



Gliederung des Vortrags

Hintergründe

- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Handlungsschwerpunkte

- Leitgedanken
- Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen:
Wohnen, Innenstadt, Schlossviertel, Stadteingang West

Integriertes Stadtentwicklungskonzept einschließlich Wohnungsmarktkonzept

Aufgabenstellungen für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept

- Fachübergreifende, integrierte Betrachtung
- Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungen, insbesondere des demographischen Wandels
- Zeithorizont 2025 (und darüber hinaus)
- Ziel: Festlegung der Eckpunkte für den Flächennutzungsplan
- Voraussetzung für Fördermittel des Landes



Basis für die folgenden Ausführungen:

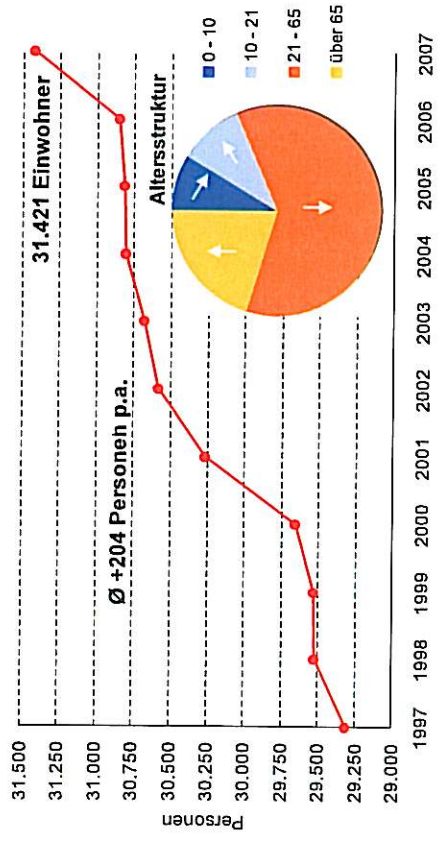
- Ergebnisse der Zukunftswerkstätten, der Auftaktveranstaltung sowie der Themenabende und vertiefender Runden
- Vorliegende Informationen, Pläne und Daten
- Eigene fachliche Analysen und Einschätzungen

Problemlösung der 2. Zukunftswerkstatt Ahrensburg
20. September 2008 - 1. November 2008



Zukunftswerkstatt

Bevölkerungsentwicklung Ahrensburg



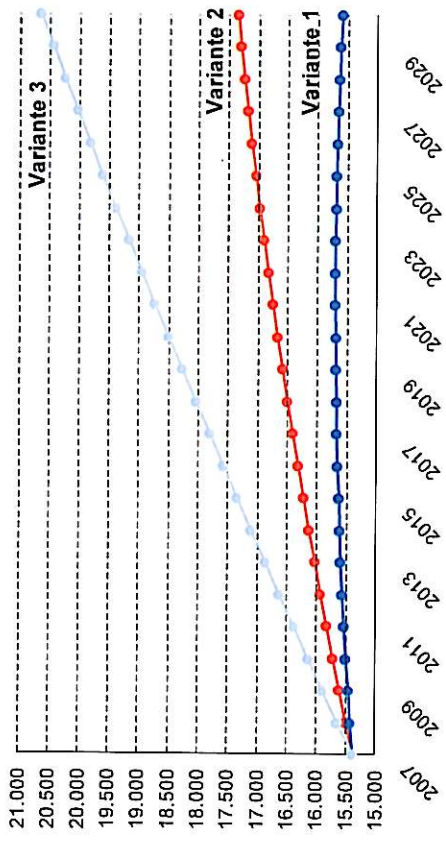
- Stetige Zunahme der Einwohnerzahl durch Zuzug insbesondere aus Hamburg
- Deutlicher Anstieg der Senioren bei gleichzeitiger Abnahme der arbeitsfähigen Bevölkerung

Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12.

