

## 5 Ziele für die Stadtentwicklung

Als Grundlage für die Stadtentwicklung von Ahrensburg bis zum Jahr 2030 werden Ziele formuliert. Sie bilden die Basis für die daran anschließende Definition räumlicher und thematischer Handlungsschwerpunkte. Die Stadtentwicklungsziele sind in Einklang zu bringen mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes, der Umgebungslärmrichtlinie und den Empfehlungen der Zukunftswerkstatt. Drei Zielebündel werden als wesentlich für Ahrensburg zusammengefasst:

### Moderates und qualitatives Wachstum

- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen: Zur gleichmäßigen Auslastung von bereits vorhandener Infrastruktur ist eine Attraktivitätssteigerung auch für jüngere Bewohner anzustreben. Damit soll eine „gesunde Mischung“ der Generationen in den Quartieren erreicht werden. Zusätzlicher Wohnungsbau wird dabei auch als Beitrag zur Reduzierung von Zielverkehren durch Einpendler aufgefasst.
- Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip für Wohn- und Gewerbeentwicklung: Angestrebt wird eine Innenentwicklung im Kernstadtbereich und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte. Großflächige Stadterweiterungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen realisiert werden. Diese Innenentwicklung und weitestmögliche Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen sind wichtige Beiträge zum Klimaschutz und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume.
- Die ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers eignen sich für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen. Ein Großteil des Bedarfs an Geschosswohnungen kann in der Innenstadt abgedeckt werden. Für verdichteten Eigenheimbau bleibt ein Bedarf von ca. 800 WE, die an den größtenteils bereits erschlossenen Stadträndern gedeckt werden können.

### Starkes Mittelzentrum

- Stärkung der Stadt Ahrensburg als Wohn- und Arbeitsstättenstandort: Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des prosperierenden Mittelzentrums vor den Toren Hamburgs mit entsprechenden Arbeitsplätzen und qualitativ hochwertigen Wohnangeboten.
- Vermeidung motorisierten Verkehrs, Verbesserung des Verkehrsflusses: Zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Entlastung der Wohngebiete sind die Verbesserung des Verkehrsfluss und Verkehrsvermeidung notwendig. Hierzu zäh-



Abb. 24: Aspekte der weiteren Stadtentwicklung Ahrensburgs

len neben einer Reihe von verkehrlichen Maßnahmen auch die Innenentwicklung in den beiden Gewerbegebieten mit extensiv genutzten oder leerstehenden Flächen.

- Starke Innenstadt mit den wesentlichen Funktionen Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen: Erhalt der Kaufkraft, Belebung der Innenstadt und Stärkung ihrer Attraktivität mit Schaffung neuer Angebote aus Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen. Hier rücken bisher untergenutzte aber gut erreichbare Teile der Innenstadt, aber auch im Schlossumfeld sowie Mischnutzungen im Bereich des Gewerbegebiets West in den Fokus.
- Aufhebung der Randlage der Gewerbegebiete, Verknüpfung mit der Innenstadt: Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Ausschöpfung des Potenzials des innenstadtnahen Gewerbegebiets Nord durch verbesserte Wegeverbindungen und eine bessere städtebauliche Verknüpfung.

### **Weiterentwicklung von Stadtstruktur und Stadtidentität**

- Entwicklung unter Berücksichtigung historischer Spuren: Mit Schloss, Gottesbuden, Marstall, Tunneltal und dem historischen Stadtgrundriss hat Ahrensburg Alleinstellungsmerkmale, die es gilt bei einer zeitgemäßen Weiterentwicklung präsenter in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Dem öffentlichen Raum kommt hierbei als Identitätsträger ein besonderer Stellenwert zu.
- Nicht nur im Innenstadtbereich, sondern auch in den Stadtquartieren gilt es, ihre Unverwechselbarkeit mit einer behutsamen Entwicklung an einzelnen Orten in Einklang zu bringen, um Nahversorgung und Infrastruktur zu erhalten und wo möglich zu erweitern und die Identifikation mit dem Wohnort zu stärken.
- Erhalt der Naturräume für die natürlichen Lebensgrundlagen von Tier- und Pflanzenwelt sowie als ruhige Gebiete im Sinne der EU-Richtlinie und als Naherholungsgebiet: Bei einer Verdichtung in der Kernstadt wächst der Stellenwert ausgleichender Landschafts- und Naturräume sowie der Bedarf auf kurzem Wege Naherholungsmöglichkeiten zu erreichen. Einem innerörtlichen grünen Netz kommt dabei eine ebenso große Bedeutung zu wie den außen liegenden Landschaftsräumen. Dieses innerörtliche grüne Netz, unter anderem bestehend aus Reesenbüttler Graben, Kattensteert, Grauer Esel, Katzenbuckel und vielen weiteren Fußwegen, die sich kreuz und quer durch das Stadtgebiet ziehen, ist daher unbedingt zu erhalten und zu pflegen.

