1970 um rund 4.000 und lag im Jahr 1970 bei rund 25.800 Einwohnern.²³

Einen wirtschaftlichen Entwicklungsschub erhielt die junge Stadt durch das neue Gewerbegebiet-Nord, mit dessen Erschließung im Jahr 1966 begonnen worden war und das sich seither kontinuierlich weiter entwickelte.²⁴

Im Jahr 1977 wurde mit dem Stadtteil Gartenholz die erste größere Siedlungserweiterung im Ahrensburger Stadtgebiet begonnen.

Für die Innenstadt war vor allem der Bau des von Karl-Heinz Scheuermann geplanten und realisierten Rathauses prägend. Als Endpunkt der barocken Achse wurde dieses im Jahr 1970 eingeweiht. Damit konnten sämtliche Verwaltungsstandorte, die in der Innenstadt verstreut lagen, zusammengeführt werden.

Gemäß dem damaligen Zeitgeist der Stadtentwicklung begann in der Innenstadt der Abriss einiger der alten Gebäude und der Ersatz durch großmaßstäbliche Neubauten, die die Innenstadt heute noch prägen (In der Großen Straße waren dies beispielsweise die Neubauten im Westen sowie an deren Eingang im Süden).

²³ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff: 12.10.2015

²⁴ vgl. ISEK 2010

Anhaltendes Stadtwachstum: Ahrensburg von 1970 bis etwa zur Jahrtausendwende



Abb. 15 Das Untersuchungsgebiet im Jahr 1988



Abb. 16 Rahmenplan Innenstadt 1988

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung von 1970 bis zur Jahrtausendwende lag in der gewerblichen Entwicklung. Die Zahl der Arbeitsplätze im Gewerbegebiet Nord, das im Jahr 1986 noch über rund 5.000 Arbeitsplätze verfügte,²⁵ verdoppelte sich in rund 20 Jahren (bis zum Jahr 2007) auf rund 10.000.²⁶

Die Einwohnerzahl entwickelte sich dem gegenüber jedoch nur verhalten: In den 37 Jahren zwischen 1970 und 2007 stieg die Einwohnerzahl nur um rund 4.900 auf ca. 30.700 an.

Einziges neues größeres Siedlungsgebiet war der Ortsteil Gartenholz, der auf den ehemaligen gärtnerisch genutzten Ländereien des alten Gutes entstand.

In der Innenstadt verlor die Große Straße mit den Straßendurchbrüchen Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche den Charakter einer in sich geschlossenen Grünanlage. Dieses wurde durch den Durchgangsverkehr auf der B75, die durch die Große Straße führte, noch zusätzlich befördert.

Gleichzeitig erhielt die Stadt mit dem Rathausplatz und den ergänzenden Neubauten einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt.

Durch die Ernennung zum landesplanerischen Mittelzentrum im Jahr 1980 und die damit Stärkung als Versorgungsmittelpunkt erhielt die Innenstadt in den 1980er Jahren einen weiteren starken Entwicklungsimpuls, der sich in folgenden bedeutsamen Planwerken und Maßnahmen ausdrückte:

- Ortsgestaltungssatzung (1980): Diese schuf die Grundlage für Neubauten in der Innenstadt und besitzt bis heute Gültigkeit.
- Abriss der letzten verbliebenen Bauern- und Handwerkerhäuser in der östlichen Großen Straße und Ersatz durch Neubauten (1980er Jahre).
- Innenstadtwettbewerb (1985) mit anschließender Verkehrsberuhigung Hagener und Manhagener Allee (1987/88)
- Neubau des Amtsgerichts nach einem Brand in der Achse Königstraße (1980er Jahre)
- Rahmenplan Innenstadt (1988): Dieser schuf die Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt in den darauf folgenden Jahren.
- Verlegung der B75 aus der Innenstadt im Rahmen der "Eisenbahnkreuzungsmaßnahme" (Eröffnung 1990) und anschließend Verkehrsberuhigung des Rondeels.
- Verlängerung Manfred-Samusch-Straße und damit Vervollständigung des Innenstadtrings (1990er Jahre)
- Parkhaus Heinz Beusen Stieg/Woldenhorn (1998)

²⁵ vgl. Rahmenplan Innenstadt 1988, S.10

²⁶ vgl. ISEK 2010

Punktuelle Entwicklung: Ahrensburg in den letzten Jahren



Abb. 17 Da Untersuchungsgebiet im Jahr 2014

In den letzten Jahren erhielt die Stadt Ahrensburg mit dem seit 2013 erschlossenen neuen Baugebiet Erlenhof-Süd nördlich des Schlosses nach dem Baugebiet Gartenholz (seit den 1970er Jahren) das erste größere zusammenhängende Neubaugebiet. Die vorgesehenen rund 360 neuen Wohneinheiten sind mittlerweile fast vollständig fertig gestellt.

Auch dadurch wuchs die Stadt innerhalb der letzten beiden Jahre sprunghaft an (vgl. Kap. 3.5).

In der Innenstadt wurden punktuelle Maßnahmen in Form von Gebäuden und Gestaltung öffentlicher Räume umgesetzt, die zu einer Verdichtung und Aufwertung beitrugen. Zu nennen sind dabei folgende Maßnahmen:

- Erweiterung Kaufhaus Nessler in der Hamburger Straße (2001/2002)
- Bau des Parkhauses ehemalige Meierei (2008)
- Sanierung und Eröffnung des Kulturzentrums Marstall mit dem Multifunktionsplatz (2006 - 2007)
- Neubau Seniorenresidenz "Domicil" in der Hamburger Straße (2008)
- Sanierung der Sparkasse in der Hamburger Straße (2009)
- Umgestaltung Große Straße (2010)
- Neubau Peter-Rantzau-Haus (2011)
- Verkehrsberuhigung Hans-Groth-Straße und Neubau CCA mit Tiefgarage (2010/11)
- Neubau Wohngebäude Bei der Alten Kate (2014)
- Neubau WMD in der Hamburger Straße (2015)
- Sanierung der Gebäude am nördlichen Rathausplatz (2011)

Nach wie vor zeigt sich gegenwärtig in der Innenstadt eine hohe Dynamik und Investitionsbereitschaft.

Mittel- und langfristig werden sich die Entwicklungen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd (B-Plan 88) und die Effekte der geplanten S-Bahnlinie 4 mit vorgesehenem 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit voraussichtlich in weiterer Dynamik niederschlagen. Auch das Projekt Radschnellwege ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

3.5 Eigentumsverhältnisse und Gebäudealter

Eigentümer

Die meisten Eigentümer in der Innenstadt sind Privateigentümer. Außerdem ist die Stadt Ahrensburg Eigentümerin der meisten öffentlich nutzbaren Grünanlagen (abgesehen vom Kirchhof, der Schlossinsel und dem inneren Schlosspark), der öffentlichen Plätze und Verkehrsflächen. Flächenmäßig übersteigt das städtische Eigentum daher das Privateigentum.

Kleinere Eigentümer sind die evangelische Kirche, bzw. öffentliche Eigentümer (Kreis, Land, Bund) sowie die Stiftung Schloss Ahrensburg (Schlossinsel und innerer Schlosspark).

Folgende Eigentumsverhältnisse bestehen in der Innenstadt (vgl. Karte „Eigentümer“ in der Anlage):

Privateigentum	• Fast alle bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Innenstadtbereich
Kirche	• Schlosskirche, Gottesbuden und Gemeindehaus sowie Grundstücke in der Schulstraße • Grundstück im Bereich des alten Gutshofes (Freikirche)
Schlossstiftung	• Innerer und äußerer Schlosspark bis zu den Straßen/Wegen
Stadt Ahrensburg	• Straßenräume inkl. Große Straße und Alter Markt • Stormarnplatz • Multifunktionsplatz am Marstall und Freiflächen am Speicher • Schlosspark mit Flächen um die Bagatelle • Schulgrundstück der Schlossschule • Grundstück Reeshoop 22 (Wachtmeisterwohnhaus mit Nebengebäude) • Der gesamte Rathausplatz ist in städtischem Eigentum. Der nördliche Teil ist jedoch mit einem Erbbaurecht belegt, zugunsten des Eigentümers der umliegenden Gebäude. Die Teilung erfolgte entsprechend des Vertrages vom 29.04.1967 horizontal. Das heißt, dass dem Erbbauberechtigten die Tiefgarage zuzuordnen ist, der Stadt die Oberfläche einschließlich der Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 30 t Gesamtgewicht. Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2066.
Kreis Stormarn	• Schulgrundstück Woldenhorn-Schule • Turnhalle Schulstraße
Land Schleswig-Holstein	• Grundstück des Amtsgerichts
BRD	• Flächen der ehemaligen Bundesstraße bis zur Weinbergkreuzung • Teilflächen der Hamburger Straße (AOK-Knoten)

Gebäudealter

Im Rahmen einer Begehung des Untersuchungsgebietes wurde das Gebäudealter der Hauptgebäude ermittelt. Eine exakte Zuordnung zu den Baualtersstufen war dabei nicht immer möglich, da durch Modernisierungstätigkeiten einige Gebäude teilweise stark verändert wurden. Dennoch wird deutlich, dass sich die ältesten Gebäude grundsätzlich im Bereich des historischen Stadtgrundrisses befinden (vgl. Karte „Gebäudealter“ in der Anlage).

Insgesamt setzt sich die Innenstadt aus Gebäuden sehr unterschiedlichen Alters zusammen. Dabei können einzelne Schwerpunkte ausgemacht werden:

- Die ältesten Gebäude konzentrieren sich im Schlossbereich und am Alten Markt. Die meisten vor 1900 entstandenen Gebäude befinden sich dort.
- In der Hagener Allee und in der Manhagener Allee sowie im Bereich der Königstraße befinden sich zahlreiche ältere Gebäude aus der Zeit um 1900 oder etwas später.
- Die Gebäude an der Hamburger Straße lassen sich keinem zeitlichen Schwerpunkt zuordnen, sondern stammen aus sämtlichen Baualtersgruppen.
- Die Bebauung des Rathausplatzes stammt überwiegend aus der Zeit um 1970, die Bebauung der Großen Straße aus der Zeit um 1980.
- Die südlichen Innenstadteingänge entlang des Heinz-Beusen-Stiegs und der Gerhardstraße sind jüngeren Datums, ebenso wie die Bebauung in der Klaus-Groth-Straße.

4 Bestandsanalyse

4.1 Bevölkerung, Wohnen und Eigentumsverhältnisse

Die Bevölkerungszahl in Ahrensburg wächst kontinuierlich, jedoch nicht gleichmäßig. In den letzten Jahren fanden in Ahrensburg zwei Wachstumssprünge statt: Zunächst ist die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2010 stärker gewachsen als in den Jahren zuvor. Anschließend ist sie bis zum Jahr 2014 etwa stagniert und seither sprunghaft angestiegen (vgl. Abb. 18).

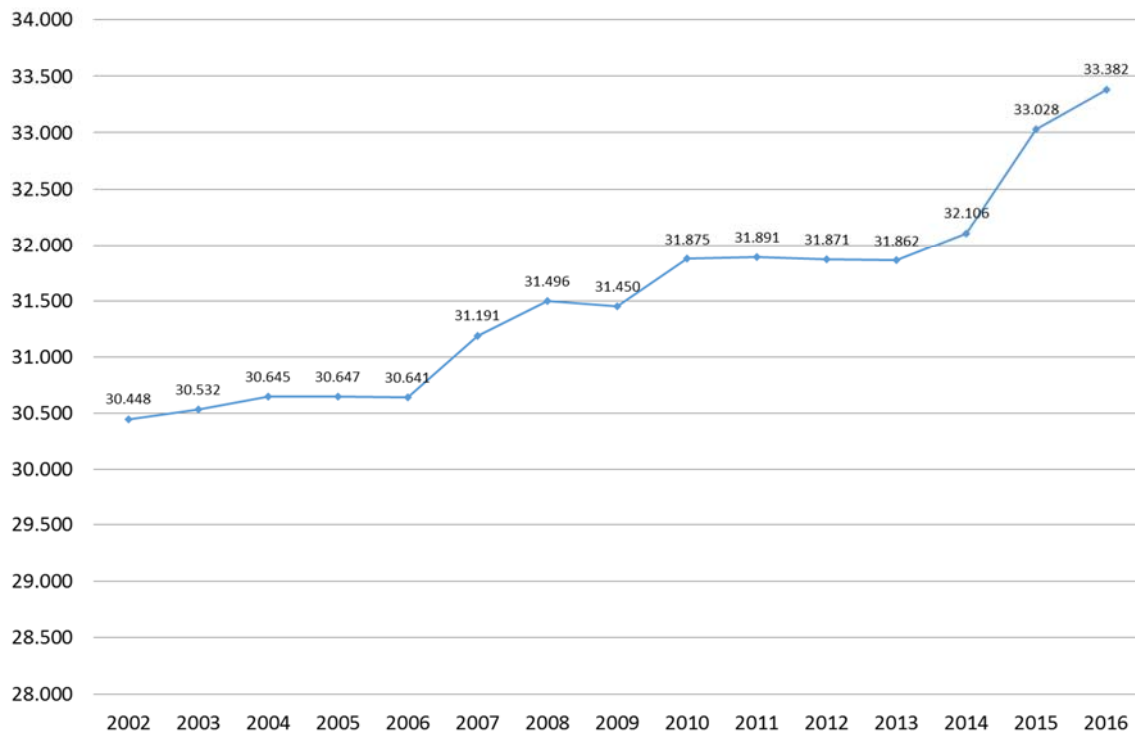


Abb. 18 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ahrensburg 2002-2016 (Datengrundlage: Stadt Ahrensburg, Stand: jeweils 31.Dezember, außer 2016: 29.März)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg wird von einem Zuwachs von 1.540 Einwohnern und der Notwendigkeit von 2.160 neuen Wohnungen in den Jahren zwischen 2010 und 2025 ausgegangen. Darin enthalten ist eine "Realisierungsreserve" von 15 %.²⁷

Allerdings sind die dem Entwurf zum Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Prognosen heute bereits leicht überholt.²⁸ Wie der gesamte Kreis Stormarn wächst auch Ahrensburg demnach stärker als noch vor wenigen Jahren vorausberechnet.

Dieses starke Wachstum resultiert nicht nur aus den bislang in den Prognosen nicht berücksichtigten Flüchtlingszahlen, sondern auch aus dem anhaltenden Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Dieser strahlt deutlich auf die attraktiven Umlandstädte und Gemeinden aus.

²⁷ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 81

²⁸ Die Wohnungsmarktprognose der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2009 hat für das Jahr 2015 noch eine Bevölkerungszahl von ca. 32.700 prognostiziert, die überschritten wurde.

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Im Jahr 2007 lebten im Innenstadtbereich, der nicht vollständig identisch mit dem Untersuchungsgebiet ist,²⁹ rund 1.850 Menschen. Dies entsprach rund 6 % der Gesamtbevölkerung der Stadt. Der Anteil der über 67-jährigen war leicht überdurchschnittlich, der der Kinder und Jugendlichen leicht unterdurchschnittlich.³⁰ Aktuelle Daten zur Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet liegen in der Stadt nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Bevölkerung älter als 65 Jahre im Untersuchungsgebiet in den letzten zehn Jahren weiter zugenommen hat, da dort seither eine neue Seniorenwohnanlage eröffnet wurde. Insgesamt befinden sich dort zwei Anlagen für betreutes Wohnen.

Eine weitere Anlage und ein geplantes Projekt liegen in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Damit befinden sich in der Innenstadt und ihrer Nachbarschaft rund 520 Wohneinheiten sowie fünf Pflegeeinrichtungen mit rund 640 Pflegeplätzen. Dabei handelt es sich um die folgenden Einrichtungen:

- Im Untersuchungsgebiet: Stadtresidenz Ahrensburg, DOMICIL Senioren-Residenzen GmbH, Hagener Allee 20-24 mit 82 1-3-Zimmer Wohnungen und 35 Pflegeplätzen für Senioren
- Im Untersuchungsgebiet: DOMICIL – Seniorenpflegeheim Hamburger Straße GmbH, Hamburger Straße 20 mit insgesamt 109 Einzel- und Doppelzimmern für pflegebedürftige Senioren
- Nördlich vom Schlosspark: Rosenhof Seniorenwohnanlage, Lübecker Straße 3-11 mit insgesamt 347 Wohnungen und 49 Pflegeplätzen (außerhalb des Plans, nördliche des Untersuchungsgebietes)
- Westlich vom Schlosspark und unmittelbar nördlich vom Untersuchungsgebiet: Das Asklepios Pflegezentrum Ahrensburg, Reeshoop 38 ist Ende des Jahres 2015 verkauft worden. Dort sollen an Stelle der ursprünglichen Seniorenwohnanlage rund 100 Wohnungen und Pflegeplätze für Senioren neu entstehen.



Abb. 19 Seniorenwohnanlage Domicil



Abb. 20 Stadtresidenz Hagener Allee

Auch darüber hinaus besitzt die Innenstadt eine wichtige Wohnfunktion für die Stadt. In vielen Obergeschossen befinden sich u.a. auch Wohnungen, insbesondere in der Großen Straße und am Rathausplatz, jedoch auch in den anderen Teilbereichen, teilweise durchmischt mit einer Büronutzung (vgl. Karte „Wohnen“ in der Anlage).

²⁹ Die Innenstadt im ISEK beinhaltet noch die Wohngebiete östlich der Straße Woldenhorn und den Bereich bis zum Badlantic (vgl. ISEK S. 102)

³⁰ vgl. ISEK, S. 20

Bautätigkeit und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Bautätigkeit in Ahrensburg ist seit dem Jahr 2007 leicht schwankend, mit steigenden Tendenzen seit dem Jahr 2011. Von den neuen Wohnungen entstand jeweils nur ein geringer Anteil innerhalb des Untersuchungsgebietes (um die Lohe, die Schulstraße sowie am Rande des alten Gutshofes). Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Ahrensburg lag im neuen Stadtteil Erlenhof (vgl. Abb. 21).

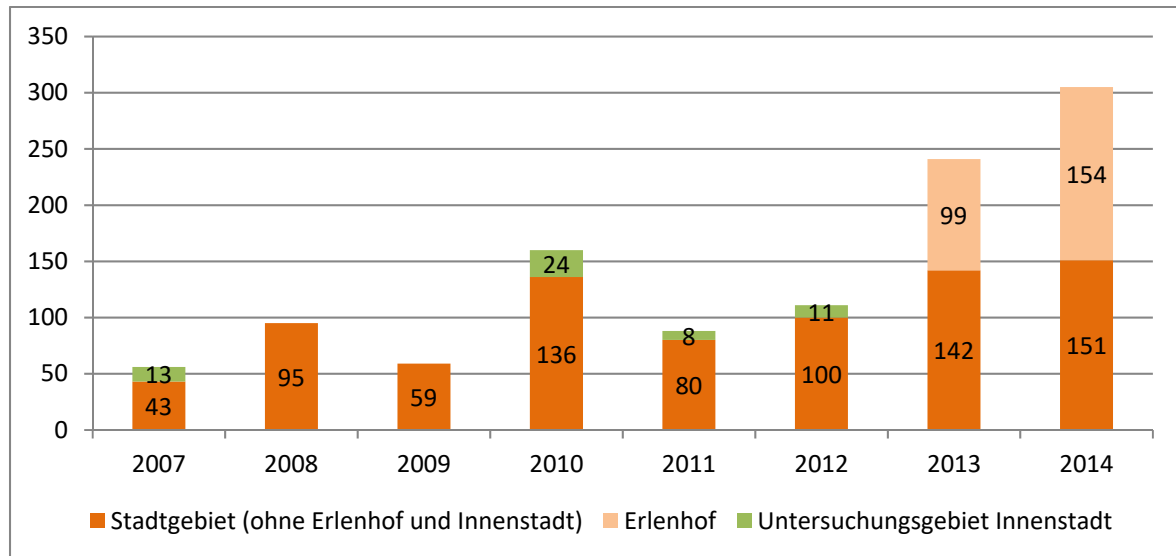


Abb. 21 Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ahrensburg (Hinweis: Im Jahr 2010 wurde die vorletzte größere Fläche in Gartenholz mit 64 Wohneinheiten entwickelt)

Zum geförderten Wohnungsbau liegen keine Zahlen aus dem Untersuchungsgebiet vor. Um die Relevanz des geförderten Wohnungsbaus für das Untersuchungsgebiet zu prüfen wird daher auf gesamtstädtische Zahlen zurückgegriffen.

Die Stadt Ahrensburg verfügte im Jahr 2009 über 604 belegungsgebundene Wohnungen. Dies entsprach einem Anteil am Wohnungsbestand von 3,8 %, der deutlich unter dem Durchschnitt der Mittelzentren der Hamburger Umlandkreise von 6,6 % lag.³¹ Von diesen 604 Wohnungen waren im Jahr 2015 nur noch 501 Wohnungen belegungsgebunden.

Sofern keine weiteren neuen Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen, wird sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand aufgrund des Wegfalls der Belegungsbindungen bis zum Jahr 2030 auf 160 Wohnungen verringern.³² Im Juli 2015 bekannte sich die Stadt Ahrensburg daher einstimmig zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss grundsätzlich öffentliche Fördermöglichkeiten bei Neubauprojekten (Erlenhof, Kastanienallee und Alte Reitbahn, ehemaliges VW-Gelände) bis zu 30 % öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen.

³¹ vgl. Kreis Stormarn S. 17

³² IB Schleswig-Holstein 2015

Zusammenfassende Bewertung

Bereits im Jahr 2008, zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK, wurde die hohe Nachfrage nach Wohnraum deutlich. Dieser Nachfrage sollte laut ISEK durch ein "moderates, qualitätsvolles, lang-sames, maßvolles, behutsames" Wachstum begegnet werden, unter Berücksichtigung der vorhan-denen Infrastruktur.³³

Diese Nachfrage ist in Ahrensburg nach wie vor ungebremst. Das Untersuchungsgebiet mit den vorhandenen Flächenpotenzialen, stellenweise ungenutzt oder brachliegenden Flächen (vgl. Kap.4.7) und der Nähe zum Bahnhof ist ein wichtiger Standort für den Wohnungsbau.

Weitere Aktivitäten zur Entwicklung der Flächenpotenziale durch neuen Wohnungsbau im Unter-suchungsgebiet sind daher unbedingt erforderlich, um dem anhaltend hohen Bedarf insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden.

4.2 Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus

Mit über 4.000 Gewerbebetrieben³⁴ und 16.838 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.06.2016),³⁵ davon rund 10.000 im Gewerbegebiet Nord,³⁶ verfügt Ahrensburg über eine hohe Arbeitsplatzzentralität (1,5) und über starke regionale Verflechtungen der Arbeitsbeziehungen.

Damit ist Ahrensburg der bedeutendste Arbeitsstandort im Kreis Stormarn, noch vor der Kreisstadt Bad Oldesloe. Die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen ist konstant.

Die Arbeitslosenquote ist insgesamt sehr gering und liegt am 31.12.2014 bei 3,3 % (vgl. Kreis Stor-marn 3,7 %).³⁷ Sowohl die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch die Zahl der Arbeitsplätze weist eine steigende Tendenz auf.³⁸

Die meisten der in Ahrensburg arbeitenden Arbeitnehmer wohnen jedoch nicht in Ahrensburg,³⁹ sondern pendeln von außerhalb ein, teilweise aus Hamburg, viele auch aus den Städten und Ge-meinden des Kreises Stormarn, was die Stadt verkehrlich stark belastet (vgl. Kapitel 0).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer gehört in Ahrensburg zu den höchsten im Hambur-ger Umland (Kaufkraftkennziffer 125 Stand 2016) und liegt damit deutlich oberhalb des Bundes-durchschnitts von 100. Gleichzeitig verfügt Ahrensburg über eine Einzelhandelszentralität von 107 %. Dies bedeutet, dass auch Kaufkraft aus dem Umland nach Ahrensburg fließt. Damit liegt es im Durchschnitt der schleswig-holsteinischen Mittelzentren.⁴⁰

Rund 75 % der Kunden der Ahrensburger Innenstadt stammen aus Ahrensburg selbst, die übrigen kommen überwiegend aus den angrenzenden Städten und Gemeinden.⁴¹

³³ vgl. ISEK 2010

³⁴ vgl. ISEK 2010, S. 51

³⁵ vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Hinweis: Die Zahl der Beschäftigten ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Am 30.06.2008 waren noch 15.902 Menschen sozialversicherungspflichtig in der Stadt beschäftigt (vgl. ISEK 2010, S. 31)

³⁶ vgl. Masterplan Verkehr 2012 II

³⁷ vgl. <http://ahrensburg24.de/arbeitslosenquote-in-ahrensburg-liegt-sie-bei-33-prozent/>

³⁸ vgl. Masterplan Verkehr 2012, ISEK 2010

³⁹ vgl. CIMA 2015, S.17

⁴⁰ vgl. ebd.

⁴¹ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.24

Wirtschaft und Tourismus im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich neben Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben vor allem öffentliche und private Verwaltungen (Stadtverwaltung, Amtsgericht, AOK, Sparkasse Holstein, Stadtwerke). Zahlen zu den Beschäftigtenzahlen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.

Zunehmend beginnen auch private Dienstleister Standorte im Innenstadtbereich zu entwickeln (z.B. WMD in der Hamburger Straße und InvaCon am Alten Markt). Darüber hinaus befinden sich zwei Autowerkstätten im Gebiet (in den Straßen Am Rauchhause und in der Lohe).

Gleichzeitig bildet das Untersuchungsgebiet einen Schwerpunkt des Gastgewerbes. Insgesamt verfügt Ahrensburg über 417 Betten im Beherbergungsgewerbe (Stand 2008).⁴² Mit dem Hotel am Schloss und dem Parkhotel (insgesamt 186 Betten) befindet sich fast die Hälfte der Ahrensburger Hotelbetten im Untersuchungsgebiet.⁴³

Zwischen 2004 und 2014 ist der Tourismus in Ahrensburg stagniert. Die Anzahl der Gästebetten ist leicht gesunken, die Anzahl der Gästeankünfte ebenfalls. Hingegen ist die Zahl der Übernachtungen seit dem Jahr 2009 leicht angestiegen. Im Jahr 2014 lag die Zahl der Übernachtungen bei 67.684. Durchschnittlich blieben die rund 34.800 Gäste 1,9 Nächte in Ahrensburg.⁴⁴

Einzelhandel

Das Untersuchungsgebiet besitzt für den Einzelhandel eine "bedeutende Versorgungsfunktion." Der Anteil der in der Innenstadt gelegenen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt bei 45 % und übersteigt damit den Bundesdurchschnitt von 35 % deutlich. Der Umsatz erreicht sogar 58 % des Gesamtumsatzes der Stadt.⁴⁵ Die Verkaufsflächen sind in den letzten Jahren stetig angestiegen.⁴⁶

Neben zahlreichen kleinen Geschäften befinden sich im Untersuchungsgebiet auch eine für ein Mittelzentrum vergleichsweise große Zahl an großflächigen Ladenlokalen (> 800 qm), die der Nahversorgung dienen (z.B. Sky, Edeka, Penny, ALDI, Drogeriemärkte). "Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 11.800 m² VK) an der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche (rd. 33.500 m² VK) beträgt 35 %." Dem entsprechend sind die am häufigsten eingekauften Sortimente mit Abstand Lebensmittel und Drogeriewaren.⁴⁷

Der Einzelhandel konzentriert sich insbesondere in den altstädtisch anmutenden „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel sowie am Rathausplatz und in der Klaus-Groth-Straße. Dort befinden sich neben kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften auch größere Bekleidungsgeschäfte (z.B. C&A) sowie der regionale Magnet Kaufhaus Nessler mit seinem Shop-in-Shop-Konzept.

Darüber hinaus finden sich weitere kleinere Geschäfte und Dienstleister in der südlichen und nördlichen Großen Straße. Hier ist das Angebot jedoch relativ ausgedünnt. Gastronomische Angebote bilden besonders auf der Ostseite der Großen Straße die Mehrzahl.

⁴² vgl. Statistikamt Nord

⁴³ vgl. www.hotel-am-schloss.de und www.parkhotel-ahrensburg.de

⁴⁴ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.23

⁴⁵ vgl. ISEK 2009, S. 33

⁴⁶ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.40

⁴⁷ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.38

Der Wochenmarkt am Rathausplatz, der mittwochs und samstags dort stattfindet, ergänzt das innerstädtische Angebot.

Der Bereich um den Bahnhof ist durch eine Mischung aus Gastronomie, kleineren Einzelhandels-einrichtungen (Backshop, Kiosk) und Dienstleistungen gekennzeichnet. In Randlage dieses Bereiches befindet sich ein Nahversorgungsstandort (Edeka, Lidl, dm, Getränkemarkt).

Hinsichtlich der Branchenvielfalt ist der Einzelhandel verhältnismäßig gut aufgestellt, allerdings fehlt ein Elektrofachmarkt mit einem ausreichenden Angebot an Unterhaltungselektronik, der weitere Besucher anziehen würde. Auch im Bereich Bekleidung ist das Angebot laut Ergebnis der Haushaltsbefragung der CIMA nicht ausreichend, obwohl das Verkaufsflächenangebot in diesem Segment sehr groß ist. Allerdings vermissen fast zwei Drittel der Befragten unter 30 Jahren attraktive Geschäfte, was auch durch die Teilnehmer des Jugendworkshops bestätigt wurde.⁴⁸

Das Gastronomieangebot in der Innenstadt ist vielfältig. Unter den insgesamt 153 im Rahmen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes Innenstadt/Schlossbereich erhobenen Dienstleistungsbetrieben sind rund 1/3 (insgesamt 47) Gastronomiebetriebe.

Zum Zeitpunkt der Erhebung durch die Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner im Frühjahr 2016 standen 21 Ladengeschäfte leer. Drei Einheiten befanden sich bereits kurz vor einer Wiedervermietung. Ein Schwerpunkt der Leerstände lag in der Großen Straße bzw. in Teilen des CCA an der Klaus-Groth-Straße. Dabei handelte es sich in der Regel um temporäre Leerstände in den im Rahmen des CIMA-Einzelhandelsgutachtens bewerteten kritischen Bereichen (vgl. Abb. 33).

Die Einzelhändler in der Innenstadt sind im Ahrensburger Stadtforum für Handel, Gewerbe und Tourismus e.V. zusammengeschlossen. Darüber hinaus haben die Einzelhändler aus der Hagener Allee die "Interessengemeinschaft Hagener Allee" gegründet. Damit vertreten zwei private Zusammenschlüsse von Ahrensburger Unternehmern die Interessen der Einzelhändler und setzen kleine Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, wie z.B. Weihnachtsbeleuchtung, um.



Weite Teile des Untersuchungsgebietes (von den „Drei Strahlen“ bis zum Alten Markt) gehören zum von der Gemeinde auf der Grundlage des aktuellen Einzelhandelskonzeptes Innenstadt/Schlossbereich am 26. September 2016 beschlossenen "Zentralen Versorgungsbereich" (in der untenstehenden Karte (Abb. 25) als „Zentrenabgrenzung“ dargestellt). Dieser ist gemäß § 34 BauGB besonders schützenswert, so dass "Entwicklungen an anderer Stelle keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in diesem Bereich hervorrufen dürfen."⁴⁹

Abb. 22 Kritische Bereiche der Innenstadtentwicklung
(Quelle: CIMA 2012, S.93)

⁴⁸ vgl. CIMA 2012, S. 27 sowie Dr. Lademann & Partner 2016, S.45

⁴⁹ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.71

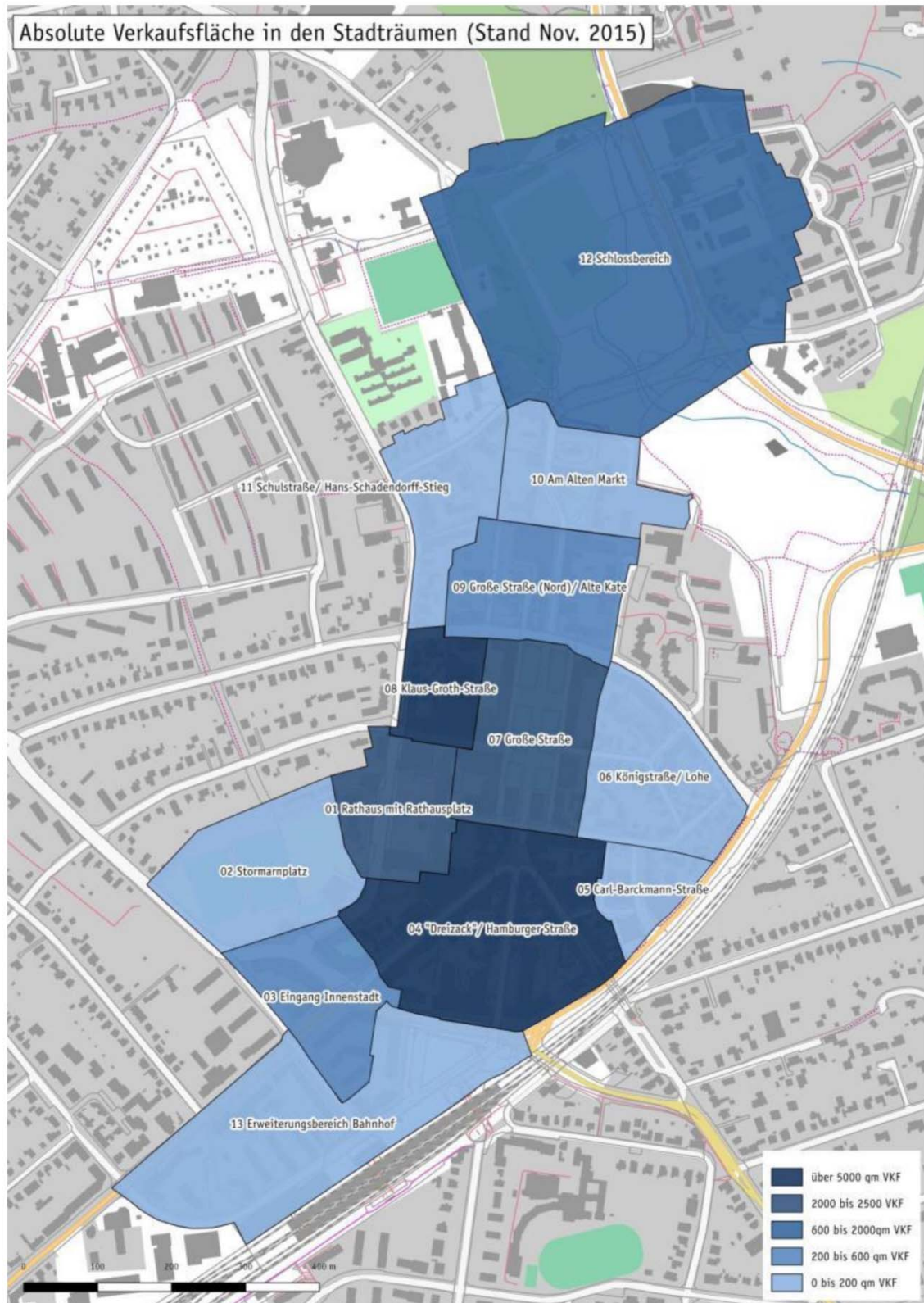


Abb. 23 Absolute Verkaufsfläche in den untersuchten Stadträumen (Quelle: Dr. Lademann & Partner 2016, S.42) (Hinweis: eine kleinteilige Kartierung der Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen findet sich im Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich S. 75-111)

DL-Form	Beispiele
Gastronomie	Café, Bistro, Restaurant, Imbiss, ...
Gesundheitsdienstleistung	Nagelstudio, Fußpflege, Fitness, Physiotherapie, Sonnenstudio, Optiker, Akustik, ...
Handwerkliche Dienstleistungen	Änderungsschneiderei, Friseur, Schlüsseldienst, Schuhmacher, Textilreinigung, Waschcenter, Tattoo, ...
Kreditinstitute/ Versicherung	Bank, Versicherung, Post, ...
Sonstige Dienstleistungen	Reisebüro, Makler, Videothek, Fahrschule, Kino, Spielothek, ...

DL-Form

Beispiele

Gastronomie: Café, Bistro, Restaurant, Imbiss, ...

Gesundheitsdienstleistung: Nagelstudio, Fußpflege, Fitness, Physiotherapie, Sonnenstudio, Optiker, Akustik, ...

Handwerkliche Dienstleistungen: Änderungsschneiderei, Friseur, Schlüsseldienst, Schuhmacher, Textilreinigung, Waschcenter, Tattoo, ...

Kreditinstitute/ Versicherung: Bank, Versicherung, Post, ...

Sonstige Dienstleistungen: Reisebüro, Makler, Videothek, Fahrschule, Kino, Spielothek, ...

Legend:

- GASTRO (Green triangle)
- GSGL (Light green triangle)
- HWDL (Yellow triangle)
- KRI (Orange triangle)
- SODL (Red triangle)

Scale: 0 75 150 300 m

Map Title: Woldenhorst

37 | VU Innenstadt/Schlossbereich Ahrensburg

Zusammenfassende Bewertung

Obwohl die Innenstadt über zahlreiche Qualitäten verfügt (hohe Anzahl an attraktiven, inhabergeführten Fachgeschäften, breites Einzelhandelsangebot, relativ kompakter Einkaufsbereich mit Gastronomiedurchmischung, Multifunktionalität durch Wohnungen und Arbeitsplätze, gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums – auch per ÖPNV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad – Frequenzbringer Kaufhaus Nessler sowie das Vorhandensein eines (gleichwohl verbesserbaren) Wochenmarkts),⁵⁰ werden gleichzeitig verschiedene Defizite der Innenstadt bezogen auf die gewerbliche und die Einzelhandelssituation deutlich: So wirkt die zwar attraktiv gestaltete aber sehr weitläufige Große Straße als „Barriere“, in der sich die Besucher- und Kundenströme verlieren.

Dies zeigt sich auch am angrenzenden CCA, wo zum Zeitpunkt der Erhebungen im September und November 2015 im Bereich der Großen Straße Leerstände verzeichnet wurden. Zwar wird das CCA grundsätzlich positiv bewertet, da dieses eine Angebotslücke in Ahrensburg für junge und kaufkraftschwächere Klientel geschlossen hat. Gleichzeitig werden hier weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Filialisten gesehen, insbesondere im Bereich Bekleidung oder Elektrofachhandel.⁵¹

Außerdem weist die Klaus-Groth-Straße trotz ihrer Umgestaltung in den Jahren 2010/2011 zum weitgehend autofreien Bereich, in dem lediglich die Zu- und Ausfahrten des Parkhauses CCA liegen, verschiedene städtebauliche Defizite auf: Der Außenraum wirkt steinern und verfügt über keine attraktiven Verweilmöglichkeiten. Die Fassadenbereiche des ALDI-Marktes sind lang und fensterlos. Stellenweise erschweren Stufen die barrierefreie Erreichbarkeit der Geschäfte und beim Übergang in die Große Straße ist die Orientierung für die Verkehrsteilnehmer unzureichend.

Erste Erosionserscheinungen zeigen sich auch in den südlichen Randbereichen der Strahlen, dort wurden rückläufige Passantenfrequenzen festgestellt und es finden sich vereinzelte temporäre Leerstände. Die Querverbindungen zwischen den drei wichtigsten Einkaufsstraßen der südlichen Innenstadt sind stellenweise kaum wahrnehmbar und für Ortsfremde nicht offensichtlich begehbar. Eine Verbindung zwischen Manhagener Alle und Hagener Alle ist unterbrochen. Weitere städtebauliche Missstände im zentralen Innenstadtbereich werden in Kapitel 4.6 beschrieben.

Gleichzeitig zeigt sich ein zunehmendes Interesse von Dienstleistungsunternehmen an einer Ansiedlung in der Innenstadt. Damit konkurrieren Büronutzungen zunehmend mit Wohnen und Einzelhandel, so dass künftig auf ein ausgewogenes Verhältnis zu achten ist.



Abb. 26 Stufen in der Klaus-Groth-Straße



Abb. 27 Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten

⁵⁰ vgl. Lademann & Partner 2016, S.55

⁵¹ vgl. Lademann & Partner 2016. Hinweis: Erste Nachfragen durch die Einzelhandelsgutachter bei entsprechenden Unternehmen haben ergeben, dass zentrale Lagen in der Ahrensburger Innenstadt von den Unternehmern durchaus als attraktiv bewertet werden.



Abb. 28 Kaum wahrnehmbare Querverbindungen



Abb. 29 Leerstand in der Großen Straße

Qualitäten	Schwächen ⁵²
• überdurchschnittliche Kaufkraft • hoher Anteil an Einzelhandelsflächen in der Innenstadt (geringe Konkurrenz durch "grüne Wiese") • hoher Anteil an Nahversorgern in der Innenstadt • zahlreiche kleine inhabergeführte Läden • attraktive, altstädtisch anmutende Einkaufssituation in den „Drei Strahlen“ • relativ kompaktes Stadtzentrum • Kaufhaus Nessler als überregionaler Magnet • vielfältige Gastronomie in der Innenstadt • innerstädtisch gelegene hochwertige Hotels mit guter Auslastung • Wohn- und Arbeitsplatzfunktion der Innenstadt • gute Erreichbarkeit durch ÖPNV	• Große Straße als „Barriere“ (Besucher- und Kundenströme verlieren sich) • rückläufige Passantenfrequenzen und vereinzelte Leerstände in den südlichen "Strahlen" • Fehlen eines weiteren frequenzerzeugenden Magnetbetriebs (z.B. Elektrofachmarkt oder Bekleidungsfilialist wie H&M) • unattraktiver Rathausplatz mit heterogener Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie geringer stadträumlicher Qualität des Wochenmarktes (vgl. auch Kap. 4.6) • geringe Sichtbarkeit der Querverbindungen zwischen den „Drei Strahlen“ • nur Ansätze eines "Rundlaufs" vorhanden • städtebauliche Defizite (z.B. Hamburger Straße), auch durch Dominanz des ruhenden Verkehrs (vgl. auch Kap. 4.6, 0) • fehlende Gastronomie an den historischen Orten (Schloss, Gutshof, Alter Markt) • zu wenige attraktive (Aufenthalts-)Plätze innerhalb der Haupteinkaufszone

⁵² Einige der Aspekte werden auch im aktuellen Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich beschrieben, vgl. Lademann & Partner 2016, S.55 und in der Anlage zusammenfassend dargestellt, vgl. 11.1)

4.3 Soziale, Medizinische, Bildungs-Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen und Schulen

Trotz der Zuzüge der letzten Jahre (vgl. Kap. 4.1) hat die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren zwischen 2011 und 2016 in Ahrensburg leicht abgenommen. Diese Abnahme betraf sowohl die Altersgruppen der Kinder zwischen 0 und 6 Jahren (- 100 Kinder) sowie die älteren Kinder zwischen 7 und 12 Jahren (- 90 Kinder). Dagegen ist die Zahl der Jugendlichen zwischen 13 und 18 Jahren um 125 gestiegen.⁵³

Wenngleich die Zahl der Kinder rückläufig war, führt der gesellschaftliche Wandel und die zunehmende Frauenerwerbstätigkeit zu einem höheren Betreuungsbedarf für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen, sowohl was den Anteil der zu betreuenden Kinder als auch was die tägliche Betreuungszeit betrifft. Insbesondere im Bereich des Untersuchungsgebietes ist die Nachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen in den letzten Jahren auch aufgrund der Nähe zum neuen Baugebiet Erlenhof gestiegen. Eine Halbtagsbetreuung ist kaum noch gefragt, stattdessen werden Betreuungen von bis zu 16.00 Uhr und länger benötigt. Dieses betrifft auch Grundschulkindern.⁵⁴ Die Stadt muss daher das Betreuungsangebot kontinuierlich ausbauen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es die folgenden Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen:

- Die durch einen Verein getragene Kinderkrippe Königskinder in der Königstraße: zwei Krippengruppen à 10 Kinder für 0-3-jährige Kinder
- Die evangelische Kita Schulstraße an der Schlossschule mit drei Gruppen à 20 Kinder für 3-6-jährige Kinder. Das Gebäude weist aktuell Sanierungsbedarf auf.
- Den durch die AWO getragenen Hort am Schloss: Betreuungsangebot für ca. 105 Kinder zwischen 6 und 11 Jahren, direkt an der Grundschule am Schloss (s.u.). Die Hortplätze sollen kontinuierlich durch Doppelnutzungen von Klassenräumen erweitert werden.
- Die teilweise im Untersuchungsgebiet liegende Grundschule am Schloss, war zum Schuljahr 2014/2015 in den Klassenstufen 1-3 dreizügig und in der Stufe 4 vierzügig. Durch die Fertigstellung des Neubaugebietes Erlenhof wurde eine Steigerung der Schülerzahlen erwartet, so dass die Stadt Ahrensburg eine Erweiterung auf eine Fünfzügigkeit beschlossen hatte. Daher wurde im Jahr 2014 ein Neubau errichtet, in dem auch vier Klassen der Woldenhorn-Schule (s.u.) untergebracht wurden. Damit ist die Schule zurzeit gut aufgestellt. Lediglich der Schulhof weist noch Erneuerungsbedarf auf. Perspektivisch ist jedoch auch die Entwicklung zu einer Sechszügigkeit nicht ausgeschlossen, so dass bei der Planung des neuen Pflegezentrums am Reeshoop ein Grundstück von rund 2.100 qm, außerhalb des Untersuchungsgebietes, gesichert wird.⁵⁵
- Darüber hinaus befindet sich im Untersuchungsgebiet die Woldenhorn-Schule am Reeshoop, eine Schule für Geistigbehinderte in der Trägerschaft des Kreises Stormarn. In 18 Klassen werden insgesamt 142 Schülerinnen und Schüler aus dem gesamten Kreis betreut. Am Nachmittag stehen 57 Betreuungsplätze zur Verfügung. Diese Schule nutzt zurzeit auch Räume der Grundschule am Schloss.

⁵³ vgl. Stadt Ahrensburg 2016

⁵⁴ vgl. Kindertagesstättenbedarfsplan, S. 50

⁵⁵ vgl. Bauvoranfrage Wohnquartier Reeshoop vom 5.11.2015

Unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebiet liegt zudem die städtische Kita Schäferweg: eine Krippengruppe à 10 Kinder für 0-3-jährige Kinder, sechs Gruppen à 20 Kinder für 3-6-jährige Kinder

Um die Kindertagesstätten und Schulen auch langfristig zu sichern, wird grundsätzlich auf eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsgebiete durch neuen Wohnungsbau gesetzt.



Abb. 30 Grundschule am Schloss



Abb. 31 Kita Schulstraße

Jugendeinrichtungen

Die Stadt Ahrensburg verfügt über vier städtische Einrichtungen, in der Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit vorgehalten werden. Ein weiteres Haus (JuKi 42), in dem regelmäßig Musikveranstaltungen stattfinden, befindet sich in Selbstverwaltung durch Jugendliche. Eine der städtischen Einrichtungen, das Bruno-Bröker-Haus, sowie das JuKi 42 befinden sich im Untersuchungsgebiet am Stormarnplatz. In deren Nachbarschaft wurde eine Skateranlage angelegt. Auch im Gemeindezentrum an der Schlosskirche treffen sich regelmäßig Jugendliche.

Laut **Flächennutzungsplan** sollen die Jugendeinrichtungen in ihrem Bestand erhalten und in ihrer Arbeit weiter fortgeführt werden. Im Bereich Jugendkultur sollen die Angebote für die Altersgruppe ab 13 Jahre erweitert werden.⁵⁶ Die Nutzung des Stormarnplatzes als Sport- und Freizeitfläche für Jugendliche wird bereits seit langem in der Stadt diskutiert.

Trotz der vielfältigen Einrichtungen werden jedoch von jungen Leuten regelmäßig spezifische Angebote (bspw. in Form eines Kinos⁵⁷ oder einer Diskothek) vermisst. Darüber hinaus wurden im Jugendworkshop die unzureichenden Nutzungsmöglichkeiten der für Jugendliche wichtigen öffentlichen Räume beklagt. Dies betrifft besonders die Wiese am Stormarnplatz sowie den Schlosspark. Der Schlosspark ist aufgrund der selten gemähten Wiese nur zeitweise nutzbar. Am Stormarnplatz fehlen attraktive Verweilmöglichkeiten und niedrigschwellige Sportangebote.

Die Skateranlage neben dem "JuKi 42", die aufgrund ihrer zentralen Lage und der guten Anbindung durch den ÖPNV auch von Jugendlichen außerhalb Ahrensburgs genutzt wird, ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Die wesentlichen Geräte sind abgängig und nicht mehr reparierbar. Voraussichtlich hält die Anlage noch rund ein Jahr und muss dann gesperrt werden.⁵⁸

⁵⁶ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 103

⁵⁷ Hinweis: Dieses ist mittlerweile an einem Standort am Bahnhof, außerhalb des Untersuchungsgebietes in Planung

⁵⁸ vgl. Vermerk zur Skateranlage vom 1.6.2015



Abb. 32 oben: Stormarnplatz und "Bruno"

Abb. 33 oben: marode Skateranlage

Abb. 34 unten: JuKi 42

Abb. 35 unten: ungemähte Wiese im Schlosspark

Soziale und medizinische Einrichtungen

Wichtigste und zentral gelegene Anlaufstelle ist das seit 2011 in einem Neubau am Stormarnplatz von der AWO betriebene Peter-Rantzau-Haus. Neben Senioren spricht es mit seinen vielfältigen Angeboten auch andere Generationen an und übernimmt so die Funktion eines Bürgerhauses.

Im medizinischen Bereich kommt Ahrensburg seiner Versorgungsfunktion durch unterschiedliche Fachärzte nach. Dabei spielt das Untersuchungsgebiet eine wichtige Rolle: Insbesondere in der nördlichen Großen Straße, am Rathausplatz, in der Hamburger Straße und in der Großen Straße befinden sich verschiedene Praxen bspw. ein Dialyse-Centrum in der Hagener Allee, ein Ärztehaus Am Alten Markt sowie ein Ärztehaus ("Gesundheitszentrum") in der Hamburger Straße. Diese stellen besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit, da die Patienten ortsnahe verfügbare Stellplätze benötigen.

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
• verschiedene Kita-Einrichtungen • zwei Jugendeinrichtungen mit regionaler Ausstrahlung (Skaterbahn) • gute medizinische Versorgung mit Bedeutung für die Gesamtstadt	• steigende Bedarfe für Kindertageseinrichtungen • Erneuerungsbedarf der Skateranlage • unzureichende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche • eingeschränkte Erreichbarkeit der Ärztehäuser durch fehlende zugeordnete Stellplätze

4.4 Kultur, Spielplätze und Sportstätten

Kulturangebot

Das Kulturangebot in Ahrensburg weist eine große Vielfalt auf und wird größtenteils ehrenamtlich organisiert. Die Stadt unterstützt die Kulturarbeit, indem sie den Vereinen als Träger Personal, Räume und Technik zur Verfügung stellt.⁵⁹ Einige kulturelle Veranstaltungen finden an Schulen im Stadtgebiet statt (im Alfred-Rust-Saal an der Selma-Lagerlöf-Oberschule sowie im Eduard-Söring-Saal an der Stormarnschule). Die übrigen Veranstaltungsorte der Stadt liegen im Untersuchungsgebiet (vgl. auch „Übersichtskarte“ in der Anlage). Dabei handelt es sich um die folgenden Einrichtungen:

Mit dem Kulturzentrum Marstall, das von dem gleichnamigen Verein bewirtschaftet wird, befindet sich ein wichtiger Veranstaltungsort im Untersuchungsgebiet. Die benachbarte Stallhalle dient als Ausstellungsort. Allerdings fehlen dem Ausstellungsbereich Erweiterungsmöglichkeiten, da sich ein Teil des Gebäudes noch in privatem Eigentum befindet.

Kleinere kulturelle Veranstaltungen finden auch im Foyer des Rathauses, im Peter-Rantzau-Haus oder in den Räumen der Volkshochschule und der Stadtbücherei statt.

Mit dem Schlossmuseum für schleswig-holsteinische Adelskultur und weiteren nutzbaren Räumen im Schloss, der Schlosskirche, dem Schlosspark, sowie den Freiflächen Große Straße und Stormarnplatz verfügt die Stadt innerhalb des Untersuchungsgebietes über weitere Gebäude und Freiflächen, in oder auf denen Theater- und Musikveranstaltungen sowie Stadtfeste stattfinden. Die Große Straße und der Schlosspark verfügen über die entsprechende technische Ausstattung.

Das Schlossmuseum, das zusammen mit der Schlossinsel und dem inneren Schlosspark seit dem Jahr 2002 einer privaten Stiftung gehört, wird jährlich von rund 30.000 Besuchern aufgesucht⁶⁰ und bildet einen regional ausstrahlenden Publikumsmagneten.

Die Träger der kulturellen Einrichtungen im Bereich des Alten Marktes und des Schlosses (Schlosskirche, Schloss und Kulturzentrum Marstall) haben im Jahr 2012/2013 den Vertrag "Ahrensburger Schlossensemble" geschlossen. Unter einem gemeinsamen Logo führen sie seither gelegentlich gemeinsame Veranstaltungen durch.

Die Volkshochschule (VHS) befindet sich zentral gelegen in der Nähe des Bahnhofs. Allerdings verfügt sie nur über begrenzte Räumlichkeiten, da der geplante zweite Bauabschnitt nie realisiert wurde. Fast die Hälfte ihrer Angebote (rund 43 %) müssen in Schulen und anderen Räumen stattfinden, so dass pro Jahr rund 11.000 € an Mietaufwendungen anfallen. Im Gebäude können insgesamt sieben Räume mit einer Gesamtfläche von 304 m² als Unterrichtsräume genutzt werden.

Drei Räume können mit maximal 20 Personen belegt werden, in den anderen Räumen liegt die mögliche Belegung



Abb. 36 VHS-Gebäude am Bahnhof

⁵⁹ vgl. FNP-Entwurf, S. 105

⁶⁰ vgl. Aussagen der Schlossstiftung vom 25.5.2016

zwischen acht und 12 Personen.⁶¹ Damit genügen die vorhandenen Räume nicht mehr den Ansprüchen an die Erwachsenenbildung, da insbesondere im Bereich neuer Kursformate/Integrationskurse Räume, die 25 Personen oder mehr fassen, vorgehalten werden sollten.

Die Bibliothek Ahrensburg befindet sich in dem ursprünglich als Ratssaal geplanten Gebäude, das 1986 ebenso wie das Rathaus von Karl-Heinz Scheuermann geplant wurde (vgl. Kap. 3.4 und im Detail Kap. 4.6). Sie belegt das komplette, nicht barrierefrei zugängliche Gebäude (Nutzfläche 1.600 m²). Die Raumhöhen im Obergeschoss entsprechen denen eines Ratssaals. Die für den Ratssaal vorgesehene Galerie ist bereits vorhanden, wird jedoch kaum genutzt.

Der Standort wird als optimal angesehen. Aufgrund der Nähe zum Einzelhandel wird die Bibliothek intensiv genutzt (durchschnittlich 100 Besucher / Stunde). Allerdings erscheint eine gemeinsame Nutzung mit der VHS aufgrund neuer Anforderungen an Lernen und Bildung sowie die zunehmende Bedeutung von Bibliotheken als niedrigschwellige Bildungseinrichtungen wünschenswert. Das Gebäude weist zudem mit seinen 30 Jahren mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. Kap. 4.5) und wird in absehbarer Zeit sanierungsbedürftig sein.