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGESA AG

Varianten der Haushaltsentwicklung bis 2030



- Variante 1: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den niedrigsten positiven Wanderungssalden
- Variante 2: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der letzten elf Jahre
- Variante 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den höchsten positiven Wanderungssalden

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGESA AG

Wichtige Handlungsansätze für die Stadtentwicklung

- Es besteht die Chance, durch neue Wohnangebote vorhandene Strukturen zu stabilisieren und Stadtrepatur zu betreiben: Innenentwicklung und maßvolle Stadterweiterung in Innenstadtnähe.
- Die Ränder der Ahrensburger Innenstadt sind geprägt durch nicht lagegerechte Nutzungen.
- Das Schloss befindet sich bislang in einer relativen Randlage in einem baulich unattraktiven Umfeld.
- Das Gewerbegebiet Nord mit mehr als 10.000 Beschäftigten ist baulich und funktional kaum mit der übrigen Stadt verbunden.



Leitgedanke 1: Moderates und qualitatives Wachstum



Ziele

- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stadterweiterung nur in begründeten Ausnahmen
- Ausrichtung der Bautätigkeit an vorhandener Infrastruktur und an den Bahnhöfen



Leitgedanke 2: Starkes Mittelzentrum



Ziele

- Weiterentwicklung von Ahrensburg als Wohn- und Arbeitsstättenstandort
- Verbesserung des Verkehrsflusses, Verkehrsvermeidung
- Stärkung der Innenstadt, Schaffung neuer Angebote: Kultur, Bildung, Wohnen, Handel

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

Leitgedanke 3: Weiterentwicklung von Stadtstruktur, Lebensqualität und Identität



Ziele

- Entwicklung unter Berücksichtigung historischer Spuren
- Erhalt der Stadtteilidentitäten
- Erhalt der Naturräume und verbesserte Nutzbarkeit der Naherholungsräume

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

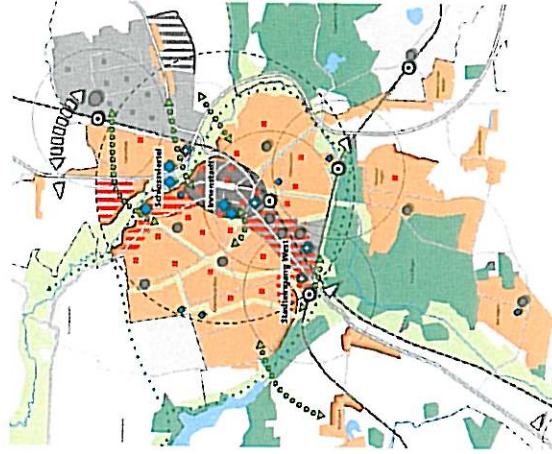
Strukturkonzept als zentrales Ergebnis des Stadtentwicklungskonzepts

- Darstellung der räumlichen Handlungsschwerpunkte
- Grundlage für Vertiefungen, Maßnahmen und Projekte
- Ausgangspunkt für Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Vier Handlungsschwerpunkte

Konzentration auf Innenstadt und Ränder der Kernstadt:

- Innenstadt
- Schlossviertel
- Stadteingang West
- weiteres Handlungsfeld: Wohnen



Handlungsschwerpunkt Wohnen: Bestandsentwicklung und gezielter Neubau



Aspekte der Wohnungsbauentwicklung

- Nachfragetrend: zentrale Orte mit guter Infrastruktur, in Ahrensburg Innenstadt und deren Ränder
- wachsende Vielfalt der Lebensstile, aber „klassische“ Wohnformen machen Großteil der Nachfrage aus: mittelgroße Eigentumswohnungen und „Einfamilienhäuser“ mit Gartenbezug
- Hauptnachfragegruppen: Familien (Haushalte mit Kindern), kinderlose Paare
- Insgesamt je zur Hälfte Geschosswohnungen bzw. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuserformen
- Empfehlung bei Neubaugebieten: je ein Drittel Einzel- und Doppelhäuser, verdichtete Eigenheime (Reihenhäuser) bzw. Geschosswohnungen