Trotz dieser vielfältigen Spielorte und Angebote fehlen insbesondere für junge Leute Freizeiteinrichtungen (Kino, Diskothek), die dazu beitragen, die Innenstadt zu beleben. Ein Kino ist aktuell außerhalb des Untersuchungsgebietes im Bahnhofsbereich in Planung.

Laut Aussagen im **FNP-Entwurf** sollen die genannten Veranstaltungsorte gesichert und durch weitere angemessene Angebote ergänzt werden, die jedoch keine Konkurrenz darstellen dürfen.

Grundsätzlich soll das Schloss mit dem ehemaligen Gutshof stärker in den Mittelpunkt der Stadt gerückt werden und stärker als heute kulturell und für Freizeitaktivitäten genutzt werden (Freilichtbühne, Spielplatz, Aufenthaltsbereich).⁶²



Abb. 37 Bibliotheksgebäude am Rathausplatz



Abb. 38 Marstall

⁶¹ vgl. Schreiben der VHS vom 1. März 2016

⁶² vgl. Realisierungskonzept 2006

Spielplätze und Sportstätten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet selber gibt es keinen größeren Spielplatz. Allerdings befindet sich ein Spielplatz unmittelbar außerhalb des Gebietes im Grünzug an der Aue. Einzelne Spielpunkte liegen in der Großen Straße, ein der Wohnanlage zugeordneter Kleinkindspielplatz am Woldenhornstieg sowie eine in die Jahre gekommene Skateranlage am Stormarnplatz (vgl. Kap. 4.3).

Niedrigschwellige Angebote für urbane Sportangebote (Basketball, Beachvolleyball, Parcour etc.) fehlen vollständig. Die Sportplätze am Stormarnplatz sind umzäunt und ausschließlich durch Vereine nutzbar. Die beiden Grandplätze wurden in den Jahren 2006-2008 zu Kunstrasenfeldern umgebaut und der Naturrasenplatz im Jahr 2010 aufgegeben. Er wird seither als öffentliche Grünfläche genutzt (vgl. Kap. 4.7).

Um das innenstädtische Sportplatzangebot zu erhalten, hat der Bau- und Planungsausschuss im Mai 2016 den Beschluss gefasst, die Sportplätze auf dem Stormarnplatz im Flächennutzungsplan weiterhin entsprechend darzustellen und sich gegen eine mögliche Wohnbebauung an dieser Stelle ausgesprochen.



Abb. 39 Spielplatz an der Aue (außerhalb des Untersuchungsgebiete)



Abb. 40 Spielpunkte Große Straße

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
• vielfältiges vereinsgetragenes Kulturangebot in verschiedenen Spielstätten und auf den Freiflächen im Untersuchungsgebiet • junge Kooperation zwischen den Trägern der Kultureinrichtungen im Bereich Schloss / Gutshof • überregionale Ausstrahlung des Schlossmuseums und der Veranstaltungen • gut erreichbare Freiflächen und Spielplätze, auch für Jugendliche (Bolzen, Skaterbahn) • gut erreichbare Sportplätze in gutem Zustand in der Innenstadt • aktuelle Konzeption zum Bau eines Kinos	• geringe Koordination zwischen den zahlreichen kulturellen Angeboten und Trägern • innerstädtische "Randlage" von Schlossmuseum und Veranstaltungszentrum Marstall • Raumknappheit und anstehender Sanierungsbedarf einzelner Nutzungen bzw. Gebäude (VHS, Bibliothek) • geringes Kulturangebot für Jugendliche • unzureichende Verweilmöglichkeiten und Sportangebote für Jugendliche in innerstädtischen Freiräumen (Stormarnplatz, Große Straße, Schlosspark) • fehlende geschäftsnahe Spiel- und niedrigschwellige Sportangebote

4.5 Zustand der baulichen Anlagen,

Gebäudesubstanz

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet am 26.08.2015 nach Augenschein in ihrem äußeren Erscheinungsbild hinsichtlich ihres baulichen Zustands bewertet.

Es wurden insbesondere der Fassadenzustand, die Fenster und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgten in diesem Untersuchungsrahmen nicht. Die Gebäudezustände wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeordnet (vgl. Karte „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude“ in der Anlage):

- Kein Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- Geringer Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- Mittlerer Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung)
- Hoher Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

Im Ergebnis zeigt sich, dass von den 275 Gebäuden im Untersuchungsgebiet nur wenige Gebäude (insgesamt 20) einen hohen Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweisen. Weitere 73 Gebäude besitzen einen mittleren Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf.

Die Mehrzahl der Gebäude (rund 2/3) ist in einem guten Zustand.

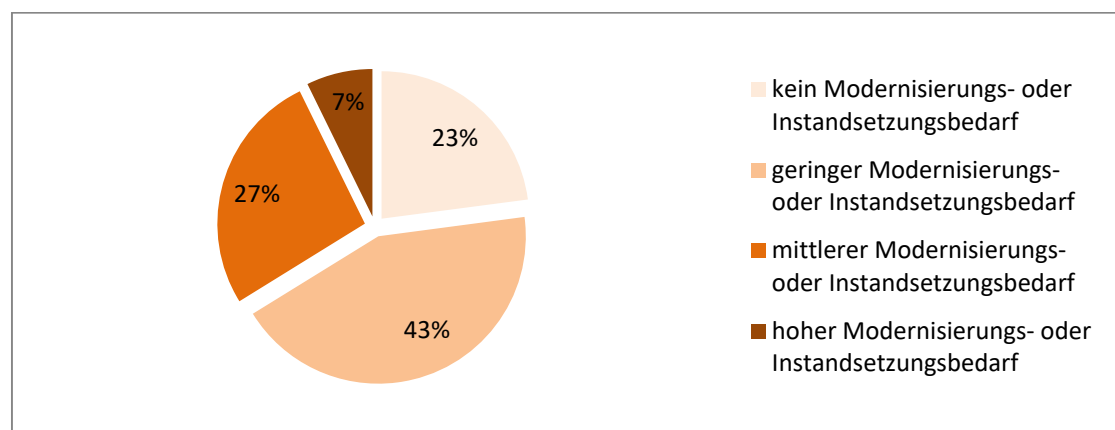


Abb. 41 Gebäudezustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet (in % der Gebäude)

Erneuerungsbedarf der Straßenräume

Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind im Zuge deren Entwicklung stets ergänzt worden, zuletzt durch die "Eisenbahnkreuzungsmaßnahme" sowie die Verlängerung der Manfred-Samusch-Straße bis zur Straße An der Reitbahn (vgl. Kap. 0). Gleichzeitig erfolgten seit Mitte der 1980er Jahre kontinuierliche Umgestaltungsmaßnahmen innerstädtischer Straßenräume.

Dementsprechend weisen die Straßen heute einen unterschiedlichen Zustand und ein teilweise heterogenes Erscheinungsbild auf. Die jüngsten Maßnahmen zur Umgestaltung der Großen Straße und der Klaus-Groth-Straße folgen beispielsweise anderen Gestaltungsvorgaben als die Umgestaltungen der 1980er und 1990er Jahre in den „Drei Strahlen“.

Bis heute ist ein großer Teil der Straßen des historischen Stadtgrundrisses sowie im Bereich des ehemaligen Dorfes Woldenhorn um die Lohe erneuerungsbedürftig. Besonders hohen funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf weisen die folgenden Straßenräume auf (vgl. auch Karte „Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf Straßenräume“ in der Anlage):

- Die Hamburger Straße ist aufgrund ihrer Oberfläche und ihres Unterbaus, der Gliederung des Straßenraums sowie mangelhafter Barrierefreiheit stark erneuerungsbedürftig.
- Der Rathausplatz weist ebenso wie das Rathaus Sanierungsstau auf. Die Querung zum Rathausvorplatz ist unübersichtlich und nicht barrierefrei (vgl. Kap. 4.6)
- Die Straße Bei der Alten Kate ist ebenfalls schadhaft und stark erneuerungsbedürftig.

Weiterer funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf besteht bei den folgenden Straßen des historischen Stadtgrundrisses:

- Der nördliche Abschnitt (Große Straße Nord, Am Alten Markt, Lübecker Straße) ist für den Kfz-Verkehr überdimensioniert und räumt Fußgängern und Radfahrern zu wenig Raum ein. Weder die Zonierung des Straßenraums noch der Straßenzustand werden der Funktion als Verbindung der zentralen Innenstadt mit dem Schlossbereich gerecht. Der historische Stadtgrundriss ist dort nur rudimentär wahrnehmbar und erlebbar.
- Die Querung zwischen dem Schlosspark und dem ehemaligen Gutshof ist nicht barrierefrei.

Andere Straßen, die den historischen Stadtgrundriss ergänzen bzw. unmittelbar daran anschließen, weisen ebenfalls funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf auf und werden aufgrund des heterogenen und teilweise unebenen Straßenbelags, fehlenden Querungen und mangelhafter Barrierefreiheit sowie Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern ihrer Funktion nicht ausreichend gerecht. Es handelt sich dabei um die Straßen Lohe (im östlichen Bereich), Neue Straße, Bahnstraße sowie das Ende der Schulstraße.

Zusammenfassende Bewertung

Die Gebäudesubstanz in der Ahrensburger Innenstadt ist verhältnismäßig gut. Nur rund ein Drittel der Gebäude weist mittleren oder hohen Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf auf. Allerdings befinden sich viele dieser Gebäude in historisch bedeutsamen Bereichen. Von den insgesamt 20 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf sind sieben denkmalgeschützt. Die übrigen Gebäude, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen befinden sich alle in unmittelbarer Nähe von Denkmalen bzw. in denkmalgeschützten Straßenräumen. Besonders hervorzuheben sind hier die beiden Gebäude am Übergang vom Rondeel in die Große Straße.

Fast alle anderen denkmalgeschützten Gebäude weisen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. dazu auch Kap. 4.6).

Auch unter den Straßen- und Platzräumen des historischen Stadtgrundrisses sind viele Straßen und Plätze (Hamburger Straße, Große Straße Nord, Bei der Alten Kate, Alter Markt, Lübecker Straße, Lohe (Ost)) funktional und gestalterisch erneuerungsbedürftig.

Ebenfalls betroffen ist der Rathausplatz mit der Querung zum Rathausvorplatz über die Manfred-Samusch-Straße.

Qualitäten	Schwächen
• überwiegend guter Zustand der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet • teilweise hohe gestalterische Qualität der Straßen- und Aufenthaltsräume im südlichen Untersuchungsgebiet (Große Straße Süd, Teile von Rathausstraße und Lohe)	• stellenweise hoher Instandsetzung- und Modernisierungsbedarf der denkmalgeschützten Gebäude bzw. der Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten Gebäude • hoher Erneuerungsbedarf vieler Straßenräume der historischen Achse

4.6 Denkmalschutz und Stadtbild

Laut dem neuen Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein, das am 30.01.2015 in Kraft getreten ist, fällt die einstige Unterscheidung im früheren Denkmalbuch nach „*eingetragenen* Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung“ und „*einfachen* Kulturdenkmal“, mit jeweils unterschiedlichen Rechtsfolgen, weg.

Alle Denkmale (vgl. § 2 Abs. 1 DSchG SH) werden nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) eingetragen. Diese ist jedoch nicht abschließend, so dass der Schutz der Kulturdenkmale nicht zwingend von der Eintragung in die Liste abhängig ist (vgl. § 8 (1) DSchG SH). Ein Objekt ist demnach bereits dann ein Kulturdenkmal, wenn es die im Gesetz festgelegten Kriterien erfüllt. "Nach dem neuen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen aus vergangener Zeit, deren Erforschung oder Erhaltung wegen ihres besonderen geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, technischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen."⁶³ Für die Eigentümer gilt allerdings, dass Baumaßnahmen nur dann besonderen Genehmigungsvorbehalten unterliegen, wenn sie eine Benachrichtigung erhalten haben, dass ihr Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen wurde.

Dies führt dazu, dass im ehemaligen Denkmalbuch „*eingetragene* Kulturdenkmale“ weiterhin eindeutig als Denkmale geschützt sind und in die Denkmalliste übernommen wurden (in der Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ dargestellt als eingetragenes Baudenkmal, Flächen- oder Gartendenkmal).

Im Juli 2016 erfolgte die Prüfung der ehemals „*einfachen* Kulturdenkmale“ durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein auf eine Eintragung in die Denkmalliste. Die nach der Prüfung zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenen Gebäude sind in der Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ ebenfalls als Denkmale dargestellt, mit dem Zusatz „Eintragung vorgesehen“.

Die meisten der denkmalgeschützten Gebäude sind vor 1900 entstanden, teilweise stammen sie aus der Zeit Peter Rantzaus, aus dem 16. Jahrhundert (vgl. Kap. 3.4). Einige sind auch nach 1900 erstellt worden. Die einzige Ausnahme bildet das Rathaus, das als bedeutendes Zeugnis der Rathausbauten seiner Zeit gilt und aufgrund seiner Lage den barocken Stadtgrundriss prägt.

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Bereiche um die Denkmale oder stadtbildprägenden Bereiche hinsichtlich ihrer Qualitäten und Schwächen detailliert beschrieben.

Schlossbereich

Viele Baudenkmale bzw. zur Eintragung vorgesehene Baudenkmale sowie Gartendenkmale konzentrieren sich im Schlossbereich bzw. im Bereich des ehemaligen Gutshofes (vgl. Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ in der Anlage).

⁶³ vgl. Ministerium für Justiz, Kultur und Europa Schleswig-Holstein 2015

Denkmalgeschützt sind dort die folgenden Gebäude und Anlagen:

- Schlossbereich mit Ahrensburger Schloss, Schlossinsel inkl. Baumreihen und Skulpturen, Schlossgraben mit Schlossbrücke,
- Schlossmühle am Mühlenredder,
- Marstall mit Reithalle und das
- Gutsverwalterhaus.

Zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen sind:

- die Bagatelle und der äußere Schlossgarten,
- der Speicher im alten Gutshof, die Scheune von 1911 sowie
- die Lindenallee zwischen dem Schlossbereich und dem Gutshof an der L82.

Bei dem Schlossbereich handelt es sich um den wichtigsten Identität stiftenden Bereich von Ahrensburg. Das denkmalgeschützte Schloss mit seinem Museum wird jährlich von ca. 30.000 Besuchern aufgesucht und dient auch als Veranstaltungsort für Kinderaktionen, kleine Konzerte, Ausstellungen und Eheschließungen (vgl. auch Kap. 4.4).

Allerdings wird das Schloss mit dem Schlosspark und dem angrenzenden Gutshof seiner Bedeutung für Naherholung sowie seiner kulturhistorischen und touristischen Bedeutung momentan nicht vollständig gerecht: Viele Bereiche des Schlossparks sind in die Jahre gekommen und lassen attraktive Verweilorte vermissen. Teile des ehemaligen Gutshofs (Speicher) stehen leer, die Wegeverbindungen in und durch den Schlosspark sind stellenweise in schlechtem Zustand. Darüber hinaus mangelt es bei größeren Veranstaltungen an einer ausreichenden Zahl an Parkplätzen im Schlossbereich.

Die historischen Gebäude des zum Schlossbereich gehörenden alten Gutshofes, der seit Mitte des 19. Jahrhunderts auf dem Standort des ehemaligen barocken Gartens des Schlosses entstand und Ställe, Wirtschaftsgebäude und Speicher beherbergte, stellen ein städtebauliches Potenzial dar. Die kulturellen und gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle (Weinhandel, Antiquitäten, Kunsthandwerk) bilden gute Anknüpfungspunkte.

Öffentliche und private Freiflächen dort weisen jedoch gestalterische und funktionale Defizite auf. Die Gestaltung ist heterogen und teilweise ungepflegt, eine Zonierung der Flächen ist nicht eindeutig erkennbar. Darüber hinaus weist ein Teil der Gebäude mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. Kap. 4.5).

Die beiden hinter der denkmalgeschützten Scheune gelegenen ehemaligen kleinen Scheunen sowie die drei historischen Häuser an der Kreuzung Lübecker Straße / Am Weinberg sind darüber hinaus aufgrund ihres Zusammenhangs zum Schlossensemble und der exponierten Lage an der Weinbergkreuzung, die einen Eingang in die Innenstadt darstellt und unmittelbar an den Schlosspark angrenzt, städtebaulich bedeutsam.

Der denkmalgeschützte Schlossbereich mit dem ehemaligen Gutshof sowie der Bereich um den historischen Weinberg weist die folgenden Qualitäten und Schwächen auf:

Qualitäten und Chancen



Schloss, Schlossinsel mit Schlosspark

- attraktives, saniertes Schloss auf neu sanierter Schlossinsel inmitten eines Gartendenkmals
- alter Baumbestand und Standort des ältesten Bürgervereins der Stadt in denkmalgeschütztem Gebäude („Bagatelle“)
- "Inseln" attraktiver Nutzung auf der Bagatelle: Bienenlehr- und Schaugarten, Rhododendrongarten
- Schloss als attraktiver und wichtiger Ort für Veranstaltungen und Open Air-Aufführungen im Schlosspark (Oper, Kino)
- Kooperationsvertrag: "Ahrensburger Schlossensemble" zwischen Schloss, Schlosskirche und Marstall

Ehemaliger Gutshof

- unter Denkmalschutz stehendes Gutsensemble (Marstall, Reithalle, Speicher, Scheune) mit dem Speicher in städtischem Eigentum
- vorhandene attraktive Nutzungen mit Publikumsverkehr: Marstall, Antiquitäten, Weinhändler und Kooperation unereinander
- attraktiver Multifunktionsplatz
- wichtige Wegeverbindung zum Gartenholz am nördlichen Rand des Gebietes zwischen Marstall und Parkhotel

Am Alten Weinberg

- traufständige, kleinteilige historische und daher städtebaulich bedeutsame Bebauung prägt den Stadteingang im Schlossbereich (Am Weinberg 1-5)

Schwächen



Schlossinsel mit Schlosspark

- Schloss und Schlosspark werden ihrer Einzigartigkeit entsprechend nicht ausreichend genutzt (keine Gastronomie oder besondere öffentliche Nutzungen)
- unzureichende Zahl an Parkplätzen, insbesondere für Veranstaltungen im Schlossbereich
- gering gepflegte Grünflächen an der Bagatelle

Schwächen (weiter)



Schlossinsel mit Schlosspark (weiter)

- Schlossmühle mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- unzureichende Möblierung (Bänke, öffentliche Toiletten)
- fehlende attraktive Schlossparkeingänge an der Schulstraße/Schlosspark und an der Bagatelle/Badlantic
- kaum sichtbarer Eingang zur Innenstadt an der Weinbergkreuzung
- fehlende Barrierefreiheit der Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Park: rund um die Insel, vom Schloss bis zum Alten Markt bzw. zur Bagatelle
- Trennwirkung zum Gutshof durch Lübecker Straße (unzureichende Barrierefreiheit)
- hohe Verkehrsbelastung der Lübecker Straße (Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr)
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der in privatem Eigentum befindlichen Schlossmühle
- Weiteres: Schließzeiten der Schlossinsel ab 17.00 Uhr

Ehemaliger Gutshof

- Leerstand des Speichers und hoher Modernisierungs und Instandsetzungsbedarf
- geringfügiger Leerstand und stellenweise bauliche Überformung und hoher bis mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der übrigen Gebäude
- Trennwirkung zwischen Schloss und Gutshof durch L82 (Lärm, hohe Verkehrsbelastung), Verbindung nicht barrierefrei
- fehlender Eingang am Marstall gegenüber dem Schloss
- fehlende Erweiterungsmöglichkeit aufgrund von Teilen im privaten Eigentum
- wenig sichtbare Gastronomie am Parkhotel
- zeitweise Nutzung der Multifunktionsfläche als Dauerparkplatz für das angrenzende Hotel
- heterogene, teilweise unattraktive Gestaltung der Straßenräume und Freiflächen

Am Alten Weinberg

- teilweise Leerstand und ungeordnete Nutzung, die der Lage nicht angemessen ist

Rund um den Alten Markt

Neben dem Schloss bildet der Bereich um den Alten Markt mit der rund 420 Jahre alten Kirche und den ebenso alten Gottesbuden ein historisches Herzstück Ahrensburgs. Am Alten Markt und in dessen Umgebung stehen die folgenden Anlagen unter Denkmalschutz:

- die Schlosskirche mit ihrer Ausstattung, der Kirchhof mit seinen Grabmalen, die Granitböschungsmauern sowie die Lindenreihe aus dem 18. Jahrhundert, die beiden Gottesbuden
- sowie die beiden Alten Katen

Darüber hinaus sind einige Gebäude rund um den Alten Markt ebenfalls Denkmale, deren Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist:

- das zur Schlosskirche gehörige Pastorat,
- die Wohnhäuser Am Alten Markt 4a, 6 und 10 sowie
- die Turnhalle der Schlossschule in der Schulstraße.

Der alte Markt mit den denkmalgeschützten Gebäuden verfügt heute über eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und wird weder in seiner Funktion noch in seiner Gestaltung seiner historischen Bedeutung gerecht. Der Autoverkehr auf der ehemaligen, den Platzraum durchschneidenden Bundesstraße, dominiert. Die hohe Verkehrsbelastung hat die Bausubstanz der Gottesbuden beeinträchtigt.

Südlich des Alten Marktes legen die zwei denkmalgeschützten Katen Zeugnis von der ursprünglich dörflichen Bebauung der Innenstadt am ehemaligen Ende der Großen Straße ab. Durch den Straßendurchbruch Bei der Doppeleiche/ Woldenhorn aus den 1970/1980er Jahren wurde dieser nördliche Teil der barocken Anlage der Großen Straße vom südlichen abgehängt.

Gegenüber der Alten Katen befinden sich zwei historische Gebäude, die ebenfalls das Stadtbild an dieser Stelle prägen. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Speicher aus der Zeit um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert (Bei der Alten Kate 1) sowie um ein Geschäftsgebäude aus den 1920er Jahren (Große Straße 5/5a).

Dieser Bereich weist die folgenden Qualitäten und Schwächen auf (vgl. dazu auch Kap. 0):

Qualitäten und Chancen



Am Alten Markt

- attraktive historische, denkmalgeschützte Bausubstanz
- Gottesbuden als einmalige historische Besonderheit (seit mehr als 400 Jahren Sozialwohnungen, da die Stiftungssatzung diese Nutzung verpflichtend vorschreibt)
- erstmalig Blick zum Schloss
- vorhandene Freiflächen mit gastronomischer Nutzung durch das angrenzende Schlosshotel
- attraktiver Baumbestand
- Nachverdichtungspotenzial in den hinteren Bereichen (ehemaliger Pfarrgarten, Am Alten Markt) (vgl. Kap. 4.7)
- *Weiteres:* angrenzende Nutzer (Kirche, Hotel, Pfadfinder) können zur temporären Belebung beitragen

Qualitäten und Chancen (weiter)



Bei der alten Kate / Am Rauchhause

- attraktive unter Denkmalschutz stehende Katen mit teilweise attraktiver Nutzung (Gastronomie)
- historisches Speichergebäude
- Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial Am Rauchhause

Große Straße (Nord)

- Blickachse nach Norden auf die Schlosskirche und nach Süden in die Große Straße Süd
- wichtige Wege- und Radwegeverbindung auch in die nördlichen Stadtteile (Gartenholz und Erlenhof)
- breiter, großzügiger Straßenraum

Schulstraße

- denkmalgeschützte Turnhalle und erneuerte Schulbauten
- Nähe von Kita und Grundschule mit Entwicklungspotenzial für die Kita im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Parkplätze an der Schule mit Nähe zum Schlosspark (Doppelnutzungspotenzial)

Schwächen



Am Alten Markt

- hoher Sanierungsbedarf der Gottesbuden und der Schlosskirche (Glockenturm)
- an der Nordostseite unmaßstäbliche Baukörper
- Überformung der historischen Platzanlage und Trennung der beiden Platzhälften durch die ehemalige Bundesstraße mit den Bushaltestellen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs auf dem Platz und Stellplatzbedarf durch private Nutzungen
- Kfz-dominierten Straßenraum mit überdimensionierten Verkehrsflächen, hoher Verkehrsbelastung und fehlenden Querungsmöglichkeiten
- unattraktive Fuß- und Radwegeanlagen zum Schlosspark (Höhenversprünge, schmale Gehwege, fehlende gesicherte Querungsstellen)
- fehlende Wegeverbindung zum Spielplatz an der Aue
- brach liegender ehemaliger Pfarrgarten
- fehlende barrierefreie öffentliche Toiletten, auch im Schlossbereich

Schwächen



Bei der alten Kate / Am Rauchhause

- unattraktiver Straßenraum in schlechtem Zustand
- sehr heterogene Bebauung, teilweise mit höherem Sanierungsbedarf
- Brachen und der Lage wenig angemessene Nutzungen (Autowerkstatt) im Umfeld der alten Katen führt zu fehlende Raumkanten
- Dominanz des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen und auf privaten Flächen

Große Straße (Nord)

- überdimensionierter und Kfz-dominiertes Straßenraum (Charakter der ehemaligen Bundesstraße) mit mangelhaften Fuß- und Radverkehrsanlagen
- hohe Verkehrsbelastung
- keine gesicherten Querungsstellen
- Dominanz des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich Doppeleiche / Große Straße
- fehlende Orientierung Richtung Schloss
- geringe Wahrnehmbarkeit des Dachreiters der Schlosskirche durch üppigen Baumbestand
- stellenweise Leerstände in den Erdgeschossen
- uneinheitliche Straßenraum-/Platzgestaltung (kleiner Platz auf der Ostseite bildete einst u.a. den Abschluss der historischen Großen Straße)

Schulstraße

- Bereich um die Kehre an der denkmalgeschützten Turnhalle wird der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Schlosspark weder funktional noch gestalterisch gerecht
- hoher Modernisierungsbedarf des Kita-Gebäudes (Der Standort ist angesichts des stetigen Ausbaus der Schlossschule, der steigenden Bedarfe an Kinderbetreuung, sowie aufgrund der Nähe zur Schlossschule für die Betreuungssituation von großer Bedeutung.)

Zentrale Innenstadt

Im zentralen Innenstadtbereich zwischen Woldenhorn / Bei der Doppeleiche im Norden und Osten, Heinz-Beusen-Stieg/Gerhardstraße im Süden sowie dem Stormarnplatz im Westen gibt es abgesehen vom Rathaus mit seinem Vorplatz (s.u.) keine weiteren Baudenkmale. Allerdings ist für den Rathausplatz, den historischen barocken Stadtgrundrisses mit der prägenden Großen Straße (Süd) und den beiden seitlichen „Kohschietstraßen“ sowie dem Rondeel mit dem „Dreizack“ eine Eintragung in die Denkmalliste als Gartendenkmal vorgesehen.

Diese Gartendenkmal mit seiner Randbebauung, die im Bereich der Großen Straße aus den 1970er bis 1980er Jahren stammt, bildet heute das Zentrum Ahrensburgs mit dem Haupteinkaufsbereich. Der Bereich weist die folgenden städtebaulichen Qualitäten und Schwächen auf:

Qualitäten



Große Straße (Süd)

- Durch Umgestaltung im Jahr 2011 auf der Grundlage des Realisierungskonzeptes attraktiver Straßenraum mit stadtbildprägenden Linden
- attraktive Platz- und Grünräume (Buchenhecken, kleine Oasen), einzelne Spielgeräte, Bocciaplatz, Rasenflächen

Weiteres:

- gut funktionierende Gastronomie auf der Ostseite
- technische Infrastruktur für Stadtfeste, die dort stattfinden



Rondeel, Manhagener und Hagener Allee

- funktionierender, kleinteiliger Einzelhandel in den „Drei Strahlen“ und in der Hamburger Straße
- altstädtisch anmutender, beschaulicher Stadtraum (Gebäudegliederung und Höhe) mit städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden
- grundsätzlich attraktiver Straßenraum (letzte Städtebauförderung der 1980er/1990er Jahre) mit Baumbestand
- attraktiver belebter Stadtraum und Treffpunkt, insbes. Am Rondeel als belebter und beliebter Platz
- Gastronomie, auch im Innenbereich der Strahlen



Hamburger Straße

- Ankernutzung: Kaufhaus Nessler
- Verbindung zum Rathausplatz über die Passage zwischen Nessler und der Sparkasse Holstein sowie zur Manfred-Samusch-Straße
- punktuell vorhandene Alleebäume
- hohe Investitionsdynamik



Schwächen



Große Straße (Süd)

- unterschiedliche Solitärbauten am Rondeel im Eingang zur Großen Straße mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf schränken die Wahrnehmbarkeit der historischen Grünanlage ein
- fehlende Orientierung Richtung Schloss
- Dominanz des ruhenden Verkehrs entlang der mittleren Fahrtrasse: erschwert Querung, führt zu optischer Trennung des Platzes und geringer Wahrnehmbarkeit der historischen Achse
- gemeinsame Fuß- und Radverkehrsführung führt zu mangelhafter Verkehrssicherheit
- aufgrund der Breite ungunstige Situation für Einzelhandel, schlechter funktionierende Westseite und häufiger temporäre Leerstände
- nicht genügend Verweil- und Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene

Rondeel, Manhagener und Hagener Allee

- einzelne Überprägungen von historischen Fassaden
- häufigere temporäre Leerstände im südlichen Bereich
- wenig erkennbare Zugänge zu den Durchgängen und fehlender Durchgang zwischen Manhagener und Hagener Allee (vgl. auch Kap. 4.2)
- Durchschneidung der Strahlen und damit der historischen Blickbeziehungen durch die Bahnlinie, die künftig durch die Lärmschutzwand noch extrem verstärkt wird (vgl. Kap. 4.8)
- mangelhafte Radverkehrsführung: unklare Führung, Wege im Seitenraum zu schmal
- Dominanz des Kfz-Verkehrs: Parksuchverkehr, ruhender Verkehr, Lieferverkehr
- unzureichende Gehwegbreiten und mangelnde Barrierefreiheit (Bodenbeläge, Geschäftseingänge, Straßenquerungen, Aufsteller, Gastronomie)
- hohe Verkehrsbelastung und besondere Anforderungen an Stellplätze durch die Dialyseklinik in der Hagener Allee

Schwächen (weiter)



Hamburger Straße

- besonders hoher funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf
- geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum: Geh- und Radwege, Aufsteller, Dominanz des ruhenden Verkehrs, unattraktive Abstellanlagen für Fahrräder
- keine Aufstellmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge
- wenig erkennbare Zugänge zu den Durchgängen
- mangelnde Barrierefreiheit (Bodenbeläge, Geschäftseingänge, Straßenquerungen)
- Mängel bei der Führung des Radverkehrs: unklare Führung durch wechselnde Oberflächengestaltung, Wege im Seitenraum zu schmal
- Verbindung zwischen Hamburger Straße und Rathausplatz führt über wenig attraktiven "Hinterhof" mit Stellplatzfläche und TG- Einfahrt sowie nicht angenommener Fahrradabstellanlage (schlechte Qualität: Vorderradhalter = „Speichenkiller“)
- stellenweise unangemessene bauliche Dichte und Maßstabssprünge durch ältere Bebauung, die zu einer Unterbrechung der Raumkante führt
- hoher Stellplatzbedarf durch Ärztehaus, auch im öffentl. Raum

Rathaus mit Rathausplatz

Das Rathaus, steht als Zeichen für die Selbständigkeit der damals noch jungen Stadt. Es entstand Ende der 1960er Jahre nach einem Wettbewerb als Endpunkt des barocken Achsenkreuzes. Durch seine Lage zwischen dem Rathausplatz und dem Stormarnplatz bildet es einen Solitär aus.

Das Rathaus ist im Jahr 2014 unter Denkmalschutz gestellt worden, da es aufgrund der sehr gut erhaltenen Innen- und Außengestaltung und Ausführung „aus einem Guss“ ein besonders konsequent ausgeführtes Beispiel eines modernen Rathausbaus darstellt. Mit dem ebenfalls hochwertig gestalteten Rathausvorplatz bildete es eine unverwechselbare Einheit. Alle bis dato über die Stadt verteilten Dienststellen fanden Platz im neuen Rathaus.

Der Hamburger Architekt Karl-Heinz Scheuermann, der später auch die benachbarte Bibliothek entwarf, die ursprünglich als Ratssaal dienen sollte, plante und erbaute das Rathaus in nur zwei Jahren, zwischen 1968 und 1970.

Dem Gebäude vorgelagert ist ein ca. 70 cm über Straßenniveau liegender Vorplatz, der mit einem Raster aus grauen Betonplatten belegt ist und dessen Haupttreppe von zwei Wasserbecken flankiert wird.

Bis heute ist das Rathaus innen und außen nahezu unverändert. Die Raumauskleidung, Innenausstattung und teilweise auch die Möblierung ist in vielen Zimmern (Magistratzimmer, Foyer, Bürgermeisterzimmer) erhalten geblieben, so dass das einheitliche Bild mit seinem schwarz-weiß-Konzept und der flexiblen Raumaufteilung überwiegend bewahrt blieb.⁶⁴

Dieser über jahrelang unangetastete Bestand des Ahrensburger Rathauses bewirkte jedoch einen Sanierungsstau und führte dazu, dass das Gebäude aus heutiger Sicht über zahlreiche bauliche Mängel verfügt, die in einem Gutachten des Institutes für Building Documentation der TU Braunschweig (Prof. Dr.-Ing. Harald Kloft und Dipl.-Ing. Architekt Sebastian Hoyer 2013/2014) im Detail beschrieben werden. Zahlreiche optische und technische Mängel schränken die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes erheblich ein. Darüber hinaus entspricht das Gebäude weder energetischen noch brandschutztechnischen Anforderungen. An manchen Stellen wird auch die Verkehrssicherungspflicht nicht erfüllt.

Neben den genannten Substanzschwächen verfügt das Rathaus auch über funktionale Defizite: Das Rathaus ist für die seit den 1970er Jahren im prosperierenden Hamburger Umland stetig gewachsene Stadt Ahrensburg mittlerweile wieder zu klein geworden. Das aktuelle Nutzungskonzept, das der Sanierung zugrunde liegt, belegt ein Defizit von rund 450 m² Büroflächen für die aktuelle Verwaltung, nicht einberechnet sind darin Nebenflächen wie Besprechungsräume, Teeküchen, Lager, WC-Anlagen und Flure. Diese lösen einen Bedarf von rund weiteren 450 m² Flächen aus. Diese müssen außerhalb des Bestandsgebäudes untergebracht werden.⁶⁵

Darüber hinaus verfügt die Stadt nach wie vor weder über Sitzungsräume für Ausschüsse, Beiräte und Fraktionen sowie über einen Ratssaal für die Stadtverordnetenversammlung. Das rund 30 Jahre alte und ursprünglich als Ratssaal geplante Bibliotheksgebäude, das nach wie vor bauliche Voraussetzungen eines Ratssaals erfüllt (z.B. Deckenhöhe im Obergeschoss), wurde seiner ursprünglichen Bestimmung nie zugewiesen und ist in absehbarer Zeit ebenfalls sanierungsbedürftig.

Die Ausschüsse, Beiräte und Fraktionen nutzen die kostenpflichtigen Räume des Peter-Rantzaus-Hauses. Die Stadtverordnetenversammlung findet zurzeit in der Reithalle des Marstalls statt, wodurch der Stadt ebenfalls Kosten für Bestuhlung und – aufgrund der Entfernung vom Rathaus – für Personal entstehen.⁶⁶

Zusammenfassend weist das Rathaus mit seinem Vorplatz und dem Rathausplatz die folgenden Qualitäten und Schwächen auf:

⁶⁴ vgl. Gisberts Teil A, S.22; Dr. Olaf Gisberts beschreibt in seinem Gutachten detailliert die besonderen Elemente des Ahrensburger Rathauses.

⁶⁵ vgl. Stadt Ahrensburg 2016

⁶⁶ vgl. Vermerk der Stabsstelle ST 3.1 Gremienarbeit/Controlling/Berichtswesen vom 25.01.2016

Qualitäten und Potenziale



Rathaus mit Rathausplatz

- denkmalgeschütztes, den Platz und den Endpunkt der Achse prägendes Rathausgebäude mit vorgelagertem Rathausplatz
- vielseitig nutzbarer größter städtischer Platz: Markt, Flohmärkte, Feste, Treffpunkt
- südlicher Rathausplatz: gastronomische Nutzung im Sommer unter Schatten spendenden Arkaden und amerikanischen Eichen
- Standort des Wochenmarktes (mittwochs und samstags)
- Einkaufslage am Laufweg zwischen Nessler und CCA
- vorhandene Parkplätze in zentraler Lage, die nördliche Hälfte des Platzes ist mit einer Tiefgarage unterkellert

Schwächen



Rathaus mit Rathausplatz

- heterogene Randbebauung und Dominanz des ruhenden Verkehrs, mangelhafter Aufenthaltsqualität sowie mangelhafter Barrierefreiheit aufgrund der Oberflächengestaltung
- Durchschneidung von Rathausvorplatz und Rathausplatz durch Manfred-Samusch-Straße
- stark sanierungsbedürftiges Rathaus
- fehlende Büros und Besprechungsräume (ermittelter Zusatz-/ Neubaubedarf von ca. 450 m² reiner Bürofläche + Verkehrs- und Sonderflächen; Neubaubedarf: ca. 800 – 1000 m²)
- Verwaltung in provisorischem Pavillon untergebracht
- fehlender Ratssaal und Fraktionsräume
- mangelnde Barrierefreiheit und mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der rund 30 Jahre alten Bibliothek neben dem Rathaus

Bereiche mit städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäude

Neben den oben dargestellten Bereichen mit denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen finden sich in einzelnen Bereichen der Straßen Reeshoop, Königstraße und Lohe weitere städtebaulich bedeutsame historische Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz) aus der Zeit um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bis in die 1920er Jahre. Sie verfügen überwiegend noch über die erkennbare historische Fassadengliederung und weisen größtenteils geringen oder mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und stehen für die kleinteilige und vorstädtische Struktur Ahrensburgs um die Jahrhundertwende.

Qualitäten und Chancen



Königstraße und Lohe (Ostseite)

- attraktiver und überwiegend barrierefreier Straßenraum
- kleinteilige, teilweise historische Bausubstanz (Villen in der Königstraße und Katen in der Lohe)

Reeshoop

- stellenweise attraktive historische Bausubstanz



Schwächen



Lohe

- Dominanz des ruhenden Verkehrs am östlichen Ende
- kein Endpunkt der Achse Lohe (Platz ohne Nutzung im Privateigentum)
- überformte historische Bausubstanz, die teilweise mittleren oder hohen Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweist
- sehr heterogene Bebauung (Alter, Kubatur, Höhen), nicht immer mit einheitlicher Bauflucht und Unterbrechung der Raumkante
- im östlichen Bereich: schlechter Zustand des Straßenraums (fehlende Barrierefreiheit, wechselnde Straßenbeläge)



Bahnhofsbereich und Innenstadtengänge

Im Bereich des Bahnhofs gibt es nur ein denkmalgeschütztes Gebäude, das Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1865, das noch nicht in die Denkmalliste eingetragen ist und einen guten baulichen Zustand aufweist. Der Bahnhofsbereich bildet sowohl für mit der Bahn anreisende Besucher als auch für mit dem Kfz aus Richtung Hamburg ankommende Besucher den Eingang in die Innenstadt. Gleichzeitig quert eine Veloroute diesen Stadtraum. Daher kommt dem Bahnhofsumfeld hinsichtlich Orientierung und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Eine attraktive grüne Wegeverbindung führt entsprechend von dort aus Richtung Innenstadt. Das P&R-Gebäude Alter Lokscheunen mit rund 550 P&R-Plätzen stellt ein attraktives Angebot für die Pendler dar.

Aktuell erfährt dieser Bereich eine hohe Entwicklungsdynamik, die sich in unterschiedlichen Konzepten und geplanten Baumaßnahmen ausdrückt.

So liegen Vorplanungen für ein Fahrradparkhaus mit rund 400 - 700 Stellplätzen vor. Das unmittelbare Umfeld soll in diesem Zusammenhang neu geordnet werden.

Mit der Baumaßnahme Lindenhof (Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel) wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Dadurch sind 100 öffentliche Parkplätze entfallen.



Abb. 42 Fahrradparkhaus (Quelle: WRS Architekten u. Stadtplaner)



Abb. 43 Bebauung am Lindenhof (Quelle: Stadt Ahrensburg 2015)

Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen weiteren Planungen in Form von Vorentwürfen zu einem Kino in der Bahnhofstraße sowie weiterer Wohnbebauung an der Hamburger Straße vor.

Neben dem Bahnhof stellen insbesondere die Schnittstellen des Hauptstraßenrings (vgl. Kap.4.8) mit den innerstädtischen Querstraßen Eingänge in die zentrale Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich dar.

Dabei handelt es sich um die folgenden Bereiche:

- Hamburger Straße / AOK-Knoten
- Stormarnstraße / An der Reitbahn
- Reeshoop / Bei der Doppeleiche
- Woldenhorn / Lohe / Carl-Barckmann-Straße

An keiner dieser genannten Bereiche der Innenstadt befinden sich städtebaulich hervorgehobene „Eingänge“, die erkennen lassen, dass hier die Innenstadt beginnt. Teilweise befinden sich dort Parkplätze (An der Reitbahn, Lohe oder Carl-Barckmann-Straße). Dieses ist grundsätzlich als sinnvoll zu bewerten, jedoch weisen die Wege von den Parkplätzen in die Innenstadt gestalterische Defizite und mangelhafte Orientierungsmöglichkeiten auf. Es fehlen für Ortsfremde Orientierungsmöglichkeiten.

Besondere städtebauliche Missstände weist der AOK-Knoten an der Hamburger Straße auf der Südostseite auf. Dem attraktiven Neubau des Domicil am Innenstadteingang fehlt ein entsprechendes Pendant auf der gegenüberliegenden Seite. Der AOK-Knoten ist bereits jetzt an der Grenze seiner verkehrlichen Belastbarkeit und wird seiner Funktion als zentraler Innenstadteingang nicht mehr gerecht und es bedarf sowohl eines ortsgestalterischen als auch eines verkehrstechnischen Umbaus.

Im folgenden Abschnitt werden die städtebaulichen Missstände der Innenstadteingänge zusammenfassend beschrieben:



Bahnhofsbereich

- keine Orientierung Richtung Innenstadt für Ortsfremde
- Stellenweise schlechter Zustand von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Geh- und Radwege, Plätze) hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit
- keine barrierefreie Toilette
- stellenweise „wildes“ Parken von Radfahrern und Kfz (auch aufgrund fehlender privater Stellplätze der Wohnungsbauten aus den 1950er/1960er Jahren)
- stellenweise mittel oder stark instandsetzungs- oder modernisierungsbedürftige Bausubstanz aus den 1950/60er Jahren
- Busse, die den ZOB anfahren behindern Verkehrssituation zu bestimmten Zeiten
- ZOB: mangelnde Barrierefreiheit, unzureichende Kapazität zu Spitzenstunden
- westlich und nördlich des Bahnhofs: hohe Sanierungsbedürftigkeit des öffentlichen Raumes (insbesondere Geh- und Radwege, öffentliche Plätze)
- unzureichende Raumkapazitäten der VHS



Hamburger Straße / AOK-Knoten

Von Weitem ist der Beginn der Innenstadt an dieser Stelle kaum erkennbar, erst von Nahem wird auf der Westseite durch den Neubau des Domicils ein Stadteingang formuliert. Darüber hinaus liegen dort folgende Missstände vor:

- Brachen und Leerstände im östlichen Bereich (Hamburger Straße / Ecke Gerhardstraße)
- hohe Kfz-Verkehrsbelastung und zeitweise Probleme im Verkehrsablauf am AOK-Knoten
- mittelfristiger Sanierungsbedarf des Trogens



Stormarnstraße bzw. Manfred-Samusch-Straße / An der Reitbahn

Die verkehrliche Dominanz des Straßenraums sowie unterbrochene oder fehlende Raumkanten führen zu fehlender Erkennbarkeit des Innenstadteingangs (An der Reitbahn / Manfred-Samusch-Straße) bzw. der Stadtmitte mit dem Rathaus



Reeshoop / Bei der Doppeleiche

Das teilweise leerstehende Gebäude aus den 1970er Jahren wird dem Innenstadteingang nicht gerecht.



Woldenhorn / Lohe

Im Eingang zur Innenstadt befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Der Weg von dort aus in den zentralen Einkaufsbereich wird kaum erkennbar. Eine Querungsmöglichkeiten über den Woldenhorn fehlt. Die Raumkante entlang des Woldenhorns ist an dieser Stelle durchbrochen.



Woldenhorn / Carl-Barckmann-Straße / Neue Straße

Am Rande der Innenstadt um die Neue Straße herum befinden sich zwei Parkhäuser in privatem Eigentum mit insgesamt rund 450 Stellplätzen, die selbst zu Stoßzeiten nie vollständig ausgelastet sind. Dieser Bereich weist die folgenden Schwächen auf:



- fehlende Markierung des Innenstadteingangs an der Carl-Barckmann-Straße (Wirkung der Carl-Barckmann-Straße als Hauptverkehrsstraße, wenig attraktive Querung)
- wenig attraktive und für Ortsfremde schwer wahrnehmbare fußläufige Verbindung in die Innenstadt entlang unattraktiver Rückseiten der Neuen Straße
- unterschiedliche Materialität der Straßenräume erschwert Orientierung
- wenig attraktives Parkhaus (Carl-Barckmann-Straße/Woldenhorn)
- keine direkte Zufahrt in das neue Parkhaus Meierei von der Straße Woldenhorn aus
- geringe Auslastung der beiden vorhandenen Parkhäuser, durch Dauernutzer

Zusammenfassende Bewertung

Viele der Baudenkmale in der Stadt reihen sich entlang des historischen Stadtgrundrisses auf und prägen diesen insbesondere im nördlichen Untersuchungsgebiet in besonderem Maße.

Ein großer Teil dieser denkmalgeschützten Gebäude besitzt dabei umfassenden oder mittleren Modernisierungsbedarf. Davon betroffen sind insbesondere das Rathaus sowie die Gebäude am Alten Gutshof, die Schlossmühle sowie die Kirche mit den Gottesbuden und weitere historische Gebäude am Alten Markt.

Ebenso wie die denkmalgeschützten Gebäude weisen auch einige Straßenräume des historischen Stadtgrundrisses hohen bis mittleren funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf auf (vgl. Kap. 4.5) und werden ihrer Funktion im Stadtgefüge als wichtige Verbindung innerhalb der Innenstadt aktuell nicht mehr gerecht.

Viele dieser Bereiche weisen zahlreiche städtebauliche Missstände auf, die ihrer Funktion als Teil einer attraktiven Innenstadt beeinträchtigen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Qualitäten	Schwächen
• Die barocke Stadtstruktur ist überwiegend erhalten und weist in Teilen hohe stadträumliche Qualitäten mit einem hohen denkmalgeschützten Grünflächenanteil auf. • denkmalgeschützte Gebäude konzentrieren sich im nördlichen Innenstadtbereich zwischen dem Alten Markt und dem Gutshof. • die südliche Innenstadt ist durch denkmalgeschützte Grünanlagen geprägt. • Hagener und Manhagener Allee wirken mit zahlreichen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden und qualitativ gestalteten Straßenräumen kleinteilig und altstädtisch.	• keine zusammenhängende Wirkung des überwiegend denkmalgeschützten historischen Stadtgrundrisses (Brüche, überdimensionierte Straßenräume) • unterschiedlich gestaltete Straßen- und Stadträume aus verschiedenen "Epochen" • stellenweise hoher Erneuerungsbedarf der Straßenräume der historischen Achsen • keine gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ und dem Schlossbereich • Durchschneidung der historischen Stadtstruktur an zwei Stellen: Bei der Doppeleiche/Woldenhorn und Lübecker Straße • eingeschränkte Erlebbarkeit der historischen grünen Achsen durch Straßendurchbrüche (Bei der Doppeleiche / Woldenhorn bzw. Lübecker Straße), Bahnlinie (Hagener und Manhagener Allee) und den ruhenden Verkehr (Große Straße) • stellenweise fehlende oder durchbrochene Raumkanten entlang zentraler innerstädtische Straßen (Manfred-Samusch-Straße, Stormarnplatz, Rathausstraße, Lohe, Am Rauchhause, Woldenhorn, Am Alten Weinberg) • zahlreiche Funktionsschwächen der Straßen des historischen Stadtgrundrisses (vgl. Kap. 4.6.)

4.7 Grün- und Freiflächen

Das Stadtgebiet von Ahrensburg verfügt über zahlreiche hochwertige Grünflächen, die teilweise unter Schutz stehen oder übergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund besitzen.⁶⁷ Das zentrale Siedlungsgebiet mit der Innenstadt und den angrenzenden Wohnquartieren ist einer Insel gleich von Auetal und Bredenbek umgeben. Dadurch sind wohnungsnahe Erholungsflächen von allen Orten der Stadt aus gut erreichbar.⁶⁸ Für den Biotopverbund ist insbesondere das Auetal bedeutsam. Der übrige Innenstadtbereich hat – abgesehen von den Lindenreihen – überwiegend nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume.⁶⁹

Gemäß **Flächennutzungsplan** und **Vorentwurf des Landschaftsprogramms** sollen die Naturräume erhalten und als Naherholungsräume besser nutzbar gemacht werden.⁷⁰ In der Innenstadt bezieht sich dieses auf den Schutz der alten Bäume, die Entwicklung des Ahrensburger Schlossgartens,⁷¹ die Wiederherstellung der Verbindung der Schlossparkbereiche durch Veränderung der Brücke Lübecker Straße (Wiederherstellung der alten Bauernbrücke)⁷² sowie die Aufhebung von durch Hauptverkehrsachsen entstehende Barrieren.⁷³

Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den Lindenbestand in der Großen Straße sowie in den „Drei Strahlen“ als Teil des historischen barocken Stadtgrundrisses sowie den Schlosspark im Norden und den Stormarnplatz im Südwesten. Diese Bereiche werden umfassend in Kapitel 4.6 beschrieben.

In den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebietes befinden sich viele Wohngebäude mit gärtnerisch geprägten Grundstücken. Im inneren Untersuchungsgebiet sind die Grundstücke fast vollständig versiegelt. Häufig werden die Blockinnenbereiche als Stellplatzflächen genutzt (vgl. Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).

An manchen Stellen des Gebietes befinden sich mindergenutzte bzw. brach liegende Grundstücke, die sich für eine bauliche Ergänzung und Vervollständigung der Innenstadt eignen. Dabei handelt es sich um die folgenden Bereiche (vgl. Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage):

- In der Umgebung des Alten Marktes befinden sich zahlreiche mindergenutzte brachliegende Flächen (rückwärtige Bereiche der Grundstücke am Alten Markt, ehemaliger Pfarrgarten, Grundstücke hinter den alten Katen).

⁶⁷ vgl. Landschaftsplan Vorentwurf 2014, Karte: Tabuzonen für die Siedlungsentwicklung zum Schutz wertvoller Bereiche.

⁶⁸ vgl. Landschaftsplan Vorentwurf 2014, Karte: Erholung im Wohnumfeld

⁶⁹ vgl. ebd. Karte Arten und Biotope

⁷⁰ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 52

⁷¹ Konkrete Pflege- und Entwicklungshinweise werden dazu bereits in einem gartenhistorischen Gutachten aus dem Jahr 2005 getroffen.

⁷² vgl. ebd. Hinweis: Eine Wiederherstellung der alten Bauernbrücke ist nur bei einer Reduzierung des Verkehrs auf der Lübecker Straße möglich. Da davon innerhalb der Laufzeit des Städtebauförderungsprogramms – trotz anhaltender Diskussionen um eine Nordumfahrung – nicht auszugehen ist, wird diese Idee in diesem Konzept nicht weiterverfolgt.

⁷³ vgl. ebd. Karte Landschaftsbild

- Vereinzelt brach liegende oder minder genutzte Flächen befinden sich auch im zentralen Innenstadtbereich entlang der Innenstadtengänge (Hamburger Straße, Neue Straße, Lohe, vgl. auch Kap. 4.6).
- Rund um den Rathausplatz, insbesondere entlang der Manfred-Samusch-Straße befinden sich weitere brach liegende oder mindergenutzte Flächen, die das Erscheinungsbild der Stadt an dieser Stelle erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan 80 A, der am 28.09.2009 als Satzung beschlossen wurde, setzt am südlichen Rand des Stormarnplatzes vier solitäre Einzelgebäude für Gemeinbedarfsnutzung fest. Zwei von diesen Flächen wurden mittlerweile durch das JuKi42 und das Peter-Rantzau-Haus bebaut. Die beiden anderen Flächen liegen nach wie vor brach und werden temporär genutzt (Stellplatzanlage und Skateranlage).

Die größte zentrale nicht denkmalgeschützte Grünfläche ist die Grünfläche am Stormarnplatz, die durch die Aufgabe des östlich gelegenen Sportplatzes im Jahr 2008/2009 entstand. Insgesamt verfügt dieser Bereich über die folgenden Qualitäten und Misstände.

Qualitäten



- verschiedene gut angenommene zentrale Nutzungen: vereinsgenutzte Sportplätze, Skateranlage (mit regionaler Ausstrahlung), Jugendeinrichtungen, Peter-Rantzau-Haus sowie temporäre Veranstaltungen: Flohmarkt, Zirkus)
- Baumbestand, Reste des Ovals der ehemaligen Reitbahn
- die im Jahr 2007/2008 sanierten Sportplätze, die in bester innerstädtischer Lage liegen, stellen mittelfristig ein wichtiges Wohnbaupotenzial dar

Schwächen



- fehlende räumliche Fassung an der Manfred-Samusch-Straße
- stellenweise Dominanz des ruhenden Verkehrs an der Manfred Samusch Straße
- geringe Aufenthaltsqualität und keine ausreichende Nutzbarkeit der Freiflächen und Sportanlagen (fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, Zäune)
- brach liegende, und temporär genutzte Flächen zwischen Peter-Rantzau-Haus und Rathaus bzw. zwischen Peter-Rantzau-Haus und JuKi 42. Beide Flächen sind im B-Plan 80 A als Bauflächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
• attraktive großflächige Grünflächen im Untersuchungsgebiet • hohe Durchgrünung der Wohngebiete an den Rändern des Untersuchungsgebiets • hoher Anteil an denkmalgeschützten Grünanlagen im zentralen Stadtgebiet mit prägendem historischen Baumbestand (Lindenalleen, Große Straße)	• Durchschneidung des Naherholungsgebietes Auetal durch Lübecker Straße • nicht ausreichende Nutzbarkeit der Grünanlagen (Schlosspark) • hohe Versiegelung des zentralen Innenstadtbereichs • geringe Verweilqualitäten einiger innerstädtischer Straßen- und Platzräume (Rathausplatz, Alter Markt, Klaus-Groth-Straße, Platzflächen im Bereich des alten Gutshofes) • stellenweise Brachflächen oder mindergenutzte Freiflächen (Parkplätze) entlang ehemaliger "Rückseiten" oder in zentralen innerstädtischen Bereichen

4.8 Erschließung, Verkehr und Mobilität

Allgemeine Rahmenbedingungen

Ahrensburg ist durch seine kompakte Siedlungsstruktur eine „Stadt der kurzen Wege“. Der Großteil der Bevölkerung von Ahrensburg wohnt nicht weiter als 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt und kann damit schnell die täglichen Erledigungen abwickeln. Daher sind 80 % der zurückgelegten Wege in Ahrensburg kürzer als 5 km. Rund 40 % der Wege ins Stadtzentrum werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt.⁷⁴

Bezüglich des Motorisierungsgrads liegt Ahrensburg dennoch im Jahr 2007 im Spitzenfeld Schleswig-Holsteins. Auf 1.000 Einwohner kommen durchschnittlich 591 Kfz. Dies betrifft nicht nur die äußeren Stadtteile, sondern auch die Innenstadt.⁷⁵

Gleichzeitig ist Ahrensburg aufgrund seiner hohen Bedeutung als Arbeitsort von hohem Einpendlerverkehr betroffen. Insgesamt pendelten im Jahr 2015 täglich rund 13.200 Menschen in die Stadt ein, insbesondere aus den Städten und Gemeinden des Kreises Stormarn sowie aus Hamburg. Lediglich 8.412 Menschen pendelten täglich aus Ahrensburg in andere Städte und Gemeinden, mit steigender Tendenz, die meisten davon nach Hamburg (vgl. Abb. 44).⁷⁶

Die Bedeutung Ahrensburgs als Arbeitsort führt zu einer hohen Verkehrsbelastung der innerstädtischen Straßen, da rund 70 % der Einpendler mit dem eigenen PKW zu ihrem Arbeitsplatz fahren, während der ÖPNV bei den Einpendlern nach Ahrensburg – anders als bei den Auspendlern – nur eine untergeordnete Rolle spielt.⁷⁷ Nur rund 25 % der Verkehre in der Stadt sind dem entsprechend Binnenverkehre, dagegen sind fast die Hälfte (42 – 45 %) Zielverkehre (vgl. Abb. 56).

⁷⁴ vgl. Masterplan Verkehr I, sowie Dr. Lademann & Partner 2016, S.28

⁷⁵ vgl. Masterplan Verkehr, Bild 1-9

⁷⁶ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.21

⁷⁷ vgl. Masterplan Verkehr Teil II, S. 17



Abb. 44 Pendlerverkehre in Ahrensburg
(Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

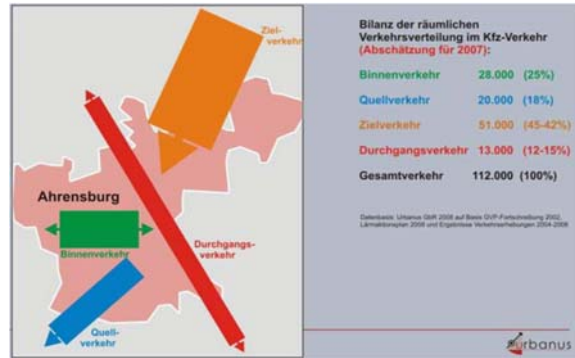


Abb. 45 Verkehrsbeziehungen in Ahrensburg
(Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für das Untersuchungsgebiet, bedeutet der hohe Anteil an Zielverkehr, dass die meisten Hauptverkehrsstraßen hohe Verkehrsstärken aufweisen (> 15.000 Kfz/24h). Insbesondere die Überlagerung von Berufs-, Einkaufs- und Besorgungsverkehren im Stadtzentrum führt dazu, dass die Verkehrsbelastung kontinuierlich auf einem hohen Niveau ist und sich Behinderungen im Verkehrsablauf erst über einen längeren Zeitraum wieder abbauen. Im Bereich Woldenhorn/AOK-Knoten ist der Verkehrsfluss zu den Spitzenzeiten gelegentlich gestört.⁷⁸

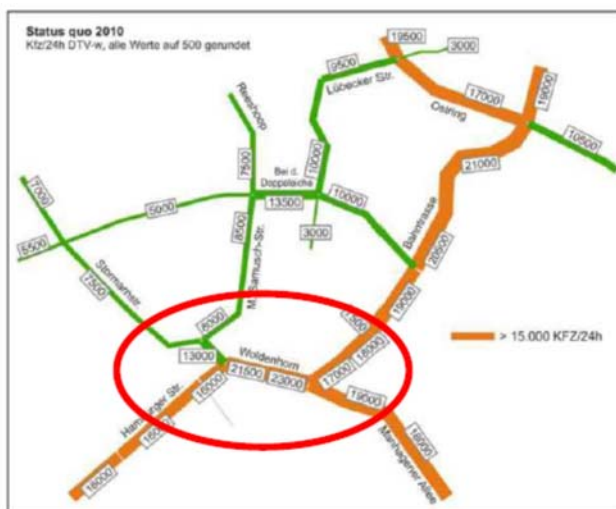


Abb. 46 Verkehrsbelastung der innerstädtischen Straßen mit neuralgischen Knotenpunkten (Quelle: Masterplan Verkehr 2010, Verkehrskonzept 2016)



Abb. 47 Bewertung der straßenräumlichen Verträglichkeiten (Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

Der Masterplan Verkehr stellt in einzelnen Straßen im Innenstadtbereich die Unverträglichkeit der Verkehrsnutzung mit der städtebaulichen Situation bzw. der angrenzenden Nutzung aufgrund hoher Verkehrsbelastung dar (vgl. Abb. 58).⁷⁹

⁷⁸ vgl. GGR Analyse Verkehr: Präsentation vom 4.11.2015

⁷⁹ vgl. Masterplan Verkehr II, S. 75

Im Bereich des Untersuchungsgebietes handelt es sich dabei um die Straßen:

- Manfred-Samusch-Straße / Reeshoop (mittlere bis hohe Unverträglichkeit)
- Bei der Doppeleiche / Woldenhorn (mittlere Unverträglichkeit)
- Große Straße Nord / Am Alten Markt / Lübecker Straße (hohe Unverträglichkeit)

Zur Entlastung der Innenstadt wird daher seit einigen Jahren der Bau einer Nordumfahrung diskutiert, zu denen gegenwärtig verschiedene Varianten vorliegen, jedoch derzeit noch keine tragfähige politische Entscheidungsgrundlage vorhanden ist.

Die aktuell im Rahmen des Verkehrskonzeptes durchgeführte Verkehrszählung hat im Vergleich zu den im Rahmen des Masterplans Verkehr durchgeführten Verkehrszählungen ergeben, dass die Verkehrsbelastung in der Großen Straße (Nord und Süd) zurückgegangen ist, während sie zwischen den Straßen Woldenhorn und An der Doppeleiche sowie am AOK-Knoten und an der Kreuzung An der Reitbahn / Manfred Samusch-Straße zugenommen hat. Es hat hier offensichtlich eine Verlagerung stattgefunden.⁸⁰

Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich im Erschließungsstraßennetz sehr unterschiedliche Geschwindigkeitsregelungen, die detailliert im Verkehrskonzept beschrieben werden.⁸¹ Neben den Tempo-50 Straßen gibt es auch Tempo 20- und Tempo 30-Zonen sowie verkehrsberuhigte Zonen, teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Dies bedeutet, dass „im Sinne des Leitbilds der „selbsterklärenden Straße“ von der straßenräumlichen Gestaltung nur teilweise auf die vorhandene Geschwindigkeitsregelung geschlossen werden“ kann. „Gut gelöst ist dies vor allem in den neu gestalteten Bereichen um die Große Straße, deren Straßenraumgestaltung mit der eingerichteten Tempo 20-Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbe-
reich) im Einklang steht und für den Raum und die anliegenden Nutzungen auch angemessen ist.“⁸² Gleichzeitig weist der Straßenraum der Großen Straße Süd bereits moderne Gestaltungselemente auf. Seine Aufenthaltsqualität wird jedoch durch die Stellplatzanlagen, insbesondere im südlichen Bereich der Straße, beeinträchtigt.

Die Straßenraumgestaltung ist – aufgrund ihres unterschiedlichen Alters – sehr heterogen. Der Straßenzug Große Straße Nord, Am Alten Markt, Lübecker Straße hat noch den Charakter der ehemaligen Bundesstraße und ist für die aktuellen Verkehrsverhältnisse deutlich überdimensioniert. Viele Straßen im südlichen Untersuchungsgebiet sind Einbahnstraßen, die eine Orientierung für Ortsfremde erschweren.

⁸⁰ Vgl. GGR, S.45f

⁸¹ Vgl. GGR 2017 ab S. 38

⁸² Eine detaillierte Beschreibung der Straßenraumzustände erfolgt im Verkehrskonzept; GGR 2017 S. 38ff

Zusammenfassende Bewertung MIV

Qualitäten	Schwächen
• leistungsfähiger Hauptstraßenring um den zentralen Innenstadtbereich • gute direkte Erreichbarkeit der Innenstadt aus allen Stadtteilen und Richtungen • zu den weitaus meisten Zeiten flüssiger Verkehrsablauf • hoher Anteil an Straßenabschnitten mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Innenstadt	• fehlende leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit des Stadtzentrums zur Aufnahme von Zielverkehren insbesondere ins Gewerbegebiet Nord und zur Verlagerung von Durchgangsverkehren.⁸³ • für Ortsunkundige intransparentes Einbahnstraßensystem im zentralen Innenstadtbereich • inhomogene Geschwindigkeitsregelungen im Innenstadtbereich • Spitzenzeiten: Hohe Auslastungen mit Störungen im Verkehrsfluss vor allem im Bereich Woldenhorn/ AOK-Knoten • hohe Verkehrsstärken >15 Tsd. Kfz/24h mit entsprechend negativen Folgewirkungen (Lärm, Luftschadstoffe, Trennwirkung etc.) • weitere Verkehrszunahme auch im Innenstadtbereich zu erwarten • im Hauptstraßennetz stark auf den Kfz-Verkehr orientierte Straßenraumgestaltung, dabei z.T. auch Überdimensionierungen

⁸³ Das Thema der Innenstadtumfahrung kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht gelöst werden.



Abb. 48 Straßenkategorien im Untersuchungsgebiet (Quelle: GGR 2017)

Ruhender Verkehr (südliche Innenstadt)

Im Rahmen des Masterplans Verkehr wurde das Parkraumangebot in der südlichen Innenstadt erhoben. Es wurden rund 1.800 öffentlich zugängliche Parkplätze in der Innenstadt gezählt, die meisten davon in größeren Parkplatzanlagen am Hauptstraßenring um die Innenstadt. Dabei handelt es sich teilweise um Tiefgaragen (CCA und nördlicher Rathausplatz sowie Heinz-Beusen-Stieg ausschließlich für Besucher bestimmter Geschäfte) und teilweise um Parkhäuser (Am Woldenhorn und Alte Meierei sowie ein P&R Parkhaus am Bahnhof). Daneben gibt es zahlreiche oberirdische Parkplatzanlagen, bei denen es sich jedoch größtenteils um Zwischennutzungen brachliegender oder umgestalteter Flächen handelt (Lindenhof, Alte Reitbahn, Manfred-Samusch-Straße).

Weitere Anlagen in den Straßen des historischen Stadtgrundrisses („Drei Strahlen“, Große Straße) sowie auf dem Rathausplatz führen zu Parksuchverkehren und zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der zentralen Einkaufsbereiche.

Darüber hinaus befinden sich rund 550 Parkplätze in der Park- und Ride-Anlage (alter Lokschruppen) am Bahnhof.

Rund 70 Parkplätze sind aufgrund der neuen Lindenhof-Bebauung kürzlich entfallen. Weitere 150 Parkplätze entfallen künftig aufgrund der geplanten Baumaßnahme an der alten Reitbahn und werden lediglich durch nutzungsbedingte Stellplätze ersetzt.

Da die Parkplätze teilweise privat und teilweise öffentlich bewirtschaftet sind, unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer Gebühren. In den beiden privat betriebenen Parkhäusern ist das Parken teurer als auf den öffentlichen Parkplätzen. Der Tageshöchstsatz liegt dort bei 15 €. Dies erklärt u.a. die unterschiedliche Auslastung (s.u.).

Am Bahnhof überlagert sich die (kostenlose) P+R-Nutzung mit den Anforderungen an (kostenpflichtiges) zentrumsbezogenes Parken, so dass Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohngebiete verdrängt wird.

Im Rahmen des Masterplans Verkehr wurde die Einschätzung getroffen, dass die Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkplätze in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg grundsätzlich ausreichend ist. Diese Einschätzung wurde im Rahmen des aktuellen Verkehrskonzeptes bestätigt.⁸⁴

In der südlichen Innenstadt waren lediglich die Parkplätze im Innenstadtkern zu Spitzenzeiten („Drei Strahlen“, Große Straße, CCA) voll ausgelastet. Die Fluktuation war dort jedoch hoch, so dass dort immer wieder Parkplätze frei wurden. Von den übrigen Parkplätzen lief lediglich der Parkplatz am Lindenhof, der mittlerweile weggefallen ist, am Samstagvormittag langsam voll. Die beiden privat betriebenen Parkhäuser, in denen sich nicht nur öffentliche, sondern auch im Rahmen von Baustellen einzelnen Gebäuden und Nutzungen zugeordnete Stellplätze befinden, waren zu keiner Zeit vollständig ausgelastet.

Ruhender Verkehr (nördliche Innenstadt)

Die nördliche Innenstadt verfügt lediglich über eine größere öffentliche Parkplatzanlage; den Multifunktionsplatz im Bereich des ehemaligen Gutshofes. Darüber hinaus befinden sich verschiedene kleinere Anlagen im öffentlichen Straßenraum (entlang der Großen Straße (Nord), Am Alten Markt, Lübecker Straße, Schulstraße, Am Rauchhause) sowie eine kleinere Parkplatzanlage am Schloss für die Schlossbesucher.

⁸⁴ Vgl. GGR S. 52f

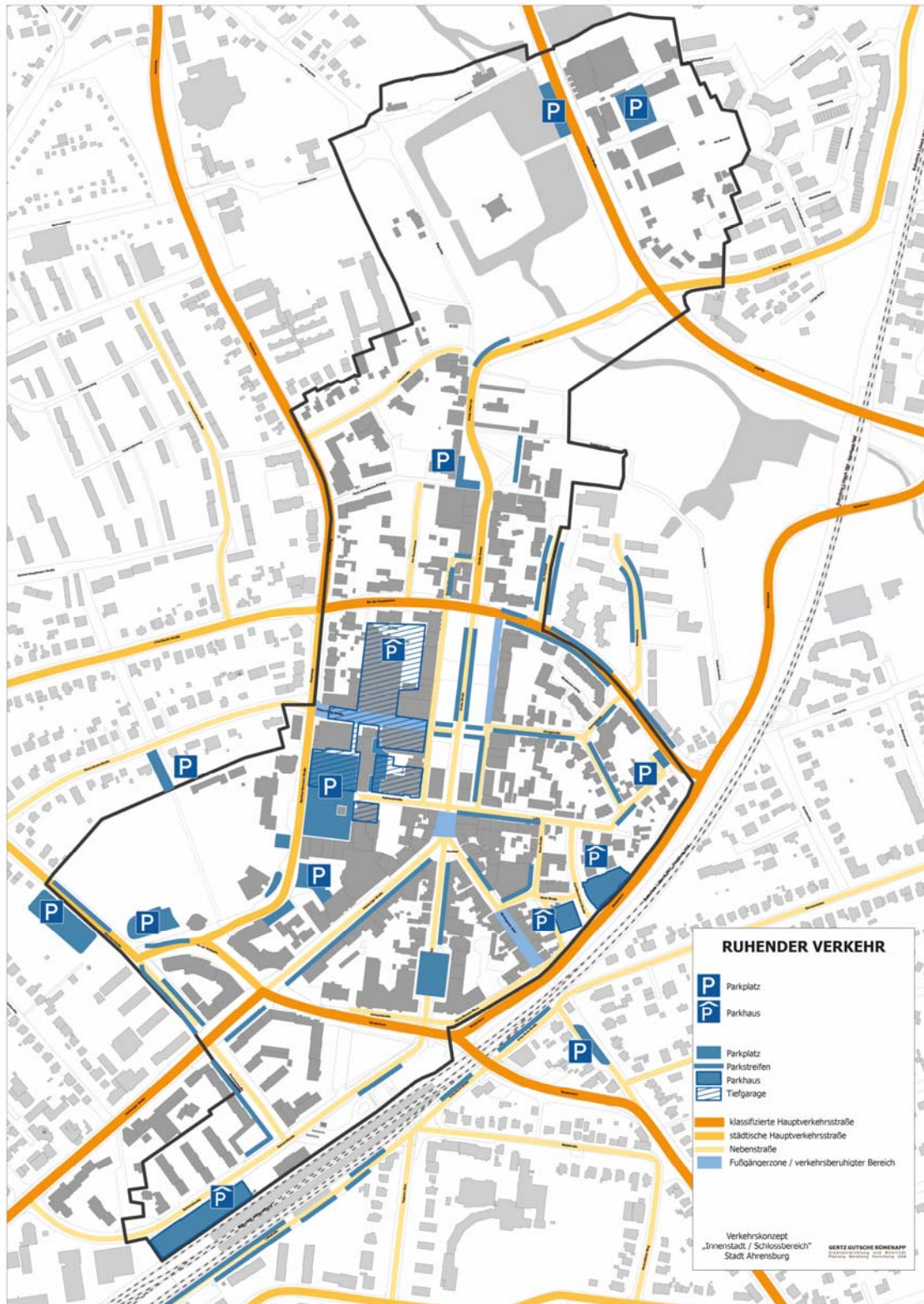


Abb. 49 Öffentliche Parkplätze in der Innenstadt (Quelle: GGR 2016)

Am Alten Markt lösen in jüngerer Zeit neue Nutzungen, wie ein Fitnessstudio und neue Dienstleistungsbetriebe, Stellplatzbedarfe aus, die auf den privaten Grundstücken allein nicht immer ausreichend gedeckt werden können. Daher wird der Bereich der historischen Platzanlage als Parkplatz für die Besucher der angrenzenden Einrichtungen genutzt. Bei der im Rahmen des Verkehrskonzeptes durchgeführten Zählung war der Alte Markt zu allen Zeiten voll belegt.⁸⁵

Besonders hoch ausgelastet ist auch der Schlossbereich. Der kleinere Parkplatz vor dem Schloss war zu allen Zeiten weitgehend voll ausgelastet. Der Multifunktionsplatz im Bereich des alten Guts Hofes verfügte am Samstag noch über Kapazitäten, war ansonsten aber belegt, da er durch Mitarbeiter angrenzender Betriebe zum Dauerparken zweckentfremdet wird. Im Falle größerer Veranstaltungen im Schlosspark fehlt ebenfalls eine ausreichende Zahl an Parkplätzen.

Zusammenfassende Bewertung ruhender Verkehr

Qualitäten	Schwächen
Südliche Innenstadt • zu allen Zeiten ausreichend freie Kapazitäten im südlichen Innenstadtbereich • große Stellplatzanlagen überwiegend am Hauptstraßenring • Parkieranlagen meist in günstiger Lage zu zentralem Einkaufsbereich • Kundenfreundlichkeit durch geringe Parkgebühren auch in zentralen Lagen, teilweise sogar kostenlose Parkplätze • Ansätze zur räumlichen Differenzierung und Erhöhung der Transparenz der Parkraumbewirtschaftung (Kostengünstige Langzeitparkplätze am Innenstadtrand, Bewirtschaftungszone) Nördliche Innenstadt • Multifunktionsplatz als zentrale Parkplatzanlage nutzbar	Südliche Innenstadt • geringe Anreize für Nutzung von privaten Parkieranlagen • hohe Anzahl kostenloser oder unbewirtschafteter Parkplätze, teilweise in privatem Eigentum • zu den Spitzenzeiten (meist kurzzeitige) Vollausslastung der Anlagen und Straßenräume im zentralen Bereich • Parkplatzdefizite (P&R) im Bereich des Bahnhofs bergen die Gefahr einer weiteren Verlagerung in die angrenzenden Wohngebiete • Parksuchverkehr durch kleine Anlagen im Straßenraum und Einbahnstraßen • keine flächendeckende, einheitliche und transparente Parkraumbewirtschaftung sowie Differenzierung zwischen Straßenraum und Parkbauten im zentralen Bereich • nur klassische Bezahlmöglichkeit Nördliche Innenstadt • Fremdnutzung vorhandener öffentlicher Parkplatzflächen in der nördlichen Innenstadt • temporäres Parkplatzdefizit im Schlossbereich und im Bereich des Alten Marktes

⁸⁵ Vgl. GGR S.54

Fußgängerverkehr

Grundsätzlich besitzt das Untersuchungsgebiet mit der zentralen Innenstadt und dem Schlossbereich aufgrund großer fußläufiger Einzugsbereiche und einem dichten Wegenetz sowie stellenweise hohen Aufenthalts- und Spazierqualitäten gute Ausgangsbedingungen für den Fußverkehr. Es weist jedoch verschiedene Defizite bezüglich Sicherheit, Durchquerbarkeit und Barrierefreiheit auf. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. auch Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich 2016 bzw. Abb. 51 - Abb. 53):

Sicherheit und Durchquerbarkeit:

- Konflikte entstehen stellenweise (beispielsweise in der Großen Straße) durch gemeinsame Führung des Fuß- und Radverkehrs („Rad frei“).
- Querungen im zentralen Innenstadtbereich, insbesondere in den „Drei Strahlen“, sind durch Einbauten, Radwege und ruhenden Verkehr erschwert. An Hauptverkehrsstraßen fehlen stellenweise Querungsmöglichkeiten. Vielen Überquerungsstellen fehlt es an ausreichendem Komfort und es gibt zahlreiche „Brüche“ bei den Fuß- und Radverkehrsanlagen.
- Die Querungen zwischen den „Drei Strahlen“ über teilweise private Durchgänge sind zwischen Hagener und Manhagener Allee unterbrochen. Dies schwächt den Zusammenhang zwischen den Strahlen und damit auch die Erlebbarkeit und den Einzelhandel in diesem Bereich.
- Die Orientierungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist aufgrund stellenweise fehlender, ungepflegter oder schwer erkennbarer Wegweisung gering.
- Gleichzeitig gibt es nur wenige, vereinzelte und nicht miteinander verbundene Fußgängerbereiche bzw. Straßenräume mit geringer Verkehrsbelastung (Seitenbereiche der Großen Straße, Rondeel, Klaus-Groth-Straße und Ende der Manhagener Allee) (vgl. auch Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).

Barrierefreiheit:⁸⁶

- Die Gehwege sind stellenweise nicht ausreichend breit, die Barrierefreiheit ist durch Aufsteller, Einbauten, oder ruhenden Verkehr eingeschränkt.
- Auch durch Instandhaltungsmängel weisen die Oberflächen stellenweise Defizite bezüglich der Barrierefreiheit auf und sind schwer befahrbar (Rondeel, „Drei Strahlen“, Rathausplatz).
- Der teilweise vorhandene eben gepflasterte Streifen ist nicht durchgängig, zum Teil unzureichend dimensioniert bzw. zugestellt.
- Es fehlen Kontraste zur Wegeführung sowohl auf Mischflächen als auch bei getrenntem Rad- und Fußweg (z.B. Rondeel, Übergang Klaus-Groth-Straße).



Abb. 50 Problematische Knoten für Fuß- und Radverkehr (Quelle: GGR 2016)

⁸⁶ vgl. tollerort; Hunck+Lorenz 2016

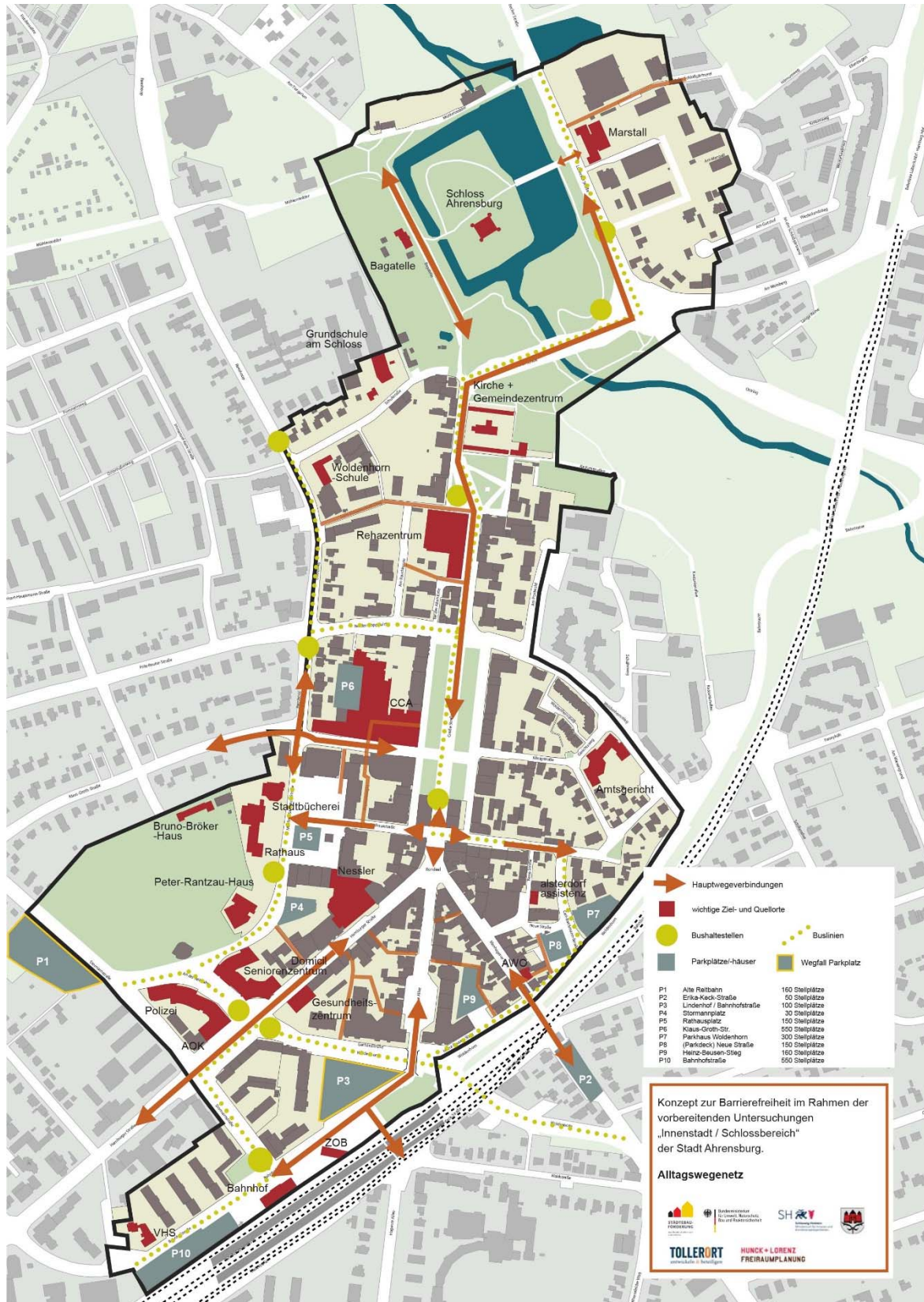


Abb. 51 Fußwegrelationen im Untersuchungsgebiet (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

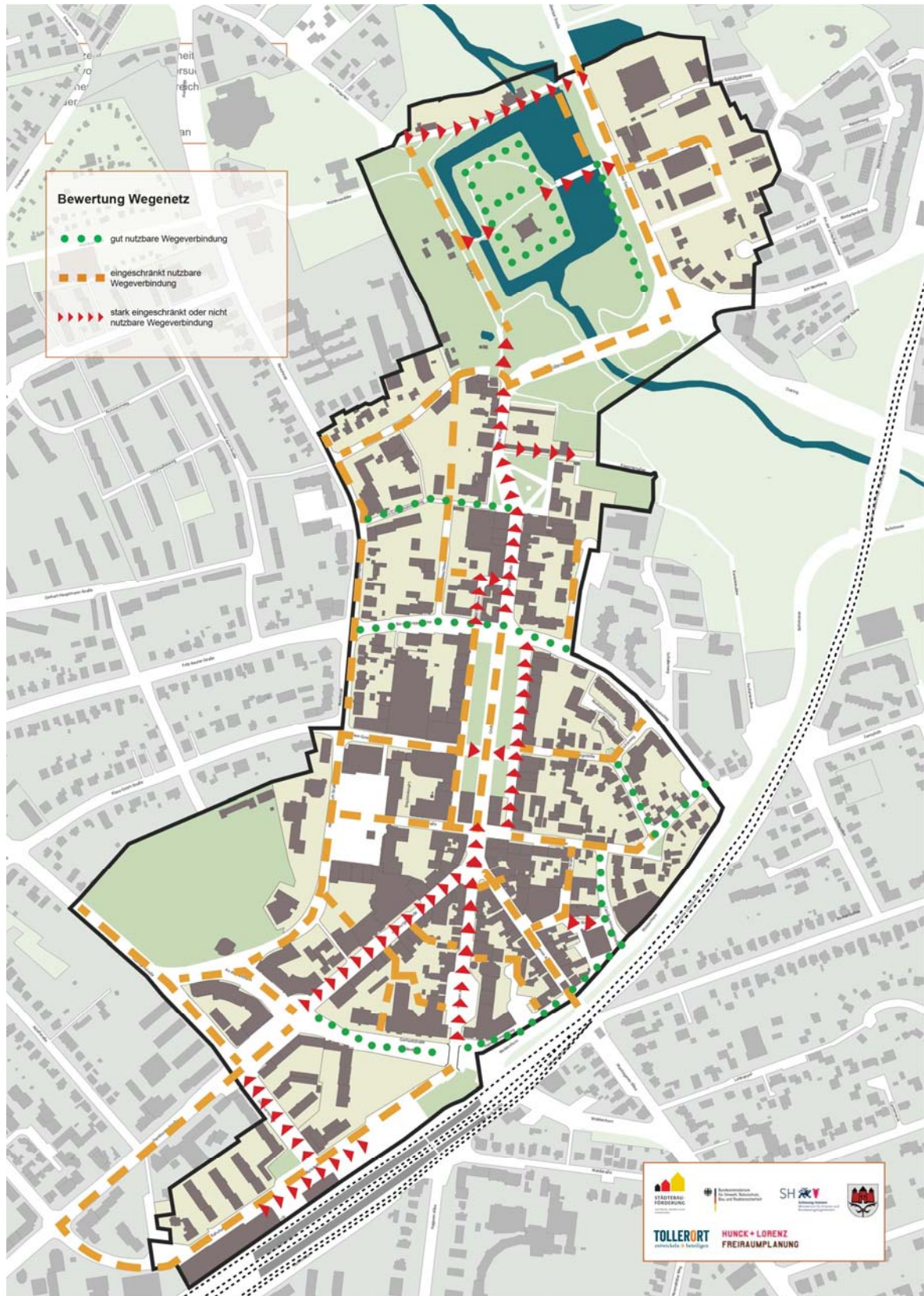


Abb. 52 Bewertung des Wegenetzes (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

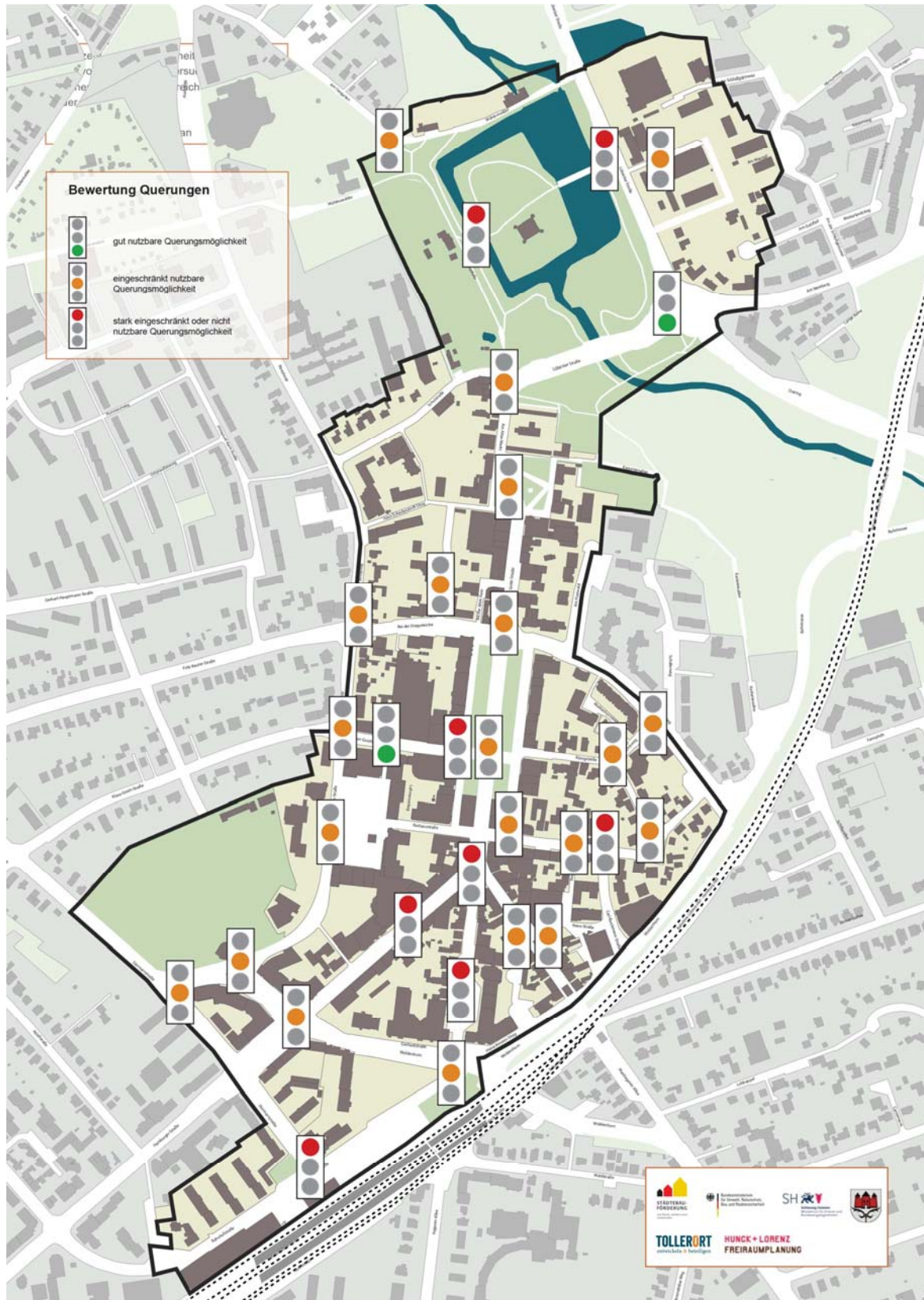


Abb. 53 Beurteilung der Querungen (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

Die genannten Defizite betreffen insbesondere die folgenden Straßen:

Insbesondere die Hamburger Straße, die Straße Bei der Alten Kate sowie der Rathausplatz weisen starke Substanzschwächen auf, die den Belag und den Unterbau der Straßen betreffen. Sie werden dadurch sowie aufgrund ihrer Gestaltung ihrer Funktion als wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie als verbindende historische Achse nicht in ausreichender Weise gerecht.

Darüber hinaus weisen weitere Straßen des historischen Stadtgrundrisses (Große Straße Nord mit der Verlängerung Am Alten Markt und Lübecker Straße sowie die Hagener und Manhagener Allee) starke Funktionsschwächen auf. Dies betrifft sowohl verkehrliche Defizite (Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern, fehlende Querungen) als auch gestalterische Defizite (Zonierung des Straßenraums, heterogener Straßenbelag). Der Kfz-Verkehr dominiert dort gegenüber dem Fußgängerverkehr. Im Bereich der zentralen Innenstadt werden auch die östliche Lohe, die Carl-Barckmann-Straße und die Neue Straße ihrer Funktion als fußläufige Verbindung der Parkhäuser in die Innenstadt und Bedeutung als Mittelpunkt des ehemaligen Dorfes Woldenhorn (vgl. Kap. 0) nicht mehr gerecht.

Auch die Klaus-Groth-Straße, weist trotz ihrer Umgestaltung in den Jahren 2010/2011 als weitgehend autofreier Bereich Defizite auf: Einige Geschäfte sind teilweise nicht barrierefrei erreichbar (Stufen) und beim Übergang in die Große Straße ist die Orientierung schwierig.

Der Bahnhofsbereich weist insbesondere Defizite bezogen auf die Orientierung und die Barrierefreiheit auf (vgl. im Detail Kap. 4.6).

Die vorliegenden Konzepte, die Teil der vorbereitenden Untersuchung sind (Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich und Verkehrskonzept), enthalten daher verschiedene Empfehlungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Verbesserung der Wegequalitäten und Durchquerbarkeit der Innenstadt, die in die Maßnahmenempfehlungen eingeflossen sind.⁸⁷

Zusammenfassende Bewertung Fußgängerverkehr

Qualitäten	Schwächen
• gute Ausgangsbedingungen für den Fußverkehr (großer fußläufiger Einzugsbereich; dichtes, eng verknüpftes Wegenetz) • kontinuierliche Ausdehnung verkehrsberuhigter Bereiche • Bereiche mit hoher Aufenthalts- und Spazierqualität (Rondeel, Hagener Allee, Manhagener Allee, Große Straße, Schlosspark)	• unzusammenhängende Fußgängerbereiche mit teilweise unzureichender Aufenthaltsqualität • unzureichende Gehwegbreiten im zentralen Innenstadtbereich mit zusätzlichen Einschränkungen durch Aufsteller, Einbauten, ruhenden Verkehr • gemeinsame Führung mit dem Radverkehr auch in beengten Bereichen führt zu Konflikten, besonders im Bereich Rondeel, Große Straße • stellenweise fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten und Laufwege durch Radwege und ruhenden Verkehr • teilweise fehlende Querungsstellen an Hauptverkehrsstraßen • ungünstige Fußwegeführung an Hauptverkehrsstraßen • schlecht begehbare und nicht barrierefreie Pflasteroberflächen

⁸⁷ vgl. dazu im Detail tollerort; Hunck+Lorenz 2016 sowie GGR 2017

Radverkehr

Der Radverkehr hat in Ahrensburg eine verhältnismäßig große Bedeutung. So erreicht er unter den Verkehrsmittelanteilen rund 17 %. Bei Fahrten ins Stadtzentrum übertrifft das Fahrrad mit rund 40 % Verkehrsanteil sogar den Pkw, denn die Innenstadt ist aus den meisten Stadtquartieren in höchstens 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Auf dem Arbeitsweg nutzt jeder fünfte Ahrensburger das Fahrrad.

Besonders im Innenstadtbereich erreichen die Radverkehrsströme Stärken, die auch gegenüber dem Kfz-Verkehr eine planungsrelevante Größe darstellen.⁸⁸

Querschnitt	Fahrräder pro Tag	Kfz pro Tag
Hagener Allee Süd (Höhe Bogenstr.)	1.400	2.500
Hagener Allee (Zentrum)	2.300	2.500
Ahrensfelder Weg (Fahrradstraße)	500	1.500
Reeshoop (Fr. Reuter-Str.)	1.200	9.500
Hamburger Str. (Höhe AOK-Knoten)	700	16.000
Manhagener Allee (Höhe Waldstr.)	900	17.000

Abb. 54 Vergleich von Verkehrsbelegungen Fahrrad – Kfz (Quelle: Masterplan Verkehr I, S.63)

In einem **Radverkehrskonzept** wurden verschiedene Routen entwickelt und entsprechende Maßnahmen konzipiert. Auf dieser Grundlage ist die Situation für Radfahrer an einigen Orten in der Stadt verbessert worden, Fahrradstraßen sind im Umfeld von Schulen eingerichtet worden, entlang vieler Hauptverkehrsstraßen existieren separate Radwege. In der zentralen Innenstadt wurde der Platzbereich in der Hagener Allee umgestaltet, um die Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern zu reduzieren. An vielen zentralen Orten finden sich qualitativ gute Abstellmöglichkeiten.

Das Radverkehrskonzept enthält einen Vorschlag für neun Alltagsradrouten, von denen einige durch die Innenstadt führen (vgl. Abb. 55). Diese sollen gemäß der im Konzept vorgeschlagenen Prioritäten entwickelt werden. Auch aktuelle Überlegungen zu einer Fahrradstation am Bahnhof resultieren aus dem vorliegenden Radverkehrskonzept.

Insgesamt weist das Radwegenetz im gesamten Untersuchungsgebiet jedoch nach wie vor Lücken auf bzw. die vorhandenen Radwege besitzen keine ausreichende Qualität (zu schmal, nicht durchgebaut, in gemeinsamer Führung mit Gehwegen oder unklare Führung, fehlende Sicherheitstrennstreifen zum Gehweg und zu parkenden Kfz, überwiegend Führung im Seitenraum oftmals mit Benutzungspflicht auch bei nur schwachem Kfz-Verkehr).⁸⁹

⁸⁸ vgl. Masterplan Verkehr I, S. 63

⁸⁹ vgl. Radverkehrskonzept, S. 4, S.37



Abb. 55 Radwegenetz im Untersuchungsgebiet mit Hauptrelationen (Quelle: GGR 2017)

Auch das aktuelle Verkehrskonzept konstatiert: „Das Hauptproblem des Radverkehrsnetzes im Untersuchungsgebiet stellen die vorhandenen funktionalen und/oder baulichen Mängel bei einem Großteil der Radverkehrsanlagen dar.“ Es beschreibt die einzelnen Mängel bezogen auf den Radverkehr detailliert.⁹⁰ Grundsätzlich sind die gleichen Straßen und Querungen betroffen, die auch für den Fußgängerverkehr Defizite und Mängel aufweisen.

Dies betrifft beinahe den gesamten historischen Stadtgrundriss: In der Lübecker Straße, Am Alten Markt und in der Großen Straße Nord sind die Radwege in sehr schlechtem Zustand, die Sicherheitstrennstreifen zu schmal. In der Großen Straße Süd wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Fußgängerverkehr geführt, was zu Konflikten und Gefahrensituationen führt. In den „Drei Strahlen“ sind die Radwege zu schmal oder nicht vorhanden, die Führung ist unkomfortabel.

Auch hinsichtlich der Abstellanlagen weist das Zentrum Defizite auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Abstellanlagen unterschiedlicher Größen und Qualität. Hochwertige Abstellanlagen sind jedoch nicht in ausreichendem Maße vorhanden oder stellenweise ungünstig positioniert. Dies betrifft auch den Bahnhofsbereich. Die privaten Abstellmöglichkeiten vor Geschäften sind teilweise nicht gut nutzbar.

Zusammenfassende Bewertung Radverkehr

Qualitäten	Schwächen
• gute Ausgangsbedingungen für den Radverkehr (Topographie; großer Einzugsbereich, dichtes, eng verknüpftes Wegenetz) • an allen Hauptverkehrsstraßen sind Radverkehrsanlagen vorhanden • insgesamt quantitativ ausreichende Zahl an Radabstellanlagen • qualitativ gute Abstellmöglichkeiten an zentralen Orten (Stadtzentrum, Bahnhof)	• vorhandene Radverkehrsanlagen weisen größtenteils funktionale und/oder bauliche Mängel auf (zu schmal, schlechter Zustand) • Lücken im Radwegenetz, insbesondere Verbindung zu den angrenzenden Gebieten (Gartenholz, Gewerbegebiet) am Rande des Untersuchungsgebietes • ungünstige Radverkehrsführung an einzelnen Kreuzungen und Einmündungen • stellenweise ungünstige Positionierung von Radabstellanlagen • zu geringe Zahl hochwertiger Abstellanlagen • teilweise mangelhafte Abstellmöglichkeiten, vor allem private vor Geschäften

⁹⁰ vgl. GGR 2017 ab S. 23

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage an der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lübeck mit zwei Haltepunkten sowie an der U-Bahn-Strecke Richtung Großhansdorf ist Ahrensburg sehr gut an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) angebunden. Rund ein Drittel der Ahrensburger wohnen in fußläufiger Entfernung der Bahnstationen. Das Untersuchungsgebiet liegt größtenteils innerhalb des Radius des Bahnhofs Ahrensburg, der bis zum Alten Markt reicht.

Die Länder Schleswig-Holstein und Hamburg sowie die Deutsche Bahn AG wollen eine neue S-Bahn-Linie 4 von Hamburg über Ahrensburg nach Bad Oldesloe einrichten und damit das Nahverkehrsangebot weiter verbessern und das Angebot bis zu einem 10-Minutentakt in der Hauptverkehrszeit verdichten. Um diese S-Bahn lärmtechnisch zu ermöglichen, sind im Bereich des Untersuchungsgebietes 6 m hohe Lärmschutzwände vorgesehen.

Der Stadtverkehr ist in Ahrensburg im Vergleich zu anderen Mittelzentren in Schleswig-Holstein mit fünf Buslinien auf einem hohen Niveau.⁹¹ Vom Bahnhof aus besteht ein direktes Fahrtenangebot in das gesamte Stadtgebiet, das Stadtbussystem verkehrt im 30-60 Minutentakt. Die zentrale Haltestelle Rondeel in der Innenstadt ist durch die Stadtbus-Linie 476 erschlossen. Darüber hinaus erschließen vier weitere Linien das Untersuchungsgebiet, das über insgesamt acht Haltestellen verfügt. Die durch Fahrgäste am stärksten frequentierte Haltestelle befindet sich vor dem Rathaus. Im Verkehrskonzept werden die einzelnen Haltestellen bezüglich Ausstattung, Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit bewertet.⁹² Dabei zeigt sich, dass nicht an allen Haltestellen Wetterschutzeinrichtungen und Sitzmöglichkeiten vorhanden sind. Nur eine Haltestelle ist barrierefrei gestaltet.

Insbesondere der ZOB an Bahnhof weist zahlreiche Missstände auf: Die Haltestellen weisen keine Barrierefreiheit gemäß den aktuellen Standards auf, die Aufstellbereiche sind zu klein. Zudem bestehen auf der Anlage für das heutige Fahrplanangebot Kapazitätsdefizite, die insbesondere zu den Stoßzeiten zu schwierigen Bedingungen und Beeinträchtigungen führen.⁹³

Zusammenfassende Bewertung ÖPNV

Qualitäten	Schwächen
• gute Erreichbarkeit des südlichen Untersuchungsgebietes durch den SPNV • Stadtbussystem mit vertaktetem Fahrplan erschließt das Untersuchungsgebiet • zentraler Verknüpfungspunkt (ZOB) in günstiger Lage zum Stadtzentrum / Untersuchungsgebiet bzw. zu wichtigen Verkehrszielen	• eher periphere Lage der Haltestellen am Rand des zentralen Innenstadtbereichs • ungünstige Gestaltung von Haltestellen (Konfliktflächen mit dem Radverkehr, fehlende Barrierefreiheit, unzureichende Haltestellenausstattung) (Hinweis: Laut Personenbeförderungsgesetz ist bis 2022 der ÖPNV vollständig barrierefrei herzustellen) • teilweise unübersichtliche und umwegige Linienführung • ZOB überlastet: Busaufkommen, zu kleine Haltestellenbereiche, unattraktive Gestaltung und Zustand Geplante Lärmschutzmaßnahmen beeinträchtigen die Wirkung der Achsen

⁹¹ vgl. Masterplan Verkehr III, S. 74

⁹² vgl. GGR ab S.35

⁹³ vgl. GGR S.35

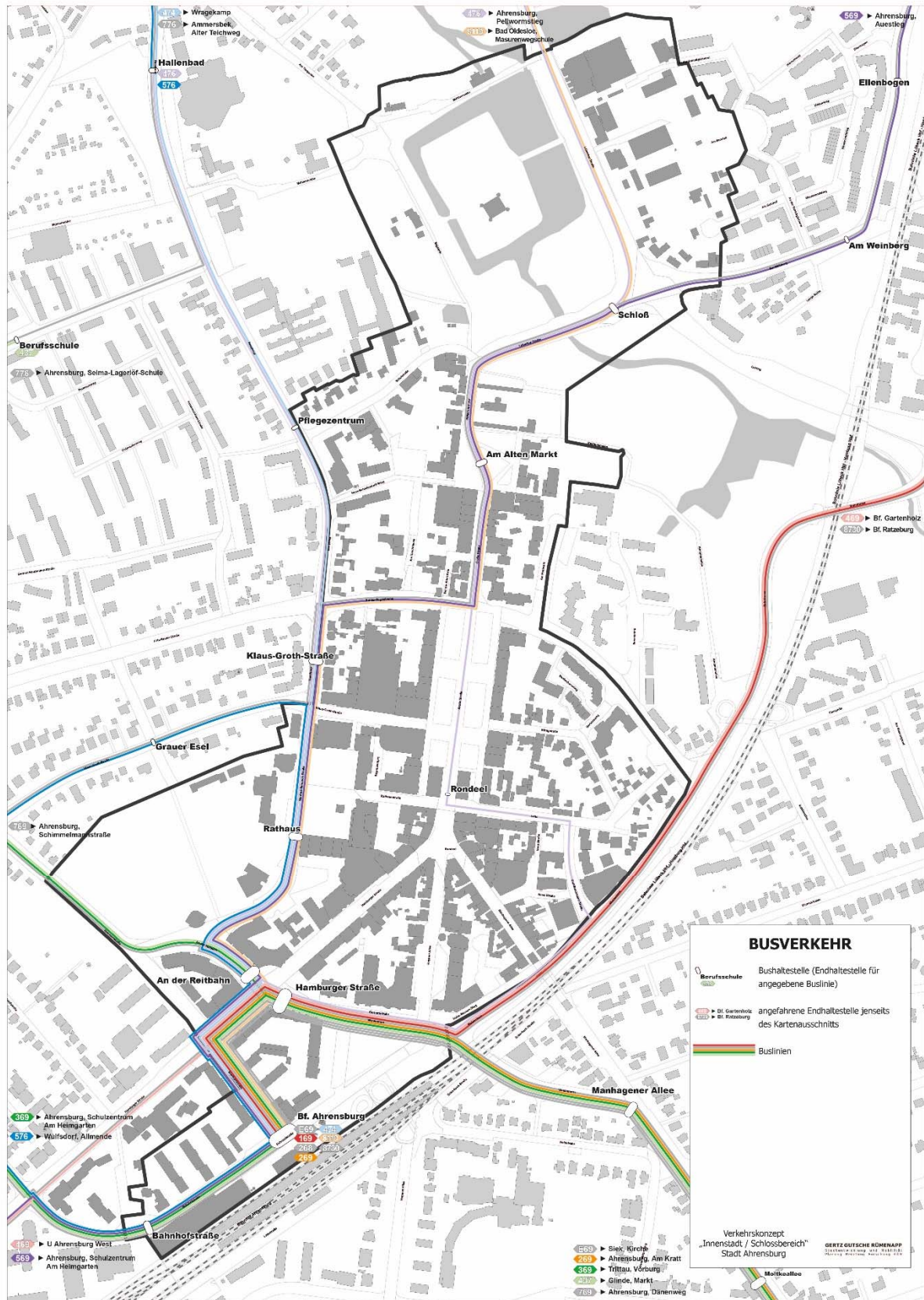


Abb. 56 Buslinien in der Innenstadt (Quelle: GGR 2016)

4.9 Umwelt, Klima und Energie

Altlasten / Schadstoffe

Laut Aussagen im FNP-Entwurf sind der unteren Bodenschutzbehörde Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG nicht bekannt (Stand 2012). Allerdings benennt die untere Bodenschutzbehörde zahlreiche Flächen, auf denen bedingt durch aktuelle oder vergangene Nutzungen mit mittlerer bzw. erhöhter Wahrscheinlichkeit Bodenbelastungen vorliegen.⁹⁴

Das gesamte Untersuchungsgebiet, einschließlich des Ergänzungsbereichs Bahnhof, jedoch abgesehen vom Stormarnplatz, dem inneren Schlosspark mit der Schlossinsel und der Bagatelle sowie dem Grundstück der Schlossschule ist daher als Bereich gekennzeichnet, in dem mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit einer Bodenbelastung zu rechnen ist (vgl. Abb. 57). Dieses bedeutet, dass die entsprechenden Flächen bei konkreteren Planungen in Bezug auf Vorbelastungen des Bodens zu untersuchen sind.⁹⁵

Insgesamt sind 8 Altlastenverdachtsflächen bekannt und 31 Archivflächen, auf denen sich Betriebe mit möglicherweise bodenbelastenden Stoffen befunden haben. Aktuell verzeichnet die Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn fünf Betriebe, von denen Bodenbelastungen ausgehen können (Stand 30.05.2016). Eine konkrete Verortung dieser Flächen liegt nicht vor und erscheint der Bodenschutzbehörde aus Datenschutzgründen bedenklich. Eine Einzelfallprüfung wird grundsätzlich empfohlen.



Abb. 58 Lärmbelastung der innerstädtischen Straßen (lila > 65 dB(A); dunkelrot > 60 dB(A))
(Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/printmap.php>)



Abb. 57 Kartierung belasteter und vermutlich belasteter Böden in Ahrensburg (Quelle: FNP-Entwurf, S. 132)

⁹⁴ vgl. FNP-Entwurf, S. 132

⁹⁵ vgl. FNP-Entwurf, S. 133

Darüber hinaus liegt im Bereich der Innenstadt LCKW-belastetes Grundwasser vor. Die aktuelle Ausdehnung umfasst den Bereich des Untersuchungsgebietes vom Rathausplatz bis zur Schlosskirche. Die Grundwasserverunreinigungen haben Einfluss auf Wasserhaltungen bei Baumaßnahmen, Brunnenanlagen oder die Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

Die LCKW-Fahne bewegt sich langsam Richtung Norden und wird innerhalb der nächsten 50 Jahre langsam abgebaut.

Lärm

Die im Bereich der Innenstadt liegenden Straßen wirken sich bezüglich der von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen negativ auf ihre Umgebung aus. Im Bereich der Randbebauung der Hauptverkehrs- und Haupteinfahrstraßen liegen die Belastungen zwischen 60 und 65 dB(A) (vgl. Abb. 68). Besonders hoch durch Lärm belastet sind der Innenstadtring, die Lübecker Straße und die nördliche Große Straße sowie die Straßen in Bahnhofsnähe.⁹⁶

Auf der Grundlage des im Jahr 2009 beschlossenen und im Jahr 2015 aktualisierten Lärmaktionsplans hat die Stadt Ahrensburg zwei Kategorien von "Ruhigen Gebieten" definiert, die eine hohe Naherholungsqualität besitzen. Diese sind vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Im Untersuchungsgebiet liegt ein "Ruhiges Gebiet" der Kategorie B = "Gebiete mit einer Lärmeinwirkung < 55dB(A), die im Siedlungszusammenhang liegen und der Naherholung dienen." Dabei handelt es sich um den näheren Umgebungsbereich des Bachlaufs der Aue als Teil des Schlossparks (vgl. auch Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).⁹⁷

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Ahrensburg hat in den Jahren 2014 und 2015 ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen. Unter Mitwirkung von Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wurden Klimabilanzen diskutiert und konkrete Maßnahmen entwickelt, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen, um CO₂ einzusparen⁹⁸.

Für das Untersuchungsgebiet relevante Maßnahmen sind nicht räumlich konkret, betreffen aber die folgenden Handlungsfelder:

Verkehr

- Förderung alternativer Mobilitätskonzepte (Fahrräder, Pedelecs) für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Tourismus,
- Kampagne zur Förderung des ÖPNV,
- Verkehrsleitplanung optimieren sowie
- Carpooling und Pendler-Pläne für Unternehmen fördern.

Gebäudesanierung: Grundsätzlich sind alle Maßnahmen im Handlungsfeld "Private Haushalte" bei der Sanierung von Gebäuden auch in der Innenstadt zu berücksichtigen.

⁹⁶ vgl. <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>

⁹⁷ vgl. FNP-Entwurf, S. 119

⁹⁸ vgl. Stadt Ahrensburg 2015: Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Kommunale Liegenschaften: Die im Handlungsfeld "Verwaltung und kommunale Infrastruktur" aufgeführten Maßnahmen der energieeffizienten Erneuerung sollen bei der Instandsetzung und Modernisierung kommunaler Liegenschaften beachtet werden.