Handlungsschwerpunkt Wohnen: Bestandentwicklung und gezielter Neubau



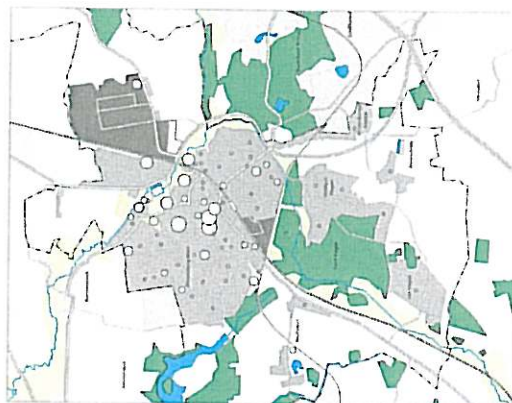
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

- flächendeckende Erhebung:
Karten- und Luftbilddauswertung,
Begehungen, Auswertung von
Bebauungsplänen und Landschaftsplan
- Quantifizierung aller Potenziale auf Grundlage
von Erfahrungswerten aus anderen Städten
- Berücksichtigung von Vorschlägen aus der
Zukunftswerkstatt, insbesondere aus dem
Planspiel im Rahmen der 2. Zukunftswerkstatt

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & AG

Handlungsschwerpunkt Wohnen: Bestandentwicklung und gezielter Neubau



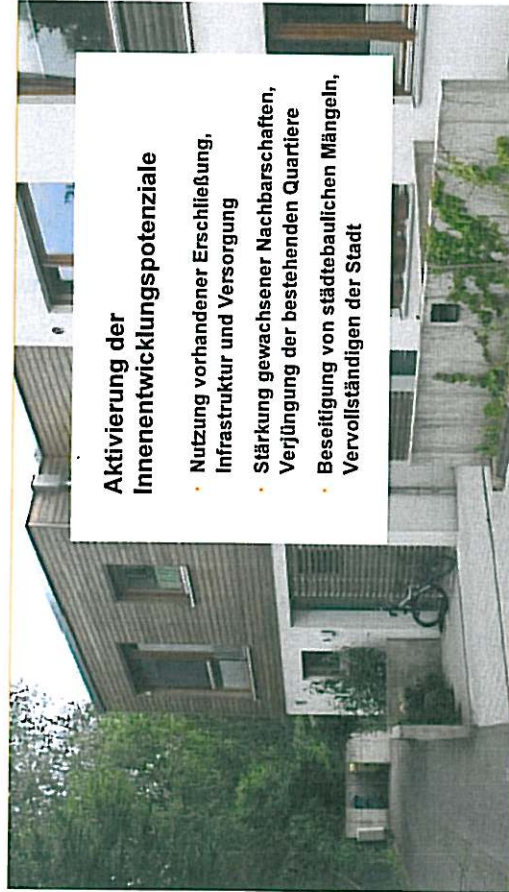
Ergebnis der Ermittlung

- Alle Innenentwicklungspotenziale für
Wohnungsbau: ca. 2.000 WE
- Umsetzung zum Teil erst langfristig möglich
- Innenentwicklungspotenziale überwiegend
für Geschosswohnungsbau geeignet, damit
wird nur ein Teil der Nachfrage gedeckt
- Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilien-,
Doppel- und Reihenhäuser bleibt:
ca. 800 Einheiten (entspricht einem Drittel
des Gesamtbedarfs von 2.600 WE bis 2025)
- Empfehlung: gezielter Neubau im Einzugs-
bereich von Innenstadt: Baugebiet Erlenhof

Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & AG

Schlüsselprojekt im Handlungsschwerpunkt Wohnen



Ahrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

Handlungsschwerpunkt Innenstadt



Potenziale für Nutzungsmischung

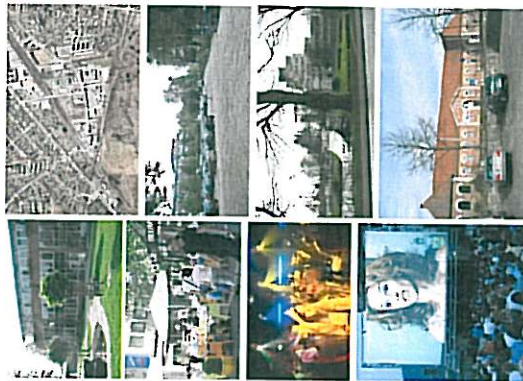
- Vervollständigen der Innenstadt
- Bebauung von Brachflächen an den Rändern der Innenstadt, z.B. an der AOK-Kreuzung
- Entwicklung der Blockinnenbereiche: Stärkung des innerstädtischen Wohnens und Nutzungsmischung
- Kleinmaßstäbliche Gliederung, Balance zwischen Historie und Moderne



Ahrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

Handlungsschwerpunkt Innenstadt und Umfeld



Projekte im Bereich Bildung und Kultur:
Bildungscampus, Kino, Eventhalle, Disco

Gut erreichbare Orte für derartige Projekte und ihre Standortvorteile:

- Lindenhof: Beste Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof
- Stormarnplatz: Nähe zum Rathaus
- Umfeld Marstall: Lage am Schloss, Verknüpfung mit Marstall und Parkhotel, Nähe Gewerbegebiet-Nord
- Gewerbegebiet-West: geringe Konflikte mit benachbarten Wohnquartieren, unmittelbare Nähe zu Bahnhöfen

Handlungsschwerpunkt Innenstadt



Treffpunkt öffentlicher Raum

- Gestaltung der öffentlichen Räume, der Plätze, ggf. auch teilweise Bebauung (Rathausplatz)
- Herausstellen der historischen Besonderheiten: u.a. Gestaltung der historischen Straßenzüge (Hamburger Straße und Große Straße)
- Verkehrsberuhigte bzw. autofreie Aufenthaltsbereiche
- „Spielpunkte“ in der Innenstadt

Schlüsselprojekt im Handlungsschwerpunkt Innenstadt



Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & AG

Handlungsschwerpunkt Schlossviertel



Ziel: Schloss als räumlicher und funktionaler Mittelpunkt, 2. Pol

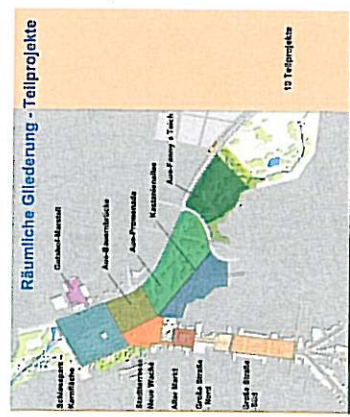
- Stabilisierung des Zentrums durch Aufwertung und Vervollständigen der nördlichen Innenstadt
- Neuer Magnet Schlossviertel (Marke)
- Einbindung der nördlichen Stadtteile Gartenholz und Gewerbegebiet-Nord in die Kernstadt, Erlenhof
- Bauliche Definition Mittelpunkt Schlosssaue als Stadt-Landschaftspark



Ahrensburg 04. November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & AG

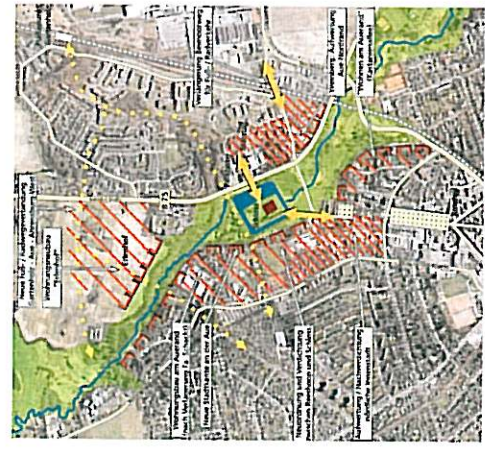
Handlungsschwerpunkt Schlossviertel



Baustein Realisierungskonzept

- Realisierungskonzept als Teil des Schlossviertels
- Rückgewinnung und neue Zentralität für das Schlossumfeld
- Verbesserung Verbindung zwischen Schloss und Innenstadt durch Aufwertung der Freiräume, Straßen und Plätze
- Hohe Qualität im öffentlichen Raum – Voraussetzung für Entwicklung und Investitionen am Rand
- Belebung der Schlosssaue: „Bürgergarten“, Stadt-Landschafts-Park, dabei Sicherung als gartenhistorisches Ensemble