Insgesamt stellen der Klimaschutz und die Klimaanpassung Querschnittsthemen dar, die zukünftig bei den anstehenden Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hier gilt es integrierte Lösungen zu finden, die einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen ermöglichen.

Technische Infrastruktur

Die Stadtbetriebe Ahrensburg sind Eigentümer der Kanäle und der Abwasserentsorgungsinfrastruktur.

Die Ahrensburger Innenstadt ist vollständig durch ein Trennkanalisationssystem erschlossen (Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle). Diese werden weitestgehend im öffentlichen Straßenraum geführt. Die Regenwasserhauptsammler verlaufen durch die Straßen Woldenhorn, Am alten Markt und in südlicher Richtung über die Stormarnstraße zur Hagener Allee. Die Schmutzwasserhauptstränge der Innenstadt verlaufen in den Straßen Reeshoop, Schulstraße, sowie über die Kastanienallee zur Bagatelle und in südlicher Richtung in den Straßen Gerhardstraße, Hamburger Straße, Manfred-Samusch-Straße, Stormarnstraße.

Die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in einem überwiegend guten baulichen und hydraulischen Zustand. Das Sanierungskonzept der öffentlichen Kanalisation wird kontinuierlich auf Grundlage von Zustandsbewertungen fortgeschrieben. Hieraus werden für die Zukunft noch einige Sanierungsmaßnahmen in geschlossener Bauweise (Inlinersanierung) vorgesehen. Bei Ausbaumaßnahmen der Straßen wird im Bedarfsfalle auch abschnittsweise eine Erneuerung der Kanalisation in offener Bauweise erfolgen.

Zwischen 1988 und 1998 entstand im Norden der Stadt eine neue Kläranlage mit einer außergewöhnlichen Verfahrenstechnik, die ihren eigenen Strombedarf fast vollständig produziert. Diese ist auf 50.000 Einwohner ausgelegt.

5 Zusammenfassende Bewertung

Auf der Grundlage der vorliegenden Analyse lassen sich die folgenden Aspekte im Untersuchungsgebiet wie folgt zusammenfassend bewerten.

Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet ist insbesondere im Schlossbereich durch denkmalgeschützte Ensembles und denkmalgeschützte Grünanlagen (s.u.) geprägt. Diese weisen teilweise einen hohen modernisierungs- und instandsetzungsbedarf auf und sind stellenweise aufgrund der wenig attraktiven Gestaltung ihrer Umgebung kaum wahrnehmbar. Zudem wird ihre Wahrnehmbarkeit häufig durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt (s.u.).

Historische Platz- und Straßenräume sowie Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet vom Bahnhof bis zum Schloss zeichnet sich durch eine Abfolge von historischen Straßenräumen und Plätzen aus, die teilweise durch den historischen Baumbestand attraktiv und belebt sind. Ein Großteil dieser Platzanlagen und Straßenräume ist denkmalgeschützt. In der nördlichen Innenstadt lagern sich daran einige denkmalgeschützte Gebäude an. Der Grünflächenanteil innerhalb des Untersuchungsgebietes ist besonders hoch.

Allerdings weist der historische Stadtgrundriss sowie die Straßen- und Platzräume aufgrund der Straßendurchbrüche der vergangenen Jahre und der unterschiedlichen Entstehungs- oder Umgestaltungszeiten zahlreiche Brüche, ein sehr heterogenes Erscheinungsbild sowie mangelnde Aufenthaltsqualitäten auf. Insbesondere rund um die denkmalgeschützten Gebäude (Kirche mit Gottesbuden, alter Gutshof sowie Rathaus) fehlen besondere Aufenthaltsqualitäten.

Während die Große Straße als attraktiver Grünraum gestaltet ist und durch die angrenzende Gastronomie belebt wird, werden die übrigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet (Stormarnplatz und äußerer Schlosspark) ihrer Bedeutung als Naherholungsräume und Aufenthaltsorte nicht gerecht. Hier fehlen attraktive Nutzungsangebote und eine entsprechende Gestaltung.

Einzelhandel, Kultur, Dienstleistungen, Gemeinbedarf

Das Untersuchungsgebiet bildet den zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs- und kulturellen Schwerpunkt der Stadt Ahrensburg. Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte entlang der Drei Strahlen beleben die südliche Innenstadt. Ergänzt werden diese durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtverwaltung, Peter-Rantzau-Haus, Volkshochschule und Bibliothek) sowie durch verschiedene Ärztehäuser.

In der nördlichen Innenstadt mit dem Schlossbereich, der Schlosskirche und den Gottesbuden finden sich weitere kulturelle Einrichtungen. Dieser Bereich ist für den Einzelhandel weniger von Bedeutung, da sich die Laufwege in der Großen Straße verlieren.

Diese Einrichtungen tragen zu einer Belebung des gesamten Untersuchungsgebietes bei. Allerdings sind sie durch die fehlende Orientierung und die mangelhafte Verbindung der nördlichen und südlichen Innenstadt nicht ausreichend miteinander verbunden.

Auch innerhalb der südlichen Innenstadt sind die Einzelhandelslagen nicht immer ausreichend oder erkennbar miteinander verbunden. Die Geschäfte in der Großen Straße weisen außerdem tendenziell höhere temporäre Leerstände auf als andere Lagen, da diese aufgrund ihrer Weitläufigkeit als Barriere wirkt.

Am Stormarnplatz sind weitere Potenzialflächen für die Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt vorhanden.

Wohnen

Die Innenstadt ist neben den übrigen Einrichtungen nach wie vor ein bedeutender Wohnstandort. Insbesondere in der Großen Straße aber auch in den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes nimmt das Wohnen in den Obergeschossen eine große Rolle ein. Gerade für Senioren ist der Standort aufgrund seiner Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen interessant.

Die gute Erreichbarkeit auch mit dem ÖPNV führt jedoch dazu, dass bezahlbare Wohnungen dort immer knapper werden und dem Bedarf auch nach kleinen Wohnungen nicht mehr ausreichen nachgekommen wird. Mit der Strategie der Stadt zunehmend geförderte Wohnungen bei neuen Projekten in der Innenstadt zu fordern, wird versucht diesen Tendenzen entgegen zu steuern.

Insbesondere im nördlichen Innenstadtbereich liegen noch verschiedene Brachflächen vor, die durch Wohnbebauung ergänzt werden können.

Verkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Stadt und ist sehr gut durch den ÖPNV, mit dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar. Die südliche Innenstadt, weist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen auf, während in der nördlichen Innenstadt, insbesondere im Falle öffentlicher Veranstaltungen, Parkplätze fehlen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Zum einen sind die Innenstadtumfahrungen durch den Zielverkehr in die Ahrensburger Gewerbegebiete belastet, zum anderen sind beinahe alle Straßenräume für den Kfz-Verkehr geöffnet und durch den ruhenden Verkehr geprägt. Nicht alle privaten Parkhäuser werden ausreichend genutzt und sind in das Parkraumbewirtschaftungskonzept eingebunden.

Es existieren nur punktuelle und keine zusammenhängenden Fußgängerbereiche. Auch die Radverkehrsanlagen weisen Brüche auf und sind nicht durchgängig in hoher Qualität gestaltet.

Im Detail werden die folgenden funktionalen und städtebaulichen Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet wie folgt in Stichpunkten zusammengefasst (vgl. dazu auch Karte „Mängel“ in der Anlage).

5.1 Stärken des Untersuchungsgebietes

Wohnen
• hohe Lagequalitäten für Wohnen verschiedener Zielgruppen aufgrund vielfältiger Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, ÖPNV, soziale Infrastruktur) und stabiler Wohnungsmarkt • vielfältige Wohnangebote (Geschosswohnungen, Seniorenwohnungen) • vorliegende Flächenpotenziale in besonders attraktiver und verkehrsvermeidender Lage
Wirtschaft / Gewerbe
• attraktiver Standort für Dienstleistungsunternehmen
Einzelhandel / Gastronomie
• hoher Anteil an Einzelhandelsflächen im südlichen Untersuchungsgebiet • hoher Anteil an Nahversorgern im südlichen Untersuchungsgebiet • zahlreiche kleine inhabergeführte Läden im südlichen Untersuchungsgebiet • attraktive, altstädtisch anmutende Einkaufssituation in den „Drei Strahlen“ • Kaufhaus Nessler und Wochenmarkt (mittwochs und samstags) als regionale Magneten • vielfältige Gastronomie im Untersuchungsgebiet
Kindertageseinrichtungen und Schulen, Jugendeinrichtungen, Senioren und medizinische Versorgung
• differenziertes Schulangebot: Förderschule und in den letzten Jahren erweiterte Grundschule • differenziertes Kinderbetreuungsangebot (Kitas, Kleinkindgruppe, Hort) • verschiedene Jugendeinrichtungen mit unterschiedlichen Angeboten und gute Vernetzung der Jugendarbeit • hohe Anzahl zentral gelegener Seniorenwohnungen und Pflegeplätze • Konzentration der medizinischen Versorgung im Untersuchungsgebiet
Grün- und Freiflächen
• Nähe der Innenstadt zu hochwertigen Grünanlagen und naturnahen Grünflächen (Auetal) • hohe Durchgrünung von im Südwesten und Norden gelegenen Wohngebieten • prägender historischer Baumbestand (Alleen, Große Straße)
Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport
• traditionelles vereinsgetragenes Kulturangebot in verschiedenen Spielstätten und auf den Freiflächen des Untersuchungsgebietes mit entsprechend vorliegender Infrastruktur • überregionale Ausstrahlung des Schlossmuseums und der Veranstaltungsorte

Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport (weiter)

- hochwertige Hotels mit guter Auslastung
- relativ gut erreichbare Freiflächen und Spielplätze im Untersuchungsgebiet, auch für Jugendliche (Bolzen, Skaterbahn)
- zentral gelegene Sportplätze
- junge Kooperation zwischen den Trägern der Kultureinrichtungen im Bereich Schloss / Gutshof

Verkehr / Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

- leistungsfähige Stadtumfahrung, die das im Untersuchungsgebiet liegende Stadtzentrum vom Kfz-Verkehr entlastet
- hoher Anteil an Straßenabschnitten mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Ruhender Verkehr

- ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen im südlichen Untersuchungsgebiet
- Parkieranlagen meist in günstiger Lage zu zentralem Einkaufsbereich
- geringe Parkgebühren auch in zentralen Lagen, teilweise sogar kostenlose Parkplätze

Rad- und Fußgängerverkehr

- kompakte gut erreichbare Innenstadt / Untersuchungsgebiet
- kontinuierliche Ausdehnung verkehrsberuhigter Bereiche
- teilräumliche Ansätze und Einzelmaßnahmen für hochwertige Radverkehrsanlagen (z.B. Hagener Allee)
- sukzessive Installation von hochwertigen Fahrradbügeln im südlichen Untersuchungsgebiet und am Bahnhof

ÖPNV

- Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck mit vielfältigen Direktfahrtbeziehungen
- Stadtbussystem mit vertaktetem Fahrplan und guter Erreichbarkeit des gesamten Untersuchungsgebietes mit Stadtbussen
- zentraler Verknüpfungspunkt (ZOB) in günstiger Lage zum Stadtzentrum bzw. zu wichtigen Verkehrszielen

Stadtbild, Stadtstruktur und Baukultur

- barocke Stadtstruktur ist erhalten und weist in Teilen hohe gestalterische Qualitäten auf
- denkmalgeschützte oder potenziell denkmalgeschützte sowie städtebaulich bedeutsame Gebäude konzentrieren sich im nördlichen Innenstadtbereich zwischen Altem Markt und Gutshof
- verschiedene denkmalgeschützte oder historische Grünflächen mit Entwicklungspotenzial
- interessante Blickbeziehungen
- überwiegend guter Zustand der Gebäudesubstanz
- Hagener und Manhagener Allee wirken mit zahlreichen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden und qualitativ gestalteten Straßenräumen kleinteilig und altstädtisch

5.2 Schwächen des Untersuchungsgebietes**Wohnen**

- Flächenkonkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistungen, Einzelhandel)
- geringe Flächenpotenziale
- abnehmende Zahl belegungsgebundener Wohnungen bei gleichzeitig hohen Mieten (Zahlen über das Untersuchungsgebiet liegen nicht vor)

Wirtschaft / Gewerbe

- stagnierende Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe

Einzelhandel / Gastronomie

- Große Straße als „Barriere“ (Besucher- und Kundenströme verlieren sich)
- rückläufige Passantenfrequenzen und wechselnde temporäre Leerstände in den südlichen Randbereichen der "Strahlen" und in der Großen Straße
- geringe Sichtbarkeit der Querverbindungen zwischen den „Drei Strahlen“
- fehlender Elektrofachmarkt und Geschäfte für "Junge Mode"
- nur Ansätze eines "Rundlaufs" vorhanden
- fehlende Gastronomie an den attraktiven historischen Plätzen (Schloss, Gutshof, Alter Markt)

Kindertageseinrichtungen und Schulen, Jugendeinrichtungen, Senioren, Gemeinbedarf und medizinische Versorgung

- aktuell steigender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auch im Untersuchungsgebiet durch steigende Bedarfe in der Stadt
- steigender Bedarf an barrierefreien Einrichtungen durch zunehmende Zahl an Senioren
- fehlende Demenzpflegeplätze in den Einrichtungen des Untersuchungsgebiets
- medizinische Einrichtungen (z.B. Ärztehäuser, Dialyseklínik) stellen besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Kfz-Verkehr und den ruhenden Verkehr
- Raumknappheit des Rathauses

Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport

- innerstädtische "Randlage" von Schlossmuseum und Veranstaltungszentrum Marstall
- geringe Koordination zwischen den zahlreichen kulturellen Angeboten und Trägern
- Raumknappheit einzelner Nutzungen (VHS) sowie der Stadtverwaltung
- ausbaufähiges Kulturangebot für Jugendliche (z.B. Kino)⁹⁹
- unzureichende Verweilmöglichkeiten in den Freiräumen des Untersuchungsgebietes (Stormarnplatz, Große Straße, Schlosspark)
- defekte Spiel- und Sportangebote in der Innenstadt (Skateranlage)

Grün- und Freiflächen

- geringe Verweilqualitäten der Naherholungsgebiete (Schlosspark) und innerstädtischen Grünfläche (Stormarnplatz)
- Durchschneidung des Naherholungsgebietes Auetal durch die Brücke Lübecker Straße
- hohe Versiegelung des zentralen Innenstadtbereichs

Verkehr / Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

- fehlende leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit des Stadtzentrums zur Aufnahme von Zielverkehren insbesondere ins GE Nord und zur Verlagerung von Durchgangsverkehren¹⁰⁰
- starke Kfz-Belastung vieler Hauptverkehrsstraßen mit negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung
- neuralgische Straßenabschnitte im Hauptverkehrsstraßennetz (AOK-Knoten)

Ruhender Verkehr

- hohe Anzahl kostenloser oder unbewirtschafteter Parkplätze im Stadtzentrum erschwert Steuerung des ruhenden Verkehrs und Verlagerung auf den „Umweltverbund“
- geringe Anreize für die Nutzung von Parkieranlagen in peripherer Lage
- Parkplatzdefizite für Pendler im Bereich des Bahnhofs bergen die Gefahr einer weiteren Verlagerung in die angrenzenden Wohngebiete
- wegfallende Parkplätze in der Alten Reitbahn und am Lindenhof

Rad- und Fußgängerverkehr

- keine größeren zusammenhängenden Fußgängerbereiche im Stadtzentrum
- Lücken im Radwegenetz
- unzureichende Qualität der Radwege (zu schmal, schlechter Zustand)
- zu geringe Zahl hochwertiger Abstellanlagen
- stellenweise fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten und Laufwege in der Innenstadt
- Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern (Rondeel, Große Straße)

⁹⁹ Hinweis: Dessen Entwicklung ist aktuell auf einer Fläche am Bahnhof in Planung

¹⁰⁰ Das Thema der Innenstadtumfahrung kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht gelöst werden.

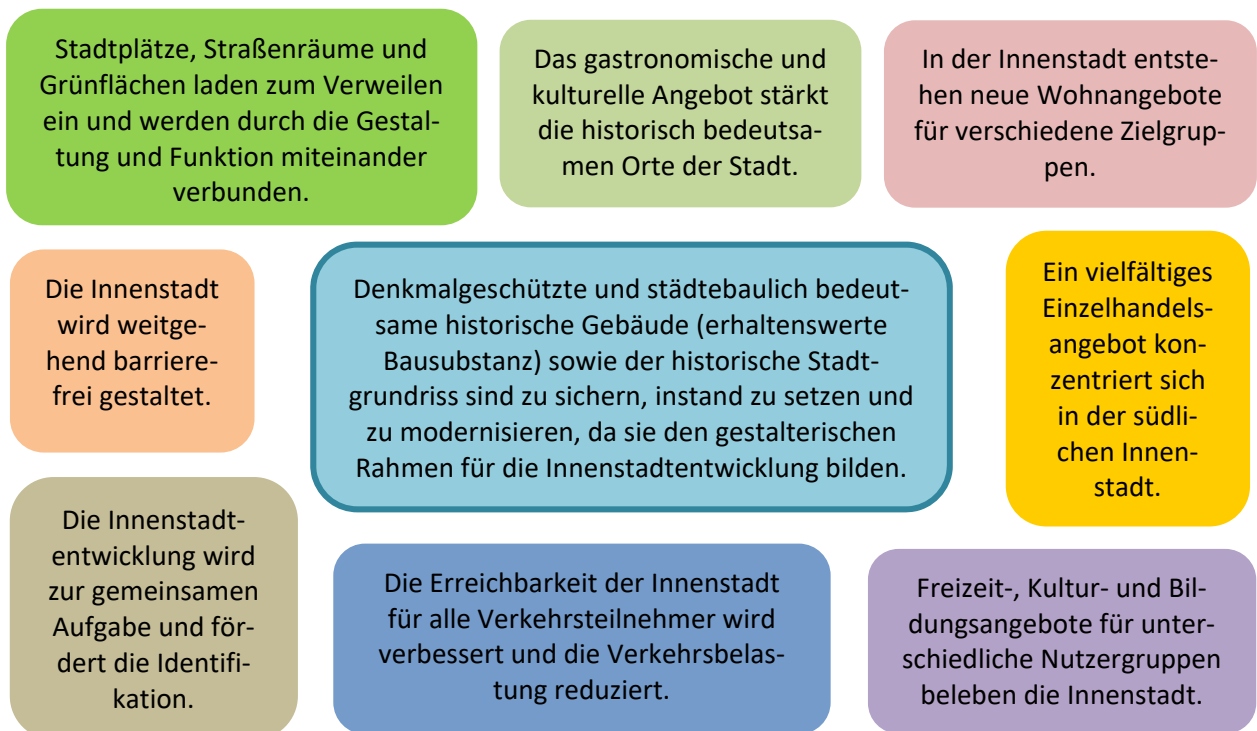
Stadtbild, Stadtstruktur und Baukultur

- fehlende Orientierungen und nicht erkennbare Innenstadteingänge
- sehr unterschiedlich gestaltete Straßen- und Stadträume aus verschiedenen "Epochen", stellenweise mit Erneuerungsbedarf
- keine gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ und dem Schlossbereich
- eingeschränkte Erlebbarkeit der historischen barocken Achse der Großen Straße durch parkende Autos
- Modernisierungsrückstände der beiden Gebäude im Übergangsbereich zwischen Rondeel und Großer Straße (unattraktive Eingangssituation)
- Unterbrechung der historischen Allee im Bereich der Hamburger Straße
- Durchschneidung der historischen Stadtstruktur an verschiedenen Stellen: Bei der Doppelei- che/Woldenhorn, Lübecker Straße und Bahnlinie (Hagener und Manhagener Allee)
- stellenweise Brachflächen oder ungeordnete Parkplatzflächen entlang ehemaliger "Rückseiten"
- gestalterische Überprägung von Erdgeschossen im Bereich der Strahlen
- stellenweise hoher Sanierungsbedarf im Bereich historischer Bausubstanz (Speicher, Am Alten Markt)

6 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

6.1 Entwicklungsziele

Die Behebung der oben aufgezeigten Schwächen und städtebaulichen Missstände, die insbesondere Funktionsschwächen, vereinzelt auch Substanzschwächen darstellen, erfolgt auf der Grundlage von neun Entwicklungszielen, die mit der Stadtgesellschaft auf diversen Veranstaltungen hinsichtlich ihrer inhaltlichen Zielrichtung rückgekoppelt und von den Akteuren vor Ort bestätigt wurden. Diese bilden den strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen für die Maßnahmen und zeigen perspektivisch auf, welche zentralen Aufgaben innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen. Abgeleitet aus den städtebaulichen Missständen des Untersuchungsgebiets, unter Hinzuziehung bestehender Konzepte und Gutachten sowie aktueller Fachkonzepte (Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept Innenstadt/Schlossbereich, Verkehrskonzept, Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich) wurden die Erkenntnisse aus der Analyse und den Beteiligungsveranstaltungen in die Zielformulierungen übertragen:



Im Mittelpunkt der Ziele steht gemäß Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Erhalt, die Sicherung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten historischen Stadtgrundrisses, inklusive der damit verbundenen denkmalgeschützten und weiteren städtebaulich bedeutsamen Gebäude. Darüber hinaus wird an die Visionen aus der Zukunftswerkstatt sowie an das gesamtstädtische ISEK angeknüpft. Die Innenstadt Ahrensburgs soll als Ort der Identifikation, der Versorgungseinrichtungen und des soziokulturellen Lebens weiterhin eine zentrale Rolle spielen und weiter gestärkt werden (vgl. Zukunftswerkstatt 2008).

Die genannten Entwicklungsziele werden durch die im folgenden Entwicklungskonzept dargestellten Handlungsschwerpunkte mit konkretisierenden Sanierungszielen sowie das darauf aufbauende Maßnahmenkonzept konkretisiert.

6.2 Integriertes Entwicklungskonzept mit Sanierungszielen

Denkmalgeschützte und städtebaulich bedeutsame historische Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz) sowie der historische Stadtgrundriss sind zu sichern, instand zu setzen und zu modernisieren, da sie den gestalterischen Rahmen für die Innenstadtentwicklung bilden.

Mit dem teilweise unter Denkmalschutz stehenden barocken Stadtgrundriss verfügt die Ahrensburger Innenstadt über ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal im Hamburger Umland. Dabei handelt es sich um ein historisches Ensemble von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, das sich aus verschiedenen Straßenzügen und Platzräumen zusammensetzt.

Punktuell befinden sich entlang dieses Grundrisses denkmalgeschützte sowie historische und städtebaulich bedeutsame und damit besonders erhaltenswerte Gebäude.

Der Weg vom Bahnhof bis zum Schlossbereich führt durch diesen historischen Stadtgrundriss. Dieser wird jedoch aufgrund von Barrieren und unterschiedlichen Gestaltungselementen weder für Neu-Ahrensburger noch für interessierte Besucher eindeutig erkennbar. Nur in Teilen (Große Straße Süd) ist er attraktiv gestaltet. Insbesondere im nördlichen Innenstadtbereich, rund um das historische Herz der Stadt, den Alten Markt, fehlt es dem als Verkehrsraum gestalteten Platz an Aufenthaltsqualität.

Daher soll der historische Stadtgrundriss weiterentwickelt, als Einheit erlebbar gemacht und durch Umgestaltung und Nutzungsergänzungen qualifiziert werden.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung der denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz)(vgl. Kap. 4.6)
- Verbindung vom Bahnhof bis zum Schloss attraktiver gestalten und als Einheit erlebbar machen durch Umgestaltung der Straßenräume der historischen Achse („Drei Strahlen, Rondeel, Große Straße (Nord), Am Alten Markt, Lübecker Straße) sowie des Bahnhofsbereichs (s.u.)
- Intuitive Wegeführung und gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im gesamten barocken Stadtgrundriss sowie im Schlosspark durch die Entwicklung einheitlicher Gestaltungsvorgaben in einem Gestaltungskonzept, unter Berücksichtigung der Funktionalität und Barrierefreiheit sowie der historischen Lindenalleen
- Die zentrale Querachse (Rathausstraße / Lohe) des historischen Grundrisses stärken und weiterentwickeln

Stadtplätze, Straßenräume und Grünflächen laden zum Verweilen ein und werden durch die Gestaltung und Funktion miteinander verbunden.

Die Stadt Ahrensburg verfügt über ein – im Verhältnis zur Stadtgröße – bemerkenswertes System unterschiedlicher öffentlicher Freiräume, in Form von attraktiven Straßenräumen (hier zu nennen die Straßen des historischen Stadtgrundrisses) sowie verschiedene Platzräumen (Rondeel, Rathausplatz, Große Straße, Alter Markt), die gleichzeitig Teil des historischen Stadtgrundrisses sind. Mit dem Schlosspark und der Aue ist sie gleichzeitig von einem attraktiven Grünraum durchzogen, der auch für Naherholung und Tourismus eine besondere Bedeutung besitzt.

Viele dieser Räume verfügen jedoch nur über eine eingeschränkte oder geringe Aufenthaltsqualität. Es fehlen Verweilmöglichkeiten, sie werden als Parkplatz genutzt oder sie sind gestalterisch wenig attraktiv.

Die „Drei Strahlen“ bedürfen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität eine Entlastung vom ruhenden Verkehr, ebenso wie der Rathausplatz. Eine verbesserte Aufenthaltsqualität kann dazu beitragen die lebendige Atmosphäre der Innenstadt weiterzuentwickeln und die Erlebnisqualität des Einkaufens zu steigern. Die historischen Orte werden gleichzeitig wieder in Wert gesetzt.

Bei dem Alten Markt und dem Schlosspark handelt es sich hingegen tendenziell um ruhigere Bereiche, die der Naherholung und dem Tourismus sowie einer temporären Freizeitnutzung zugeführt werden können.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Denkmalgeschützte und andere Grünflächen (Stormarnplatz, Schlosspark mit Bagatelle, Große Straße) und Platzbereiche (Alter Markt, Rathausplatz) durch attraktive Verweilangebote stärken, insbesondere im Zusammenhang mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden
- Aufwertung der vorhandenen Straßenräume und Platzbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten:
 - „Drei Strahlen“: Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Reduzierung des ruhenden Verkehrs und des Parksuchverkehrs (→ Verlagerung an den Innenstadtrand)
 - Rathausplatz: Umgestaltung und Attraktivierung durch Reduzierung des oberirdischen ruhenden Verkehrs (→ Verlagerung in eine TG)
 - Klaus-Groth-Straße: Attraktivierung des Straßenraums
 - Große Straße: Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Zielgruppen durch Ergänzung der Möblierung
 - Alter Markt: Neugestaltung und punktuelle Nutzungsergänzung (z.B. Außengastronomie) in Abstimmung mit den Anliegern
 - Schlosspark: Attraktivierung der Schlossparkeingänge, Verbesserung der Wegeverbindungen, punktuelle oder temporäre Nutzungsergänzung (z.B. attraktiver Spielplatz) als Ergänzung zum Naherholungs-, Freizeitangebot

Das gastronomische und kulturelle Angebot stärkt die historisch bedeutsamen Orte der Stadt.

Um die Identität der Innenstadt zu stärken und die historischen Besonderheiten auch langfristig zu bewahren und zu stärken, sind insbesondere die Orte entlang des barocken Grundrisses, die Orte um die Baudenkmale sowie die Gartendenkmale und historischen Grünflächen zu qualifizieren und weiterzuentwickeln.

Dort sollen – unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes – attraktive Aufenthaltsbereiche entstehen, die zum Verweilen einladen. Mit gastronomischen Angeboten in den „Drei Strahlen“, an der Ostseite der Großen Straße sowie in einer der beiden Alten Katen bestehen bereits gute Ansatzpunkte, die weiterentwickelt werden können.

Darüber hinaus müssen insbesondere der Alte Markt, der Schlosspark und der Gutshofbereich durch eine Ergänzung der Nutzung und eine Qualifizierung der Außenräume gestärkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung privater Gastronomie und Freizeitangebote nur geringfügig beeinflusst werden kann. Es können jedoch Rahmenbedingungen geschaffen werden, im Sinne von attraktiven Räumen, damit sich entsprechende Nutzungen ansiedeln können

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Neue gastronomische oder kulturelle Nutzungen, auch temporärer Art, an markanten historischen Punkten der Stadt (insbesondere im Schlossbereich) ermöglichen und an der Großen Straße, in den „Drei Strahlen“ und am Rathausplatz durch Attraktivierung der öffentlichen und privaten Räume stärken

Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot konzentriert sich in der südlichen Innenstadt.

Die Ahrensburger Innenstadt verfügt besonders in ihrem südlichen Bereich um die „Drei Strahlen“ bis zur Klaus-Groth-Straße über ein vielfältiges attraktives Einzelhandelsangebot, das sowohl Nahversorgung als auch Angebote des periodischen Bedarfs umfasst. An dieser Stelle findet sich eine von vielen Besuchern geschätzte "altstädtische" Atmosphäre der Stadt.

Angesichts von Konzentrationsprozessen im Einzelhandel gilt es dieses Angebot zu erhalten und durch Nutzungsergänzungen zu stärken. Die Verknüpfung des Einzelhandels mit Gastronomie, Kultur und Freizeit trägt dazu bei, die Erlebnisqualität der Innenstadt zu steigern und diese attraktiv zu erhalten.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Ergänzung der Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete (junge Mode, Elektrofachmarkt) an zentraler Stelle in der südlichen Innenstadt
- Nutzung vorhandener Brachflächen oder untergenutzter Freiflächen, insbesondere an der Hamburger Straße und in der Rathausstraße für Einzelhandel

Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen beleben die Innenstadt.

Neben den Angeboten des Einzelhandels gewinnt zunehmend auch die Möglichkeit des "Erlebnisses" an Bedeutung bei der Wahl des Einkaufsortes. Innenstädte profitieren von der Möglichkeit "Erledigungsketten" zu bilden und gleichzeitig auch eine Freizeitgestaltung in einem attraktiven Umfeld zu ermöglichen. Für Innenstädte wird es zunehmend wichtiger eine Vielzahl unterschiedlicher und regelmäßiger Angebote vorzuhalten, die sich gegenseitig ergänzen, um die Aufenthaltsdauer zu erhöhen und die Kunden zu halten.

Um den Einzelhandel in der südlichen Innenstadt zu stärken, ist daher eine Nutzungsergänzung (beispielsweise durch die unter Raumknappheit leidende VHS oder eine Attraktivierung der vorhandenen öffentlichen und gut besuchten Angebote (Bibliothek/VHS) sinnvoll.

Doch auch die nördliche Innenstadt, insbesondere der Alte Gutshof und das Schloss profitieren von einer Ergänzung durch weitere attraktive Angebote.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Weitere belebende Freizeitangebote für alle Generationen tagsüber und in den Abendstunden in der zentralen, südlichen Innenstadt
- Neue interessante Angebote mit regionaler Ausstrahlung im Schloss- und Gutshofbereich, um diesen kontinuierlich zu beleben

In der Innenstadt entstehen neue Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen.

Auch das Wohnen trägt zur Belebung und Frequentierung des Stadtkerns bei. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der Pluralisierung der Lebensstile ist ein verstärktes Interesse an innerstädtischen Wohnangeboten auszumachen.

Die Innenstadt Ahrensburgs verfügt bereits über vielfältige Wohnangebote (u.a. verschiedene Seniorenwohneinrichtungen) und erfreut sich aufgrund ihrer hervorragend durch ÖPNV erschlossenen Lage und der guten Infrastruktur großer Beliebtheit. Allerdings kann bereits heute der anhaltend hohen Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für junge Haushalte, in der Innenstadt nicht ausreichend begegnet werden. Die Zahl preisgünstiger Wohnungen nimmt kontinuierlich ab.

In der Innenstadt gibt es – abgesehen vom Stormarnplatz – nur noch wenige Flächen, die sich für eine Ergänzung durch neue Wohnangebote eignen. Darunter befinden sich einige Blockinnen- oder -randbereiche im Gebiet Lohe/Königstraße sowie einige Flächen in der nördlichen Innenstadt.

Diese vorhandenen Flächen gilt es für eine Wohnbebauung weiterzuentwickeln.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Erschließung und Entwicklung von Brachen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Bezahlbarer Wohnraum (öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer wird verbessert und die Verkehrsbelastung reduziert.

Die Innenstadt profitiert von ihrer zentralen Lage und sehr guten Erreichbarkeit durch alle Verkehrsteilnehmer und Verkehrsarten. Allerdings sind sowohl ÖPNV als auch MIV durch die Situation am ZOB sowie die Überlastung des AOK-Knoten in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Auch die Situation des ruhenden Verkehrs wird bereits seit Jahren von Kunden und Einzelhändlern gleichermaßen als unbefriedigend beschrieben. Dies bezieht sich auf die Parkdauer sowie die Anzahl der Parkplätze. Gleichzeitig befürwortete die Mehrheit der Teilnehmer der Fachgespräche und der Bürgerwerkstatt eine autoarme oder gar autofreie Innenstadt, da diese über eine höhere Aufenthaltsqualität verfügt. Es gilt daher in diesem Konzept den Spagat zwischen Autofreiheit und einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen zu bewältigen.

Dies gilt auch für den Schlossbereich, wo im Falle von größeren, regional ausstrahlenden Veranstaltungen eine unzureichende Zahl an Parkplätzen vorhanden ist.

Darüber hinaus ist die Durchquerbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr sowie für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer nicht optimal, ebenso wie die Erkennbarkeit eines Innenstadtbereichs durch attraktiv gestaltete Innenstadteingänge.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Verbesserung der Situation für den ÖPNV und MIV (Bahnhof, AOK-Knoten)
- Erhalt der Anzahl der Parkplätze sowie geschäftsnaher Parkplätze in der Innenstadt
- Verlagerung von Parkplätzen aus dem zentralen Innenstadtbereich
- Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Schlossbereich und am Alten Markt
- Aufwertung und Herstellung durchgängiger Radwegeachsen
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen, auch bezüglich der Barrierefreiheit
- Städtebauliche Aufwertung der Innenstadteingänge
- Verknüpfung der Innenstadteingänge bzw. der beiden vorhandenen großen Parkhäuser an der Carl-Barckmann-Straße und der Lohe mit der Innenstadt

Die Innenstadt wird weitgehend barrierefrei gestaltet.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnen barrierearme Wege zunehmend an Bedeutung. So kann eine Innenstadt nur funktionieren, wenn entsprechende Wege angelegt und gepflegt werden, die den veränderten Ansprüchen Rechnung tragen. Aufgrund von unterschiedlichen Bodenbelägen sowie verschiedenen Barrieren im öffentlichen Raum ist die Innenstadt zurzeit nicht barrierefrei durchquerbar. Dies schränkt mobilitätseingeschränkte Personen oder auch ältere Menschen, von denen viele in den innerstädtischen Senioreneinrichtungen leben, stark in ihrer Nutzung ein.

Auch im Schlosspark und rund um den Alten Markt gibt es verschiedene Barrieren in Form von schwer begehbaren Wegen oder unzureichenden Querungsmöglichkeiten.

Daher gilt es im Zuge der Erneuerung von Straßenräumen bzw. der Umgestaltung des Schlossparks die Barrierefreiheit zu verbessern. Das Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich, in dem kleinteilige Maßnahmen zum Abbau von Barrieren beschrieben werden, ist dabei zugrunde zu legen.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Herstellung der Barrierearmut bzw. -freiheit vorrangig an den wichtigsten Laufwegen und Querungsstellen im Untersuchungsgebiet sowie an entsprechenden Querungsstellen

Die Innenstadtentwicklung wird zur gemeinsamen Aufgabe und fördert die Identifikation.

Die Innenstadt ist ein entscheidender Identifikationspunkt der Stadt Ahrensburg. Dabei spielt neben den Einkaufsmöglichkeiten insbesondere das Schloss Ahrensburg eine identitätsstiftende Rolle.

Gleichzeitig verfügt die Innenstadt über eine Vielfalt an Akteuren (Eigentümer, Einzelhändler, Gewerbetreibende, Schlossstiftung, Kirche etc.), die dazu beitragen diese lebendig und attraktiv zu erhalten. Nur gemeinsam kann es daher gelingen die Attraktivität zu bewahren und zu verbessern.

Daher braucht es gute Kommunikationsstrukturen und -strategien, um zu akzeptierten und auch künftig tragfähigen Lösungen zu gelangen und das Bewusstsein um gemeinsame Lösungen zu verbessern.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Entwicklung von dauerhaften Kommunikationsstrukturen und Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Unternehmen

7 Nutzungs- und Maßnahmenkonzept

Die im letzten Kapitel genannten Ziele und Handlungsschwerpunkte münden in ein Nutzungs- und Maßnahmenkonzept, das sich aus einer Vielzahl von Maßnahmen zusammensetzt, die in diesem Kapitel detailliert beschrieben werden.

7.1 Nutzungskonzept

Gemäß den Ergebnissen der Analyse sowie den dargestellten Zielen bildet das folgende Nutzungskonzept (vgl. Karte „Nutzungskonzept“ in der Anlage) die Grundlage für die Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt.

Das Nutzungskonzept folgt dabei den Empfehlungen des Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeptes zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und konkretisiert diese.

Aufgrund der Weitläufigkeit der Ahrensburger Innenstadt sowie des Strukturwandels im Einzelhandel eignet sich nicht das komplette Untersuchungsgebiet gleichermaßen für eine intensive Einzelhandelsnutzung. Der Einzelhandel soll sich demgemäß weiterhin in der südlichen Innenstadt zwischen dem Lindenhof am Bahnhof und der Straße Bei der Doppeleiche konzentrieren. Die bestehenden guten Einzelhandelslagen in den „Drei Strahlen“, sowie am Rathausplatz und in der Klaus-Groth-Straße sollen durch neue Einzelhandelsbetriebe (Elektrofachmarkt, junge Mode) gestärkt werden. Weitere Ergänzungen durch gastronomische Betriebe sind wünschenswert. Die Ansätze des gastronomischen Schwerpunktes in der Großen Straße sind weiterhin aufzugreifen und zu qualifizieren.

Rund um den Bahnhof sollen – abgesehen vom Lindenhof – keine weiteren Einzelhandelsgeschäfte entstehen, um die zentrale Innenstadt nicht zu beeinträchtigen. Hierbei handelt es sich um einen Schwerpunkt für Wohnen und Dienstleistungen.

Gleiches gilt für die nördliche Innenstadt, die aufgrund der bereits vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Kitas, Kirche) und des Alten Marktes einen Schwerpunkt für Gemeinbedarf und Gastronomie/Tourismus darstellt, der weiter gestärkt werden sollte.

Ein weiterer Schwerpunkt für die öffentliche Verwaltung und Gemeinbedarfseinrichtungen ist nach wie vor der Stormarnplatz, der sich entsprechend weiter entwickeln soll.

Die westliche Innenstadt mit der Königstraße und dem Amtsgericht ist in ihrer überwiegend kleinteiligen Struktur weiterhin als Wohnstandort weiter zu entwickeln, mit eingestreuten Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere an der Straße Woldenhorn.

Der zentrale historische Schlossbereich soll in seiner Bedeutung für Tourismus und Kultur gestärkt und sensibel durch innenstadtverträglichen Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen und Gastronomie in seiner Nutzungsvielfalt ergänzt werden.

7.2 Maßnahmenkonzept

Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände sollen die im folgenden Maßnahmenkonzept steckbriefartig beschriebenen Maßnahmen dienen (vgl. Karte „Maßnahmen“ in der Anlage). Dem Maßnahmenkonzept liegt sowohl die Analyse der städtebaulichen Missstände als auch die im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen erstellten Konzepte (Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich, Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept Innenstadt/Schlossbereich, Verkehrskonzept) benannten Maßnahmen zugrunde.

Die Maßnahmen werden entsprechend der gültigen Städtebauförderrichtlinie (vgl. StBauFR SH 2015) unterschieden in:

- *Maßnahmen der Vorbereitung:* Dabei handelt es sich um vorbereitende Gutachten bzw. Konzepte, die die fachliche Grundlage für die Entwicklung bilden, wie die vorbereitenden Untersuchungen und die Fachkonzepte zum Verkehr, zum Einzelhandel und zur Barrierefreiheit. Darunter zählen auch ergänzende Untersuchungen wie ein Gestaltungshandbuch für die Straßenräume, in dem die Gestaltungselemente und Materialien für verschiedene Typen von Straßenräumen in Abhängigkeit von ihrer historischen Bedeutung und Funktion festgelegt werden. Für die im Konzept benannten Umgestaltungen von Straßen- und Platzräumen, die erforderlichen Beleuchtungsanlagen sowie ein durch die historische Innenstadt führendes Leitsystem wird damit eine verbindliche Vorgabe entwickelt. Auch die Prüfung und Fortschreibung der vorhandenen Gestaltungssatzung zählt darunter.
- *Maßnahmen der Durchführung / Ordnungsmaßnahmen:* Unter Ordnungsmaßnahmen (gem. § 147 BauGB) werden alle Maßnahmen verstanden, die der Neuordnung des Gebietes dienen. Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstückserwerb für öffentliche Nutzungen oder Zwischenerwerb von Grundstücken, Freilegung von Grundstücken). Auch Freilegungen oder Umzüge von Bewohnern oder Betrieben gelten als Ordnungsmaßnahmen. Diese spielen in Ahrensburg jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Die wichtigsten Ordnungsmaßnahmen sind in diesem Konzept Baumaßnahmen im öffentlichen Stadtraum, d.h. Änderungen von Erschließungsanlagen durch Umbau und Umgestaltung.
- *Maßnahmen der Durchführung / Baumaßnahmen:* Unter Baumaßnahmen werden ausschließlich Maßnahmen des Hochbaus verstanden. Dabei kann es sich sowohl um Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden handeln als auch um Neubauten (Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen). Auch Maßnahmen an privaten Gebäuden zählen zu den Baumaßnahmen und können förderfähig sein. Dies setzt einen Gemeinderatsbeschluss voraus und es sind ausschließlich die unrentierlichen Kosten aus Städtebaufördermitteln förderfähig.
- *Sonstige Maßnahmen der Durchführung:* Darunter zählen Bewirtschaftungskosten, oder Kunst im öffentlichen Raum.
- Bei *Maßnahmen der Abwicklung* handelt es sich um Maßnahmen, die der Abwicklung und dem Management des Verfahrens dienen (bspw. Beauftragung von Sanierungsträgern oder Kontoführungsgebühren)

Darüber hinaus werden im unten aufgeführten Maßnahmenkonzept der Vollständigkeit halber auch die aus Eigenmitteln oder sonstigen Fördermitteln finanzierten Maßnahmen der Stadt aufgeführt. Die folgende Übersicht zeigt die Maßnahmen in der Zusammenschau.

Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Maßnahmen der Vorbereitung
Vorbereitende Untersuchungen
Verkehrskonzept Innenstadt
Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich
Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich
Gestaltungshandbuch Straßenräume (inkl. Beteiligungsverfahren)
Neue Gestaltungssatzung Innenstadt, inkl. Bahnhofsbereich, Alter Markt und Alte Katen, Manfred-Samusch-Straße
Städtebaulicher Rahmenplan Weinberg, nördlich Weinbergknoten unter Berücksichtigung einer neuen Wegeverbindung und der städtebaulich sensiblen Situation
Maßnahmen der Durchführung
Ordnungsmaßnahmen
Grunderwerb/Zwischenerwerb (Speicher und weitere Grundstücke zur Umstrukturierung)
Umzug von Bewohnern und Betrieben (bei Bedarf)
Freilegung von Grundstücken (bei Umstrukturierung)
Umgestaltung des Rathausplatzes
Neuanlage Jugend(sport)park
Neugestaltung Hamburger Straße
Umgestaltung Bereich Rondeel (Barrierefreiheit)
Umgestaltung Straßenraum Hagener und Manhagener Allee
Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung der Straßenräume
Herstellung einer Verbindung zwischen Hagener und Manhagener Allee
Umgestaltung Straßen- und Platzraum östliche Lohe
Umgestaltung Neue Straße und Querung Carl-Barckmann-Straße
Umgestaltung des Straßenraums Bei der Alten Kate
Umgestaltung Straßenraum Große Straße Nord
Umgestaltung Kreuzung Große Straße Nord / Woldenhorn / Doppeleiche / Am Rauchhause
Umgestaltung Alter Markt und Übergang Am Alten Markt / Lübecker Straße (inkl. Planungswettbewerb)
Herstellung einer Erschließungsanlage rückwärtiger Bereich Alter Markt
Umgestaltung des Endes der Schulstraße zum Innenstadt- und Schlossparkeingang sowie der Lübecker Straße zwischen Am Alten Markt und Weinbergknoten (inkl. Wettbewerb)
Umgestaltung Bagatelle mit Parkeingang Badlantic und Übergang Bagatelle-Schlossinsel (inkl. Wettbewerb)
Barrierefreie Wegeverbindungen im Schlosspark und Uferbefestigung
Barrierefreie Verbindung Schloss - Marstall über Lübecker Straße
Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen im Gutshofbereich (inkl. Freiraumkonzept)
Neubau Fahrradparkhaus mit barrierefreiem WC (Planung und Neubau)
Umgestaltung Straßenräume am Bahnhof und ZOB Bau sowie Erhalt/Wiederherstellung Grünfläche (inkl. Wettbewerb)
Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz: Speicher

Maßnahmen der Durchführung
Baumaßnahmen
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Sanierung und Umnutzung Speicher (inkl. Nutzungskonzept Speicher)
Sanierung denkmalgeschütztes Rathaus (inkl. Raumprogramm)
Umgestaltung des Haupteingangs vom Marstall, Sanierung und Verbindung mit Nebengebäude
Sonstige Maßnahmen der Durchführung
Bewirtschaftung des Speichers und ggf. weiterer Grundstücke
Kunst im öffentlichen Raum: Kunstwerk und Kunstwettbewerb östliche Lohe
Maßnahmen der Abwicklung
Sanierungs- und Entwicklungsträger (zu 50% förderfähig)
Kontoführungsgebühren (zu 50% förderfähig)

Weitere Maßnahmen

Weitere Maßnahmen der Stadt Ahrensburg
Änderungen diverser Bebauungspläne, Sanierungssatzung
Neuordnung des Rathausumfelds durch Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für das Rathaus sowie möglicherweise notwendige öffentliche Einrichtungen
Energetische Sanierung Bibliotheksgebäude
Neubau öffentliche TG unter dem Stormarnplatz (ca. 240 Parkplätze)
Neubau öffentliche TG unter dem Rathausplatz (ca. 110 Parkplätze)
Schaffung mobiler, temporärer Ruhe- und Verweilangebote gemeinsam mit den Jugendlichen
Parkraummanagement im Bereich Schloss / Alter Marstall: Temporäre Öffnung Schulparkplätze Veränderung der Beschilderung
Reduzierung der Kfz-Parkplätze in der Großen Straße Süd zugunsten von Behindertenstellplätzen, Fahrradständern und einer besseren Gestaltung (Beschilderung, Fahrradständer)
Veränderte Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee
Vereinheitlichung der Geschwindigkeitsregelungen in der Innenstadt
Querung Woldenhorn Am Postwald und Schäferweg
Rückbau der Parkbuchten an der L82 / Woldenhorn
Aufwertung des öffentlichen Raums in der Klaus-Groth-Straße
Weitere Maßnahmen (GVFG Förderung)
Ertüchtigung AOK-Knoten
Sanierung Trog und Rückbau der Parkbucht
barrierefreie Umgestaltung von Bushaltestellen (8 Bushaltestellen à 50.000 € pauschal)
Private Baumaßnahmen
Neubau verschiedener Wohn- und Geschäftshäuser
Private Freiraumentwicklungen
Umgestaltung der privaten Freiräume um die Alten Katen sowie der Freiflächen im Gutshofbereich

Maßnahmen der Vorbereitung

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (VU / Innenstadtkonzept)	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept, inklusive Öffentlichkeitsbeteiligung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externe Gutachter, Eigentümer, Gewerbetreibende, interessierte Bürgerinnen und Bürger, Politik
Kosten	180.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Verkehrskonzept Innenstadt	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Analyse der Stärken und Schwächen der Innenstadt bezüglich der verschiedenen Verkehrsarten und des ruhenden Verkehrs • Konzept zum ruhenden Verkehr • Entwurfsskizzen für einzelne Straßen (Hamburger Straße, Hagener/Manhagener Allee, Große Straße Nord, Lübecker Straße, Am Alten Markt) • Vorschläge zu weiteren Maßnahmen der Verkehrslenkung • Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zur Tiefgarage
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter
Kosten	40.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt / Schlossbereich	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Kleinräumige Bestandsaufnahme und Analyse von Barrieren unter Beteiligung mobilitätseingeschränkter Akteursgruppen • Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen für Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit in der Ahrensburger Innenstadt
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, mobilitätseingeschränkte Personen, Seniorenbeirat
Kosten	34.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Bestandsaufnahme und Beurteilung der Qualitäten und Mängel im Einzelhandel • Befragung von Passanten, Einzelhändlern und Markthändlern • Formulierung von Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels • Überprüfung zentraler Versorgungsbereich
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, Passanten, Einzelhändler, Markthändler
Kosten	36.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Gestaltungshandbuch für die Straßenräume	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Aussagen zur Gestaltung der verschiedenen Straßenraumtypen (historischer barocker Grundriss und Nebenstraßen) auf Grundlage der vorhandenen Gestaltungselemente unter Berücksichtigung der Vorschläge aus dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich sowie dem Verkehrskonzept • Aussagen zur Möblierung und Beleuchtung, insbesondere der historischen Plätze und denkmalgeschützten Grünanlagen • Aussagen zu einem Leitsystem durch den barocken Stadtgrundriss • Durchführung Beteiligungsverfahren
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, Eigentümer, Einzelhändler Gewerbetreibende und Bewohner, Bürger, Behindertenbeirat, Seniorenbeirat
Kosten	40.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Neue Gestaltungssatzung Innenstadt, inkl. Bahnhofsbereich, Alter Markt und Alte Katen, Manfred-Samusch-Straße	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Ermittlung der typischen Gestaltungselemente im Bereich der Innenstadt und Typisierung der Innenstadtstraßen • Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die bauliche Entwicklung der Innenstadt (Fassadengliederung, Materialien, Dachformen, Fensterformate) unter Berücksichtigen der vorhandenen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude • Aufzeigen von Gestaltungsbeispielen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, Eigentümer, Gewerbetreibende, Einzelhändler
Kosten	30.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Städtebaulicher Rahmenplan Weinberg	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan 55a aus dem Jahr 1992) sieht den Erhalt der kleinteiligen Bebauung sowie eine Ergänzung durch weitere kleinteilige Baukörper vor. Um diesen sensiblen Bereich in der Nachbarschaft des Schlosses zu entwickeln, soll ein städtebaulicher Rahmenplan für die Neubebauung der privaten Grundstücke des Alten Weinbergs, unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen und städtebaulich bedeutsamen Bebauung (Am Weinberg 1-5) sowie einer neuen Fußwegeverbindung erstellt werden. Bei der Gestaltung sind darüber hinaus die folgenden Aspekte zu berücksichtigen: • solitäre Baukörper • GRZ: 0,4; GFZ: 0,8 • Traufständigkeit (Satteldächer) mit kleinen Gauben • Materialien: Putz
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	20.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Maßnahmen der Durchführung: Ordnungsmaßnahmen

Grundstückserwerb/ Zwischenerwerb	
Maßnahme	Ordnungsmaßnahme
Umsetzung	Während der gesamten Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	Grunderwerb der folgenden Grundstücke: • Schlosspark, außerhalb des Schlossgrabens (Flurstücke 102, 103, 104, 218, 220; 27.000 m² Grundfläche) zur Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Grünfläche • Grundstück zwischen Hagener und Manhagener Allee (Teil von Flurstück 265, 150 m² Grundfläche) zur Komplettierung der Querverbindung zwischen den historischen Strahlen Hagener und Manhagener Allee • Rückwärtige Grundstücksbereiche der Manhagener Allee (Heinz-Beusen-Stieg/Neue Straße) gegenüber dem Parkhaus (Teile der Flurstücke 288, 289, 290, 292, 293, 296, 529: 900 m² Grundfläche) zur Neuordnung der Grundstücke im Rahmen der Attraktivierung des Eingangsbereiches zur historischen Innenstadt • Straßen- und Platzraum östliche Lohe (Flurstück 310, 300 m² Grundfläche) zur Entwicklung eines Achsenendpunktes Lohe/Rathausstraße • Grundstücke Am Rauchhause (Flurstücke 25, 28, 37, 38, 3.100 m² Grundfläche) zur Vorbereitung der Umstrukturierung des Gebietes um die beiden denkmalgeschützten alten Katen • Teile des privaten Teichgrundstücks (Teile von Flurstück 74, 1.100 m² Grundfläche) zur Entwicklung eines attraktiven Eingangs in den denkmalgeschützten Schlosspark • Teile der rückwärtigen Grundstücke Am Alten Markt zur Herstellung von Erschließungsanlagen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, zur Entlastung des Alten Marktes vom ruhenden Verkehr (Teile der Flurstücke 56, 58, 59, 67, 68, 70 ca. 1.000 m² Grundfläche) • Speicher (Flurstücke 838, 840, 2.200 m² Geschossfläche) zur Sicherung des denkmalgeschützten Speichergebäudes und seiner Sanierung als Teil der historischen Gutshofanlage • Nördlicher Marstall (Flurstück 101, 460 m² Grundfläche) zur Sicherung des kompletten Marstallgebäudes als Teil der historischen Gutshofanlage • Grundstück Lübecker Straße (Flurstück 767, 768: 920 m² Grundfläche) zur Sicherung einer gut erreichbaren für Stellplätze zu entwickelnden Fläche im Schlossbereich
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Grundstückseigentümer
Kosten	2.780.000 €
Nr. StBauFR	B 2.1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Umzug von Bewohnern oder Betrieben	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung
Inhalt und Aufgabe	Ein Umzug von Bewohnern oder Betrieben wird möglicherweise erforderlich bei der Neuordnung der unter Freilegung bezeichneten Grundstücke. Betroffen davon können sein: • bis zu 16 Wohneinheiten sowie • bis zu 9 gewerbliche Einheiten in Abhängigkeit vom Leerstand der Gebäude
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Mieter und Eigentümer
Kosten	30.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.3
Finanzierung	Städtebauförderung

Freilegung von Grundstücken	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung
Inhalt und Aufgabe	• VHS-Grundstück (Flurstück 706): zweigeschossiges Schulungsgebäude mit rd. 470 m² Grundfläche • Grundstück Stormarnstraße/Ecke Bahnhofplatz (Flurstück 713): eingeschossiger Pavillon mit rd. 370 m² Grundfläche • Grundstücke zwischen Hamburger Straße 16, 18 (Flurstücke 119, 120): ein- bis zweigeschossige Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude mit rd. 800 m² Grundfläche • Baracke hinter dem Rathaus / Manfred-Samusch-Str. (Flurstück 539): eingeschossige Baracke mit ca. 240 m² Grundfläche • Grundstücke Lohe (Flurstücke 322, 323): eingeschossiges Wohngebäude mit rd. 50 m² und Garagen mit rund 110 m² Grundfläche • Grundstück zwischen Hagener und Manhagener Allee (Teil von Flurstück 265, ca. 150 m² Grundfläche): zweigeschossiges Nebengebäude • Rückwärtige Grundstücksbereiche der Manhagener Allee (Carl-Barckmann-Straße / Neue Straße) gegenüber dem Parkhaus (Teile der Flurstücke 288, 289, 290, 292, 293, 296, 529: 900 m² Grundfläche): ein- zweigeschossige Nebengebäude

Freilegung von Grundstücken (weiter)	
Inhalt und Aufgabe (weiter)	• Grundstücke Am Rauchhause (Flurstücke 25, 28, 37, 38, 3.100 m² Grundfläche) eingeschossiges Gewerbegebäude und zweigeschossiges Gewerbe- und Wohngebäude • Grundstück Reeshoop / An der Doppeleiche (Flurstück 238, 239, 240): dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit ca. 230 m² Grundfläche • Grundstück Am Alten Markt/Ecke Schulstraße (Flurstück 69): dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit rund 220 m² Grundfläche • Grundstück Lübecker Straße (Flurstücke 767, 768): eingeschossiges Wohngebäude mit rund 920 m² Grundfläche • Grundstücke am Weinberg Ecke Lübecker Str. (Flurstücke 28, 819, und teilweise 26): eingeschossige, z.Tl. leerstehende Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude mit zusammen ca. 500 m²
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	100.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.4
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung des denkmalgeschützten Rathausplatzes	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept C1)
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	Umgestaltung des denkmalgeschützten Rathausplatzes auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes zum Denkmal Rathaus Dabei ist sowohl die Querung über die Manfred Samusch Straße zu berücksichtigen als auch die Verlegung der Bushaltestellen sowie die weitere Nutzung durch den Wochenmarkt.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt mit Zentrale Gebäudewirtschaft
Weitere Akteure	HVV (Bushaltestelle), Eigentümer, Gewerbetreibende, interessierte Bürgerinnen und Bürger
Kosten	2.700.000 € (inkl. Wettbewerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Neuanlage Jugend(sport)park	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Entwicklung eines Jugend(sport)parks im Bereich des Stormarnplatzes Dieser trägt zum einen dazu bei, die solitäre Stellung des denkmalgeschützten Rathauses weiterhin zu erhalten, da er den östlichen Stormarnplatz als Freiraum erhält, zum anderen verbessert er das zurzeit stark defizitäre Angebot an urbanen Bewegungsangeboten in diesem Bereich (vgl. Kap. 4.3).
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externe Planungsbüros, Jugendliche und Vertreter der Jugendeinrichtungen, FD Jugend und Kultur
Kosten	1.600.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Neugestaltung Hamburger Straße	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept A2)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Die Hamburger Straße wird zwischen AOK-Knoten und Rondeel umgestaltet, die historische Allee wiederhergestellt und dieser Bereich des „Dreizacks“ vervollständigt. Parkplätze und Straßenraum werden in diesem Zusammenhang neu geordnet und neue Querungsmöglichkeiten hergestellt. Beim Umbau sind die Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept sowie dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich zu berücksichtigen (Radverkehr auf der Fahrbahn, Kurzzeitparken, Parken an Ärztehaus, Lieferverkehr, Ergänzung der Lindenallee)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger: Einzelhändler, Eigentümer, interessierte Bürger, Stadtforum, Behinderten- und Seniorenbeirat
Kosten	2.400.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Hagener und Manhagener Allee	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept A3, A4)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Anpassung der Manhagener und Hagener Allee an die Gestaltung der übrigen Strahlen unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Stellplätze, des Lieferverkehrs und der erforderlichen Parkplätze an der Dialyseklinik sowie einer veränderten Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee. Damit werden die drei historischen und denkmalgeschützten Achsen wieder als eine Einheit erlebbar gemacht und die vorhandenen Funktionsschwächen behoben.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger: Einzelhändler, Eigentümer, interessierte Bürger, Stadtforum
Kosten	1.200.000 €
Nr. gem. StBau FR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Rondeel	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept A1 und Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Um die Orientierung im Bereich des Rondeels auch bezogen auf die Verbindungen zum Schloss und die „Drei Strahlen“ zu verbessern und den Bereich für alle Verkehrsteilnehmer sicherer und barrierefrei zu gestalten, soll der nördliche Bereich des Rondeels unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich und dem Verkehrskonzept umgebaut werden.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Einzelhändler, Eigentümer, interessierte Bürger, Stadtforum
Kosten	320.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung der Straßenräume	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahmen (siehe Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Die barrierefreie Nutzbarkeit, insbesondere stark frequentierter Straßenräume, soll durch kleinteilige Maßnahmen (Rücknahme von Parkplätzen an strategischen Stellen, Anpassung von Querungen, Bordsteinabsenkungen, Leitstreifen) im Hinblick auf die künftige barrierefreie Nutzung angepasst werden. Grundlage für die Maßnahmen ist die Bewertung der Querungen im Rahmen des Konzeptes zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich. Neun Querungen, die als eingeschränkt oder stark eingeschränkt nutzbar bewertet wurden (bspw. Querungen an der Klaus-Groth-Straße), werden nicht im Rahmen der dargestellten Gesamtmaßnahmen zur Umgestaltung von Straßenräumen verbessert. Eine Maßnahme wird mit durchschnittlich 15.000 € angesetzt.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Einzelhändler, Eigentümer, interessierte Bürger, Stadtforum
Kosten	135.000
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Herstellung einer Querverbindung zwischen Hagener und Manhagener Allee	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	Herstellung des Weges zum Platzraum zwischen Hagener und Manhagener Allee und Vervollständigung der Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ (nach Grunderwerb, ca. 150 qm und Freilegung eines Nebengebäudes). Damit wird die fußläufige Verbindung durch alle Strahlen hergestellt und der innerstädtische Einzelhandel gestärkt.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	15.000 € (ohne Grunderwerb und Freilegung)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Straßen- und Platzraum östliche Lohe	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	Der historische Stadtgrundriss wird durch Umgestaltung der Lohe und Gestaltung eines Achsenendpunktes vervollständigt. Die Oberflächen werden analog zu den vorhandenen straßenräumen gestaltet, am Ende der Achse ein Blickfang entwickelt.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	800.000 € (ohne Grunderwerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Neue Straße und Querung Carl-Barckmann Straße	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept B1, B2)
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	Der heterogene Straßenraum im Eingangsbereich der historischen Innenstadt wird durch einheitliche und attraktive Oberflächen verbessert und erleichtert dadurch auch die Orientierung für ortsfremde Innenstadtbesucher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger, Stadtforum
Kosten	800.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung des Straßenraums Bei der Alten Kate	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept I5)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Der stark erneuerungsbedürftige Straßenraum Bei der Alten Kate muss hinsichtlich seiner Oberflächen und des ruhenden Verkehrs neu geordnet und umgestaltet werden. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen soll im Zusammenhang mit der Gestaltung des privaten Freiraums um die denkmalgeschützten Katen stehen, auf der Grundlage eines gemeinsamen freiraumplanerischen Rahmenkonzeptes, um die beiden denkmalgeschützten Gebäude durch entsprechend attraktive Freiraumgestaltung in ihrem Wert zu betonen. Die Neuordnung der Grundstücke Am Rauchhause (siehe Maßnahmenplan Grunderwerb) trägt ebenfalls dazu bei, diesen Bereich entsprechend seiner historischen Bedeutung aufzuwerten.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	280.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Straßenraum Große Straße Nord	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept I1)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Planung und Umgestaltung der historischen Achse Große Straße von der Kreuzung Bei der Doppeleiche / Große Straße bis zum Alten Markt (Neuaufteilung Verkehrsflächen, Begrünung) unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen auf die denkmalgeschützte Schlosskirche
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger
Kosten	920.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Kreuzung Große Straße Nord / Woldenhorn / Doppeleiche / Am Rauchhause	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept H)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Planung und Umgestaltung der Kreuzung Bei der Doppeleiche / Große Straße bis zur Straße Am Rauchhause (als Zugang zu den beiden alten Katen). Diese Maßnahme trägt dazu bei die Trennwirkung des Straßendurchbruchs Bei der Doppeleiche/Woldenhorn wieder zu verringern.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger
Kosten	435.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Alter Markt und Übergang Am Alten Markt / Lübecker Straße	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept I2.1, I3)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	• Schaffung eines attraktiven Platzraumes mit Verweilmöglichkeiten unter Einbeziehung der Gottesbuden und unter Berücksichtigung der Auftaktfunktion zum historischen Schlossensemble unter Einbeziehung der Straße Am Alten Markt vor der Kirche • Die Grundlage für die Umgestaltung bildet ein freiraumplanerischer Wettbewerb, in den die Grundstücke der Kirchengemeinde mit einbezogen werden, um eine gestalterische Einheit herzustellen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger, interessierte Bürger
Kosten	3.400.000 € (inkl. Planungswettbewerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Herstellung einer Erschließungsanlage rückwärtiger Bereich Alter Markt	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Herstellung einer öffentlichen Straße mit Stellplätzen sowie einer Wegeverbindung zur Schulstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und zur Entlastung des Platzraums am Alten Markt vom ruhenden Verkehr
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger, interessierte Bürger
Kosten	400.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung des Endes der Schulstraße zum Innenstadt- und Schlossparkeingang sowie der Lübecker Straße zwischen Am Alten Markt und Weinbergknoten	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept, I4, J)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	- Planung und Umgestaltung des Platz- und Straßenraums Schulstraße, Parkeingang (inkl. Teichgrundstück), Lübecker Straße (Verbesserung für Rad- und Fußgängerverkehr, Verlegung LSA) auf der Grundlage eines verkehrs- / freiraumplanerischen / städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung eines attraktiven Schlossparkeingangs - Herausnahme der wenigen Parkplätze - Berücksichtigung einer möglichen Doppelnutzung der Schulparkplätze für die Schlossbesucher und Beschilderung - Berücksichtigung von temporären Parkmöglichkeiten für Veranstaltung im Schlosspark
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Schlossstiftung, Anlieger
Kosten	3.000.000 € (inkl. Planungswettbewerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Bagatelle mit Parkeingang Badlantic und Übergang Bagatelle-Schlossinsel	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Der im städtischen Eigentum befindliche denkmalgeschützte Teil des Schlossparks um die Bagatelle wird auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs wieder in Wert gesetzt. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen: • Verbesserung der (Rad-)Wegeverbindungen, Eingang am Badlantic, Verbindung Bagatelle-Schlossinsel unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit • Ergänzung der Parkausstattung: Beleuchtung, Möblierung, attraktive Freiraumangebote bspw. Spielplatz • Prüfung der Anlage weiterer Parkplätze für Schlossbesucher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Schlossstiftung, Bienen-Lehr-und Schaugarten Ahrensburg e.V., Schlossschule, Bürgerverein
Kosten	2.130.000 € (inkl. Planungswettbewerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung, Schlossstiftung (Übergang Bagatelle-Schloss)

Barrierefreie Wegeverbindungen im Schlosspark inkl. Uferbefestigung	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Weiterentwicklung und wieder in Wert Setzung des unter Denkmalschutz stehenden Schlossparkes: Verbesserung der Wegeverbindungen, Befestigung der Ufer und vegetationstechnische Arbeiten, Ergänzung der Parkausstattung und Beleuchtung, Berücksichtigung der Barrierefreiheit Zur Weiterentwicklung von Schlosspark und Bagatelle liegen bereits Konzepte aus den Jahren 2006 (Realisierungskonzept Schloßpark-Aue-Innenstadt) und 2009 (Schlossparkkonzpet) vor, auf denen aufgebaut werden kann.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Schlossstiftung, Bürgerverein
Kosten	1.530.000 € (ohne Bebauungsplan)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung (unter Vorbehalt) <i>Hinweis: Diese Maßnahme kann nur gefördert werden, wenn sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet.</i>

Barrierefreie Verbindung Schloss - Marstall	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept K2 und Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich)
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	• Barrierefreie Verbindung Schloss - Busparkplatz (barrierefreier Streifen: siehe kleinere Maßnahmen zur barrierefreien Anpassung) • Barrierefreie Verbindung Schloss - Marstall (Einbau/Verlängerung Mittelinsel, Barrierefreie Anpassung der Seitenbereiche, Barrierefreier Streifen vom Parkplatz zur Querungsstelle und weiter bis zum Marstall (ca. 150 m))
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Schlossstiftung
Kosten	75.000 € Verbindung Schloss – Marstall (ohne barrierefreien Streifen)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung der Freiflächen im Gutshofbereich (nur öffentliche Flächen)	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept)
Umsetzungszeitraum	Mittelfristig - langfristig
Inhalt und Aufgabe	Damit auch der Gutshofbereich von der touristischen Bedeutung des Schlosses profitieren kann, ist eine integrierte Entwicklung dieses Bereichs wichtig. • Entwicklung eines Erschließungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Freiflächen des Gutshofes, unter Berücksichtigung der angrenzenden privaten Freiflächen (Stellplätze, Materialien, Aufteilung, Beleuchtung, Eingänge) sowie im Hinblick auf die Entwicklung des Gutshofes als attraktiven Ankunftsbereich für Schlossbesucher • Berücksichtigung der Stellplatzsituation des Parkhotels • Umgestaltung der öffentlichen Flächen gemäß des Gestaltungskonzeptes
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer Gutshof, Parkhotel, Gewerbetreibende
Kosten	340.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Neubau Fahrradparkhaus mit barrierefreiem WC	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Bau des Fahrradparkhauses in Anknüpfung an die vorliegenden Überlegungen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	ADFC, private Betreiber Fahrradstation / Café
Kosten	2.450.000 (inkl. Planung, Statiker)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung Straßenräume am Bahnhof und ZOB, inkl. Wiederherstellung Grünfläche	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme (siehe Verkehrskonzept F)
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	- Wettbewerb Bahnhofsumfeld (Freiraumplanung, Verkehrsplanung) - Umgestaltung der Straßenräume sowie des ZOB unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der verkehrlichen Belange (Busverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr) sowie der Orientierung in die Innenstadt
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	HVV, Anlieger, Senioren- und Behindertenbeirat
Kosten	6.920.000 € (inkl. Planungswettbewerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung

Maßnahmen der Durchführung: Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz: Speicher	
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Sicherung von erhaltenswerter Bausubstanz: Speicher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Weitere Akteure	-
Kosten	50.000
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.8
Finanzierung	Städtebauförderung

Maßnahmen der Durchführung: Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	Während der gesamten Laufzeit der Sanierungsmaßnahme
Inhalt und Aufgabe	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mittlerem und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im gesamten Fördergebiet (Förderung der unrentierlichen Kosten)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Private, gemeinsam mit Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	650.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Speicher am Gutshof	
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	Kurz- bis mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Speichers (Lübecker Straße 8a, Flur 14 Flurstücke 836 und 840, 1061 m ²) als wichtiger Bestandteil des historischen Gutshofs auf der Grundlage eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes. Dieses Nutzungskonzept beinhaltet eine Prüfung bereits vorliegender Ideen der künftigen Nutzung (bspw. Jugendgästehaus, kulturelle Nutzung).
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft mit Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Gewerbetreibende, Kunst- und Kulturschaffende, Bürgerinnen und Bürger
Kosten	3.300.000 €
	B 2.2.2
Finanzierung	Städtebauförderung

Rathaus	
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Prüfung der Raumbedarfe der Verwaltung und Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das sanierungsbedürftige Rathaus Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses (Manfred-Samusch-Straße 5), unter Berücksichtigung des Brandschutzes sowie der energetischen Optimierung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Weitere Akteure	MitarbeiterInnen der Verwaltung
Kosten	10.325.189 € (inkl. Eigenanteil: 336.700 €)
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.5
Finanzierung	Städtebauförderung

Umgestaltung des Haupteingangs vom Marstall, Sanierung und Verbindung mit Nebengebäude	
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Aktivierung des Haupteingangs gegenüber dem Schloss und Herstellung eines barrierefreien Zugangs auch durch Anpassung des Außenbereichs. • Ergänzung des Marstalls auf der Westseite um einen Windfang • Verbindung der Marstallräume mit dem Nebengebäude (Lübecker Straße 8-10)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Verein Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V.
Kosten	50.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.5
Finanzierung	Städtebauförderung

Sonstige Maßnahmen der Durchführung: Bewirtschaftung von Grundstücken

Bewirtschaftung von Grundstücken	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	Gesamte Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	• Bewirtschaftung des Speichers • Bewirtschaftung ggf. weiterer Grundstücke
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Weitere Akteure	-
Kosten	25.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.3.3
Finanzierung	Städtebauförderung

Sonstige Maßnahmen der Durchführung: Kunst im öffentlichen Raum

Künstlerische Gestaltung Platzraum östliche Lohe	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	• Zuvor Grunderwerb notwendig (ca. 300 qm) • Durchführung eines anonymen Künstlerwettbewerbs für den Endpunkt der Achse Lohe – Rathaus • Entwicklung des Endpunktes der Achse • Einbindung in Umgestaltung des Straßenraums
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt und Fachdienst Jugend und Kultur
Weitere Akteure	Anlieger, Interessenten, Bürger, Künstler
Kosten	30.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 2.3.5
Finanzierung	Städtebauförderung

Maßnahmen der Abwicklung

Sanierungs- und Entwicklungsträger	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Abwicklung: Sanierungsträger
Umsetzungszeitraum	Während der gesamten Laufzeit des Programms
Inhalt und Aufgabe	kontinuierliche Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Sanierungsträger zur Abwicklung des Sanierungsverfahrens
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Alle Akteure innerhalb des Sanierungsgebietes
Kosten	900.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 3.1
Finanzierung	Städtebauförderung (anteilig 50%)

Kontoführungsgebühren	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme der Abwicklung
Umsetzungszeitraum	Während der gesamten Laufzeit des Programms
Inhalt und Aufgabe	Führung des Sondervermögenskontos
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	-
Kosten	16.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 3.7
Finanzierung	Städtebauförderung (anteilig 50 %)

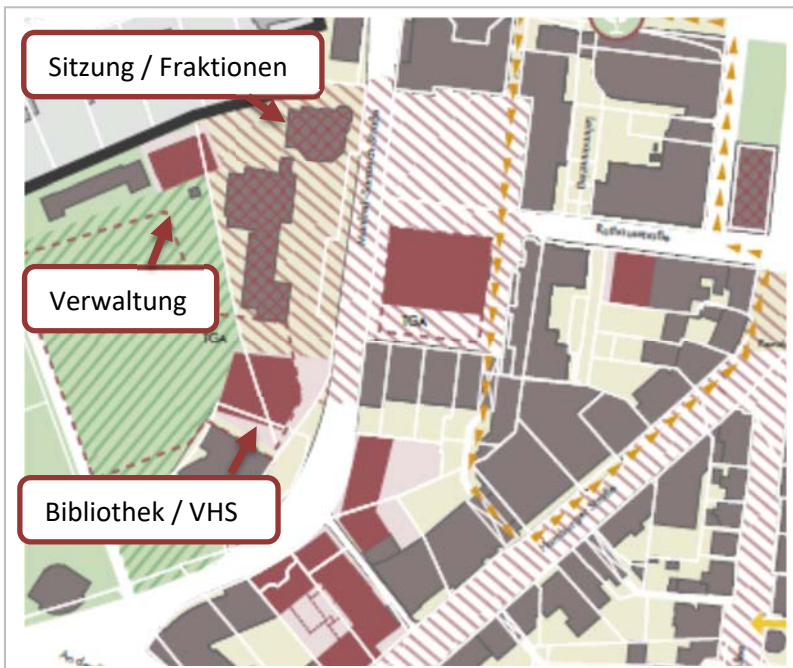
Weitere Maßnahmen der Stadt Ahrensburg

Änderungen diverser Bebauungspläne	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	dauerhaft
Inhalt und Aufgabe mit Prioritäten	Änderung/ Neuaufstellung verschiedener Bebauungspläne zur Neuordnung von Grundstücken
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, Grundstückeigentümer (ggf. vorhabenbezogene Bebauungspläne)
Kosten	265.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

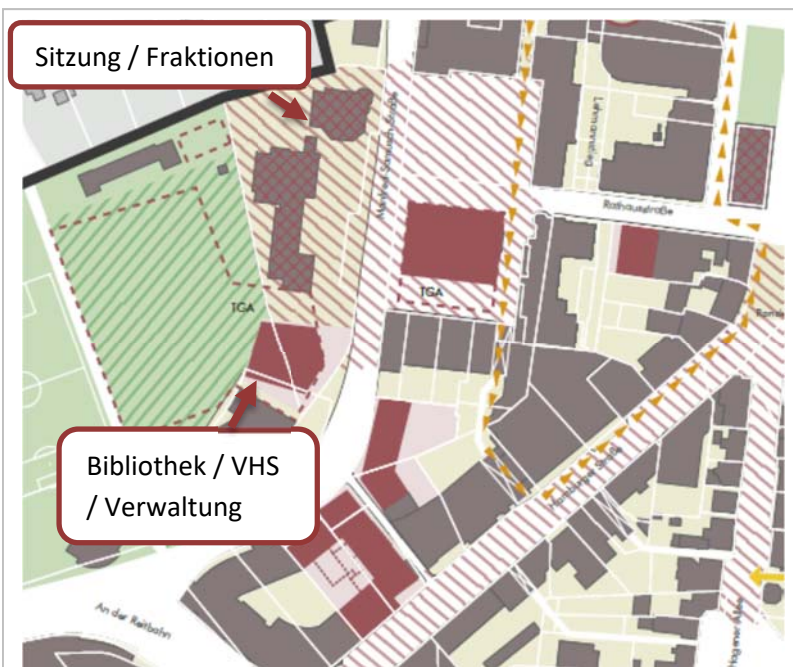
Neuordnung des Rathausumfelds durch Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für das Rathaus sowie möglicherweise notwendige öffentliche Einrichtungen	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Optionen eines Ergänzungsbaus unter Integration verschiedener Nutzungen (bspw. VHS, Fraktionsräume, Ratssaal) diskutiert, die im untenstehenden Exkurs beschrieben werden. Erstellung eines Ergänzungsbaus für die Verwaltung und Politik der Stadt Ahrensburg (gemäß Rahmenkonzept 800 – 1.000 m²) für Verwaltung (Büro-, Besprechungsräume).
Träger	Zentrale Gebäudewirtschaft
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	externes Architekturbüro
Kosten	4.000.000 € (kein genauer Kostenansatz möglich, da Nutzfläche noch nicht ganz eindeutig)
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

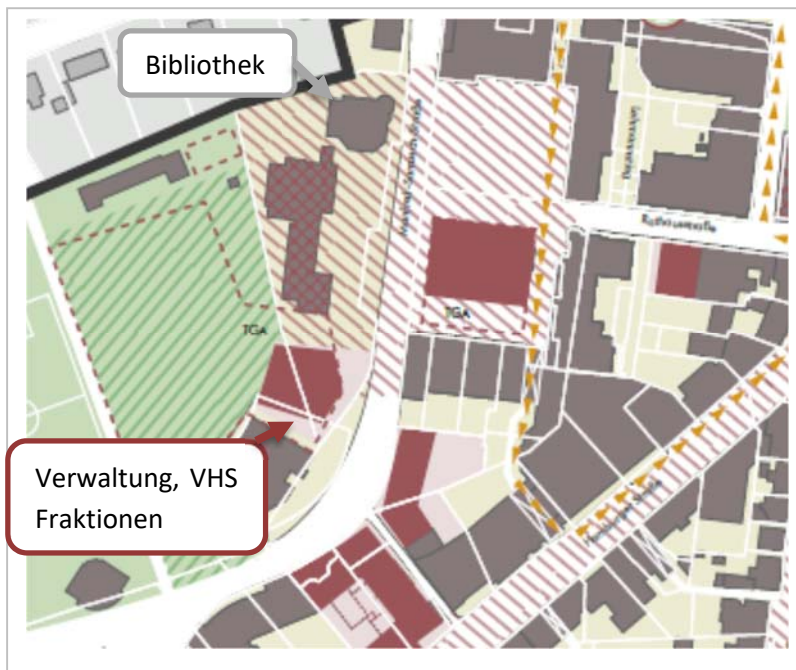
Exkurs: Prüfung von verschiedenen Varianten eines Ergänzungsbaus, teilweise mit Integration weiterer öffentlicher Nutzungen

Variante A1



Variante A2

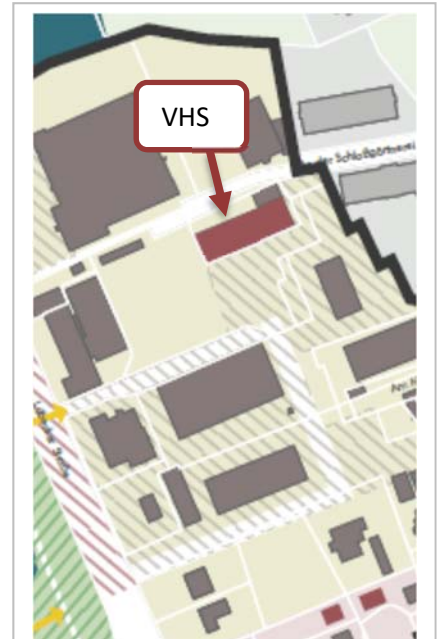


Variante A3**Vergleich der Varianten A**

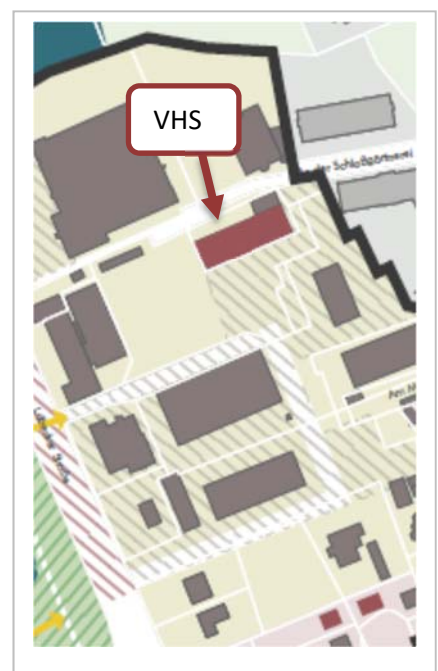
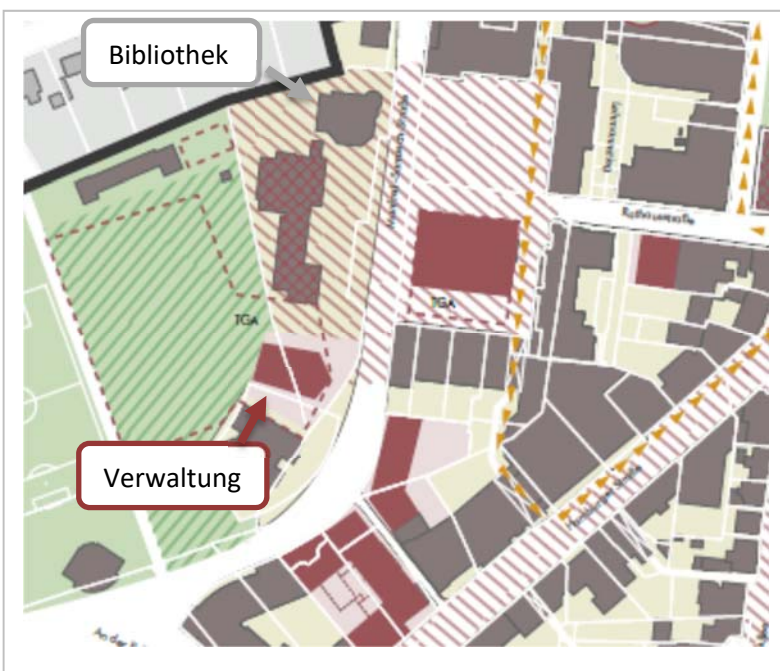
Aspekte	A1	A2	A3
Integration eines Ratssaals in den Rathausplatz: Schaffung einer sichtbaren Einheit von Politik und Verwaltung	+	+	-
Synergieeffekte zwischen Bibliothek / VHS / PRH und Jugendpark (Doppelnutzungen)	+	+	o
Belebung der Innenstadt durch VHS-Besucher	+	+	+
Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit und Anpassung der Bibliothek an neue Anforderungen	+	+	-
Städtebau, Größe der Baukörper	+	-	+
Kosten	Dieser Aspekt muss im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden		
Nutzung des Speichers und Belebung des Gutshofes*	k.A.	k.A.	k.A.

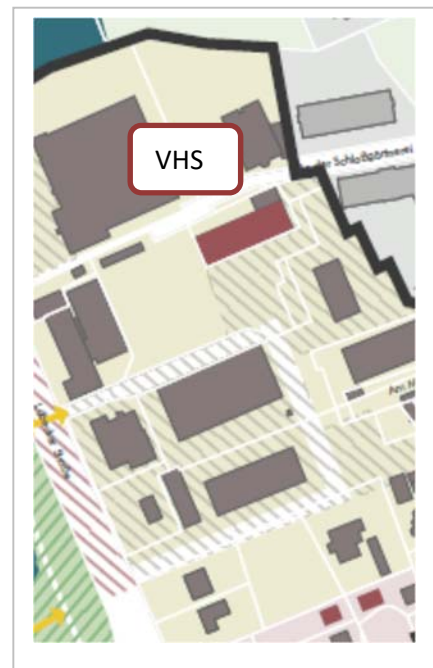
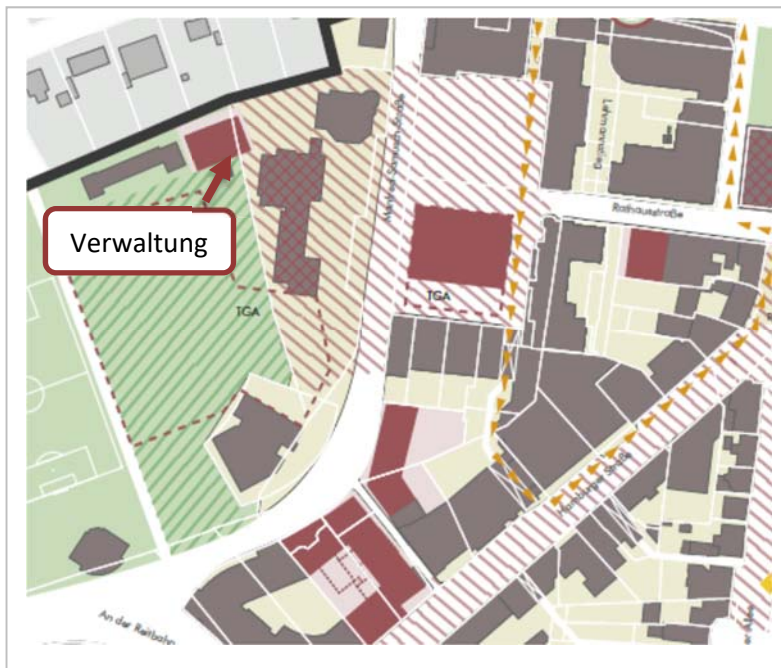
*Eine Negativbewertung dieses Aspektes bedeutet nicht, dass eine Belebung des Gutshofes nicht möglich ist. Allerdings trägt die VHS bei den Varianten A nicht zu dieser Belebung bei.

Variante B1



Variante B2



Variante B3**Vergleich der Varianten B**

Aspekte	B1	B2	B3
Integration eines Ratssaals in den Rathausplatz: Schaffung einer sichtbaren Einheit von Politik und Verwaltung	+	-	-
Synergieeffekte zwischen Bibliothek / VHS / PRH und Jugendpark (Doppelnutzungen)	0	-	-
Belebung der Innenstadt durch VHS-Besucher	-	-	-
Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit und Anpassung der Bibliothek an neue Anforderungen	+	-	-
Städtebau, Größe der Baukörper	+	+	+
Kosten	Dieser Aspekt muss im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden		
Nutzung des Speichers und Belebung des Gutshofes	+	+	+

Sanierung Bibliotheksgebäude	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Sanierungsplanung und Sanierung des Bibliotheksgebäudes unter Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Weitere Akteure	externes Architekturbüro
Kosten	1.500.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Neubau barrierefreie öffentliche Tiefgarage unter dem Stormarnplatz	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept D)
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Im Zuge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie aufgrund der wegfallenden Parkplätze in der Innenstadt soll im Bereich des Stormarnplatzes eine öffentliche Tiefgarage entstehen. Diese wird in ein stimmiges Tarif- und Betreiberkonzept zur Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze eingebunden, in das möglichst auch die Eigentümer der beiden Parkhäuser einbezogen werden. Zur Vorbereitung ist eine Machbarkeitsstudie mit den folgenden Inhalten notwendig: - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes für die TGA - Prüfung der baulichen Umsetzung und rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Gründung einer Beteiligungsgesellschaft) für eine neue TGA unter dem Stormarnplatz
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externe Gutachter
Kosten	4.800.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Neubau barrierefreie öffentliche Tiefgarage unter dem Rathausplatz	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept C2)
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	Im Zuge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie aufgrund der wegfallenden Parkplätze in der Innenstadt soll auch unter dem südlichen Rathausplatz eine Tiefgarage entstehen. Damit wird die Tiefgarage unter dem nördlichen Rathausplatz erweitert. Die Tiefgarage wird in das Betreiberkonzept zur Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze mit einem differenzierten Tarifkonzept einbezogen (vgl. Maßnahme TG Stormarnplatz)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Externe Gutachter
Kosten	2.200.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Schaffung mobiler, temporärer Ruhe- und Verweilangebote gemeinsam mit den Jugendlichen	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Umsetzung kleinerer Maßnahmen, zur Verbesserung der Verweilqualitäten, gemeinsam mit den Jugendlichen
Träger	Stadt Ahrensburg / Private
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt zusammen mit Fachdienst Jugend und Kultur und Privaten
Weitere Akteure	Jugendliche und Vertreter der beiden Jugendeinrichtungen und alle weiteren interessierten Jugendlichen
Kosten	10.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Parkraummanagement: Beschilderung für Schlossbesucher (Marstall, Schulparkplätze)	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept K1)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Prüfung der Nutzung der Schulparkplätze für Schlossbesucher sowie einer Ergänzung der Parkplätze am Rande der Bagatelle • Ergänzung der Beschilderung für Schlossbesucher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Schlossstiftung
Kosten	10.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrrad- und Behindertenstellplätzen in der Großen Straße	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept G)
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	• Reduktion des Parksuchverkehrs in der Großen Straße Süd • Verbesserung der Erlebbarkeit der historischen Achse • Verminderung der Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern auf dieser zentralen Verbindungsachse und Radroute • Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrradabstellanlagen auf der westlichen Seite (auch zunächst probenhalber möglich) • Umbau der Kfz-Stellplätze zu Behindertenparkplätzen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	25.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Veränderte Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept A 4.1)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	- Veränderung der Einbahnstraßenregelung zur Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Manhagener Allee; Prüfung der beiden vorgeschlagenen Varianten (vgl. Abb. 59, Abb. 60) - Evaluation der Effekte
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Einzelhändler in der Manhagener Allee
Kosten	5.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

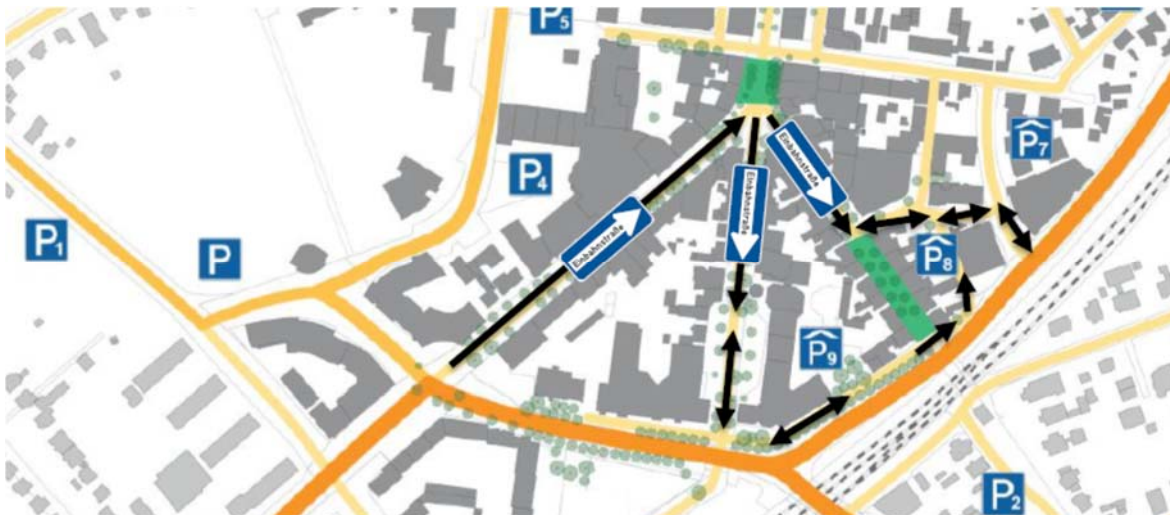


Abb. 59 Variante A: Veränderte Verkehrsführung in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.63)

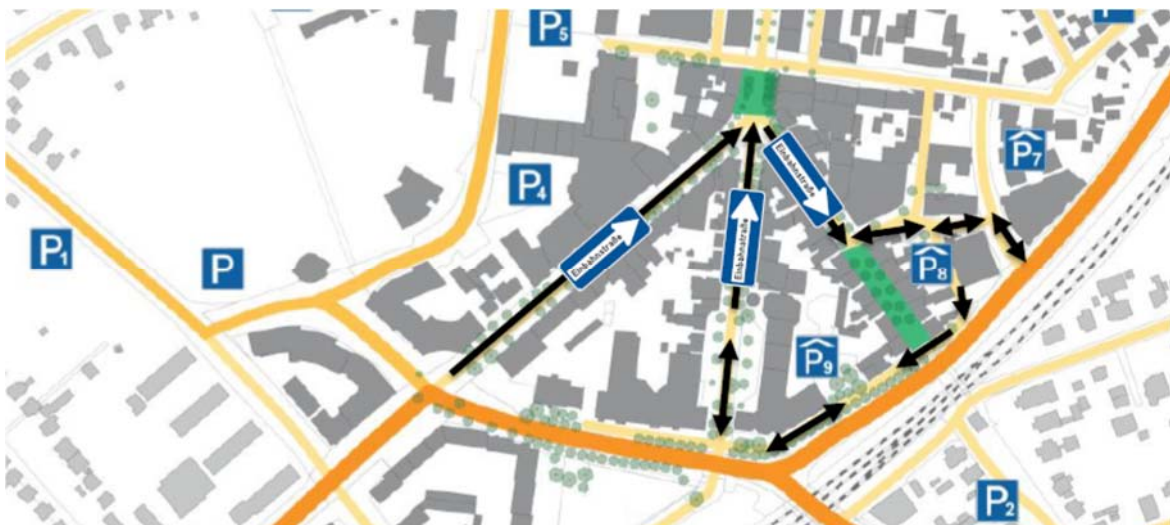


Abb. 60 Variante B: Veränderte Verkehrsführung in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.65)

Vereinheitlichung der Geschwindigkeitsregelungen in der Innenstadt	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept, ohne Ziffer)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	• Flächendeckende Verkehrsberuhigung im gesamten Bereich der südlichen Innenstadt (Zone 20 im gesamten westlichen Bereich, Zone 30 im gesamten östlichen Bereich). • Einheitliche Geschwindigkeitsregelungen auf dem Innenstadtring: 50 km/h, vor dem Rathaus Geschwindigkeitsreduzierung ab 30 km/h (vgl. Abb. 61)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	-
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

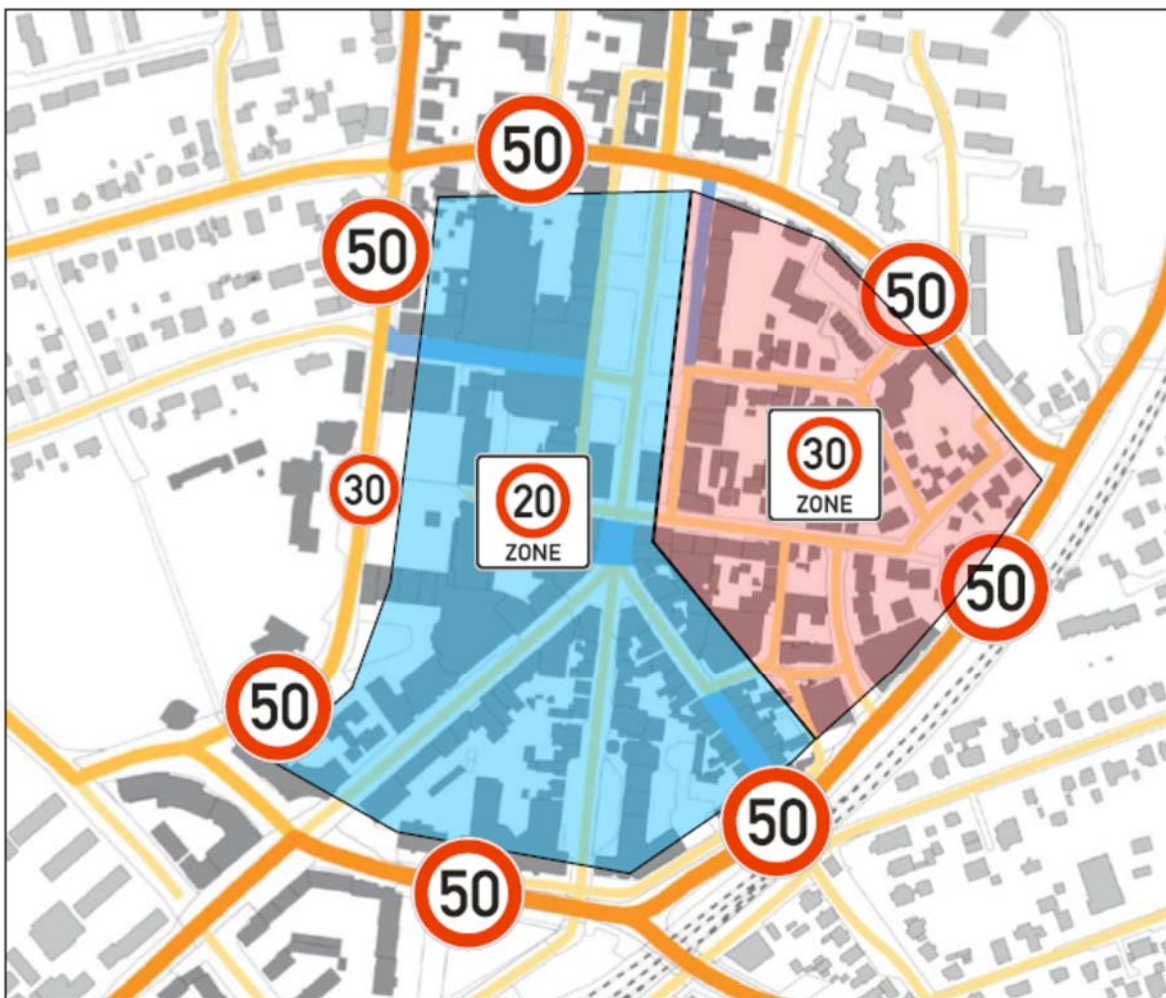


Abb. 61 Vorgeschlagene Geschwindigkeitsregelungen in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.62)

Aufwertung des öffentlichen Raums in der Klaus-Groth-Straße	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Aufwertung des steinern wirkenden Straßen- bzw. Platzraums zur attraktiven Aufenthaltsfläche
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	15.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Barrierefreie öffentliche Toilette mit fußläufiger Erreichbarkeit vom Schloss und vom Alten Markt	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme
Umsetzungszeitraum	Kurz- bis mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Anlage oder barrierefreie Entwicklung einer vorhandenen Toilette für Schloss- und Marktbesucher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	k.A.
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Querung Woldenhorn, Am Postwald und Schäferweg (außerhalb des Gebietes)	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept Z2)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Verbesserung der Querungsmöglichkeiten an den Einmündungen der bezeichneten Straßen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	50.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Rückbau der Parkbuchen am Woldenhorn (außerhalb des Gebietes)	
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept Z3)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Rückbau der Parkbuchten am Woldenhorn, aufgrund der Lage und der Zugänglichkeit (siehe Verkehrskonzept)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	20.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Weitere Erschließungsmaßnahmen, finanziert durch GVFG

Umbau AOK-Knoten	
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahme (siehe Verkehrskonzept E1)
Umsetzungszeitraum	Kurz- bis mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Umsetzung des Beschlusses zum Ausbau des stark verkehrsbelasteten AOK-Knotens, ggf. Anpassung der Planung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger
Kosten	1.800.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg mit Finanzhilfen für den kommunalen Straßenbau in Schleswig-Holstein (GVFG), Stadt Ahrensburg

Sanierung Trog	
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahme (siehe Verkehrskonzept E2)
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Sanierung des erneuerungsbedürftigen Trogs
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger
Kosten	1.420.000
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg mit Finanzhilfen für den kommunalen Straßenbau in Schleswig-Holstein (GVFG), Stadt Ahrensburg

Barrierefreie Umgestaltung der Haltestellen	
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahme (siehe Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich)
Umsetzungszeitraum	Während der gesamten Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	• Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit an Bushaltestellen, im Hinblick auf das PBefG bis 2022 einen barrierefreien ÖPNV herzustellen • Umgestaltung von acht Haltestellen in der Innenstadt mit Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz, niveaufreiem Zugang, visuell und taktil wahrnehmbaren Leitsystemen, Hochborden, Beleuchtung • Besondere Bedeutung kommt der zentralen Haltestelle am Rathausplatz zu (vgl. auch Verkehrskonzept)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	HVV, Anlieger, Senioren- und Behindertenbeirat
Kosten	400.000 € (8 Haltestellen à pauschal 50.000 €)
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg mit Finanzhilfen für den kommunalen Straßenbau in Schleswig-Holstein (GVFG), Stadt Ahrensburg

Private Maßnahmen

Neubauten und Entwicklung privater Freiflächen in der Innenstadt	
Maßnahmenzuordnung	Private Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	Während der gesamten Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	• Durchführung von Baumaßnahmen und Freiflächenentwicklungen durch private Bauträger: Bebauung von brachliegenden Flächen oder Flächen zur Umstrukturierung (Ergänzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus); siehe Maßnahmenkonzeptplan
Träger	Stadt Ahrensburg und Privat
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Private Investoren und Architekturbüros
Kosten	-
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Private

8 Kosten- und Finanzierung

8.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vor dem Hintergrund einer zügigen Umsetzung ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen darzustellen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine grobe Kostenschätzung auf der Grundlage von mit der Stadt Ahrensburg abgestimmten Kostenansätzen möglich. Dabei beinhalten die veranschlagten Kosten je Quadratmeter für die Umgestaltung der Straßenräume auch die Kosten für Straßenbäume und Beleuchtung, für eine ggf. notwendige Erneuerung der oberflächigen Entwässerungsanlagen (Straßenrinnen, Sinkkästen) sowie für ein im innerstädtischen Bereich notwendiges umfassendes und intensives Baustellenmanagement. Höhere Planungs- und Ausführungskosten im teureren Hamburger Umland sind ebenfalls inbegriffen. Nicht enthalten sind jedoch Kosten für Erneuerungsmaßnahmen der Hauptkanäle und Leitungen sowie von Grundstücksanschlüssen.

Die Kostenansätze beruhen auf Erfahrungswerten der Stadt. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist bei der Kalkulation berücksichtigt. Änderungen können sich im Zuge einer weiteren Konkretisierung und Planung ergeben.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht basiert auf den derzeit geltenden Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2015 und berücksichtigt entsprechend die vorgesehene Unterteilung in Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der Durchführung (Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen) sowie Maßnahmen der Abwicklung.

Zuweisung gem. SIBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamtkosten in € (brutto)	Mittel SIBauFR in € (brutto)	zusätzliche Mittel Eigentanteil Kommune in € (brutto)	bereits verausgabt	voraussichtlich noch ausstehende Ausgaben			
						2017	2018	2019	2020 ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung								
B 1.1	Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Konzepte für das gesamte Untersuchungsgebiet	380.000	380.000		212.500		30.000	60.000	
B 2	Maßnahmen der Durchführung								
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen								
B 2.1.1	Grundwerb/Zwischenwerb	2.780.000	2.780.000		550.000		100.000	250.000	1.000.000
B 2.1.3	Umszug von Bewohnern und Betrieben	30.000	30.000					5.000	25.000
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken	100.000	100.000					20.000	80.000
B 2.1.6	Umgestaltung insbesondere historisch bedeutsamer Straßen- und Plätze im Untersuchungsgebiet	31.850.000	31.850.000				775.000	1.075.000	
B 2.1.8	Sicherung der erhaltenen Bausubstanz: Speicher	50.000	50.000			25.000	25.000		
B 2.2	Baumaßnahmen								
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	650.000	650.000				50.000	100.000	500.000
B 2.2.2	Sanierung und Umnutzung Speicher (inkl. Nutzungskonzept Speicher)*	3.300.000	3.300.000				200.000	300.000	2.800.000
B 2.2.5	Sanierung denkmalgeschützter öffentlicher Gebäude (Rathaus, Nebengebäude Marstall)	10.069.570	9.521.279	548.291	234.608	2.600.000	2.600.000	3.000.000	1.634.962
B 2.2.5	Umgestaltung des Haupteingangs vom Marstall, Sanierung und Verbindung mit Nebengebäude	50.000	50.000						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung								
B 2.3.3	Bewirtschaftung des Speichers und ggf. weiterer Grundstücke	20.000	20.000		500	4.500	7.500	7.500	30.000
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum: Kunstwerk und Kunstwettbewerb östliche Lohse	30.000	30.000						
B 3	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung								
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträger (zu 50% förderfähig)	900.000	450.000	450.000			60.000	60.000	780.000
B 3.7	Kontoführungsgebühren (zu 50% förderfähig)	16.000	8.000	8.000		1.000	1.000	1.000	13.000
	Gesamtkosten	50.225.570	49.219.279	1.006.291					
keine Nr.	Weitere Maßnahmen der Stadt Ahrensburg (Neubau von zwei öffentlichen Tiefgaragen, Ergänzungsbau für das Rathaus, Sanierung des Bibliotheksgebäudes, Anpassung von Bebauungsplänen, kleinere Anpassungsmaßnahmen der Straßenräume)			16.520.000					

Abb. 62 Kostenübersicht Maßnahmen

Finanzierungsübersicht (ohne weitere Maßnahmen der Stadt Ahrensburg)		
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015		Gesamtkosten in €
Einnahmenart		
A 6.2.5 (2) 1	Ausgleichsbeiträge	1.676.300
A 6.2.5 (2) 2	Erzielte Einnahmen durch Bundes- und Landesgesetze (Ablösung für Stellplätze)	20.000
A 6.2.5 (2) 3	Veräußerung von Grundstücken (Sondervermögen)	1.600.000
A 6.2.5 (2) 4	Veräußerung bauliche Anlagen (Erbbaurecht - Sonder- vermögen)	3.500.000
A 6.2.5 (2) 5	Überschüsse aus Umlegung	
A 6.2.5 (2) 6	Zinserträge	
A 6.2.5 (2) 7	Rückflüsse aus Darlehen	
A 6.2.5 (2) 7 + A 7.3 (1) 2	Zuwendungen Dritter	
A 6.2.5 (2) 9	Bewirtschaftungseinnahmen Grundstücke Sondervermögen	
A 6.2.5 (2) 10	Kostenerstattung für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
A 6.2.5 (2) 11 a	Erschließungsbeiträge KAG	
A 6.2.5 (2) 11 b	Zuwendung Dritter (Kreis, Land)	
A 6.2.5 (2) 11 c	sonstige Mittel Dritter (Verfügungsfonds)	
A 6.2.5 (2) 11 d	Gebühren (Sondernutzungsgebühren)	
A 6.2.5 (2) 11 e	Laufende Zahlungen Rathaus	148.464
A 6.2.5 (2) 11 e	Entgelte (Mieteinnahmen, Pachteinnahmen) Speicher	4.500
	Einnahmen insgesamt	6.949.264
Ausgabenart		
	Eigenanteile der Gemeinde aufgrund begrenztem För- dermitteleinsatz (pauschal werden 5% der Gesamtkos- ten angenommen)	2.449.201
	Eigenmittel der Gemeinde	14.090.005
	Eigenmittel der Gemeinde von Dritten finanziert	
	Bundes- und Landesmittel (Zuwendung)	28.180.010
	Ausgaben insgesamt (abzüglich der Einnahmen)	44.719.216
	Ausgaben gesamt	51.668.480

9 Verfahrensrechtliche Abwägung

9.1 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts dienen dazu städtebauliche Missstände zu beheben und das Gebiet nachhaltig aufzuwerten.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich auch überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen.

Substanzschwächen

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung. Maßgebend ist im Untersuchungsgebiet die vorhandene Bebauung oder die sonstige, nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit (z.B. Nutzungen ohne Bebauung, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Altlasten).

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu erfassen und zu lokalisieren.

Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen.

9.2 Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt befinden sich Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die meisten davon konzentrieren sich im nördlichen Bereich sowie um Rathausstraße und Rathausplatz:

	Innenstadt Nord mit Schlossbereich	Innenstadt Süd
Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	• Speicher und ehemalige Scheunen im Gutshofbereich • Einzelgebäude Am Alten Weinberg • Gottesbuden • Kirche (Glockenturm) • Schlossmühle • Kita-Gebäude Schulstraße • Gebäude Reeshoop / Ecke Bei der Doppeleiche	• Rathaus und Pavillon • „Eingangsgebäude“ Große Straße (Süd) • Hamburger Straße 16 • Wohngebäude gegenüber vom Bahnhof (Bahnhofstr. 11)
Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	• Einzelgebäude besonders in folgenden Straßen: Reeshoop, Bei der Alten Kate, Am Alten Markt/Schulstraße • Einzelgebäude im Schlossbereich: Teile des Marstalls, Gebäude am Mühlenredder 2	• Bibliothek / Stadtbücherei • Parkhaus Woldenhorn • Einzelgebäude besonders im Bahnhofsbereich und in den Strahlen Hagener und Manhagener Allee

Unter den öffentlichen Erschließungsanlagen mit Substanz- und Funktionsschwächen sind der Rathausplatz zu nennen sowie die Straßen Bei der Alten Kate und die Hamburger Straße. Diese Bereiche weisen jeweils bezogen auf die Oberfläche einen hohen Erneuerungsbedarf auf.

Darüber hinaus gibt es öffentliche Erschließungsanlagen mit starken Funktionsschwächen. Die im folgenden genannten Straßen werden ihrer Funktion und Bedeutung im historischen Stadtgrundriss als wichtige Achse aufgrund ihres funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarfs nicht gerecht.

Dabei handelt es sich insbesondere um die nördliche Große Straße, die an der Kreuzung Bei der Doppeleiche beginnt, mit der Verlängerung Am Alten Markt und nördliche Lübecker Straße bis zum Weinbergknoten sowie um die angrenzende östliche Schulstraße, um den Bereich der Manfred-Samusch-Straße vor dem Rathaus, die östliche Lohe sowie die Neue Straße.

Darüber hinaus ist die Hamburger Straße mit dem AOK-Knoten sowie dem Trog aufgrund des Straßenzustands erneuerungsbedürftig.

9.3 Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet

Die Funktionsschwächen konzentrieren sich sowohl in der südlichen als auch in der nördlichen Innenstadt (vgl. Karte „Mängel“ in der Anlage).

Untersuchungsgebiet Nord mit Schlossbereich

Der gesamte Bereich um die Alten Katen wird aufgrund des Vorliegens von Brachen und Nutzungen, die der innerstädtischen Lage nicht angemessen sind (Autowerkstätten, ungeordnete Parkplätze), in seiner historischen Bedeutung kaum erkennbar und bedarf daher einer gestalterischen Erneuerung und baulichen Neustrukturierung. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Erschließungsanlagen und Freiflächen weisen überwiegend einen hohen gestalterischen und funktionalen Erneuerungsbedarf auf.