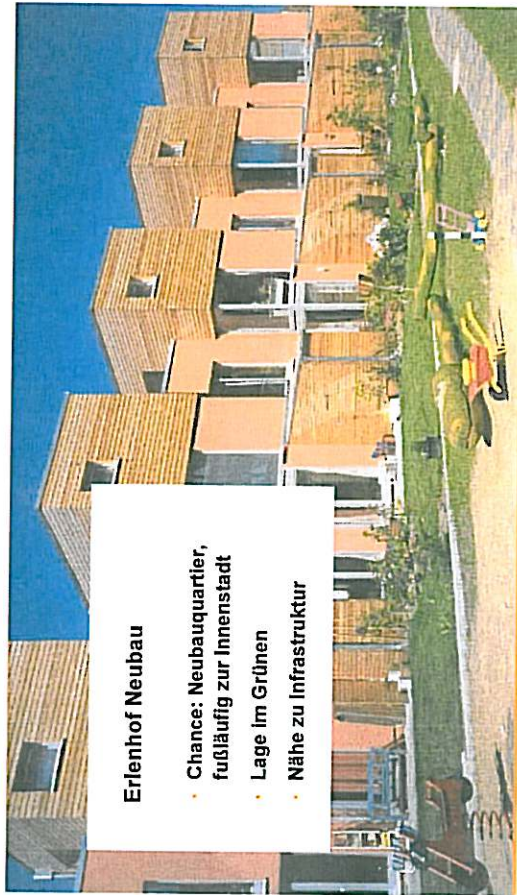
Handlungsschwerpunkt Schlossviertel



Maßnahmen

- Entwicklungspotenziale für Wohnungsbau: u.a. Flächen der Firma Schacht, Blockkimbereiche, Bebauung an der Schulstraße, Wohnumfeld Kastanienallee
- Belebung und Aufwertung der Randbereiche: Neuordnung der Sport- und Freizeitanlagen, Erneuerung Altenheim, Schlossschule
- Ansiedlung weiterer Kultur- und Freizeitangebote, Infrastrukturentwicklung
- Bebauung des südlichen Teils von Erlehnhof: innenstadtnahes Wohnen
- Neue Wegeverbindungen, z.B. Beimoor

Schlüsselprojekt im Handlungsschwerpunkt Schlossviertel



Erlenhof Neubau

- Chance: Neubauquartier, fußläufig zur Innenstadt
- Lage im Grünen
- Nähe zu Infrastruktur

Ahrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

Handlungsschwerpunkt Wohnen: Bestandsentwicklung und gezielter Neubau



Erlenhof

- Empfehlung, südlichen Teil zu entwickeln
- Nähe zur Innenstadt, Attraktivität der Lage an Aue und Schloss
- Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnen

Bedingungen

- Entwicklung in Abschnitten von jeweils max. 100 Wohneinheiten
- Freihalten der Aueniederung, Schutz der prägenden Landschaftselemente
- Verdichteten Wohnungsbau zur Mischung der künftigen Bewohnergruppen
- West-Ost-Fußwegeverbindungen: S-Bahnhof, Gartenholz, Naherholungsraum Aueniederung

Ahrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES & CO. AG

Handlungsschwerpunkt Stadteingang West



Auftakt zur Kernstadt

- Gestaltung des Stadteingangs
- Neue Funktionen im Umfeld des U-Bahnhofs Ahlensburg-West
- Innenentwicklungsprojekte (Wohnen)
- Ausbau eines Nahversorgungszentrums
- Neuordnung der Stellplätze
- Gemischte Nutzungen im Gewerbegebiet: Dienstleistungen, Bildung, Kultur
- Fuß- und Radwegeverbindungen in das Gewerbegebiet-West und in die Natur