Am Ende der Schulstraße befindet sich das "Scharnier" zwischen Schloss und Innenstadt. Dieser Bereich fungiert gleichzeitig als Innenstadteingang und Schlossparkeingang, wird jedoch dieser Bedeutung weder funktional noch gestalterisch gerecht und verfügt über keine Verweilmöglichkeit oder Aufenthaltsqualitäten. Die bauliche Dichte der Grundstücke in der Schulstraße ist stellenweise gering.

Am Alten Markt fehlen aufgrund mangelhafter Gestaltung und des überdimensionierten Verkehrsraumes (ehemalige B75) sowie der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ebenfalls angemessene Aufenthaltsmöglichkeiten. Der überwiegend von denkmalgeschützten oder städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden gefasste Platz wird in seiner Bedeutung als historischer Mittelpunkt der Stadt durchschnitten und so nicht als Platzanlage erkennbar. Die Gottesbuden sind als historisch bedeutsame Gebäude mit Sozialwohnungen für Ortsfremde nicht wahrzunehmen.

Der hinter dem Alten Markt liegende Pfarrgarten besitzt in seiner erhöhten Position eine besondere Bedeutung für den Grünzug an der Aue, liegt jedoch brach und bedarf einer vollständigen Neuordnung.

Der Schlosspark, der sich im Eigentum der Stiftung Schloss Ahrensburg befindet, ist durch den fließenden und ruhenden Verkehr beeinträchtigt (Lärm, Barrierewirkung). Zudem weist seine innere Erschließung folgende Funktionsschwächen auf: Fehlende Erkennbarkeit der Parkeingänge, unzureichende Barrierefreiheit, gravierende Gestaltungsmängel einzelner Parkbereiche (Bagatelle) und mangelhafte Aufenthaltsqualität. Dadurch wird der Schlosspark seiner Bedeutung als wichtiges lokales und regionales Ziel nicht gerecht.

Untersuchungsgebiet Nord mit Schlossbereich (weiter)

Unter den Gebäuden des denkmalgeschützten Gutshofs befindet sich der Speicher, der als vorgezogene Maßnahme bereits erworben wurde und überwiegend leer steht. Einige der Freiflächen zwischen den Gebäuden sind ungeordnet und werden durch den ruhenden Verkehr genutzt. Die Aufenthaltsqualität in diesem wichtigen historischen Bereich ist dadurch stark eingeschränkt. Die Verbindung zwischen Schloss und Gutshof ist derzeit nicht barrierefrei möglich.

Der südöstlich angrenzende Bereich des ehemaligen Weinbergs wird durch die gegenwärtige Nutzungen (Autohandel) und Gestaltung (hoher Anteil versiegelter Flächen) seiner Bedeutung als Innenstadteingang weder funktional noch gestalterisch gerecht und ist teilweise durch Leerstände geprägt.

Untersuchungsgebiet Süd

Der Bahnhofsbereich weist verschiedene Funktionsschwächen und Gestaltungsmängel auf: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben (beispielsweise fehlt auch eine barrierefreie Toilette), der ZOB ist an der Grenze seiner Belastbarkeit, der ruhende Verkehr dominiert diesen Raum, Platzflächen sind umgestaltet.

Die „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel weisen insbesondere hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität sowie in Bezug auf eine konfliktfreie Verkehrssituation Funktionsschwächen auf. Dies betrifft insbesondere den Rad- und Fußgängerverkehr. Besonders betroffen ist die Hamburger Straße, in der zudem gravierende Gestaltungsmängel des öffentlichen Raums bestehen und in der der südliche Innenstadteingang aufgrund einer prominent liegenden Brachfläche nicht erkennbar wird.

Neue Straße / Carl-Barckmann-Straße werden ihrer besonderen Verknüpfungsfunktion zwischen den Strahlen und den beiden Parkhäusern Woldenhorn und Alte Meierei weder gestalterisch noch funktional gerecht. Dies trägt u.a. dazu bei, dass die beiden Parkhäuser aktuell selbst zu Hauptverkehrszeiten nur gering ausgelastet sind.

Die Lohe, als Bestandteil der historischen Achse, wird als solche nicht erkennbar. Der Straßenraum weist im östlichen Abschnitt deutliche gestalterische Mängel auf. Das Ende der Lohe wird als Parkplatz genutzt. Die nördlichen Raumkanten weisen durch die heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Baufluchten Versprünge auf.

Der Eingang zur Großen Straße wird durch zwei unterschiedlich gestaltete, stark modernisierungsbedürftige Gebäude aus den 1970er Jahren gebildet, die gestalterisch keinen angemessenen Auftakt der historischen barocken Achse bilden, jedoch in ihren Einzelhandelsnutzungen der zentralen Lage gerecht werden.

Der Rathausplatz, als zentraler Platz der Innenstadt und wichtiger Ort des Marktes und des Einzelhandels, wird seiner zentralen Funktion und Bedeutung im Stadtgefüge durch seine Nutzung als Parkplatz nicht gerecht. Zudem besteht Erneuerungsbedarf aufgrund mangelhafter Barrierefreiheit und Instandsetzungsbedürftiger Entwässerungsanlagen.

Untersuchungsgebiet Süd (weiter)

Die Manfred Samusch Straße weist sowohl auf der Südseite als auch auf der Seite des Stormarnplatzes keine klaren Raumkanten auf. Hier befinden sich zahlreiche untergenutzte Brachen und Freiflächen mit Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenzial. Zwischen Rathausplatz und Rathaus wirkt sie als Barriere.

Der westliche Bereich des Stormarnplatzes ist aufgrund seiner Nutzung durch Sportvereine nur für einen Teil der Ahrensburger Bevölkerung zugänglich und wird in seiner Nutzung als hochwertiges Grundstück in zentraler Lage am Rande der Innenstadt nicht gerecht.

Der östliche Stormarnplatz besteht aus einer Wiese und besitzt zurzeit nur eine geringe Aufenthaltsqualität und kaum Angebote. Damit wird er seiner Funktion als ergänzender öffentlicher Aufenthaltsort im Freien in der Nähe der beiden zentralen Jugendeinrichtungen nicht gerecht.

9.4 Sanierungserfordernis

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben sind, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern.

Die gegenwärtige Situation mit modernisierungsbedürftiger Bausubstanz, teilweise untergenutzten und brach liegenden Flächen, stellenweise mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen mit geringer Aufenthaltsqualität und fehlender Orientierung, mangelhafter Barrierefreiheit sowie verkehrlichen Konflikten beeinträchtigt die Attraktivität der Innenstadt, obgleich diese auch über vielfältige stadträumliche Potenziale verfügt (attraktiver historischer Stadtgrundriss, historische Bausubstanz, funktionierender vielfältiger und kleinteiliger Einzelhandel, vielfältige Nutzungen).

Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, besteht die Möglichkeit über das besondere Städtebaurecht entsprechende Gebiete auszuweisen. Damit kann die Innenstadt mit dem Schlossbereich entsprechend ihrer Lage und Funktion weitere Attraktivität und Zentralität entfalten.

9.5 Sanierungsziele

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm und den damit verbundenen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten, wird ein positiver Effekt auf eine wirksame, aktive Beseitigung der städtebaulichen Missstände erwartet. Es werden wesentliche Impulse für die Sicherung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes als Standort für Wirtschaft, Wohnen, Kultur und Freizeit erwartet.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, sind die allgemeinen Entwicklungsziele sowie die darauf aufbauenden Sanierungsziele in Kapitel 6 dargestellt worden (vgl. hierzu auch Karte „Städtebauliches Zielkonzept“ in der Anlage).

Die Sicherung, der Erhalt und die Inwertsetzung der historischen städtebaulichen Struktur sowie die Sicherung und der Erhalt der historischen Bausubstanz spielen dabei eine vorrangige Rolle im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz."

9.6 Abwägung der Verfahrenswahl

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB dienen dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und geeignet ist. In diesem Zusammenhang bilden die vorbereitenden Untersuchungen die zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Wahl des städtebaulichen Instrumentariums. im Untersuchungsgebiet.

Für die Entwicklung der Innenstadt lassen sich drei mögliche Verfahrensarten unterscheiden:

- die "Städtebauliche Erhaltungssatzung" nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB,
- das "Vereinfachte Sanierungsverfahren" nach § 142 Absatz 4 BauGB oder
- das "Umfassende Sanierungsverfahren" unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Maßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab und liegt nicht im Ermessen der Stadt. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Entwicklung und Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Maßnahmen im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen in der Regel nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes und Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB sowie die Neuordnung von Grundstücken beabsichtigt und werden neue Baurechte geschaffen, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden, so dass die Wahl des umfassenden Verfahrens angemessen ist.

In der Tabelle auf der folgenden Seite werden beispielhaft die unterschiedlichen Verfahrensarten dargestellt:

Rechtliche und Finanzierungsinstrumente verschiedener Verfahren

Städtebauliche Erhaltungssatzung § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB	Sanierung (vereinfachtes Verfahren) § 142 Absatz 4 BauGB	Sanierung (umfassendes Verfahren) § 142 Absatz 4 unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB¹⁵⁰
<u>Ziel:</u> Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) Satz 1 BauGB)	<u>Ziel:</u> Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes durch Behebung städtebaulicher Missstände (Funktions- oder Substanzschwächen) (§ 136 BauGB)	
• besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben: Die Genehmigung darf "nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist." § 172 Abs. 3 BauGB • Förderung von Freilegungen bis zu 50% • Grunderwerb nur für Erschließung oder Gemeinbedarf förderfähig • Ausschluss von Förderungstatbeständen	• gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke • besonderer Genehmigungsvorbehalt kann ausgeschlossen werden => kein Sanierungsvermerk im Grundbuch • Beteiligung an Kosten für Erschließungsmaßnahmen entsprechend der allgemeinen Vorschriften gemäß § 127 Abs. 2 BauGB / KAG (Erschließungsbeiträge). Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausgeschlossen. • steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG) • Ausschluss von Förderungstatbeständen (s.o.)	• gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke • besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben (z.B. Verkauf oder Teilung eines Grundstückes, Modernisierung, Abschluss von Mietverträgen). => Sanierungsvermerk im Grundbuch • besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB finden Anwendung. Die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt.¹⁰¹ • steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG)

¹⁰¹ Die Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet.

9.7 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u.a. dazu beitragen, dass die bauliche Struktur nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen weiterentwickelt wird, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden (vgl. § 136 Abs. 4 BauGB).

Die bestehenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet (Innenstadt und Schlossbereich Ahrensburgs) wirken sich aktuell negativ auf den Gesamteindruck der Innenstadt aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Stadt Ahrensburg als bedeutendes Mittelzentrum im Kreis Stormarn leistet daher einen wesentlichen Beitrag.

9.8 Vorschlag zur Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung und Größe eines Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann und beruht auf der Feststellung von städtebaulichen Missständen. Diese konzentrieren sich sowohl im südlichen Bereich der Innenstadt (Vom Bahnhof über den Rathausplatz sowie um die „Drei Strahlen“) als auch im nördlichen Bereich der Innenstadt (von der Kreuzung Bei der Doppeleiche/Woldenhorn/Große Straße bis zum Gutshof-Bereich). Im mittleren Bereich um die Klaus-Groth-Straße herum werden ebenfalls kleinere städtebauliche Missstände festgestellt, die den öffentlichen Raum betreffen.

Östlich der Großen Straße (Süd) liegen nur wenige städtebauliche Missstände vor. Es handelt sich dabei um einen Bereich mit einigen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden (kleinteilige Villenstruktur um die Königstraße), die – ebenso wie die Straßenräume – überwiegend in einem guten baulichen Zustand sind.

Nach Abwägung der oben genannten Instrumente wird vorgeschlagen das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB festzusetzen. Für dieses Gebiet muss entsprechend eine Sanierungssatzung beschlossen werden.

Dieser Empfehlung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

In der südlichen Innenstadt finden sich neben einigen Substanzschwächen insbesondere Funktionsschwächen im öffentlichen Raum und auf einzelnen Grundstücken, die der Bedeutung dieses Stadtgebietes als funktionierende, lebendige Innenstadt nicht gerecht werden.

Um diese Schwächen zu beheben ist insbesondere im Bereich Manfred-Samusch-Straße, Stormarnplatz und Rathausstraße eine Neuordnung und Neubebauung von Grundstücken erforderlich. Dabei können die rechtlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechts (allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke unter Berücksichtigung von Finanzierung, besondere Genehmigungsvorbehalte) und finanzielle Instrumente (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer, umfassende Finanzierung bei der von Freilegungen und beim Grunderwerb, Förderung städtebaulicher Wettbewerbe, Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen) die Umsetzung der Sanierungsziele unterstützen.

Im Bereich der „Drei Strahlen“ liegen neben kleineren Substanzmängeln an den Gebäuden insbesondere Funktionsschwächen im öffentlichen Raum (Erschließungsanlagen) vor. Hier ist zur Anwendung des umfassenden Verfahrens eine besondere Abwägung erforderlich. Die Umgestaltung der Straßenräume und die Modernisierung der Gebäude macht grundsätzlich keine Festsetzung als Sanierungsgebiet erforderlich. Allerdings erfordert die Neuordnung einzelner Grundstücke (Durchgang an der Manhagener Allee, Grundstücke an der Neuen Straße, Parkhaus, Endpunkte der Lohe) einen Grunderwerb im Sinne des Zwischenerwerbs zur Neuordnung der Flächen. Zudem sind durch die Aufwertung der öffentlichen Räume mittels Städtebauförderung Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die die Anwendung des umfassenden Verfahrens erfordern.

Auch im Bahnhofsbereich liegen Funktionsschwächen des öffentlichen Raumes vor. Der Bahnhof wird einem wichtigen Umsteigepunkt einer wachsenden Kleinstadt nicht mehr in vollem Maße gerecht. Es handelt sich um einen dynamischen Bereich, in dem auch Umstrukturierungen von Grundstücken vorgesehen sind. Daher ist dieser Bereich ebenfalls als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festzusetzen.

Im nördlichen Innenstadtbereich von der nördlichen Großen Straße bis zum alten Gutshof liegen ebenfalls verschiedene städtebauliche Missstände in Form von Funktionsschwächen und brach liegenden Grundstücken vor. Aufgrund der erforderlichen Neuordnung, insbesondere der Grundstücke um die Alten Katen und um den Alten Markt aber auch im Bereich des Gutshofes, soll dieser Bereich ebenfalls als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgesetzt werden.

Bei dem mittleren Bereich der Innenstadt handelt es sich um einen durch besondere städtebauliche Strukturen gekennzeichneten Bereich. Während sich im westlichen Bereich, am Reeshoop, noch einzelne Gebäude der Jahrhundertwende befinden, ist die Bebauung an der historischen Großen Straße vor allem durch Gebäude aus der Umbauphase der Ahrensburger Innenstadt der 1970er bis 1980er Jahre geprägt. Um die Königstraße herum befinden sich wieder kleinteilige Gebäude der Jahrhundertwende. Diese kleinteilige Struktur im Osten und im Westen sowie die Dichte an der Großen Straße stellen eine typische städtebauliche Situation in der Ahrensburger Innenstadt dar. Im gesamten mittleren Bereich finden sich – abgesehen von Mängeln bei der Barrierefreiheit und der eingeschränkten Erlebbarkeit der Großen Straße als attraktiver historischer Platz – kaum städtebauliche Missstände. Aufgrund seiner Lage sowie punktuellm mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden soll dieser Bereich in das "Sanierungsgebiet Ahrensburg Innenstadt" mit einbezogen werden.

Die Behebung der Substanz- und Funktionsschwächen in den Bereichen des Untersuchungsgebietes ist insbesondere durch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und weitere Baumaßnahmen (§148 BauGB) zu erreichen.

Um diese Maßnahmen gemäß den Zielen der Sanierung umzusetzen, sollten diese durch die Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 BauGB begleitet werden.

Zusätzlich fließt in die Abwägung der Tatbestand ein, dass eine Erhebung von Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen nach KAG (im Erhaltungsgebiet oder im Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren) für die Eigentümer höhere Kosten zur Folge haben kann als die Abführung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen nach Abschluss der Sanierung.

9.9 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierung sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept, das mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde, sind die Maßnahmen konkretisiert worden. Angesichts der notwendigen Investitionen in den öffentlichen Raum sowie des punktuellen Umstrukturierungsbedarfs von öffentlichen und privaten Grundstücken ist der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich und zweckmäßig. Diesem stehen die privaten Belange teilweise entgegen, da Grundstückseigentümer in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt werden. Durch den Einsatz von Städtebauförderungs Mitteln sowie die steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) werden jedoch finanzielle Anreize gesetzt, die dieser Rechtsbeschränkung entgegenstehen.

In Einzelfällen kann über einen Härteausgleich angemessen reagiert werden. Die dem Gemeinwohl dienende Entwicklung der Innenstadt erhält demgegenüber Vorrang.

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Da weder erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen im Gebäudebestand noch ein erheblicher Mietanstieg für die Bevölkerung zu erwarten sind, geht die Stadt Ahrensburg davon aus, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Zurzeit wird daher kein Anlass gesehen, grundsätzliche Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund wird von der Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB abgesehen.

Ein sanierungsbedingter Umzug von Bewohnern oder Gewerbetreibenden wird nur ausnahmsweise im Einzelfall notwendig sein. In diesem Fall sind durch die Stadt Ahrensburg gemeinsam mit den Betroffenen konkrete Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die Stadt Ahrensburg wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ausführlich beteiligen und beraten.

9.10 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Einzelne Eigentümer haben im Rahmen von Einzelgesprächen bereits ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung in Gesprächen betont. Im Umsetzungskonzept wurde aufgezeigt, wie die Realisierung und der Einsatz von Mitteln über einen Zeitraum von rund 15 Jahren verteilt werden kann, so dass es zu einer Verteilung von finanziellen Investitionen und Ausgaben kommt. Der Zeitraum von 15 Jahren wird als realistisch angesehen.

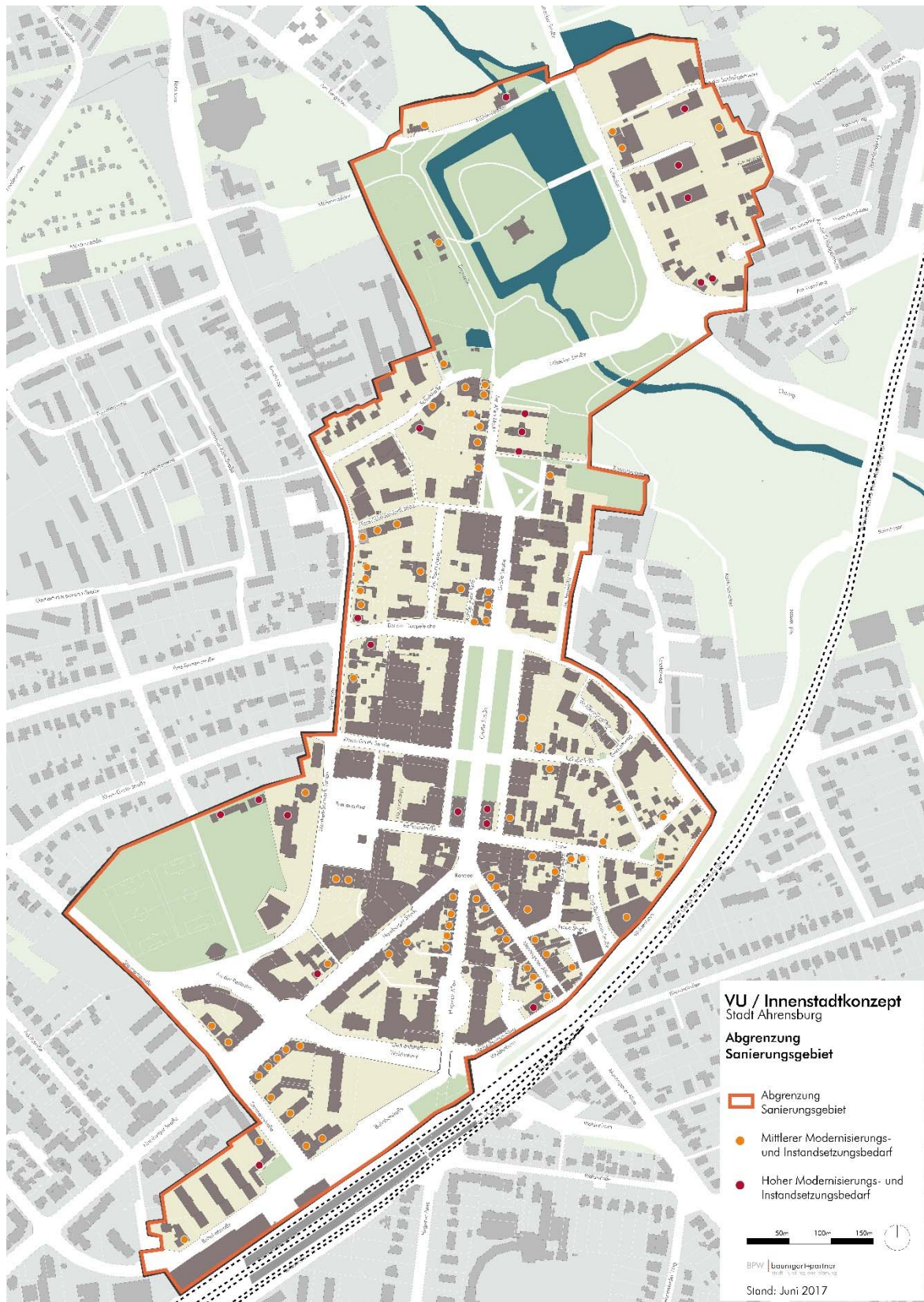


Abb. 63 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die Eigentümer und Gewerbetreibenden im Gebiet sind im Rahmen einer Eigentümerversammlung am 11. April 2016 über das Verfahren und mögliche Festlegungen als Sanierungsgebiet informiert worden.

Rund 130 Personen folgten der Einladung zu der Veranstaltung im Marstall. Der ausgelegte Fragebogen wurde lediglich von 35 Personen ausgefüllt und beantwortet, zeigt jedoch eine gewisse Zustimmung zur Bedeutung und zu den Zielen der Innenstadtentwicklung.

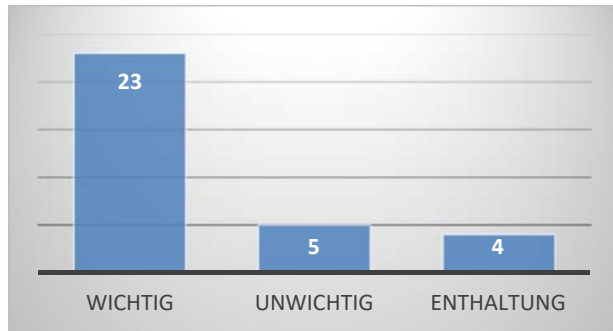


Abb. 64 Bedeutung der Innenstadtentwicklung

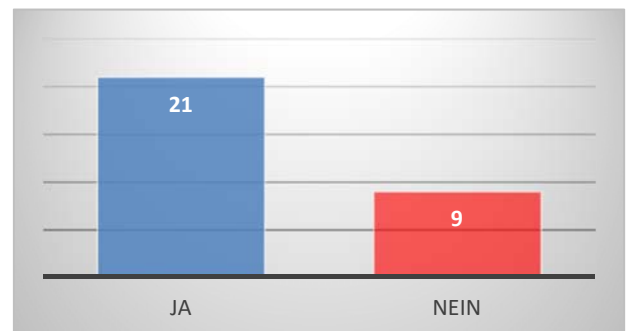


Abb. 65 Zustimmung zu den Entwicklungszielen

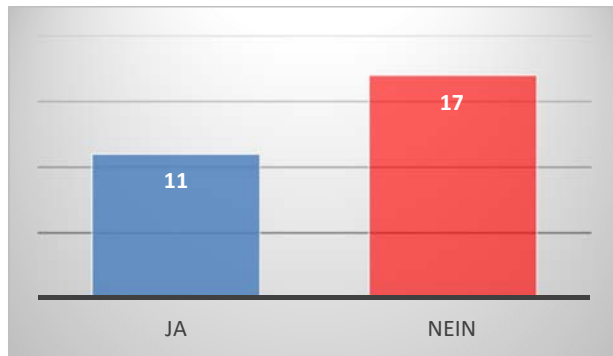


Abb. 66 Kurzfristig geplante Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen

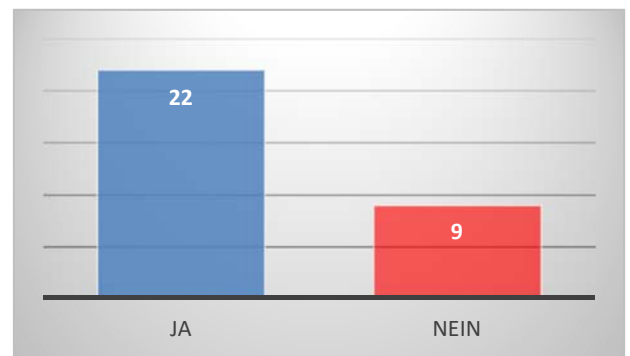


Abb. 67 Mittelfristig geplante Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen

9.11 Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben von den vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und über ihre Belange und Anregungen befragt.

Im Rahmen dieser Beteiligung (15.09.2017 bis 30.10.2017 bzw. Verlängerung bis zum 12.11.2017) haben sich 18 öffentliche Aufgabenträger mit Hinweisen in den Prozess eingebracht (vgl. Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung in der Anlage). Einzelne haben auch Ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt. Wesentliche Änderungen der Vorbereitenden Untersuchungen sind nicht erforderlich.

9.12 Durchführbarkeit

Innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebietes ist eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit möglich.

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die städtebauliche Sanierung muss daher im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Zur Gewährleistung dieser zügigen Durchführbarkeit wird ein Sanierungsträger eingesetzt, der die Stadt Ahrensburg bei der Umsetzung unterstützt und berät.

Das Konzept beinhaltet nicht nur öffentliche sondern auch private Maßnahmen, so dass für den Erfolg der Maßnahme ein regelmäßiger Austausch untereinander unerlässlich ist. Die Zusammenarbeit und insbesondere die Kommunikation und Kooperationen zwischen den privaten Akteuren, der Verwaltung, der Politik und den Bürgern muss daher fortgesetzt werden. In einzelnen Projekten und Maßnahmen gilt es die Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere der betroffenen Anlieger, in Form von Werkstätten, Dialogen und Gesprächsrunden fortzuführen.

Im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen kann darüber hinaus aktiven Bürgern und Akteuren die Möglichkeit zur Unterstützung von Projektumsetzungen geboten werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anlagemöglichkeiten für Privatpersonen in Zeiten der angespannten wirtschaftlichen Situation unsicherer geworden sind und das Vertrauen in die internationalen Finanzmärkte sinkt. Der zunehmende Trend in reale und lokale Projekte investieren kann aufgegriffen werden. In Ahrensburg bietet sich insbesondere die Aktivierung und Wiederbelebung des Speichers an, ein Beispielprojekt für lokale Investitionen zu werden, etwa in Form eines Bürgerfonds. Ein entsprechendes Fondsmanagement kann im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt werden.

Für die Attraktivierung und Belebung des historischen Stadtgrundrisses bildet das Parkraumkonzept mit dem Ersatz wegfallender öffentlicher Parkplätze durch zentral gelegenen Parkieranlagen und einer differenzierten Bewirtschaftung der Parkplätze eine wichtige Grundlage. Die Stadt Ahrensburg hat daher die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Tiefgarage unter dem Stornplatz in den Haushalt 2017 eingestellt.

9.13 Monitoring und Fortschreibung

Gemäß Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) ist die Qualität der städtebaulichen Planung über die gesamte Laufzeit des Verfahrens sicherzustellen. Daher wird zur Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung ein Monitoring aufgebaut. Dieses trägt dazu bei, Veränderungen frühzeitig abzubilden und die erfolgreiche Umsetzung der Ziele im Fördergebiet zu überprüfen.

Da im räumlichen Umgriff des Untersuchungsgebietes keine Datengrundlagen vorhanden sind und diese zudem die Sanierungsziele nicht eindeutig abbilden würden, wird von einer Evaluierung der Sanierungsziele mittels quantitativer Daten abgesehen.

Auch eine regelmäßige Erhebung und Bewertung der öffentlichen Räume oder der Einzelhandelsstrukturen erscheint im Rahmen eines prozessbegleitenden Monitorings angesichts der großen Zahl der Projekte sehr aufwändig.

Stattdessen wird vorgeschlagen, dem regelmäßigen Monitoring die Liste der umzusetzenden Projekte zugrunde zu legen. Dem entsprechend beinhaltet das Monitoring eine jährliche Überprüfung des Umsetzungsstands der Maßnahmen sowie des Sanierungsstands der städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäude.

Neben dem Projektstand sollten auch Erfolgsfaktoren, Verzögerungsgründe oder Hemmnisse aufgenommen und nach außen kommuniziert werden. Überholte Maßnahmen und Ziele sollen mit Modifizierungs- oder Streichungsvorschlägen versehen werden. Die Liste soll dem zuständigen Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg vorgelegt und formal abgenommen werden. Diesem obliegt die Aufgabe jährlich über die geplante Realisierung und Finanzierung vor dem Hintergrund des städtischen Haushalts zu entscheiden.

Erst zum Abschluss des Sanierungsprozesses erscheint es sinnvoll, die Effekte der Maßnahmen zu überprüfen. Dazu wird zum einen eine Befragung der Einzelhändler oder Gespräche mit den Einzelhandelsvertretern empfohlen, um die Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation festzustellen. Zum anderen sollte eine öffentliche Veranstaltung unter Hinzuziehung wichtiger Stakeholder – beispielsweise am Tag der Städtebauförderung durchgeführt werden, um die neue Aufenthaltsqualität in der Innenstadt breit in der Stadtgesellschaft zu diskutieren.

10 Literatur

Habich, Johannes (1976): Stadtkernatlas Schleswig-Holstein, Kultusministerium des Landes Schleswig-Holstein, Neumünster

Ministerium für Justiz, Kultur und Europa Schleswig-Holstein (2015): Häufige Fragen und Antworten zur Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein, Kiel

Reichardt, Christa; Lange, Hermann-Jochen (1986): Die Große Straße in Ahrensburg, Neumünster.

Stadt Ahrensburg (Hg.)(1991): Rahmenplan – Denkmalpflegerischer Zielplan, Ahrensburg / Hamburg

Stadt Ahrensburg (Hg.) (1986): Die Große Straße in Ahrensburg, gestern – heute – morgen, Ahrensburger Heft Nr. 6, Ahrensburg.

Stadt Ahrensburg (Hg.) (1992): Die Innenstadt von Ahrensburg, Identität bewahren – Zukunft gestalten, Ahrensburger Heft Nr. 2, Ahrensburg.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014, STATISTISCHE BERICHTE, Kennziffer: A I 2 - vj 4/14 SH, Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein, 4. Quartal 2014

von Buttlar, Adrian; Meyer, Margita M. (1996): Historische Gärten in Schleswig-Holstein, Heide

Wahl, Georgia; Westphal-Lamp'Il, Ingrid (2003): Ahrensburg - Stadt mit Adelsprädikat: Ahrensburg - City with a Noble Title. Medien-Verlag Schubert.

Ziehse, E.; Rahlf, H. (1980): Geschichte Ahrensburgs, Nach authentischen Quellen und handschriftlichen Akten bearbeitet, Anhang enthaltend: Sagen, Märchen und Erzählungen aus dem Gute Ahrensburg und dem Kreise Stormarn 1882. Ahrensburg.

Vermerke

FD Kita: Stellungnahme zu Kita-Bedarfen in der Innenstadt (Frau Anja Gust) vom 15.12.2015

Internet

<http://www.schloss-ahrensburg.de/das-schloss/geschichte/>

<http://www.marstall-ahrensburg.de/marstall/geschichte/>

<http://www.ahrensburg.de/index.phtml?mNavID=57.3&sNavID=1483.182&La=1>

Konzepte und Gutachten

BulwienGesa (2009): Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg, Berlin

CIMA Beratung + Management (2007): Stadtmarketing Ahrensburg Bericht Analyse, Lübeck

CIMA Beratung + Management (2012): Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, Lübeck

Gisberetz, Dr. Olaf (2014): Stellungnahme zu Fragen der Denkmalwürdigkeit, Institut für Baugeschichte, TU Braunschweig

Kloft, Prof. Dr.-Ing. Harald; Hoyer, Dipl.-Ing. Architekt Sebastian (2014): Stellungnahme zu Auswirkungen und Folgen im Falle der Eintragung in das Denkmalsbuch, Institute für Building Documentation, TU Braunschweig

Kreis Stormarn (Hg.)(2000): Tourismus im Kreis Stormarn – Leitbild und Entwicklungskonzept, mit Unterstützung von: Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH – in Kooperation mit der Christian-Albrechts-Universität Kiel

Kreis Stormarn (Hg.)(2015): Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn, Bearbeitung von: BPW baumgart+partner

LÄRM CONSULT (2015): Lärmaktionsplanung der Stadt Ahrensburg (2. Stufe, 2013) – Fortschreibung Lärmaktionsplanung der 1. Stufe, Bargteheide

Stadt Ahrensburg (ca. 1990): Rahmenplan Erläuterungsbericht, Bearbeitung von: Architekten Stabenow+Siemonsen, Dorsch Consult Ingenieur GmbH

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2006): Realisierungskonzept Ahrensburg, Bearbeitung von: Hebenstreit Landschaftsarchitekten

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2008): Das Älterwerden gestalten – Planung altersgerechter Lebensräume in Ahrensburg, Bearbeitung von: Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Hamburg

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2008): Ergebnisbericht Zukunftswerkstatt Ahrensburg, Bearbeitung von: RAUM & ENERGIE - Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH, Wedel/Hamburg

Stadt Ahrensburg (2009): Die Ahrensburger Innenstadt, Aktuelle Entwicklungen, FD Stadtplanung, IV.2.1, Präsentation aktueller Projekte

Stadt Ahrensburg (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bearbeitung von: Düsterhöft – Architektur und Stadtplanung und BPW Hamburg

Stadt Ahrensburg (2011): Rathausplatz – Midissage – Zwischenstandbericht zur Bürgerbeteiligung – Ideeneinreichung

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2012): Erläuterungsbericht Radverkehrskonzept Stadt Ahrensburg – Verkehrstechnische Untersuchung neuer Alltagsrouten, Bearbeitung von: SCHMECK · JUNKER Ingenieurgesellschaft mbH

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2012): Masterplan Verkehr Ahrensburg 2012, Bearbeitung von: urbanus GbR und Gertz Gutsche Rümenapp, GGR

Stadt Ahrensburg (2015): Bebauungsplan Nr. 94 Lindenhof - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Präsentation des Fachdienstes Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt im Rahmen der Sitzung des BPA am 01.07.2015

Stadt Ahrensburg(Hg.) (2014): Jugendplan der Stadt Ahrensburg

Stadt Ahrensburg (Hg.)(2015): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Ahrensburg, Bearbeitung: bofest consult Düsseldorf/Berlin

Stadt Ahrensburg(Hg.) (2014): Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Ahrensburg, 7. Fortschreibung

Stadt Ahrensburg (Hg.)(2015): Schulentwicklungsplanung der Stadt Ahrensburg für die Jahre 2015-2019

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2015): Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014, Lübeck

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2016): Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Rathaus Ahrensburg, in Zusammenarbeit mit BIS-STÄDTEBAU GmbH, Regionalbüro Hamburg

Fachkonzepte, erstellt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

Gertz Gutsche Rümenapp (GGR) GbR (2017): Verkehrskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt / Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg, Hamburg

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2016): Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt, Hamburg

Tollerort entwickeln & beteiligen / Hunck+Lorenz Freiraumplanung (2016): Konzept zur Barrierefreiheit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg, Hamburg

11 Anlagen

11.1 Empfehlungen aus den vorliegenden Einzelhandelskonzepten

Strategische Ziele für Ahrensburg (CIMA 2012)

Im Einzelhandelskonzept der CIMA aus dem Jahr 2012 werden fünf strategische Ziele für Ahrensburg formuliert, von denen die folgenden drei die Innenstadt betreffen:¹⁰²

- "Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Ahrensburg": Dies soll insbesondere dadurch erreicht werden, dass die Attraktivität der Innenstadt gegenüber den Konkurrenzstandorten deutlich gesteigert wird.
- "Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt": Damit ist gemeint, dass der hohe Anteil zentrenrelevanter Sortimente in der Innenstadt (aktuell liegt dieser bei 80%) auch weiterhin beibehalten wird. Gleichzeitig sollen die heute gut entwickelten innerstädtischen Nahversorgungsstrukturen auch künftig erhalten bleiben, "als wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt. [...] 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."¹⁰³
- "Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt": Gemeint ist damit dass neben der "Leitfunktion Einzelhandel" weitere Funktionen in der Innenstadt erhalten bleiben oder neu angesiedelt werden, die die Innenstadt auch über die Geschäftsöffnungszeiten hinaus belebt halten.

Als weitere Ziele und Maßnahmen werden aufgeführt:

- Beispielung und Wegeführung im Bereich der Großen Straße, zur besseren Integration der gastronomischen Angebote entlang der Großen Straße,
- Neue Einzelhandelsnutzer: Großkaufmagneten (z.B. Saturn, H&M) sowie gut sortierte Fachgeschäfte und Verkaufserlebnisse für Kinder etablieren,
- Die Innenstadt erlebbarer machen durch Kommunikation ihrer Stärken und Einzigartigkeit,
- Flächen-/ Leerstandsmanagement (Fokus: neue Nutzungen finden und nicht zwangsläufig "alten" Zustand wieder herstellen), Aufbereitung einer Datenbank und gemeinsame Vermarktung der vorhandenen Leerstände, auch an Zwischennutzungen sowie
- die Entwicklung von Flächen für andere Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, kleinere Handwerksbetriebe, Gesundheit)

¹⁰² vgl. CIMA 2012, S. 60

¹⁰³ vgl. ebd.

Maßnahmen und Nutzungskonzept (Lademann & Partner 2016)

Das aktuelle Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich empfiehlt die folgenden Maßnahmen und gibt differenzierte Empfehlungen bezüglich der Nutzungen ab (vgl. Abb. 78).

„Eine großräumige „Bespielung“ mit Handel mit einem durchgehenden Besatz ist auch vor dem Hintergrund der nur begrenzten Bereitschaft der Kunden, höhere Fußwegedistanzen zurückzulegen, nicht sinnvoll.“¹⁰⁴

Als prioritäre Maßnahmen werden benannt:

1. Ansiedlung eines zweiten Magnetbetriebs (Elektromarkt oder H&M: je ab 1.200 qm VK oder rund 1.500 qm Mietfläche) in der Innenstadt zur Erhöhung der Passantenfrequenz, z.B. im Rahmen eines Mieterwechsels im CCA bzw. im Zusammenhang mit der Bebauung des Rathausplatzes,
2. Stärkung des Kernbereichs und Bebauung des Rathausplatzes mit einem Geschäftshaus zur Unterbringung eines solchen zusätzlichen Ankerbetriebs (siehe Nr. 1),
3. Attraktivierung und Professionalisierung des Wochenmarkts, ggf. mit einer gleichzeitigen Verlagerung,
4. Attraktivierung von handelsnahen Aufenthaltsflächen und Plätzen (z.B. Klaus-Groth-Str.)
5. Schaffung von alternativen (Ersatz-)Parkplätzen, insbesondere Ersatz für den Wegfall der „Alten Reitbahn“ sowie den „Lindenhof.“

Stadtraum	Handel	Gastro	DL	Nutzungsschwerpunkt
01 Rathaus mit Rathausplatz	●	●	●	Öffentl. Nutzungen, EH, Gastro
03 Eingang Innenstadt	●	●	●	Mischnutzungen
04 "Dreizack"/Hamburger Straße	●	●	●	EH, DL, Gastro
05 Carl-Barckmann-Straße	●	●	●	Wohnen
07 Große Straße (Süd)	●	●	●	Einzelhandel, DL, Gastro
08 Klaus-Groth-Straße	●	●	●	Einzelhandel
09 Große Straße (Nord)/Alte Kate	●	●	●	Gastro, DL, Wohnen
10 Am Alten Markt	●	●	●	Wohnen, Kultur, hochwertige Gastro
11 Schulstraße / Hans-Schadendorff-Stieg	●	●	●	Wohnen
12 Schlossbereich	●	●	●	Gastro, ggf. Spezial-EH
13 Erweiterungsbereich	●	●	●	Wohnen, Gastro, EH untergeordnet
● bevorzugt ● als Beimischung ● nicht zu forcieren				

Abb. 68 Nutzungsempfehlungen für die Stadträume des Untersuchungsgebietes (Quelle: Lademann & Partner 2016, S.60)

¹⁰⁴ Vgl. Lademann & Partner 2016, S.60

11.2 Empfehlungen aus dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich

Ziele und Empfehlungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Ahrensburger Innenstadt Verbesserung der Wegequalitäten durch ebene Bodenbeläge, visuelle und taktile Kontraste, gute Orientierung

- Pflasterung der Gehwege mit hochwertigen, ebenen Platten entsprechend der vorhandenen Streifen bzw. der Pflasterung in der Großen Straße in ausreichender Dimensionierung
- taktilen Kontrast prüfen (z.B. durch einen schmalen Streifen Natursteinpflaster oder ein tastbares Bord) bzw. visuellen Kontrast durch deutlichere Farbunterschiede
- Berücksichtigung des neuen Gestaltungsprinzips bei der Umgestaltung der Hamburger Straße, hier als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit 3 cm-Bord zur Fahrbahn, ebenso bei der Umgestaltung des Bahnhofsareals
- teilweise Berücksichtigung des Gestaltungsprinzips in der Hagener Allee durch zusätzliche Anlage eines ebenen Streifens zwischen dem bereits vorhandenen Gehweg und der Fahrbahn (bisheriger Radweg)
- Einbau eines breiten, ebenen Streifens in der Mitte des Rondeels¹⁰⁵
- Lückenschluss des barrierearmen inneren Rundwegs um das Ahrensburger Schloss
- Anlage eines barrierefreien Rundwegs um die Schlossinsel
- weitgehende Führung des Fahrradverkehrs auf der Fahrbahn

Sichere Querungen und Steigerung der Aufmerksamkeit für den Fußgängerverkehr

- generell Verwendung eines ebenen Pflasters in den Fahrbahnen der "Drei Strahlen", so dass die Querungen in hoch frequentierten Geschäftsbereichen ohne spezielle Führung erleichtert werden
- zusätzlich Einrichtung/Beibehaltung von Querungshilfen an wichtigen Querungsstellen in den "Drei Strahlen" mit Niveauangleichung an die Höhe des Seitenraums und Ausstattung mit taktilen Elementen
- großflächige Niveauangleichung der Fahrbahn vor dem Rondeel (vgl. Abb. 68)
- Einbau eben und möglichst optisch kontrastierend gepflasterter Querungen oder Abschleifen des Pflasters und Verfüllen von Fugen an wichtigen Querungsstellen in Fahrbahnen mit Kopfsteinpflaster, z.B. Lohe / Königstraße
- Austausch der Pflasterung im Kreuzungsbereich Rathausstraße/Große Straße (s. Skizze), Verwendung der ebenen Platten, um mehr Aufmerksamkeit auf den Fußgängerverkehr zu lenken und gleichzeitig an den Übergängen im Kreuzungsbereich eine taktil wahrnehmbare Führung anzubieten
- Anhebung und farbliche Markierung der Querung auf größerer Länge vor dem Rathaus, um die Verkehrssicherheit im Querungsbereich zu erhöhen und den Verkehr zu verlangsamen
- Berücksichtigung des Querungsbedarfs am Alten Markt auf dem Weg zur Bushaltestelle im Zuge der geplanten Umgestaltungen. Barrierefreie Querungen verlaufen i.d.R. senkrecht/gerade zur Fahrbahn und führen auf kürzestem Weg über die Straße. Querungen in Kurven sind zu vermeiden. Kurze Wege zu den Haltestellen sind zu empfehlen. Es sollte geprüft werden, ob ein Zebrastreifen angelegt werden kann
- Verlegung der Querungshilfe in der Lübecker Straße vor dem Marstall in den Bereich der Hauptzufahrt. Prüfen, ob eine farbige Markierung der Fahrbahn im Querungsbereich zusätzlich möglich ist. Ausstattung der Querungsstelle mit taktilen Elementen

¹⁰⁵ vgl. Darstellung Rondeel, tollerort; Hunck+Lorenz 2016

Verbesserung der Wegequalitäten durch geeignete Ausstattungen (Sitzgelegenheiten und WC) und Gestaltung

- mehr Standorte für Sitzbänke im Innenstadtbereich auswählen und so ausstatten, dass das Angebot im öffentlichen Raum gut erkennbar ist (Wegeverbindungen / Querungen beachten), zusätzlich Banktyp „Liege“ ohne Armstützen und Lehnen (Beispiel Schloss)
- Entwicklung von Sitzrouten mit Bürgerbeteiligung
- bessere Abstimmung der Bedingungen für Sondernutzungen im öffentlichen Raum, auch bei Veranstaltungen: Aufstellung von Kundenstoppeln außerhalb der zentralen Wegebereiche (wie bereits teilweise in der Hagener Allee, Rathausstraße, Große Straße)
- bessere Ausstattung der wichtigen ÖPNV-Haltestellen mit Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten, barrierefreier Zugänglichkeit und taktilem Einstiegsfeld
- Einrichtung barrierefrei zugänglicher und nutzbarer öffentlicher Toiletten am Bahnhof (im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofsbereichs bzw. dem Bau des Fahrradparkhauses), im Schlossgebiet/Marstall, im mittleren Untersuchungsgebiet (Große Straße / Am Markt) sowie am Rondeel, hier Kooperationsmöglichkeit mit der Gastronomie prüfen (Konzept „Nette Toilette“)

Auffindbarkeit und Zugänglichkeit von Zielorten

- Entwicklung und Planung eines Orientierungssystems, das den historischen Stadtgrundriss deutlich erkennbar macht.
- Abbau von Barrieren an den Zugängen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, z.B. Schloss Ahrensburg, vorderer Eingang Marstall, Rathaus, sowie zu Stellplätzen für Behinderte
- Kommunikation mit Einzelhändlern für mehr Problembewusstsein und gemeinsame Entwicklung von Lösungsstrategien

Weitere empfohlene Maßnahmen

- Weiterentwicklung des Internetportals der Stadt Ahrensburg mit Blick auf Anforderungen und Informationsbedarf von Menschen mit Behinderungen (Technische Barrierefreiheit, Hinweise auf AnsprechpartnerInnen vor Ort, wichtige Telefonnummern)
- Ausgabe eines barrierearmen Stadtplans im Schwarz-Weiß-Kontrast

11.3 Beteiligung

Fachgespräche

Ziel der Fachgespräche war es, frühzeitig einen umfassenden Einblick in die Vor-Ort-Situation zu erhalten und zu erfahren, wo aus Sicht verschiedener Akteure die Stärken und Schwächen der Innenstadt liegen. In Ergänzung zur Gutachtersicht bildeten die Erkenntnisse aus den Fachgesprächen eine wichtige Grundlage für die Analyse. Aber auch im Hinblick auf konkrete Maßnahmen ist das Wissen der Akteure wertvoll und trägt zu einem schlüssigen und umsetzbaren Entwicklungskonzept bei. Zu den Gesprächsrunden wurden Personen eingeladen, die sich aufgrund ihrer beruflichen Funktion oder über das Engagement in Organisationen und Vereinen besonders gut mit der Entwicklung der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten auskennen.

Am 8. Juli 2015 wurden rund 40 Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Themen zu mehreren Gesprächsrunden eingeladen. Die Fachgespräche wurden in folgenden thematischen Diskussionsrunden geführt:

- Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistung / Gemeinbedarf,
- Verkehr / Mobilität sowie
- Stadtbild + Baukultur / Freiraum + Freizeit + Kultur / Wohnen

In den einzelnen Gesprächsrunden wurden zunächst die Stärken und der Handlungsbedarf im jeweiligen Themenfeld zusammengefasst. Anschließend wurden mögliche Lösungsansätze erörtert und Zukunftsbilder für die Innenstadt skizziert. Die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Gesprächsrunden sind in die Analyse und in die Entwicklungsziele eingeflossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Auftaktveranstaltung

Über 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung zur Auftaktveranstaltung, die am 8. September 2015 im Marstall stattfand. Zunächst wurde das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" durch eine Vertreterin der Stadt Ahrensburg erläutert und ein Rückblick auf die bereits in der Vergangenheit mit Städtebaufördermitteln finanzierten Maßnahmen in der Stadt gegeben.

Anschließend zeigten Vertreter des Gutachterbüros auf der Grundlage eines virtuellen Stadtrundgangs mögliche Handlungsbedarfe in den Teilräumen der Innenstadt auf. Zudem wurde ein erster Entwurf der Entwicklungsziele vorgestellt, die den Rahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung abstecken. Im Plenum gab es für die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen und Hinweise zu äußern. Im Anschluss wurden die insgesamt 12 Bereiche der Innenstadt bezüglich ihrer Handlungsbedarfe bewertet.

Das Stimmungsbild zeigte, dass es in der Innenstadt viele Bereiche gibt, in denen aus Sicht der anwesenden Bürgerinnen und Bürger etwas getan werden muss, besonders aber am Alten Markt sowie am Rathausplatz und am südlichen Stadteingang der Hamburger Straße. Ebenfalls größerer Handlungsbedarf besteht in den Bereichen: Große Straße (Nord) und An der Alten Kate, in der Hamburger Straße, im Bahnhofsbereich und im Schlossbereich (vgl. Abb. 3).

Insgesamt wurde die Bestandsanalyse, die Entwicklungsziele und die Handlungsräume von den Anwesenden bestätigt. Die Ergebnisse und Hinweise sind in die Konzeptfindung eingeflossen.

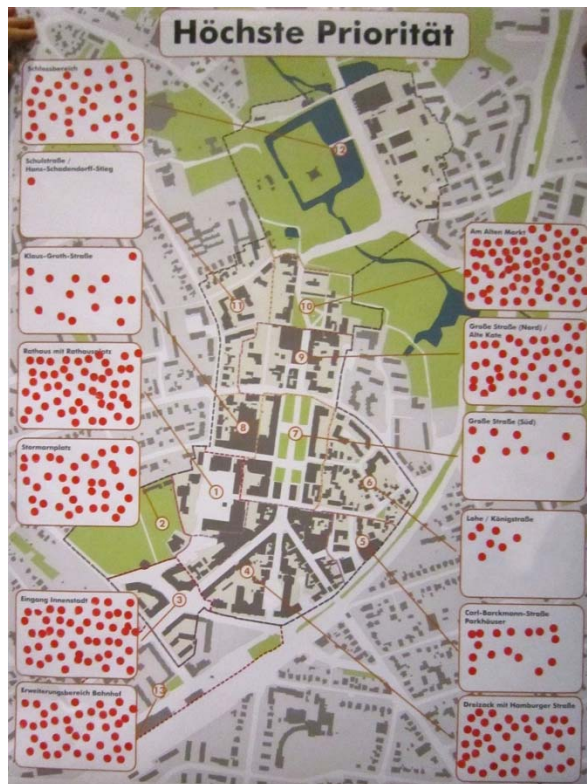


Abb. 69 Bewertungen in der Auftaktveranstaltung

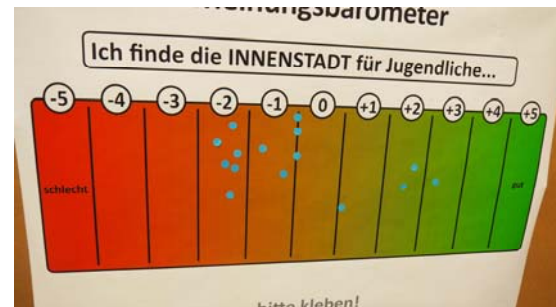


Abb. 70 Bewertungen durch die Jugendlichen

Jugendworkshop

Jugendliche nehmen ihr Umfeld und die Stadträume anders wahr als Erwachsene. Gleichzeitig spielt die Innenstadt für Jugendliche eine besondere Rolle als Aufenthaltsort, da sie stärker auf ihren Nahbereich angewiesen und weniger mobil als Erwachsene sind. Sie nutzen diese zum Einkaufen, Freunde treffen, bummeln oder sehen sie einfach nur als interessanten Aufenthaltsort, der von unterschiedlichen Menschen belebt wird. Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen sollten daher bei einem zukunftsorientierten Planungsprozess ebenfalls berücksichtigt werden.

Über die übliche Form der Bürgerbeteiligung sind Jugendliche jedoch kaum zu erreichen. Daher fand eine gezielte Ansprache von Jugendgruppen, Vereinen und Schulen statt, um Jugendliche für die Teilnahme am Jugendworkshop zu gewinnen und den Blick der jungen Bürgerinnen und Bürger auf den Untersuchungsraum zu erfassen.

Achtzehn Jugendliche aus ganz Ahrensburg im Alter zwischen ca. 12 – 21 Jahren nahmen das Angebot wahr am 3. November 2015 mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie mit den Gutachtern über ihre Belange zu diskutieren und Vorstellungen für die Zukunft zu entwickeln.

In einem Meinungsbarometer bewerteten diese die Innenstadt Ahrensburgs insgesamt etwas schlechter als die Gesamtstadt (vgl. Abb. 4). Zudem setzten sie sich intensiv mit unterschiedlichen Qualitäten und negativen Eigenschaften der Orte in der Innenstadt auseinander (vgl. Tabelle 1).

Anschließend entwickelten die Jugendlichen Visionen und Ideen für die unterschiedlichen Teilbereiche in der Innenstadt. Diese sind zusammen mit den Ideen aus der Auftaktveranstaltung und der Bürgerwerkstatt in der Tabelle im Anhang festgehalten.

Orte	positiv	negativ
Bahnhof	gute Anbindung	
Stormarnplatz	Wiese, im Sommer belebt	die eingezäunten Sportplätze sind nicht legal nutzbar, es fehlt an Aufenthaltsmöglichkeiten, Bänken, Mülleimern, Zirkus stört
JuKi 42	Wichtiger Veranstaltungsort, KiJu-Beirat	
Bruno-Bröcker-Haus	guter Treffpunkt	kein guter Treffpunkt
Skateanlage	gut besuchte Anlage, auch von Jugendlichen, die nicht in Ahrensburg wohnen, gute Nachbarschaft zum Peter-Rantzau-Haus	der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend, stellenweise ist die Anlage kaum noch benutzbar, eine Sanierung nicht möglich
Parkplatz Alte Reitbahn		nicht schön
Rathausplatz	viele Parkplätze	nicht schön
Hamburger Straße	Kaufhaus Nessler	kein attraktiver Straßenraum, Parkplätze, problematische Verkehrsführung, keine guten Geschäfte (viele Apotheken)
Ampel AOK-Knoten		kurze Ampelführung
Rondeel	Cafés, angenehmer Bereich, guter Treffpunkt	schwierige Orientierung für Fußgänger und Radfahrer, Muschelläufer
Muschelläufer		nicht schön
CCA und Vorplatz	neue Geschäfte	schlichter und nicht attraktiver Platz, Treffpunkt verschiedener Gruppen, so dass sich Jugendliche dort ungern aufhalten, kaum passende Geschäfte für Jugendliche
Große Straße	schöner Raum	nicht interessant, gefährliche Radwegeführung
Schlosspark	schöner Ort, um sich aufzuhalten	der Zustand der Freiflächen lädt nicht zum Aufenthalt ein (Wiese sollte besser gepflegt werden)
Gastronomie in der Innenstadt	Chinesische, Crouque Shop, Eispavillon und Rambob in der Hagener Allee	
Fahrradwege in der Innenstadt		zu schmal oder nicht erkennbar, Fahren auf der Straße teilweise gefährlich
Alter Markt/ Gut-hof/Marstall	Diese Orte werden von den Jugendlichen weder negativ noch positiv wahrgenommen; abgesehen von der problematischen Radverkehrsführung und der "Villa Kunterbunt" am Alten Markt, weil dort "nichts los" ist	

Tabelle 1: Beurteilung der Innenstadt durch die Jugendlichen (aus Protokoll zum Jugendworkshop)

Bürgerwerkstatt

Um die einzelnen Aspekte des Innenstadtkonzeptes vertieft diskutieren und weiter entwickeln zu können, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu einer Werkstatt eingeladen.

Etwa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen diese Einladung an und fanden sich am 21. November 2015 zur Bürgerwerkstatt im Peter-Rantzau-Haus ein.

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen ersten Ideen für die Entwicklung der Innenstadt wurden intensiv diskutiert sowie teilweise präzisiert und ergänzt.

Dazu wurden die folgenden thematischen Arbeitsgruppen gebildet, die von Vertretern und Vertreterinnen der Verwaltung begleitet und durch die beauftragten Gutachter moderiert wurden:

AG 1 Stadtplätze und Freiräume

AG 2 Erreichbarkeit und Durchquerbarkeit der Innenstadt für alle

AG 3 Wohnen in der Innenstadt

AG 4 Erlebnis Innenstadt

AG 5 Historisches Erbe/Baukultur/Identifikation

Im Ergebnis wurde eine Vielzahl von Ideen diskutiert, die teilweise in das Entwicklungskonzept eingeflossen sind. Dabei konnte innerhalb der Diskussionen keine Einigkeit zu allen Ideen erzielt werden und nicht alle Aspekte konnten gleichermaßen im Konzept berücksichtigt werden (vgl. Übersicht Anlage: Ideen der Bürger aus der Bürgerbeteiligung), da sie bereits sehr ins Detail gingen. Diese müssen dann in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden.

Informationsveranstaltung für Eigentümer und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet

Um die Eigentümer und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauG) im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen frühzeitig zu informieren, wurden rund 700 Eigentümer und rund 800 Gewerbetreibende am 11. April 2016 in das Kulturzentrum am Marstall eingeladen. Rund 130 Personen folgten dieser Einladung, um sich über den Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten sowie zum vorgeschlagenen Parkraumkonzept zu informieren.

Dabei wurde deutlich, dass sowohl zum Konzept für den ruhenden Verkehr als auch zum Sanierungsrecht ein weiterer Informationsbedarf sowohl auf Seiten der Bürger als auch auf Seiten der Politik besteht.

Politische Begleitung

Lenkungsgruppe

Um die Politik und weitere Akteure der Stadt frühzeitig in die Diskussionen im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes einzubinden, wurde eine Lenkungsgruppe gegründet. Diese setzt sich aus Vertretern der politischen Fraktionen, der Verwaltung sowie weiteren institutionellen Akteuren (z.B. Vertreter des Stadtforums und der Schlossstiftung) zusammen. Die Aufgabe der Lenkungsgruppe besteht darin, strategische Grundsatzentscheidungen zu treffen, sie ist gleichzeitig für die Projektplanung und -kontrolle verantwortlich und kann den Prozess in die lokale Politik vermitteln.

Die Lenkungsgruppe tagte insgesamt vier Mal (vgl. Abb. 2).

In der *ersten Sitzung* befassten sich die Teilnehmer der Lenkungsgruppe mit allgemeinen Informationen zur Städtebauförderung, den Ergebnissen der voran gegangenen Fachgespräche sowie den Entwicklungszielen. Diese wurden von den Mitgliedern bestätigt. Die Auftaktveranstaltung wurde vorbereitet.

Die *zweite Sitzung* hatte die Ergebnisse der Fachgutachter (Verkehr und Barrierefreiheit) zum Gegenstand, den Rückblick auf den Jugendworkshop sowie die Vorbereitung der Bürgerwerkstatt.

Die *dritte Sitzung* der Lenkungsgruppe diente dazu erste konzeptionelle Empfehlungen zu diskutieren. Darunter zählten Vorschläge zur Entwicklung des Einzelhandels (Bebauung des Rathausplatzes, Attraktivierung des Wochenmarktes sowie Attraktivierung von handelsnahen Aufenthaltsflächen), ein Konzept zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs sowie einzelne Maßnahmenvorschläge für Teilbereiche in der Innenstadt.

In der *vierten Sitzung* wurden die Maßnahmenvorschläge im Zusammenhang mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht diskutiert. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass alle Maßnahmen grundsätzlich weiter verfolgt werden sollten und im Konzept beibehalten werden sollten. Darüber hinaus wurde verschiedene Maßnahmen priorisiert, die in den kommenden Jahren in die Umsetzung gehen sollen.

Ausschusssitzungen

Die einzelnen Schritte und Ergebnisse der Fachkonzepte wurden regelmäßig mit dem Bau- und Planungsausschuss sowie einmalig auch in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Umweltausschuss rückgekoppelt (vgl. Abb. 2). Insgesamt fanden bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vier Ausschusssitzungen statt, in denen die politischen Stadtvertreter jeweils über die Analyseergebnisse sowie die Maßnahmenvorschläge informiert wurden.

11.4 Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen, Zusammenfassung (Stand Dezember 2015)

Bereich	Hinweise der Bürger
Gutshof	Nicht widersprechende Ideen ▪ Bereich für Kunst(handwerk), Ateliers, Kultur, Musik und eventuell ergänzende Gastronomie; anknüpfen an vorhandene Nutzungen: Antiquitäten, Goldschmiede, Weinhandel, spezieller Einzelhandel, evtl. auch Stadtarchiv, Tourismus ▪ Speicher durch die Stadt erwerben, um mehr Einflussmöglichkeiten zu haben; Bürger, Stadtöffentlichkeit bei der Entwicklung mit einbeziehen, erst sichern, dann künftige Nutzung überlegen ▪ Alle historischen Gebäude im Gesamtzusammenhang betrachten und Außenraum mit einbeziehen (Arbeitscharakter sichtbar machen) ▪ attraktiver Ankunftsort für Touristen und Einbindung in den Weg zum Schloss. Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Bedeutung des Bereichs für die Jugend ▪ Kinosommer am Marstall, Kinosommer im Schlosspark
Bereich um den alten Weinberg	Nicht widersprechende Ideen ▪ baulich durch Wohnen entwickeln unter Berücksichtigung der sensiblen Lage → Wettbewerb

Bereich	Hinweise der Bürger
Schlossbereich / Lübecker Straße	Nicht widersprechende Ideen ▪ Weitere barrierefreie <u>Wegeverbindungen</u>: über Bagatelle zum Badlantic (Beleuchtung, Sicherheit, ausreichend Platz), zur Mühle (durch Nutzung, z.B. Restaurant), zum Alten Markt mit Gottesbuden und weiter zur Kastanienallee (Spielplatz), über die Aue, quer über die Schlosswiese (→ Wegekonzert), zum Gutshof (Durchgangsverkehr reduzieren) ▪ <u>Aufhebung der Trennwirkung</u> der durch die Lübecker Straße durchschnittenen Schlossparkbereiche (Beleuchtung, Bepflanzung der Böschung) ▪ intensivere <u>Bespielung des Schlossparks</u> (Bsp. Bergedorf, Schwerin): z.B. und Bootsverleih, Liegestühle (auf der Schlossinsel am Schlossgraben), Kunstaktionen, kleiner Spielplatz (in der Nähe des Cafés), Grillplatz (auf Bagatelle), Hundewiese ▪ Gestaltung der <u>Schlossparkeingänge</u> (Bagatelle, Gutshof, Badlantic) ▪ <u>wichtigster Bereich des Schlossparks</u>: Bereich der Kehre Schulstraße/Lübecker Straße: Aussichtspunkt mit Schloszblick, Innenstadtzugang von Norden aus (Umgestaltung des Straßenraums, der Gebäude) ▪ <u>Schlossinsel</u>: Öffnung abends in den Sommermonaten, Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Sees (Steg), Liegestühle ▪ <u>Schlossvorbereich</u>: auch moderne Gestaltung des Parks ▪ <u>Bagatelle</u>: Umgestaltung und Integration in den Park (z.B. durch Treppenanlage und Rampe mit Blick zum Schloss), insbesondere im Norden, Integration des Rhododendronparks sowie des Bereichs um das Badlantic, Verbindung zur Schule herstellen und bienenschauergarten mit einbeziehen ▪ weitere <u>Parkplätze</u> notwendig (auch für Busse, diese parken stellenweise am Alten Markt in Busbucht) ▪ Park zunächst attraktiv machen (Gestaltung, Wege) und dann Café einrichten ► auch zunächst einfaches temporäres Café denkbar, um Standort zu testen ▪ <u>Ausstattung des Parks</u> verbessern: öffentliche Toilette, Bänke/Möblierung, Mülleimer, Beleuchtung ▪ eine Reduzierung des Verkehrs auf der Lübecker Straße oder Umleitung des Verkehrs erscheint nicht möglich, da diese Straße eine wichtige Verbindung in die Innenstadt – auch für den Busverkehr – darstellt. <u>Außerhalb des Untersuchungsgebietes</u> ▪ Schutz der Kastanienallee ▪ Sportflächen ergänzen Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Einzelne Bäume fällen, um Sichtbeziehungen zu verbessern ▪ Bäume auf der Bagatelle fällen, um Bereich attraktiver zu gestalten ▪ Gastronomie im Schlosspark: "Schlossterrasse", am Übergang von der Stadt zum Park (Ende Schulstraße) oder Bagatelle mit Blick auf das Schloss ▪ Bagatelle (wenn, dann am südlichen Rand entlang der Schule): ○ keine Bebauung ○ Bebauung wenn, dann am südlichen Rand entlang der Schule ○ Bebauung durch Schulerweiterung ○ Bebauung durch Wohnen Stadtkante am Park) unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Raumes (Vorbild IGS); teure Wohnungen oder geförderte Wohnungen

Bereich	Hinweise der Bürger
Am Alten Markt	Nicht widersprechende Ideen ▪ Durchgangsverkehr beruhigen durch Gestaltung und Verswenk der Straße, Bushaltestelle verlagern ▪ Fahrbahnniveau im Bereich Schlosskirche anpassen ▪ Raum links und rechts der Straße zu einem Raum zusammen fassen ▪ Umgestaltung zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität: nicht steinern, sondern mit Grün(Bäume auf Platz erhalten) ▪ Verweilmöglichkeiten durch Bänke herstellen ▪ Gottesbuden und andere historische Gebäude (Kavaliershaus, Pfarrhaus) stärker in den Platzraum integrieren, möglicherweise auf einige Bäume am Rand verzichten ▪ Denkmal für Vertriebene und Flüchtlinge aufstellen, da Ahrensburg nach dem Krieg viele Vertriebene aufgenommen hat ▪ Fahrradabstellmöglichkeiten und Parkmöglichkeiten berücksichtigen ▪ bessere Verbindung zum Spielplatz Kastanienallee herstellen (auch Große Straße Nord) ▪ verwildertes Grundstück hinter dem Alten Markt: durch Wohnungsbau ergänzen ▪ Pastorenhaus als Maßstab einer künftigen Bebauung Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Charakter des Platzes: "Raum der Ruhe und der Stille" oder bespielter Raum und attraktiver Anziehungspunkt (Highlight), z.B. durch Gastronomie, Kunsthandwerk, Tourismus, auch temporäre Gebäude ▪ quadratischer Platz/barocker Garten oder Erhalt der historischen Straßenstruktur ▪ Parkplatz erhalten oder Stellplätze aus dem Platzraum nehmen ▪ barocke Gestaltungsprinzipien aufnehmen ▪ neue Parkplätze unter dem Alten Markt anlegen (Kosten-Nutzen)
Am Rauchhause / Alte Katen	Nicht widersprechende Ideen ▪ Alte Katen in ihrer historischen Besonderheit durch Freistellung / Insel betonen ▪ Katen als Kontrast zu umliegender Bebauung ▪ ergänzende Wohnbebauung westlich von Am Rauchhause (preiswerter Wohnungsbau) Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ neue Gebäude sollten sich an den Firsthöhen der Katen orientieren ▪ neue Gebäude sollten sich an den Firsthöhen der um die Katen liegenden Bebauung orientieren
Schulstraße / H.-Schadendorff-Stieg	▪ Möblierung (s. KiJuB)
Große Straße (Nord) bis Alter Markt	▪ Bereich für Dienstleistungen ▪ Umgestaltung des Straßenraums (grüner Alleencharakter); Straßenquerschnitt: 7m, beidseitige Schutzstreifen für Radfahrer (▪ bessere Verbindung zum Spielplatz Kastanienallee herstellen (auch Alter Markt) <u>noch zu klären:</u> ▪ Pflasterung möglich? ▪ Einbahnstraße stadtauswärts? ▪ Verzicht auf FLSA (Schulweg)?

Bereich	Hinweise der Bürger
Große Straße Süd	▪ attraktiven Platzraum punktuell durch weitere Spielmöglichkeiten ergänzen (am Brunnen, kleiner Spielplatz), in Sichtweite der gastronomischen Angebote ▪ Gastronomie erhalten und stärken, in den Platzraum integrieren ▪ weitere Verweilmöglichkeiten schaffen (Bänke) ▪ Beschneidung der Linden ▪ Nutzung des Platzraumes durch Biomarkt (regulärer Markt schwierig, weil Reinigungsmöglichkeit auf Rathausplatz besser gewährleistet ist) ▪ Einbahnstraße, um mehr Platz für Fuß- und Radwege zu erhalten ▪ Eingangsgebäude zur Großen Straße schöner gestalten ▪ Übergang Große Straße / Rondeel sicherer machen Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Ruhenden Verkehr vollständig verbannen oder ruhenden Verkehr reduzieren
Klaus-Groth-Straße	▪ gestalterische Aufwertung, z.B. durch mehr Grün dort ▪ Lösung für sich aufhaltende Randgruppen finden (auch Große Straße)
Rathaus mit Rathausplatz	Nicht widersprechende Ideen ▪ Aufenthaltsfunktion durch attraktive Gestaltung stärken, neue, barrierefreie Pflasterung ▪ Rathaus mit Vorplatz stärker in den Platzraum integrieren ▪ Unterkellerung (des Rathausplatzes) für zweigeschossige? Tiefgarage ▪ Ergänzung durch Abendlokale ▪ Querungsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestelle verbessern ▪ Reeshoop: zeitliche Begrenzung der Durchfahrt für LKWs Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Bebauung Rathausplatz mit Einzelhandel zur Stärkung des Rundlaufs, qualitativ sehr hochwertige Architektur ▪ Platz nicht verkaufen und für die Zukunft sichern; Erhalt Rathausplatz als einzigen großen Stadtplatz für Aktivitäten/Ausstellungen ▪ Stellplätze teilweise erhalten oder Stellplätze verlagern ▪ Markt belassen oder in die Große Straße verlegen
Stormarnplatz	▪ Bereich für Jugend, Sport / Bewegung (Skateranlage erneuern, Bolz- und Basketballplatz) ▪ bessere Ausstattung: Bänke/Möblierung, Beleuchtung, Mülleimer Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Fußballplätze erhalten ▪ Fußballplätze perspektivisch verlagern und Fläche neu bebauen ▪ Gemeinschaftsgarten u.a. für Flüchtlinge
Stormarnplatz / Manfred-Samusch-Straße	▪ öffentliche Einrichtungen rund um das Rathaus

Bereich	Hinweise der Bürger
Dreizack mit Hamburger Straße	Nicht widersprüchliche Ideen ▪ Einzelhandelsschwerpunkt stärken durch verbesserte Verknüpfungen: Rundlauf HH-Straße-"Passage" Nessler-Rathausplatz, Klaus-Groth-Straße-Große Straße-Rondeel ▪ fehlende gastronomische Angebote: gesunde Mittagsangebote, höherwertige Abendangebote (Weinbar), weniger Filialbäcker mit Café ▪ Beleuchtung verbessern ▪ rollstuhlgerechter Geschäftseingänge schaffen ▪ bessere Erschließung/Gestaltung der Querverbindungen ▪ Harte Befestigung rund um Parkautomaten (Standicherheit für Nutzer) ▪ Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (T20) mit 3 cm Bord ▪ spätere Entwicklungen mitplanen ▪ Wegführung auch in Bereichen verbessern, die nicht komplett verändert werden ▪ Baumscheiben begehbar und versickerungsfähig ▪ Rondeel: Muschelläufer verlegen Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Gastronomische Schwerpunkte in der Hagener / Manhagener Allee stärken
Hamburger Straße	▪ Lösung für Patienten (Transporte / Begleitung am Ärztehaus) ▪ eine Parkseite mit Unterbrechungen für Außengastronomie, Fahrradparken ▪ Zweirichtungsverkehr für Fahrrad auf der Fahrbahn Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen ▪ Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (T20) mit 3 cm Bord (Tendenz aus der AG) oder Mischverkehrsfläche (Hinweis aus der Auftaktveranstaltung)
Hagener Allee	▪ autofrei herstellen
Eingang Innenstadt Hamburger Straße	▪ Orientierung herstellen ▪ Barrierefrei gestalten
Erweiterungs-bereich Bahnhof	▪ Orientierung ins Zentrum schaffen über Belag bis in die Innenstadt ▪ Kino am Bahnhof umsetzen ▪ Radverkehrsführung verbessern
Lohe / Königstraße	▪ dichtere bauliche Ergänzung im westlichen Bereich in Anlehnung an die vorhandenen Geschosswohnungsbauten, Erhalt der Kleinteiligkeit im östlichen Bereich

Allgemeine Hinweise: Wohnen

Zielgruppen

- für die eigene Bevölkerung oder normale Leute die in Ahrensburg arbeiten
- Wohnungen für junge Menschen

Qualitäten

- bezahlbarer Wohnraum in der ganzen Stadt → Mietenspiegel oder Mietpreisbremse einführen
- barrierefreie Wohnungen
- Mischung von Wohnen und Arbeiten, autofreies Wohnen
- höhere und dichtere Bebauung (Erlenhof zu wenig dicht gebaut)
- nichtsanierete Gebäude = günstige Mieten

Hinweise zur Entwicklung

- Städtische Flächen nicht zur Profitmaximierung sondern
- Satzung: 1. OG: Wohnen/Büros - 2.OG: Wohnen
- keine eigene Wohnungsbaugesellschaft
- Wohnungsbaugesellschaften fehlen Grundstücke

Allgemeine Hinweise: Gastronomie

Was fehlt (nicht widersprechende Einschätzungen)

- Biergarten (in schöner Natur ohne Verkehr)
- Beach-Club
- Hochwertige Gastronomie v.a. Restaurants nicht Spitzengastronomie
- Mittagsangebot mit gesundem Essen
- Café mit Frühstücksangebot (nicht Bäcker)
- Gastronomische Angebote für den Abend, z.B. Weinbar

Allgemeine Hinweise: Einzelhandel / Freizeit

Was fehlt (nicht widersprechende Einschätzungen)

- Filialen für junge Leute (H&M, Zara)
- hochwertige Mode

Was fehlt (widersprüchliche Einschätzungen)

- Kino
- Elektrofachmarkt
- weitere Nahversorger in der Innenstadt (Bedarf, Standort)

Allgemeine Hinweise: Baukultur

- Vermarktung: Barocker Stadtgrundriss als verbindendes Element in Plänen darstellen, ebenso Adelskultur und Ausflugskultur
- verschiedenen historischen Orten der Stadt: angemessene Neubebauung (jeweils individuelle / ortsspezifische Prüfung des Einfügens des Neubaus hinsichtlich der Kubatur) "Ahrensburger Maßstab"; individuell nach Standort
- bei Neubauten auch historische Elemente vorsehen, ohne historisierend zu bauen: Dachform, Gauben; Neuinterpretation des historischen Villenstils (kein historisierendes Fachwerk)
- Traufhöhe südliche Innenstadt: maximal 4 Geschosse
- historische Achsen: Gebäude am Rondeel erhalten, insgesamt Kleinteiligkeit und Vielfalt erhalten, keine großen Gebäudekubaturen
- Innenstadteingänge durch Gestaltung von Gebäuden besonders hervor heben (Kubatur und Materialien):
 - Strahlen (Hamburger Straße/Woldenhorn, Hagener Allee, Manhagener Allee),
 - Bereich östlich Woldenhorn "Innenstadtumgehung",
 - im Norden der Bereich Lübecker Straße/Am Alten Markt
 - westlich Reeshoop/Schulstraße / bei der Doppeleiche. Innerhalb dieser Bereiche muss ein gesteigerter Wert auf die Ausgestaltung von Gebäuden gelegt werden hinsichtlich ihrer Achsenwirkung.
- Grünstrukturen erhalten
- Leitsystem: Hinweise zu historischen Elementen und Gebäuden aufnehmen
- einheitliches, attraktives Stadtmobiliar für die gesamte Innenstadt vom Bahnhof bis zum Schloss

Allgemeine Hinweise Verkehr

- Radwege in der Innenstadt verbessern
- Barrierefreie Gestaltung

11.5 Grundsätze zur Entwicklung des Bahnhofsbereichs:

- Verkehr/öffentlicher Raum: Bereits jetzt treten im Bahnhofsbereich temporär hohe Verkehrsbelastungen insbesondere durch den Busverkehr auf. Die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung mit gewerblicher und Wohnnutzung sollten daher bezogen auf das künftige Verkehrsaufkommen (Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr). Alternative Verkehrskonzepte (Car-sharing) sollten geprüft werden. Dabei ist auch die Stellplatzsituation der Bebauung aus den 1950er Jahr zu berücksichtigen, da diese Gebäude aufgrund der damaligen Rechtsgrundlagen nicht über eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze verfügen.
- Einzelhandel: In den Entwürfen zu den neuen Vorhaben sind verschiedene durch Einzelhandel nutzbare gewerbliche Flächen dargestellt. Allerdings sind in dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten der CIMA (2012) lediglich Teile des Bahnhofsbereichs (vom Bahnhof bis zur Brücke Hagener Allee Straße) als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Die Entwicklung dieses Bereiches durch weiteren Einzelhandel sollte lediglich auf dem Laufweg zur Innenstadt erfolgen, nicht jedoch im Bereich der Hamburger Straße.
- Bezahlbare Wohnungen: Angesichts des Engpasses auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für jüngere Haushalte bzw. für Haushalte mit geringem Einkommen, wird empfohlen darauf hinzuwirken, dass für einen Teil der neuen Wohnungen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden. Ein grundsätzlicher Beschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Innenstadt (beispielsweise die Festlegung eines Anteils von 25% – 30% für Grundstücke, auf denen neues Planungsrecht geschaffen wird) bildet eine wichtige Verhandlungsgrundlage mit den Bauträgern im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB (s.u.).
- Baukultur: Beim Bahnhofsbereich handelt es sich sowohl für mit der Bahn ankommende Besucher als auch für Autofahrer (Hamburger Straße) um einen wichtigen Eingangsbereich der Innenstadt. Daher ist hier besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Gebäude (Kubatur, Materialien, Fassadengestaltung), der öffentlichen und privaten Räume (Freiflächen und Eingangsbereiche) sowie die Lage der Stellplätze zu richten.

Die vorliegende Ortsgestaltungssatzung schließt den Bahnhofsbereich nicht ein. Dem entsprechend sollten konzeptionelle Ziele und Vorgaben für die neuen Investitionen im gesamten Bahnhofsumfeld entwickelt werden.

- Barrierefreiheit: Neben dem barrierefreien Straßenraum spielen gerade am Bahnhofsbereich auch barrierefreie Toiletten eine wichtige Rolle. Dazu geben die Fachgutachter folgende Empfehlung ab: "Öffentliche barrierefrei zugängliche und nutzbare Toiletten sind ein sehr wichtiges Ausstattungselement im öffentlichen Raum. Von diesem Angebot hängt für viele Menschen die Möglichkeit ab, Wege überhaupt antreten und bewältigen zu können.

In Ahrensburg ist das Angebot insgesamt unzureichend. Die Toilette am Bahnhof ist nicht barrierefrei zugänglich und nicht barrierefrei nutzbar. Gerade hier, wo viele Menschen ankommen, warten und abfahren ist das barrierefreie WC notwendig. Im Rahmen der Überplanung des Bahnhofsbereichs mit ZOB und Fahrradparkhaus ist daher ein barrierefreies WC mit einzuplanen. Es ist unbedingt zu empfehlen, ein barrierefreies WC am Bahnhof als Baustein der Planung des Bahnhofsbereichs und nicht isoliert einzurichten. Typischerweise finden wir heute in vielen Städten isolierte barrierefreie Lösungen, die, wenn sie nicht in ein barrierefreies Wegenetz eingebunden oder am falschen Standort sind, letztlich suboptimal sind und es meistens auch bleiben. Bei der Standortwahl sind beispielsweise auch Sicherheitsaspekte zu bedenken, damit auch am Abend und im Dunkeln der Besuch des WCs ohne Hemmnisse möglich ist.

11.6 Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bundesvermögensamt Pinneberg, Ortsverwaltung Lübeck,	Global Crossing PEC Deutschland GmbH
Straßenbauamt Lübeck	Hamburg Wasser, Bereich K12
Kreisbeauftragter für Naturschutz, Herrn Dieter Ohnesorge	Hansenet Telekommunikation GmbH
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein	Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co. KG
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H	Versatel Nord GmbH
Investitionsbank Schleswig-Holstein	Vodafone AG & Co. KG
Staatliches Umweltamt Itzehoe	willytel GmbH
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	Deutsche Bahn
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abteilung für Ausländer und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen	Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
Primacom Berlin GmbH	Naturschutzbeauftragter der Stadt Ahrensburg Herrn Rolf de Vries
SWN Stadtwerke Neumünster GmbH	Naturschutzbund Schleswig-Holstein e.V., Gruppe Ahrensburg, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Toll Collect GmbH	Seniorenbeirat
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	Behindertenbeirat
Deutsche Telekom AG, Netzproduktion Nord bzw. Niederlassung Hamburg	Amt Siek
Deutsche Post Bauen GmbH	Gemeinde Großhansdorf

Stellungnahmen von Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
TÖB 1.	Amt Bargteheide-Land Postfach 1462 22963 Bargteheide Herr Pump	Es bestehen keine Anregungen zur beabsichtigten Planung, nachbarliche Belange der vorgenannten Gemeinden werden hierdurch nicht berührt. Die Stellungnahme der Gemeinde Delingsdorf wird fristgerecht nachgereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 1a.	Amt Bargteheide-Land Postfach 1462 22936 Bargteheide Herr Pump	Es bestehen der Gemeinde Delingsdorf keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
TÖB 2.	Schleswig-Holstein Netz AG Kurt-Fischer-Str. 52 22926 Ahrensburg Andreas Guse	In dem gesamten betrachteten Gebiet befinden sich Mittelspannungsstationen, Mittelspannungsleitungen, Niederspannungsleitungen und Gashochdruckleitungen. Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept. Sollten bei späteren Baumaßnahmen unserer Versorgungsanlagen stören, wäre zu prüfen in welchem Zeitraum wir reagieren können. Planunterlagen erhalten Sie über unsere zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: Leitungsauskunft@sh-netz.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 3.	Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94 20099 Hamburg Matthias Winkler	Wir sind grundsätzlich mit der o.g. Planung einverstanden. Allerdings möchten wir mit Bezug auf das Verkehrskonzept zwei Anmerkungen machen: 1. Wir empfehlen den nachfolgenden Satz (Seite 33) ersatzlos zu streichen, da die Bauarbeiten in Hamburg Ende 2017 abgeschlossen sein werden: „Durch Bauarbeiten in Hamburg kann derzeit jedoch keine Verdichtung zum 15-Minuten-Takt erfolgen.“	Bezogen auf die Vorbereitende Untersuchung ist keine Anpassung/ Änderung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		2. Wir bitten um inhaltliche Korrektur der Taktzeiten der U-Bahnlinie U1 (Seite 34): Die U1 fährt im Abschnitt Volksdorf – Ahrensburg – Großhansdorf nur während der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt, in der übrigen Zeit im 20-Minuten-Takt.	Bezogen auf die Vorbereitende Untersuchung ist keine Anpassung/ Änderung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 4.	Gemeinde Ammersbek Am Gutshof 3 22949 Ammersbek Frau Schulz	Von Seiten der Gemeinde Ammersbek bestehen hinsichtlich der Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Innenstadt/Schlossbereich" der Stadt Ahrensburg keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 5.	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Ahrensburg Kirchengemeinderat Am Alten Markt 7 22926 Ahrensburg	Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg begrüßt die beabsichtigte städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg und bewertet die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept und sich daraus ergebenden Maßnahmen grundsätzlich sehr positiv.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		In Bezug auf das für die Kirchengemeinde besonders relevante Gebiet um die Schloßkirche und den „Alten Markt“ gibt es aber einige Punkte zu ergänzen: 1. Der Alte Markt ist in der heutigen Form in keiner Weise als früherer Marktplatz und ehemaliges Zentrum des Dorfes Woldenhorn wahrnehmbar. Der Bereich hat zum jetzigen Zeitpunkt hauptsächlich den Charakter einer Straße als Durchgangsfläche und wird vom Autoverkehr dominiert. Die hohe Verkehrsbelastung u.a. durch zu schnell fahrende Autos mindert nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern hat bereits zu Bauschäden an den Gottesbuden geführt. Die ursprüngliche Anlage als quadratischer Marktplatz ist weder von der Gestaltung, noch von der Nutzung her zu erkennen. Aus dieser, im Sinne eines typischen städtischen Platzes, fehlenden Funktion und Gestaltung verwundert es nicht, dass einerseits in der Wahrnehmung Ahrensburger Bürger (vgl. 11.3. Auftaktveranstaltung) im Bereich Am Alten Markt die höchste Notwendigkeit für Veränderungen besteht, andererseits von Jugendlichen dieser Bereich gar nicht wirklich wahrgenommen wird (vgl. 11.3. Jugendworkshop). Stärker als aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen hervorgehend, sollte der Schwerpunkt der Beurteilung daher nicht nur darin liegen, dass der Platz durch die Straße zerschnitten wird und der Straßenraum zu groß ist. In Hinblick auf eines der formulierten Hauptziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, den „historischen Stadtgrundriss erlebbar [zu] gestalten“ sollte der Alte Markt unbedingt als ehemaliger Dorfplatz erkennbar werden und damit wieder belebtes Zentrum werden können.	Der Text der VU wird entsprechend des nebenstehenden Vorschlags ergänzt. Die besonderen Defizite des Alten Marktes werden sowohl in der Analyse (S. 54 ff) sowie im ersten Entwicklungsziel (S.98) beschrieben. <u>Zur Konkretisierung wird der Text der Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt angepasst (S.54):</u> Statt: „Besonders der alte Markt... dort dominiert“ wird der folgende Text eingefügt: „Der alte Markt mit den denkmalgeschützten Gebäuden verfügt heute über eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und wird weder in seiner Funktion noch in seiner Gestaltung seiner historischen Bedeutung gerecht. Der Autoverkehr auf der ehemaligen, den Platzraum durchschneidenden Bundesstraße, dominiert. Die hohe Verkehrsbelastung hat die Bausubstanz der Gottesbuden beeinträchtigt.“ Die Anregungen zur Gestaltung und Wiederbelebung des Platzes werden im städtebaulichen Wettbewerb aufgegriffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		2. Bereits das ISEK von 2010 beschreibt die „Anbindung des Schlosses durch Gestaltung der öffentlichen Räume zwischen Rondeel und Schloss“ als Schlüsselprojekt. In den vorbereitenden Untersuchungen wird aber die große Entfernung zwischen dem Schloss und dem aktuellen Zentrum der Stadt (Rondeel/Rathausplatz) nicht ausreichend beleuchtet. Gerade unter touristischen Aspekten ist diese für eine fußläufige Verbindung zu große Distanz problematisch. In Verbindung mit dem wenig einladenden Durchgangsbereich „Am Alten Markt/ Große Straße Nord“ stellt diese eine Barriere für Besucher dar.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Bedeutung einer Belebung des Alten Marktes im Sinne einer Verbindung der südlichen und nördlichen Innenstadt wird in den beiden folgenden Entwicklungszielen aufgegriffen (S. 99f): „Stadtplätze, Straßenräume und Grünflächen laden zum Verweilen ein und werden durch die Gestaltung und Funktion miteinander verbunden.“ und „Das gastronomische und kulturelle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		Ein attraktiv gestalteter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität am Alten Markt, der bspw. auch einladende gastronomische Möglichkeiten im Außenbereich enthalten sollte, könnte als touristisches Teilzentrum diese Problematik deutlich verringern. Eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vom „Stadteingang“ (Schulstraße/Schlosspark) bis zum Beginn der Großen Straße könnte in diesem Areal trotz beibehaltener Befahrbarkeit die Wahrnehmung des historischen Zentrums erhöhen und gleichzeitig verkehrstechnische Schwierigkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer reduzieren.	Angebot stärkt die historisch bedeutsamen Orte der Stadt.“ Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass „die Ansiedlung privater Gastronomie und Freizeitangebote nur geringfügig beeinflusst werden kann. Es können jedoch Rahmenbedingungen geschaffen werden, im Sinne von attraktiven Räumen, damit sich entsprechende Nutzungen ansiedeln können.“ (vgl. S. 100 VU). Diese gestalterischen Rahmenbedingungen sollen im Rahmen eines verkehrs- und freiraumplanerischen Wettbewerbs entwickelt werden, in den die Kirchengemeinde mit einbezogen werden soll. Dabei wird auch die Anregung der Prüfung der Großen Straße/Am Alten Markt als verkehrsberuhigter Bereich berücksichtigt.	
		3. Der aktuelle Entwurf, einschließlich des Verkehrskonzeptes, orientiert sich in der Ausrichtung der Verkehrsströme im Bereich Schloßkirche/Alter Markt ausschließlich an den Autostraßen. Vor allem für Fußgänger, aber auch für Fahrradfahrer könnte eine alternative Wegführung zwischen Schlosspark und Altem Markt von großem Interesse sein. Derzeit laden die Anordnung von Grünflächen und schlecht begehbaren Pflasterwegen am Alten Markt, sowie Gestaltung und Zustand des Weges als Eingang in den Schlosspark/Auetal nicht dazu ein, den Durchgang zur Kastanienallee bzw. dem Schlosspark (zwischen Am Alten Markt 7 und 9) zu benutzen. Die Rasenfläche wirkt wie ein „grüne Barriere“, den Weg in diese Richtung einzuschlagen erscheint nicht lohnend. Der öffentliche Weg zwischen Gemeindesaal und Gottesbuden wird zu einem Großteil des Tages durch parkende Autos blockiert und kann daher unabhängig von Gestaltungsschwächen keine gemütliche Ausstrahlung als Kirchhof entwickeln und Menschen anlocken, weiter in Richtung Schloßpark zu gehen. Gerade auch für Touristen könnte dieser Weg in Richtung Schloss aber eine große Bereicherung darstellen, von hier aus ergeben sich die schönsten Blicke auf das Schloss und bei Errichtung einer Fußgängerbrücke (Schlossparkkonzept) über die Aue verlief der Weg zum Schloss fast vollständig abseits des Autoverkehrs. Somit würde diese Maßnahme ganz direkt dem Ziel dienen, die „Verbindung zwischen Innenstadt und Schlossbereich [zu] stärken“.	Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. <u>Die Maßnahmenkarte (Wettbewerbsgebiet Alter Markt) wird entsprechend angepasst.</u> Der Hinweis der Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung über das Grundstück der Kirchengemeinde kann im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs geprüft werden. Dazu ist die im Wettbewerb zu betrachtende Fläche entsprechend zu erweitern und die Maßnahmenkarte anzupassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde erwägt mittel- bis langfristig eine Reihe von Maßnahmen, die sich mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergänzen könnten. Allerdings steht nach der Restaurierung der Innenausstattung der Schloßkirche in den vergangenen Jahren und der aufwändigen Sanierung des Glockenturms, die 2017 abgeschlossen sein wird, ab dem folgenden Jahr die Mauerwerksanierung des Kirchenschiffs der Schloßkirche und mittelfristig eine Sanierung der Gottesbuden an. Dieser auch in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellte „hohe[r] Sanierungsbedarf der Gottesbuden und der Schlosskirche“ (vgl. S.55), schränkt den finanziellen Handlungsspielraum der Kirchengemeinde entsprechend stark ein und lässt hoffen, dass auf Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, damit diese und folgende Pläne umgesetzt werden können: • Einrichtung einer behindertengerechten Toilette im Bereich der Schloßkirche, die in Kooperation mit der Stadt Ahrensburg ggf. auch öffentlich genutzt werden könnte. • Verbesserung der Barrierefreiheit auf dem ganzen Areal rund um Schloßkirche und Gottesbuden. • Öffnung des alten Friedhofs hinter der Schloßkirche in Richtung Auetal/ Kastanienallee durch Verlängerung der Wege und Anlage eines Sitzplatzes mit Schlossblick. • Gestaltung von Bereichen des Schloßkirchenareals nach dem Prinzip der Permakultur unter Aufgriff von alten Gartenstrukturen. • Einrichtung eines Museumsraumes, um über die jahrhundertealte, einzigartige Sozialeinrichtung der Gottesbuden, die Geschichte der Kirche und des alten Friedhofs zu informieren und aufmerksam zu machen. • Entwicklung eines kirchenpädagogischen Konzeptes für die Schloßkirche, mit dem Führungen auf dem gleichen Niveau wie im Schloss Ahrensburg angeboten werden können.	Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Das beschriebene Schloßkirchenkonzept stellt eine sinnvolle und angemessene Konkretisierung der Vorbereitenden Untersuchungen dar, wird durch die Stadt Ahrensburg begrüßt und bei weiteren konkretisierenden Planungen berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Der Kirchengemeinderat hat auf seiner Sitzung am 04.04.2017 den durch seinen Bauausschuss eingebrachten ersten Entwurf eines „Schloßkirchenkonzeptes“ beraten. Die aus diesem Konzept stammenden o.g. Punkte würden sich hervorragend mit einer grundlegenden Neugestaltung des Alten Marktes und der Großen Straße ergänzen, so dass sich ein für Einwohner und Touristen gleichermaßen interessantes Gesamtensemble „Schloßkirche - Gottesbuden - Alter Markt“ entwickeln könnte.		
TÖB 6.	PLEdoc GmbH Postfach 120255 45312 Essen Andre Willig	Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauskunften die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Durch die vorbereitenden Untersuchungen werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Außerdem weisen wir darauf hin, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung/Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: HanseWerk AG, Kieler Straße 47 in 24768 Rendsburg	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 7.	Kreis Stormarn, Der Landrat, Fachdienst Planung und Verkehr 23840 Bad Oldesloe Martin Beck	Zu den vorbereitenden Untersuchungen werden seitens des Kreises Stormarn keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Bei der weiteren Planbearbeitung ist jedoch folgendes zu berücksichtigen: 1. Städtebau und Ortsplanung 1.1 Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bad Oldesloe. Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg. Hierzu zählt insbesondere auch, die Innenstadt in ihren Funktionen als Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Freizeitort unter Beachtung städtebaulicher Ziele zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Flächenpotentiale zu verweisen, die auch wegen der Nähe zum Bahnhof Standorte für weiteren Wohnungsbau sein können und den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum gerecht werden könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Stadt Ahrensburg führt im Untersuchungsgebiet vorliegende Flächenpotenziale in der Karte „Grün- und Freiflächen/Plätze“ als „Brachfläche/mindergenutzt Freifläche“ auf und kennzeichnet Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Karte „Städtebauliches Zielkonzept“. Dabei hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg gegen eine wohnbauliche Entwicklung des Stormarnplatzes ausgesprochen, da die Sportplätze in zentraler Lage erhalten bleiben sollen. Auch eine im Rahmen des ISEK vorgeschlagene wohnbauliche Entwicklung der Bagatelle erscheint aus heutigen Gesichtspunkten unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht möglich, da die Bagatelle als Sachgesamtheit in die Denkmalliste eingetragen wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		1.2 Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben liegen mit dem vorliegenden Berichtsentwurf der vorbereitenden Untersuchungen gut lesbare, ausführliche und nachvollziehbare Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor. Die Unterlagen beinhalten ausführlich begründete und unter intensiver Beteiligung der Einwohner erarbeitete Aussagen über die sozioökonomischen und städtebaulichen Strukturen der Ahrensburger Innenstadt nebst Schlossbereich. Es werden für diesen zentralen Stadtteil Entwicklungsziele aufgezeigt und Hinweise zur Durchführbarkeit der Sanierung abgeleitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		1.3 Maßnahmenkonzept (Kap. 7.2) In diesem Maßnahmenkonzept sind die aus der Analyse und den Entwicklungszielen abgeleiteten rd. 60 Maßnahmen dargestellt. Ergänzend wäre hier eine differenzierte nach Prioritäten geordnete Auflistung wünschenswert, in Abhängigkeit von den Wirkungseffekten der einzelnen Maßnahmen. Demnach sollten die Maßnahmen als erstes umgesetzt werden, von denen die stärksten Entwicklungsimpulse ausgehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Stadt Ahrensburg hat bereits im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme mit der Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses begonnen. Im nächsten Schritt soll ein Umbau der Hamburger Straße – als Teil des historischen Stadtgrundrisses – erfolgen. Der Bau einer Tiefgarage unter dem Stormarnplatz, als wichtige Voraussetzung für weitere Maßnahmen im historischen Stadtgrundriss, wird aktuell geprüft. Die Reihenfolge der weiteren Maßnahmen wird nach Beschluss der Sanierungssatzung festgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		2. untere Denkmalschutzbehörde Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		3. Naturschutz/ Landschaftspflege Zu den vorliegenden Unterlagen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Belange von Natur und Landschaft sind in sich anschließenden Planungen und Verfahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich können Innenstadtbereiche auch eine hohe Lebensraumqualität für z.B. Brutvögel und Fledermäuse haben. Daher sollte der Artenschutz vorausschauend betrachtet werden. Differenzierte Stellungnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsprozesse abgegeben. Für Abstimmungen ist die untere Naturschutzbehörde auch gern zu Gesprächen bereit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		4. Wasserwirtschaft Zu den vorgelegten Unterlagen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		5. gesundheitlicher Umweltschutz Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		6. untere Bodenschutzbehörde In dem dargestellten Planungsbereich befinden sich diverse ehemalige gewerbliche Nutzungen. Die entsprechenden Grundstücke wurden in Bezug auf ihre Altlastenrelevanz von der unteren Bodenschutzbehörde hin klassifiziert. Im Ergebnis liegen Archivflächen sowie Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Altlast liegt derzeit nicht vor. Das Kap. 4.9 stellt dies bereits dar. Auf konkrete Anfragen (B-Plan, Bauantrag etc.) hin werden die vorgehaltenen Informationen mitgeteilt. Ein bekannter LCKW-Schaden im Grundwasser wurde ebenfalls bereits erwähnt (S. 88).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		7. Verkehr Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis gen..
		8. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aus Sicht des Gutachterausschusses ist das geplante Sanierungsgebiet überdurchschnittlich groß, was im Bereich des Gutachterausschusses sehr hohe Kapazitäten binden wird (1 Vollzeitstelle / 3 Jahre zusätzlich für ca. 1.000 Anfangswertgutachten). Es wäre sinnvoll, das Sanierungsgebiet auf die Bereiche zu beschränken, in denen auch wirklich Maßnahmen unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel stattfinden können. Ob z. B. der Bahnhof, das Schloss, der Schlosspark und die Mehrfamilienhausgrundstücke im Bahnhofsbereich in einem Sanierungsgebiet sinnvoll sind, wäre zu überdenken, ebenso, ob die vor 20 Jahren einer Stadtsanierung unterzogene Innenstadt in vollem Umfang wieder in einem Sanierungsgebiet liegen muss.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte unter Abwägung der vorliegenden städtebaulichen Missstände und der möglichen Instrumente des BauGB. Neben den noch nicht umgebauten Straßenräumen des historischen Stadtgrundrisses, wird auch der Bereich der vor rund 20 Jahren sanierten Innenstadt seiner Funktion als attraktiver, barrierefreier öffentlicher Raum nicht mehr vollumfänglich gerecht. Durch die Behebung der Substanzschwächen, insbesondere von denkmalgeschützten Gebäuden, sowie von Funktionsschwächen im öffentlichen Raum sind im gesamten Untersuchungsgebiet sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu erwarten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes bleibt daher unverändert. Entgegen der Angaben des Gutachterausschusses umfasst das Sanierungsgebiet nur rund 600 Flurstücke. Bei der Wertermittlung ist eine Zusammenfassung von Flurstücken nach Eigentümern, beispielsweise im Bereich des Schlossparks, möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		9. Hinweise zum Berichtstext 9.1 Kap. 3.1 Die dort in mehreren Absätzen in Bezug genommenen Kapitel 3.5 und 3.6 enthalten nicht die angekündigten Aussagen (Kap. 3.5) bzw. sind im	<u>Der Text der Vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend korrigiert,</u> da sich die genannten Verweise noch auf die alte Gliederung beziehen: • Statt Kap. 3.5 heißt es Kap. 4.1 • Statt Kap. 3.6 heißt es Kap. 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		vorliegenden Bericht nicht vorhanden (Kap. 3.6). Auch das auf S. 16 im letzten Absatz benannte Kap. 3.10 gibt es nicht.	Statt Kap. 3.10 heißt es Kap. 4.6.	
		9.2 Kap. 3.4, S. 27 Ergänzend und perspektivisch lässt sich die benannte Dynamik und Investitionsbereitschaft in der Innenstadt belegen durch die laufende Lindenhofbaumaßnahme und die in Vorbereitung befindliche Baumaßnahmen in der Innenstadt. Mittel- und langfristig werden sich die Entwicklungen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd (B-Plan 88) und die Effekte der geplanten S-Bahnlinie 4 mit vorgesehenem 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit voraussichtlich in weiterer Dynamik niederschlagen. Auch das Projekt Radschnellwege ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Der letzte Abschnitt wird entsprechend des Vorschlags wie folgt ergänzt: „Mittel- und langfristig werden sich die Entwicklungen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd (B-Plan 88) und die Effekte der geplanten S-Bahnlinie 4 mit vorgesehenem 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit voraussichtlich in weiterer Dynamik niederschlagen. Auch das Projekt Radschnellwege ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.“</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		9.3 Kap. 4.2, S. 33 Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist bis Juni 2016 weiter angestiegen und hat zum 30.06.2016 den Stand 16.838 erreicht (Statistik der Bundesagentur für Arbeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort).	<u>Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird entsprechend der vorliegenden Zahl aktualisiert.</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 8.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Gartenstr. 6 24103 Kiel Ingo Bastian	Innerhalb des Geltungsbereiches der obigen Vorbereitenden Untersuchung (VU) der Stadt Ahrensburg befindet sich folgende Landesliegenschaft: Landesliegenschaft FM-Nr. 100 156 (ZGB), Amtsgericht Ahrensburg Königstraße 11, 22926 Ahrensburg, Gemarkung: ahrensburg, Flur 9, Flurstück 351, Gebäude A,B,C und D: Büro- und Verwaltungsgebäude (Amtsgericht Ahrensburg) Gebäude T: Tiefgarage mit Parkdeck Ich bitte bei den obigen vorbereitenden Untersuchungen die Belange zur Aufrechterhaltung des Betriebes der obigen Landesliegenschaft einschließlich der uneingeschränkten und dauerhaften Nutzung der Ein- und Ausfahrten zur Straße "Woldenhorn" zu berücksichtigen. Die Zufahrt zum Innenhof des Amtsgerichtes Ahrensburg über die Straße "Woldenhorn" ist erforderlich für: - Feuerwehrezufahrt für den Löschangriff im Innenhof - Zufahrt für die Gefangenentransporte zu Gerichtsverhandlungen - Zufahrt für die ca. 55 Stellplätze im Innenhof in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck einschl. Behindertenstellplätze Ebenso sollten die wenigen öffentlichen Parkplätze für Besucher in der Nähe des Amtsgerichtes Ahrensburg nicht reduziert werden	Die vorhandenen Stellplätze des Amtsgerichtes für Besucher und Angestellte sowie die Zufahrtmöglichkeit zu den Stellplätzen soll erhalten bleiben. Das Grundstück des Amtsgerichtes wird daher nicht in die Maßnahme einbezogen. Gleichzeitig wird weiterhin das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen und den Straßenraum Woldenhorn durch Bebauung räumlich zu fassen. Daher wird die private Maßnahme der Bebauung des öffentlichen Grundstücks am Woldenhorn, unter Berücksichtigung der Zufahrt zum Grundstück des Amtsgerichtes, beibehalten. <u>Die Karten sowie der Bericht der VU werden entsprechend angepasst.</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
TÖB 9.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzauplatz 70 24837 Schleswig Anja Schlemm	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 10.	Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung LP 11 Neuenfelder Str. 19 21109 Hamburg Bianka Sievers	Gegen die Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
TÖB 11.	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH Curslackner Neuer Deich 37, 21029 HH Nils Dahmen	Zum Verkehrskonzept haben wir nachfolgende Anmerkungen: Maßnahme A1 (Rondeel): Bei Umsetzung der Maßnahme bitten wir um entsprechende Berücksichtigung des Busverkehrs und der daraus resultierenden Erfordernisse an den Straßenraum.	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Maßnahme E1 (AOK-Knoten): Bei einer Verlegung der Haltestelle Hamburger Straße Richtung Woldenhorn/Manhagener Allee wie hier vorgeschlagen in die Hamburger Straße kann diese Haltestelle von mittäglichen Fahrten der Linie 769 nicht mehr bedient werden (Bus kommt aus der Stormarnstraße/An der Reitbahn). Eine Geradeausfahrmöglichkeit aus der Haltestelle „An der Reitbahn“ ist so nicht erkennbar. Zur Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend einbezogen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Maßnahme F (Bahnhofsumfeld/ZOB Ahrensburg): Wir bestätigen die dargelegten Mängel der Busanlage am Bf. Ahrensburg und begrüßen eine bauliche Verbesserung. Wir weisen darauf hin, dass derzeit und wohl auch zukünftig aus Kapazitätsgründen auf die Bushaltestellen außerhalb der eigentlichen Busanlage nicht verzichtet werden kann. Zur Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend einbezogen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Maßnahmen H, I1-I4 und J (Große Straße-Alter Markt-Lübecker Straße): Betroffen sind hiervon die Buslinien 476, 569, 769 sowie die Autokraft-Linie 8110. Maßnahmen, die eine Verlangsamung des Verkehrs zur Folge haben - sei es durch Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und/oder durch entsprechende Gestaltung des Straßenraums (Einengung der Fahrbahn, Fahrradschutzstreifen, Reduzierung der Abbiegeradien etc.) - wirken sich unmittelbar massiv auf die Buslinien 476 und 569 aus. Die Fahrpläne der beiden Linien sind zeitlich so ausgereizt, dass sie derzeit mit ihrer Fahrzeit vom Bahnhof zum Ausstieg bzw. Gartenholz und zurück gerade genau die Zeit vom Rendezvous (Taktknoten Bus/Bus und Bus/Bahn) zum nächsten Rendezvous schaffen – Zeitreserven zum abpuffern etwaiger Verlangsamungsmaßnahmen sind keine vorhanden. Bei einer im Umkehrschluss erforderlichen Verlängerung der Fahrzeit erreichen die Busse der Linien das Rendezvous nicht mehr und somit gerät	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend mit einbezogen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich mit dem Ausbau der S-Bahnstrecke S4 Richtung Lübeck die Taktzeiten und damit auch die Rendezvous-Verkehre verändern werden. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		der elementare Systembaustein des Ahrensburger Busangebotes in akute Gefahr. Die heutige Attraktivität ginge unweigerlich verloren. Von daher können wir solchen Maßnahmen nicht zustimmen. Zur Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.		
		Maßnahme Z4/Z5 (Erneuerung Verkehrstechnik): Wir begrüßen eine Aktualisierung der LSA-Technik und möchten anregen, die heute noch nicht von Bussen beeinflussten Anlagen mit der Technik zur Beeinflussung nachzurüsten. Gleichzeitig möchten wir anregen, alle beeinflussten Anlagen mit zusätzlichen Signalgebern auszurüsten, die bei Busanforderung ein weißes „A“ zeigen. Dieses „A“ zeigt dem Fahrpersonal an, dass die Anforderung von der LSA registriert wurde und dient zeitgleich als Funktionskontrolle zur sofortigen Erkennung von Störungen.	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 12.	Ahrensburger Stadtforum Große Straße 16-20 22926 Ahrensburg Antje Karstens	Das Ahrensburger Stadtforum als DER lokale Unternehmerverein sieht grundsätzlich große Probleme in allen Maßnahmen, die Parkraum für PKW in der Innenstadt reduzieren. Sicherlich ist die Sichtweise der Kaufleute in Ahrensburg für die Planer nur ein Aspekt von vielen aber - wie wir meinen – ein grundsätzlicher. Wenn sich die Einzelhändler in der Innenstadt nicht halten können wird diese dramatisch an Attraktivität verlieren. Eine einmal ausgestorbene Innenstadt kann nicht wiederbelebt werden. Auch wenn sie noch so hübsch ist. Last but not least: Ahrensburg hat, als Mittelzentrum, eine Versorgungspflicht für die Region. Um dieser Pflicht nachzukommen halten wir es für unerlässlich, ausreichend Parkraum in unmittelbarer Nähe zu den Geschäften zur Verfügung zu stellen.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die herausragende Bedeutung der Ahrensburger Innenstadt für die Versorgung, Freizeit und Erlebnis sowohl der Ahrensburger als auch der benachbarten Gemeinden ist unumstritten. Die überdurchschnittliche Kaufkraft in Ahrensburg und die Einzelhandelszentralität bilden eine wichtige Grundlage für die Stabilität der Innenstadt. Gleichzeitig beruht die Stabilität und Entwicklung der Innenstadt auf zwei Säulen: 1. Die Erreichbarkeit: Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit allen Verkehrsmitteln muss weiterhin gewährleistet bleiben und verbessert werden. Aufgrund der kompakten Größe Ahrensburgs sind hier nicht nur der Kfz-Verkehr, sondern auch der Rad- und Fußverkehr sowie der ÖPNV zu nennen. Die Stellungnahme bezieht sich jedoch vor allem auf den Kfz-Verkehr: Das den Vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegende Verkehrskonzept sieht einen Ersatz der aktuell fortfallenden Parkplätze und eine Erhöhung der Parkplatzkapazitäten in der Innenstadt um rund 80 bis 130 Stellplätze vor. In den drei Strahlen werden die Parkplätze nicht auf einmal aufgegeben, sondern schrittweise reduziert. Um die Auswirkungen zu prüfen kann auch zunächst eine temporäre Reduzierung der Parkplätze	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
			erfolgen. Die Umschlaggeschwindigkeit der verbleibenden Parkplätze wird durch Einführung einer „Brötchentaste“ erhöht. 2. Die Attraktivität der Innenstadt: Die Diskussionen mit Bürgerinnen und Bürgern in der Vergangenheit (im Rahmen des ISEK) und im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich durch das Angebot und die Erlebnismöglichkeit bestimmt wird. Attraktive Geschäfte und Dienstleistungen, kombiniert mit zum Aufenthalt einladenden Stadträumen bilden eine zentrale Grundlage der Beliebtheit und Lebendigkeit einer Innenstadt. Daher wünschen sich nicht nur viele Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die in die Untersuchung einbezogenen Fachleute eine verkehrsberuhigte Innenstadt. Die von den Fachleuten im Rahmen des Fachgesprächs abgegebenen Visionen zu Ahrensburg im Jahr 2030 zeigen einen Konsens hinsichtlich einer vom ruhenden Verkehr „befreiten“ Innenstadt, die zum Flanieren und Aufenthalt einlädt.	
		Allgemeingültige Feststellungen entwickelt in langjährigen, persönlichen Erfahrungen unserer Mitglieder und in diversen Kundengesprächen zu diesem Thema • Die Reduzierung des aktuellen Stellplatzangebotes wird sich negativ auf die Frequenz in der Innenstadt auswirken. • Die Reduzierung des aktuellen Stellplatzangebotes wird den Handel „auf der grünen Wiesen“ stärken & die Frequenz in der Innenstadt reduzieren. • Die Reduzierung der Frequenz wird zu Leerständen führen. • Die Reduzierung der Frequenz wird dazu führen, dass insbesondere „kleine“ / „inhabergeführte“ Geschäfte aufgeben müssen. • Die Reduzierung der Frequenz wird andere Angebote (z.B. Gastronomie) verschwinden lassen. • Die zusätzlichen Leerstände werden die Besuchshäufigkeit von Stammkunden mindern. • Die Attraktivität von Ahrensburg – als Einzelhandelsstandort – nimmt ab, was dazu führen wird, dass sich auch die überregionalen Filialisten zurückziehen.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Eine Reduzierung der Parkplätze ist mit dem vorliegenden Konzept nicht beabsichtigt (s.o.). Im Gegenteil soll sich die Zahl der Parkplätze insgesamt erhöhen. Die vorhandenen Parkplätze sollen entsprechend dem Fortschritt der neu entstehenden Parkplätze schrittweise reduziert werden. Durch attraktivere Straßenräume, insbesondere Vergrößerung der Fußgängerbereiche und die damit einhergehende Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Voraussetzungen für eine langfristig stabile, attraktive und lebenswerte Innenstadt geschaffen. Von einer Reduzierung der Frequenz kann daher nicht ausgegangen werden. Überregionale Filialisten, die ein bislang noch fehlendes Angebot an junger Mode abdecken können, haben im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens nach Rücksprache mit der Einzelhandelsgutachterin bereits Interesse an einer zentralen Lage in der Ahrensburger Innenstadt signalisiert. Solche Filialisten können zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		• Diese Filialisten werden Ihre Kunden – aktiv – zum Besuch andere Standorte animieren (z.B. AEZ). • Im Ergebnis verliert Ahrensburg seine Relevanz als Einkaufsziel & die lebendige Innenstadt stirbt. • Diese Entwicklung würde nicht „das Internet“ verursachen, sondern die falschen Schwerpunkte des Städtebaukonzeptes. Wir sind sicher, dass Ahrensburg eine Chance hat. Aber nicht ohne Stellplätze! Die Gutachter mögen sich mehr ÖPNV wünschen, aber dazu ist unser Einzugsgebiet zu ländlich & unsere Kunden sind auf das Auto angewiesen.	vorausgesetzt es gelingt Stadt und Grundstückseigentümern gemeinsam ein entsprechendes Grundstück oder Gebäude für diese Interessenten bereitzustellen. Das Einzelhandelsgutachten bescheinigt der Ahrensburger Innenstadt vor allem dann eine Chance, wenn Stadt, Einzelhändler und Immobilieneigentümer konstruktiv zusammenarbeiten und sowohl das Angebot als auch die Aufenthaltsqualität zukunftssträftig weiterentwickeln.	
		Bereits seit 2014 weisen wir regelmäßig auf die Sorgen unserer Mitglieder in Bezug auf die Parkplatzsituation in Ahrensburg hin und liefern konstruktive Vorschläge. Die Situation hat sich nicht geändert und die Klagen bei unseren Treffen mehren sich. Wir befürchten, dass die Verweildauer der Kunden in der Innenstadt abnehmen wird, weil kaum noch Plätze ohne begrenzte Parkzeit zur Verfügung stehen. Dies ist auch für die Angestellten unserer Mitgliedsbetriebe ein großes Problem. Viele kommen aus dem ländlichen Umland und können öffentliche Verkehrsmittel nicht nutzen. Bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2012 wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, in der Innenstadt zusätzlichen Parkraum zu schaffen (Prüfstandort Rathausplatz, S. 34, Bereich HolzLand Wulf / EDEKA, S. 20). Ergänzend bzw. als Alternative haben wir folgende Vorschläge entwickelt, die sich an den Interessen der von uns vertretenen Geschäftsleute orientieren:	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass das Parkraumbewirtschaftungskonzept in der Innenstadt bislang wenig attraktiv und in Teilen uneinheitlich ist (vgl. S. 54 Verkehrskonzept). Es lädt nicht zur Nutzung der Parkhäuser Alte Meierei und Woldenhorn ein und es besteht keine ausreichende preisliche Differenzierung zwischen zentral gelegenen Parkplätzen im Straßenraum und anderen Parkplätzen, bspw. im CCA. Das Konzept schlägt daher eine stärkere Differenzierung des Parkplatzangebots und der Preisstrukturen für unterschiedliche Kundengruppen (Kurzzeitparker im Straßenraum, Besucher und Beschäftigte) vor, verbunden mit einer Bezahlform, die die Verweildauer bei Beginn der Parkzeit noch offen lässt.	
		1. Beschränkung des Rathausplatzes. Nach dem Muster der Parkhäuser sollten die Autofahrer bei der Auffahrt auf den Platz ein Ticket ziehen, das vor der Ausfahrt – je nach Parkdauer – bezahlt und entwertet wird. Dadurch könnten die Kunden entspannt einkaufen ohne ständig an das Ablaufen ihrer Parkzeit denken zu müssen. Spontane Entscheidungen wie das Einkaufen in einem Restaurant oder das entspannte Stöbern in weiter entfernten Geschäften werden heute von Kunden vermieden, da sie jeder Kaffee und jedes lockende Sonderangebot durch ein drohendes „Knöllchen“ teuer zu stehen kommen kann.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Problematik eines grundsätzlichen Vorab-Bezahlens wurde auch von den Verkehrsgutachtern erkannt. Daher sieht das Konzept vor, diese Bezahlform künftig durch eine zeitgemäßere Form des Bezahlens zu ersetzen.	