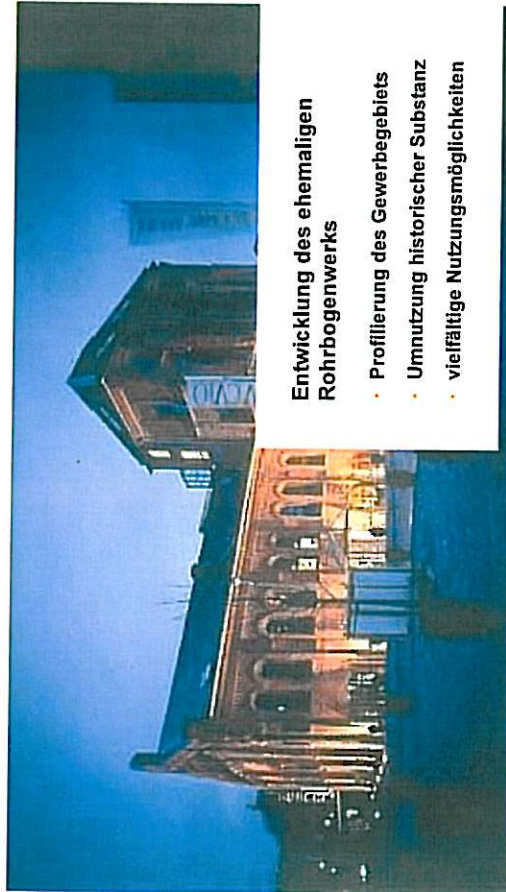
Handlungsschwerpunkt Stadteingang West



Gewerbegebiet West

- Erhöhung der baulichen und funktionalen Dichte in einem Mischgebiet anstreben: hauptsächlich Dienstleistungen und Gewerbe, Kultur und Bildung, ggf. Wohnen
- Gegen Wohnen spricht die Lärmbelastung durch die Bahn
- direkte Anbindung zum U-Bahnhof West
- Vorhandenen Betrieben eine Perspektive zusichern, um Arbeitsplätze zu sichern und weitere zu schaffen

Schlüsselprojekt im Handlungsschwerpunkt Stadteingang West



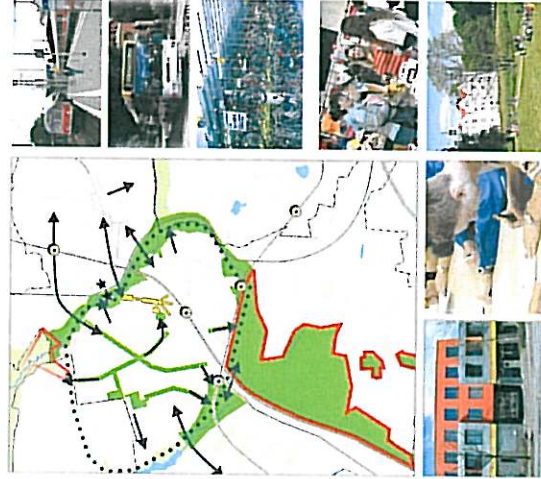
Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks

- Profilierung des Gewerbegebiets
- Umnutzung historischer Substanz
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ahlrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES A.G.

Weitere Handlungsfelder



Mobilität

Entlastung vom Kfz-Verkehr, Förderung ÖPNV, Fuß- und Radverkehr
→ Masterplan Verkehr

Wirtschaft

Innenentwicklung und Bestandspflege

Bildung und Betreuung

Erhalt des guten Versorgungsnetzes, Modernisierungen

Natur, Freizeit und Kultur

Rücksicht auf naturräumliche Belange, Erhöhung des Erlebniswerts

Ahlrensburg 04, November 2009

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG - BULWIENGES A.G.