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		2. Wir befürworten die Einrichtung der sogenannten „Brötchentaste“ an den bestehenden Parkautomaten. Mal schnell zur Post oder in die Apotheke zu gehen wäre dann kein Problem – während die Kunden heute diese Besorgungen, die häufig nur wenige Minuten dauern, nur gegen eine Parkgebühr für mindestens eine halbe Stunde erledigen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	
		3. Der Aus- bzw. Umbau der HH-Straße bereitet den anliegenden Geschäftsleuten große Sorgen. Der Wegfall von rund 30 Parkplätzen - wie von Planern vorgeschlagen - wäre eine Katastrophe für alle anliegenden Einzelhändler. Allein die Dauer der geplanten Baumaßnahmen wird für einige Anlieger existenzgefährdend sein. Die Mitglieder des Stadtforums befürworten das Parken auf nur einer Straßenseite auf schrägen Stellflächen. Ein weiterer Vorschlag aus unserer AG ist die Gestaltung der Straße nach dem „Shared space“ Prinzip. Hierbei teilen sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt die Fläche, ohne dass Vorschriften den Verkehr regeln.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Der Wegfall von bis zur Hälfte der Stellplätze in der Hamburger Straße kann durch die höhere Umschlagszeit (und damit stärkere Frequenz) der Stellplätze aufgefangen werden. Kunden, die schnell und gezielt einkaufen oder die anliegenden Ärzte aufsuchen möchten, erhalten die Gelegenheit nach wie vor dort zu parken. Kunden, die flanieren und bummeln wollen, können zielgerichtet andere in unmittelbarer Nähe der zentralen Einkaufslagen gelegene neue Stellplatzanlagen unter dem Rathausplatz oder dem Stormarnplatz aufsuchen und entlasten dadurch die Hamburger Straße vom ruhenden und fließenden Verkehr. Der Umbau eines Straßenraums stellt immer eine Einschränkung für die Anlieger dar. Daher erfolgt die Baustelleneinrichtung und der Umbau abschnittsweise und unter enger Einbindung der Anlieger, um die Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Aufgrund des begrenzten Querschnitts der Hamburger Straße wurde von der Idee des Shared-Space Abstand genommen. Die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer in diesem verhältnismäßig engen Straßenraum führt insbesondere für Mobilitätseingeschränkte / sehbehinderte Menschen und Kinder zu Orientierungsschwierigkeiten.	
		4. Zum Thema Veränderung der Straßenführung HH-Straße und Manhagener Allee: In diesem Zusammenhang erinnern wir an die große Umbaumaßnahme 1997, als das Rondeel für den Autoverkehr gesperrt wurde. Für die Stadt allgemein sicher ein Gewinn, so die einhellige Meinung.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Nach Abwägung verschiedener Argumente für und wider eine Veränderung der Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee, sind die Gutachter zur dem Schluss gekommen, dass ein Umdrehen der Einbahnstraßenrichtung in der Manhagener Allee zum einen die Orientierung erleichtert und zum anderen die	

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		Die Einzelhändler mussten allerdings damals einen Rückgang der Kundenfrequenz um 20% hinnehmen. (Diese Zahlen wurden in Zusammenarbeit (Analyse) mit der IHK zu Lübeck erhoben.) Diese Kunden konnten in den Folgejahren NICHT zurückgewonnen werden. Ein erneuter Einbruch der Kundenzahlen in dieser Größenordnung wäre heute für viele anliegende Einzelhändler das Aus.	Nutzung der beiden unterausgelasteten Parkhäuser Alte Meierei und Woldenhorn verbessern kann. Dazu das Gutachten: „Bei einer erfolglosen Parkplatzsuche (würden Zielverkehre) entweder über die Hagener Allee und den Heinz-Beusen-Stieg oder direkt über die Manhagener Allee in Richtung freie Parkraumkapazitäten in den Parkhäusern Alte Meierei oder Woldenhorn gelenkt. Auch das Ausfahren aus dem Bereich der Drei Strahlen in Richtung Norden wäre mit dieser Verkehrsführung deutlich einfacher und direkter möglich. Ein weiterer nicht unerheblicher Vorteil der dargestellten Lösung wäre die Reduzierung der Konfliktströme am Rondeel, da nicht mehr zwei Kfz-Ströme aufeinandertreffen und zusammenlaufen würden, sondern sich lediglich ein Strom aufteilen könnte.“ (vgl. S. 62) Dem gegenüber werden die Nachteile (fehlende Einfahrmöglichkeit in die Manhagener Allee vom Innenstadtring aus und Mehrbelastung des AOK-Knotens) als nachrangig bewertet. Um den AOK-Knoten zu entlasten könne auch die Einbahnstraßenrichtung in der Hagener Allee umgedreht werden. Die Änderung der Einbahnstraßenrichtung ist keine Maßnahme der Städtebauförderung und erfordert keine umfangreichen baulichen Maßnahmen. Insofern soll sie mit geringem organisatorischen und finanziellen Aufwand erst einmal probeweise umgesetzt werden, um anschließend deren Wirksamkeit evaluieren zu können.	
TÖB 13.	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Postfach 71 28 24171 Kiel	Gegen die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Innenstadt/Schlossbereich" der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird: • Soweit im Rahmen der vorgelegten Unterlagen Maßnahmen im Zuge der Landesstraßen 82 und 225 vorgesehen sind, kann dieses nur als Wunsch aus dem kommunalen Raum verstanden werden. Eine Zustimmung zu der o. a. Planvorlage beinhaltet nicht eine weitgehende Zustimmung zu solchen vorgeschlagenen Maßnahmen. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Die Länder planen den Bau einer S4-Ost mit zwei zusätzlichen Gleisen von Hamburg. Hasselbrook bis nach Ahrensburg. Das Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung. Die Planungen der Stadt Ahrensburg dürfen dieser Maßnahme nicht entgegenstehen. Bei Bedarf können detaillierte Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 14.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Waldhallenweg 11 23879 Mölln	Nach dem vorliegenden Lageplan (Anlage 1) sind Waldflächen, gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 (LWaldG), zuletzt geändert am 23.06.2016 (GVOBl. 2016, Nr. 7, S. 184), von der Planung nicht betroffen. Forstbehördlicherseits werden zu den vorgelegten Unterlagen keine Bedenken erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 15.	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2 a 31275 Lehrte	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 16.	Kinder- und Jugendbeirat Ahrensburg Bruno-Bröker-Haus 22926 Ahrensburg	zur Maßnahme der Durchführung: Baumaßnahme Speicher: Der Kinder- und Jugendbeirat begrüßt das Engagement der Stadt, das alte Speichergebäude und das gesamte Ensemble Gutshof/Schloss im Rahmen der Städtebauförderung beleben zu wollen. Hinsichtlich der Baumaßnahme selbst und dem noch zu erstellenden Nutzungskonzept wünschen wir uns ein Konzept, von dem insbesondere junge Menschen profitieren. Vorzugswürdig erscheint eine einem Jugendgästehaus angelehnte Nutzung. Der stetig wachsenden und sehr lebenswerten Stadt fehlt es an günstigen Übernachtungsmöglichkeiten. Gleichzeitig gibt es in Ahrensburg und Umgebung eine sehr aktive Jugendvereinsarbeit, regelmäßig internationale Schüleraustausch- und Städtepartnergruppen, eine gute Anbindung nach Hamburg und mit dem Marstall auch kulturelle Angebote direkt vor	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in das künftig zu erstellende Nutzungs- und Finanzierungskonzept als Prüfauftrag ein. Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Speichers wird ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept erstellt, das auch die Wirtschaftlichkeit einer künftigen Nutzung zum Gegenstand hat. Aktuell liegen verschiedene Ideen zur Wiedernutzung des Speichers vor, die im Rahmen des Konzeptes einer Konkretisierung und Prüfung bedürfen. Die vorliegenden Ideen werden im Rahmen des Konzeptes geprüft. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		der Tür, die für einen Bedarf und die Vorteile eines Gästehauses sprechen. In diesem Zusammenhang wären auch positive Effekte für den Tourismus der Stadt denkbar. Ein zeitgemäßes Gästehaus im historischen Speichergebäude mit ordentlicher Ausstattung (Seminarräume, 30-40 Betten, Sanitäranlagen in jedem Zimmer, moderne technische Ausstattung) auf Selbstversorgerbasis würde diesen Anforderungen gerecht werden die die Stadt nachhaltig bereichern. Durch Zimmervermietungen würde das Konzept zudem eigene Einnahmen generieren. Verwaltet werden könnte das Haus durch beispielsweise den Stadtjugendring, der seine Geschäftsstelle dann auch in das Gebäude verlegen könnte.		

TÖB 17.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg Dirk Müller-Brangs Dänenheide 1 22926 Ahrensburg,	1. Stadtentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung Der HAK hatte seine Belange hinsichtlich der Stadtentwicklungsplanung bereits mit Stellungnahmen vom 03.06.2015 zum Vorentwurf und am 12.12.2016 zum Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Es wird auf die in diesem Zusammenhang relevanten und weiterhin bestehenden Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Innenstadt und des Schlossbereiches verwiesen, die nach wie vor Bestand haben. 2. Historischer Speicher am Marstall Zur bisherigen Entwicklung und künftigen Nutzung möchten wir Folgendes mitteilen und vorschlagen: 2.1 Erbauung, Nutzung und wechselnde Eigentumsverhältnisse Das Backsteingebäude wurde für den Schimmelmansschen Gutsbetrieb im Jahr 1895 erbaut und landwirtschaftlich genutzt. Das Erdgeschoss diente ursprünglich der Tierhaltung, im Obergeschoss wurden Heu und Futter gelagert. Nach 4 Jahrzehnten erfolgte der Verkauf des Speichers durch die Grafenfamilie an wechselnde Eigentümer. Es wurden zwischenzeitlich Umbauten vorgenommen. So wurde eine Betondecke zur Schaffung eines zusätzlichen Geschosses mit geringerer Raumhöhe eingezogen. Es erfolgten im letzten Jahrhundert unterschiedliche Nutzungen - vorübergehend auch zum Wohnen. In den letzten Jahren entstanden anhaltende Leerstände, die nun baldmöglichst beendet werden sollen. Im Jahr 2015 stellte sich die Frage, ob Ahrensburg das historische Gebäude einschließlich einer Grundstücksfläche von 1060 qm Größe zum Preis von 570 Tsd. EUR erwerben sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	---	---	--

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		Der HAK hatte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015 nachdrücklich für den Rückkauf und die Restaurierung des historischen Gebäudes durch die Stadt plädiert. Da der Vortrag von Herrn B. Reher in der Einwohnerfragestunde nicht protokolliert worden war, ist er als Anhang nochmal z. K. beigelegt. Zustimmung gab es seinerzeit auch durch Schleswig-Holsteins Landeskonservator Herrn Michael Paarmann, der Unterstützung der Bemühungen zusagte, das alte Backsteingebäude zu erhalten, zu sanieren und kulturell zu nutzen. Ein maßgeblicher Gesichtspunkt war dabei, dass der Rückkauf des Speichers durch die Stadt wie auch die nachfolgende Gebäuderestaurierung zu 2/3 aus der Städtebauförderung finanziert werden könnten. Die STV hatte nach eingehender Beratung der Vorlage 2015/158 schließlich mit klarer Mehrheit dem Rückkauf des Speichers durch die Stadt Ahrensburg zugestimmt. Das Hamburger Abendblatt berichtete im Regionalteil STORMARN am 14.12.2015 ausführlich über Details dieser Angelegenheit.		
		2.3 Künftige Nutzungen Ziel der Restaurierung des Speichers sollten nach Auffassung des HAK sein: 1. Architektonische Vervollständigung des historischen Ensembles von Gutshaus, vorhandenem Antiquitätenspeicher sowie Marstall mit Galerie und Parkfläche 2. Erweiterung der kulturellen Angebote vom denkmalgeschützten Schloss und Marstall mit Galerie durch Integration des neuen multifunktionalen „Kulturspeichers“. Zur Beseitigung bestehender Defizite, zur Attraktivitätssteigerung und Identifikation der Bürger/innen mit unserer Stadt sieht der HAK konkret folgende breit gefächerten Nutzungsbedarfe und -möglichkeiten: • Museum im Erdgeschoss mit multimedialer Technik und Ausstellung vorhandener öffentlicher und privater Sammlungen, Dokumente, Fotos und Artefakte aus der Ahrensburger Stadtgeschichte, • Räume für Museumspädagogik für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, • Stadtarchiv mit Büroflächen sowie Bildschirmarbeitsplätzen für Mitarbeiter und Besucher, • Räume für Ausstellungen von Gemälden, Fotos und Kunsthandwerk, • Vortrags- und Besprechungsräume sowie Proberäume für junge Künstler, • Ateliers und Werkstätten für Kunsthandwerker und Kunstschaffende,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in das künftig zu erstellende Nutzungs- und Finanzierungskonzept als Prüfauftrag ein. Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Speichers wird ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept erstellt, das auch die Wirtschaftlichkeit einer künftigen Nutzung zum Gegenstand hat. Aktuell liegen verschiedene Ideen zur Wiedernutzung des Speichers vor, die im Rahmen des Konzeptes einer Konkretisierung und Prüfung bedürfen. Die vorliegenden Ideen werden im Rahmen des Konzeptes geprüft. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		• Räume für Kindertheater - aber kein weiterer großer Theatersaal, • Mittelpreisige Gastronomie mit Bistro im Speichereerdgeschoss sowie im gartenarchitektonisch gestalteten Außenbereich auch für die Besucher von Schloss und Marstall/Galerie. Die Museumsnutzung ist ein besonderes Anliegen des HAK. Es war in vergangenen Jahren wiederholt auch öffentlich über eine Realisierung gesprochen worden. Doch passiert ist bis heute nichts. Ahrensburg besitzt ein landesweit bekanntes und wunderschönes Renaissance-Schloss. Doch ein „Heimatismuseum“, was eine Reihe von Gemeinden in Stormarn wie Bad Oldesloe, Bargtheide, Reinfeld, Reinbek, Trittau, Lütjensee, Barsbüttel und Elmenhorst beherbergen, hat die größte Stadt im Kreisgebiet nicht aufzuweisen - kein Ruhmesblatt für das Mittelzentrum Ahrensburg in Schleswig-Holstein! Im Übrigen sollten künftige Nutzungen im „Kulturspeicher“ dazu beitragen, das Gebäude auch tagsüber mit Leben zu erfüllen. Es war einmal ein lebendiger Ort der Arbeit und könnte auch wieder ein solcher werden! 2.4 Umfang und Kosten der Gebäudesanierung Die bereits vorhandenen architektonischen Bestandsaufnahmen und Vorschläge zur Gebäudesanierung sollten überprüft und aktualisiert werden. Zu überlegen ist gleichwohl ein neuer Ideenwettbewerb von Architekten für ein neues Nutzungskonzept auf der Basis der unter 2.3 genannten Vorschläge. Eine Sanierung der Bausubstanz macht in jedem Fall die Trockenlegung des durchfeuchteten Kellers mittels Drainage erforderlich. Im Rahmen des bedarfsgerechten Um- und Ausbaus für künftige Nutzungen werden die Instandsetzung und Erneuerung von Wänden, Decken, Türen und Fenstern erforderlich. Die Sanierung sollte energetisch die förderfähigen KfW-Standards erfüllen. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang Photovoltaik auf dem Süddach zur Stromversorgung aller Nutzungen im Gebäude. Unter Zugrundelegung der Gebäudeinnenmaße von rund 43 m Länge und 13 m Breite ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 560 qm im Erdgeschoss. Für das Zwischengeschoss sind ca. 300 qm und für das Dachgeschoss rund 540 qm anzusetzen. Für das Gebäude beträgt die Nutzfläche somit insgesamt rund 1.400 qm. Unter Zugrundelegung eines Investitionskostenrichtwertes von 3.200 €/qm ergibt sich für 1.400 qm Nutzfläche ein Betrag von grob geschätzt rund 4,5 Mio. € Baukosten.		

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		Unverzichtbar ist im Außenbereich eine gartenarchitektonisch attraktive Gestaltung des Innenhofes zwischen Gutshaus, Antiquitätenspeicher und dem neuem „Kulturspeicher“. Bringt man für die Herstellung der Außenanlagen rund 0,3 Mio. € in Ansatz, ergeben sich Gesamtkosten von rund 4,8 Mio. €. Bei 2/3 Städtebauförderung würden damit ca. 1,6 Mio. € auf die Stadt entfallen.		
		3. Schlossmühle Ein Sorgenkind für den HAK ist seit Jahren der sich sukzessive verschlechternde bauliche Zustand der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmühle am Mühlenredder. Das reetgedeckte Dach wird seit längerem von hungrigen Krähen heimgesucht und bei der Nahrungssuche geradezu zerrupft. Die Kosten für die letzte Sanierung lagen im vierstelligen EUR-Bereich. Ein weiteres Schadensfeld liegt im Bereich der straßenseitigen Außenwände. Der permanent wachsende Autoverkehr auf den Wohnstraßen Mühlenredder und Am Tiergarten vergrößert durch die Erschütterungen der Fahrzeuge die Risse in der Außenfassade. Die Folge sind Undichtigkeiten, die das Mauerwerk durch Witterungseinflüsse wie Wind und Feuchtigkeit zunehmend schädigen. Der HAK sieht es als ein öffentliches Interesse an, dass seitens der Stadt Fördermaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes ergriffen werden, um die Hauseigentümerin bei den ihr obliegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Schlossmühle ist in den Vorbereitenden Untersuchungen als Gebäude mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufgeführt und steht außerdem unter Denkmalschutz. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist die Sanierung der Schlossmühle daher förderfähig. Die Eigentümerin kann sich dazu von der Stadt Ahrensburg beraten lassen. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Anlage 1 Rückkauf des Speichers: Stellungnahme des Historischen Arbeitskreises Ahrensburg Auch wenn kein Nutzungskonzept vorliegt und die Umbaukosten noch nicht einzuschätzen sind, sollte die Stadt die Gelegenheit des Rückkaufes wahrnehmen. Selbst wenn nicht sofort eine Instandsetzung erfolgen kann und man erst notdürftige bestandserhaltende Maßnahmen ergreifen müsste, kann man in Ruhe ein Konzept entwickeln. Vorschläge zur Nutzung gab es in der Vergangenheit schon einige, diese lassen sich aber nicht aus dem Ärmel schütteln. Sicher wäre eine Mischnutzung öffentlich und gewerblich die vielversprechendste Lösung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
		Aus meiner eigenen Sicht, der ich viel in Archiven arbeite, wäre es schön und wünschenswert, wenn unser Archiv angemessene Lagerräume bekäme, das wäre z.B. ein Beispiel für eine öffentliche Nutzung. Sollte die Stadt die Gelegenheit des Rückkaufes nicht nutzen, kann sie sich aber auch ihre späteren Nachbarn am Marstall nicht aussuchen. In diesem Fall, des Nichtrückkaufes, dürfte der Grund nicht das Geld sein, denn diese Chance bietet sich kein zweites Mal, und die Stadt möchte sich doch mehr und mehr touristisch aufstellen, aber womit denn, wenn man auch die letzten geschichtlichen Gebäude vernichtet. Historisch gesehen gehört das Gebäude zur Gutsanlage und es wäre schade, wenn die Gesamtheit der Anlage durch den Wegfall des Speichers und einen Neubau an der Stelle gestört würde. Als letzten Punkt möchten wir noch auf folgendes hinweisen: immer wieder klagen Bürger, warum wurde das Torhaus am Schloss abgerissen, oder warum wurden die Gebäude in der Großen Straße alle abgerissen. Soll sich zu diesen Fragen auch „warum wurde der Speicher abgerissen“ gesellen? Der Historische Arbeitskreis Ahrensburg plädiert für den Rückkauf! Bernd Reher Ahrensburg, 09. November 2015		

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept
Innenstadt / Schlossbereich Ahrensburg
Innenstadtkonzept
Anlage Karten
Stand 09.11.2017



Auftraggeberin

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Ansprechpartner: Ylë wSyyS

Inhalt (ohne Seitenzahlen)

Karten zur VU Innenstadt/Schlossbereich Ahrensburg

Auftragnehmer

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
Tel. 0421.703207

www.bpw-baumgart.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schlegelmilch
Dipl.-Ing. Claudia Dappen
M.A. Melanie Roos

Stand November 2017

Übersichtskarte

Eigentümer

Gebäudealter

Wohnen

Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf Straßenräume

Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen

Grün- und Freiflächen / Plätze

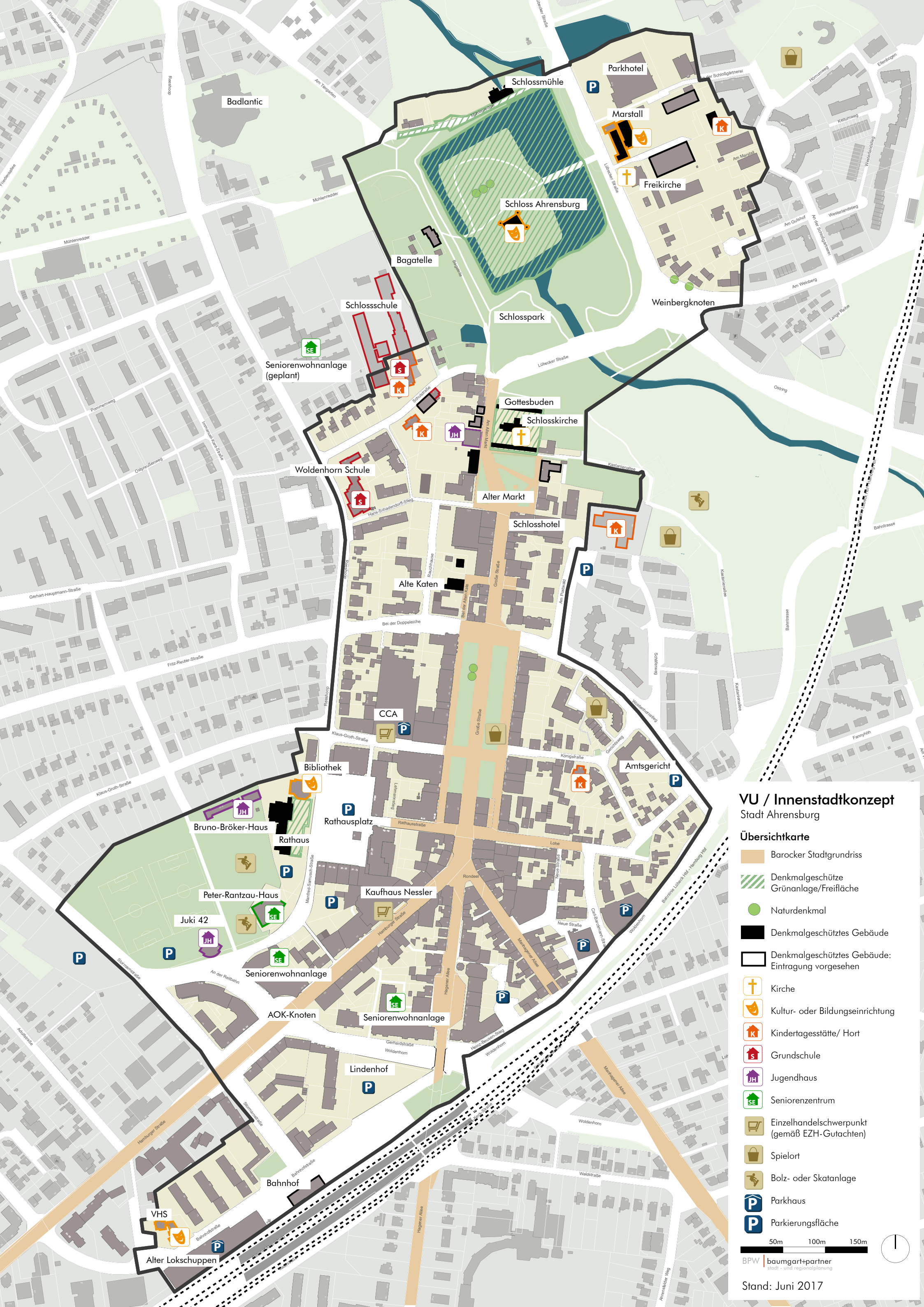
Mängel

Entwicklungsziele

Städtebauliches Zielkonzept

Zielkonzept Nutzungen

Maßnahmen



VU / Innenstadtkonzept
Stadt Ahrensburg

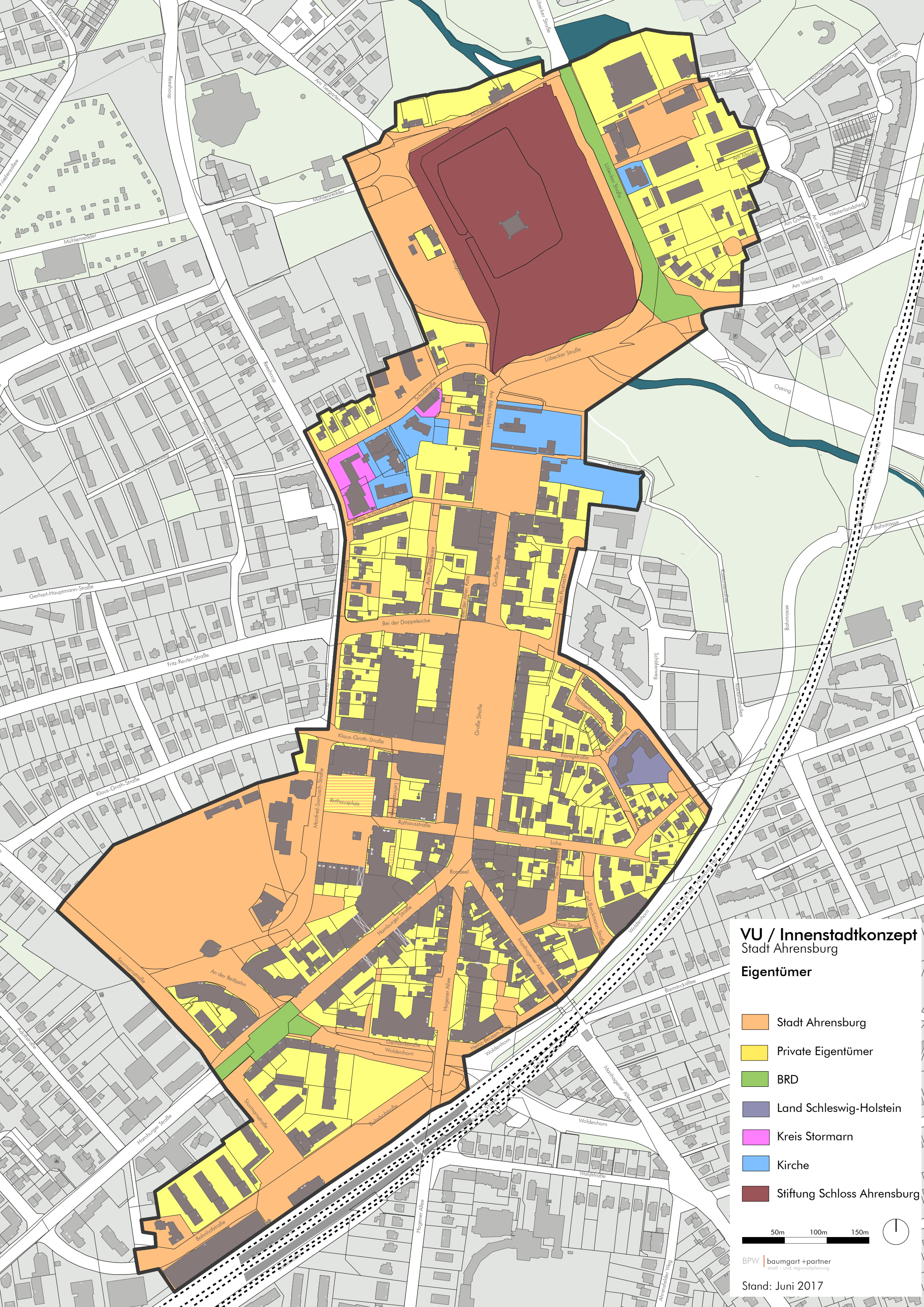
Übersichtskarte

- Barocker Stadtgrundriss
- Denkmalgeschützte Grünanlage/Freifläche
- Naturdenkmal
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Denkmalgeschütztes Gebäude: Eintragung vorgesehen
- Kirche
- Kultur- oder Bildungseinrichtung
- Kindertagesstätte/ Hort
- Grundschule
- Jugendhaus
- Seniorenzentrum
- Einzelhandelschwerpunkt (gemäß EZH-Gutachten)
- Spielort
- Bolz- oder Skatanlage
- Parkhaus
- Parkierungsfläche

50m 100m 150m

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Stand: Juni 2017



VU / Innenstadtkonzept
Stadt Ahrensburg

Eigentümer

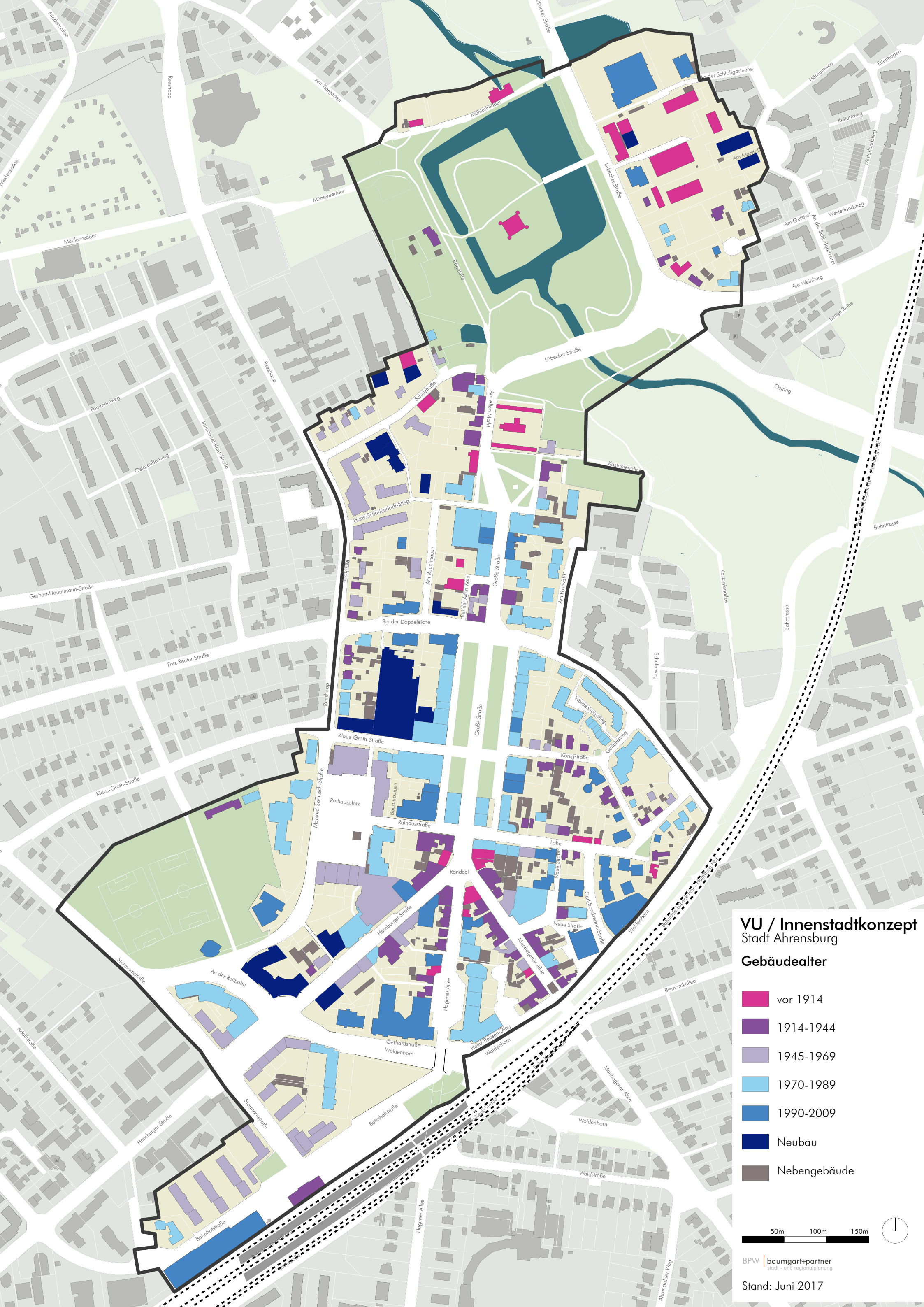
- Stadt Ahrensburg
- Private Eigentümer
- BRD
- Land Schleswig-Holstein
- Kreis Stormarn
- Kirche
- Stiftung Schloss Ahrensburg

50m 100m 150m



BPW | baumgart + partner
stadt - und regionalplanung

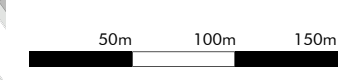
Stand: Juni 2017



VU / Innenstadtkonzept Stadt Ahrensburg

Gebäudealter

- vor 1914
- 1914-1944
- 1945-1969
- 1970-1989
- 1990-2009
- Neubau
- Nebengebäude



BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Stand: Juni 2017



VU / Innenstadtkonzept Stadt Ahrensburg

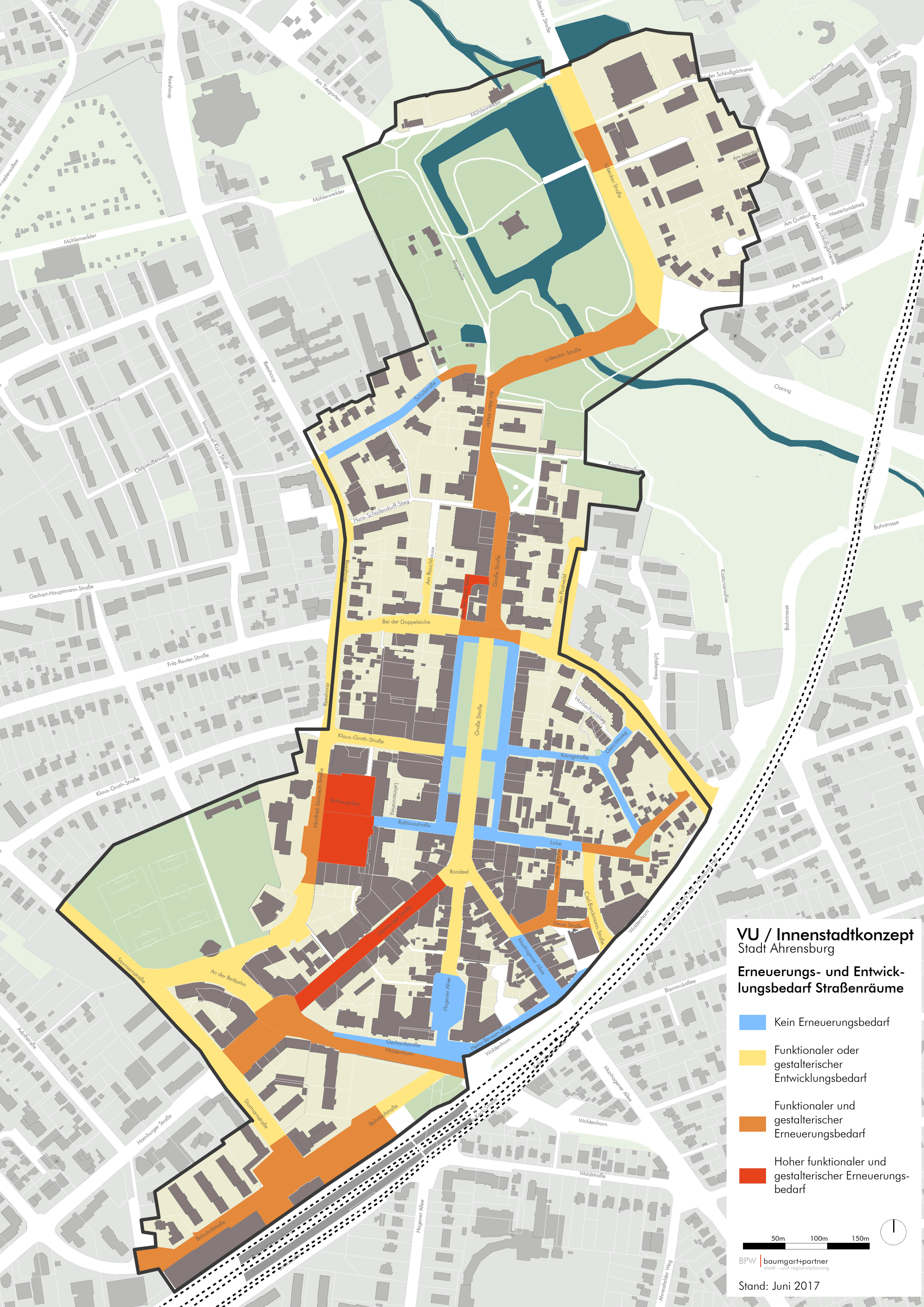
Wohnen

- reine Wohnnutzung
- Wohnen im OG
- besonderes Wohnen
- sonstige Nutzung

50m 100m 150m

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Stand: Juni 2016



VU / Innenstadtkonzept Stadt Ahrensburg

Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf Straßenräume

- Kein Erneuerungsbedarf
- Funktionaler oder gestalterischer Entwicklungsbedarf
- Funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf
- Hoher funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf



BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Stand: Juni 2017

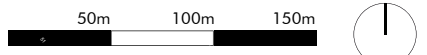


VU/ Innenstadt-konzept

Stadt Ahrensburg

Denkmalschutz, städtebau-lich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen

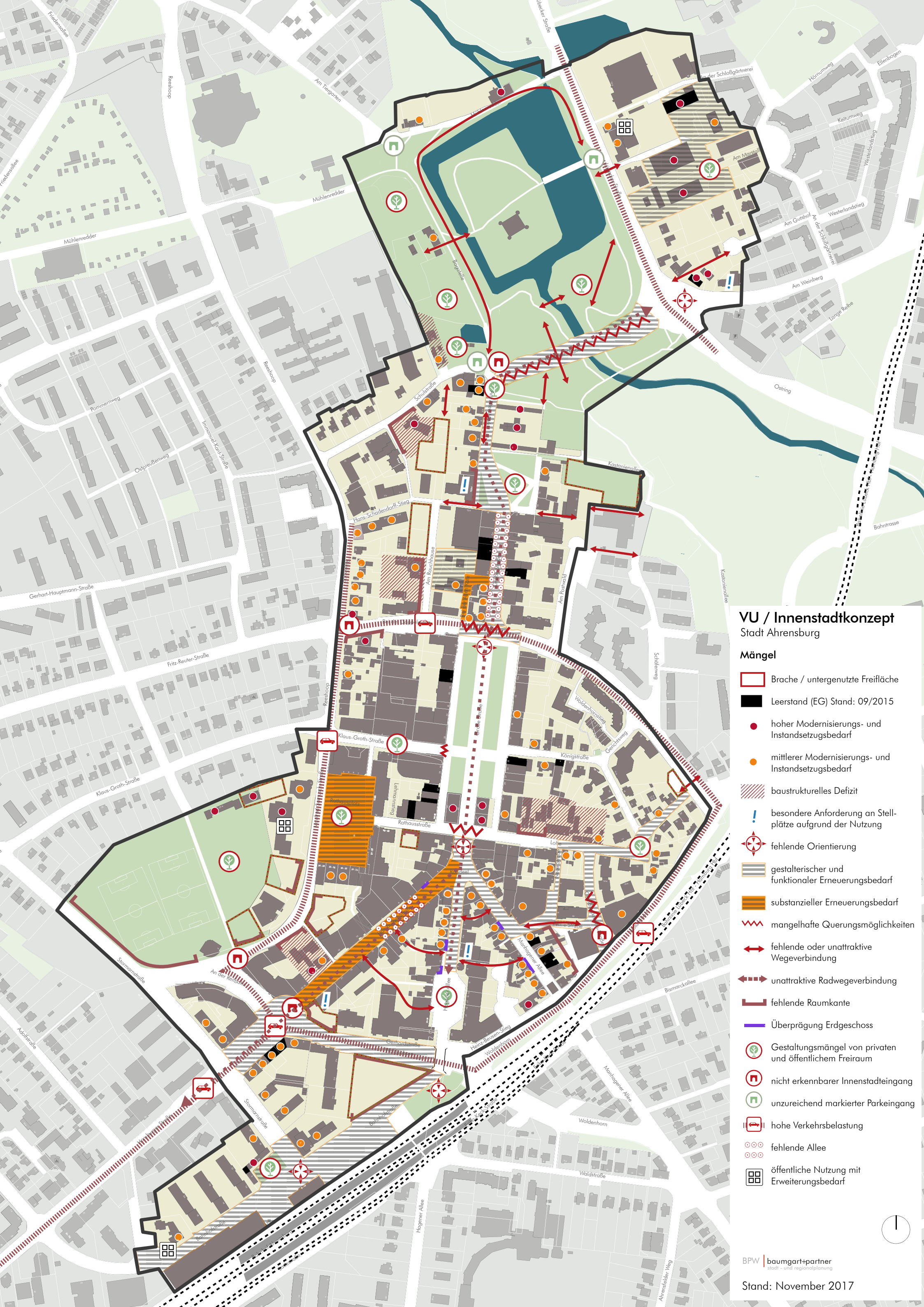
- Baudenkmäl (§2 DSchGSH)
- Baudenkmäl: Eintragung vorgesehen
- städtebau-lich bedeutsames historisches Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz)
- Sachgesamtheit
- Mehrheit von baulichen Anlagen
- Barocker Stadtgrundriss
- Flächendenkmäl (Bau- oder Gartendenkmäl)
- Flächendenkmäl (Bau- oder Gartendenkmäl) Eintragung vorgesehen
- ND Naturdenkmäl
- ND zu prüfendes Naturdenkmäl
- Überprägung Erdgeschoss
- Wichtige Sichtbeziehung





VU / Innenstadt-konzept
Stadt Ahrensburg
Grün- und
Freiflächen/Plätze

- öffentliche oder öffentlich nutzbare Grünfläche
- privater Garten/Grünfläche
- große Freifläche/Platz
- Spielplatz
- Skateranlage/Bolzplatz
- historische Grünanlage
- Bäume im öffentlichen Raum
- ND Naturdenkmal
- ND zu prüfendes Naturdenkmal
- autofreier Bereich
- Bereich mit geringer Verkehrsbelastung
- Brachfläche, mindergenutzte Freifläche
- ruhiges Gebiet gem. Lärmaktionsplan



VU / Innenstadt-konzept
Stadt Ahrensburg

Mängel

- Brache / untergenutzte Freifläche
- Leerstand (EG) Stand: 09/2015
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- baustrukturelles Defizit
- besondere Anforderung an Stellplätze aufgrund der Nutzung
- fehlende Orientierung
- gestalterischer und funktionaler Erneuerungsbedarf
- substanzieller Erneuerungsbedarf
- mangelhafte Querungsmöglichkeiten
- fehlende oder unattraktive Wegeverbindung
- unattraktive Radwegeverbindung
- fehlende Raumkante
- Überprägung Erdgeschoss
- Gestaltungsmängel von privaten und öffentlichem Freiraum
- nicht erkennbarer Inneneingang
- unzureichend markierter Parkein-gang
- hohe Verkehrsbelastung
- fehlende Allee
- öffentliche Nutzung mit Erweiterungsbedarf



Schlosspark für alle

Kulturelles Zentrum stärken und ergänzen

Schlosskirche und Alter Markt in neues Licht rücken

Attraktives Wohnen am Schloss

Stadtplätze beleben

Innenstadt und Schlossbereich verbinden

Belebung der historischen Stadtanlage

Verwaltung und Gemeinbedarf im denkmalgeschützten Rathaus stärken

Parkraumsituation optimieren

Raum für Jugendliche gestalten

Dreizack aufwerten

Attraktiven Stadteingang schaffen

Attraktiver Ankunftsort für alle

VU / Innenstadtkonzept
Stadt Ahrensburg
Entwicklungsziele

50m 100m 150m

BPW | baumgart-partner
Stadt- und Regionalplanung

Stand: Juni 2017



VU / Innenstadtkonzept Stadt Ahrensburg Städtebauliches Zielkonzept

Freiraum gestalten

-  Eingangssituation gestalten
-  Umgestaltung öffentlicher Raum
-  Umgestaltung privater Raum
-  Umgestaltung Freiraum
-  punktuelle Aufwertung des öffentlichen Raums

Räume verbinden

-  neue Wegeverbindung/
Erschließung/Aufwertung
-  Einkaufsrundweg
-  neue Straße

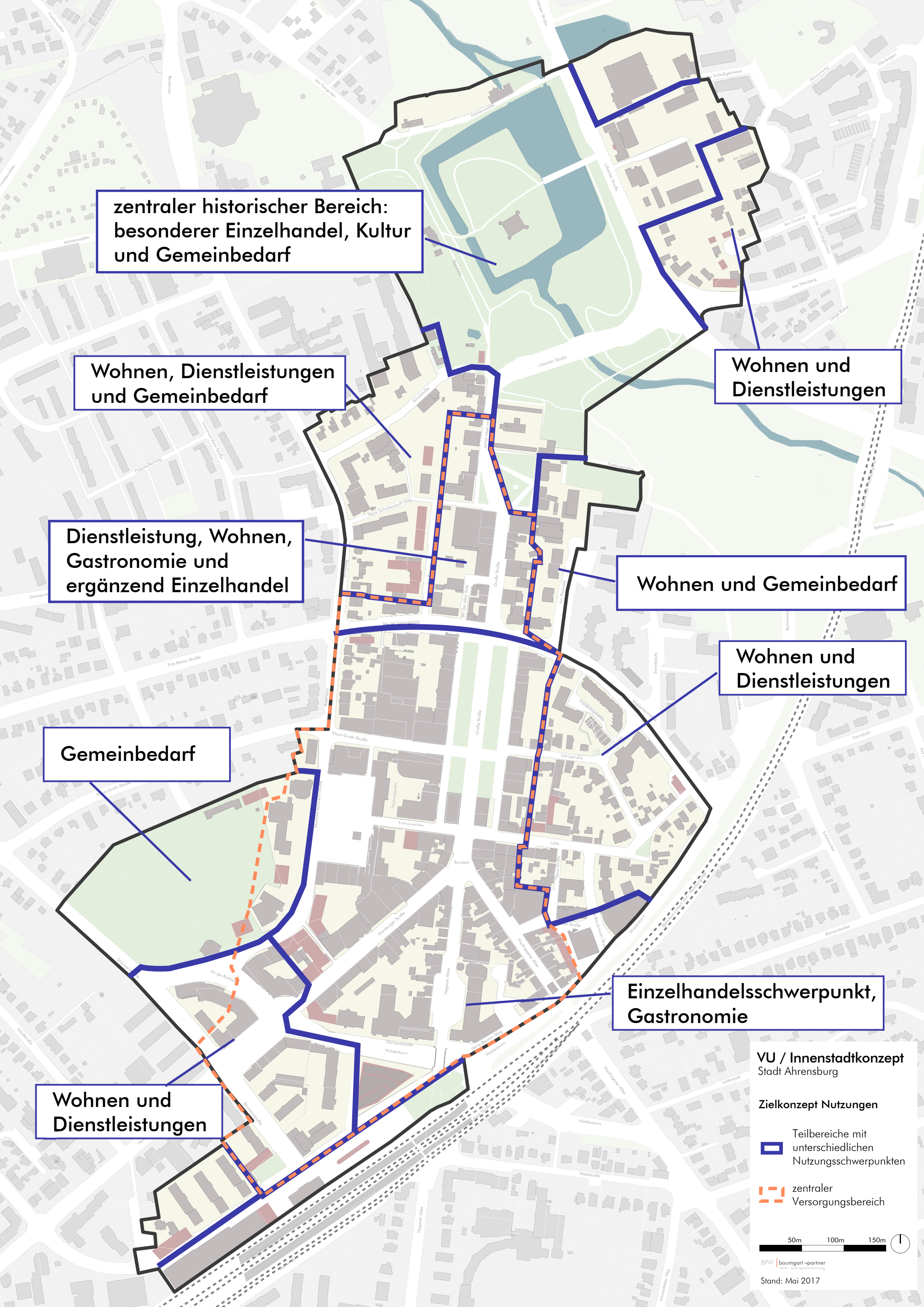
Ruhenden Verkehr organisieren

-  neue Tiefgarage
-  neue Parkplatzfläche

Stadt weiterbauen und Stadtbild qualifizieren

-  Neuordnung /
Umgestaltung Rathausumfeld
-  Nachverdichtung/
Umstrukturierung
-  neue Bebauung
mit Geschossigkeit
-  Bebauung in Realisierung
-  Sanierung/Aufwertung
-  abgehende Gebäude





zentraler historischer Bereich:
besonderer Einzelhandel, Kultur
und Gemeinbedarf

Wohnen, Dienstleistungen
und Gemeinbedarf

Wohnen und
Dienstleistungen

Dienstleistung, Wohnen,
Gastronomie und
ergänzend Einzelhandel

Wohnen und Gemeinbedarf

Wohnen und
Dienstleistungen

Gemeinbedarf

Einzelhandelsschwerpunkt,
Gastronomie

Wohnen und
Dienstleistungen

VU / Innenstadtkonzept
Stadt Ahrensburg

Zielkonzept Nutzungen

Teilbereiche mit
unterschiedlichen
Nutzungsschwerpunkten

zentraler
Versorgungsbereich

50m 100m 150m

BPW | baumgart-partner
stadt- und regionalplanung

Stand: Mai 2017