## 6 Strukturkonzept

Im Strukturkonzept werden die räumlichen Prinzipien zeichnerisch dargestellt. Es stellt flächendeckend die beabsichtigten Nutzungen des Stadtgebiets dar und bildet damit eine Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP).

Im Unterschied zu Darstellungen des FNP werden wesentliche Handlungsschwerpunkte grafisch hervorgehoben. Damit wird sichtbar, in welchen Teilen des Stadtgebiets Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden sollen.

Darstellungen zum Freiraumsystem sind ebenso enthalten wie die wichtigsten Einrichtungen der Bildung und Versorgung sowie Freizeit- und Kulturangebote.

### Vorrang für Innenentwicklung

Eine generelle Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebauungspotenziale bestehen.

Mit diesem Grundsatz werden übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten, Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Stadtteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.

Wohnbaupotenziale werden in einem eigenständigen Kapitel differenziert erläutert (vgl. Kap. 7.1).

Auch die beiden Gewerbegebiete bergen Potenziale für eine bessere Ausnutzung. Ausführungen zum Gewerbegebiet West sind unter der Überschrift Stadteingang West zu finden (vgl. Kap. 7.4). Durch den neuen Bahnhaltepunkt wird die Attraktivität des Gewerbegebiets Nord nochmals gesteigert. Innenentwicklungspotenziale bestehen hier zum einen auf bereits erschlossenen, aber bislang unbebauten Reserven sowie auf Grundstücken, die nicht optimal ausgenutzt sind.

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

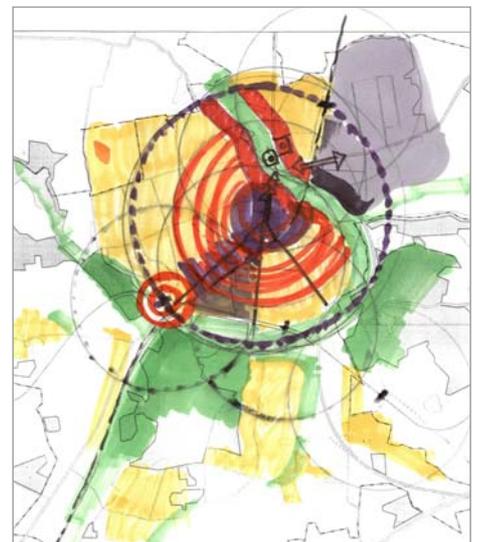


Abb. 25: Vorskizze Strukturkonzept

### **Konsequente Ausrichtung an den Bahnhöfen und dem Einzugsbereich der Innenstadt**

---

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

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

### **Räumliche Handlungsschwerpunkte: Innenstadt, Schlossviertel und Stadteingang West**

---

Merkmal des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist eine Schwerpunktsetzung auf bestimmte Orte im Stadtgebiet, die besondere Potenziale aufweisen, aber auch eine besondere Aufmerksamkeit erfordern. Mit der Konzentration auf Schwerpunkte kann es auch bei knappen personellen und finanziellen Mitteln gelingen die Stadtstruktur zukunftsgerecht zu gestalten.

Drei räumliche Handlungsschwerpunkte sind in diesem Sinne von besonderer Bedeutung:

**Innenstadt:** Vorrangiges Ziel für die Innenstadt ist eine bauliche Vervollständigung, um die deutlich negativen Auswirkungen von Brachen auf das Stadtbild zu beseitigen. Die Innenstadt gewinnt ihre Anziehungskraft durch ihre Vielfalt. Eine Mischung der Nutzungen wie Arbeiten, Handel, Kultur und insbesondere Wohnen gilt es weiter zu fördern. Eine bauliche Mischung macht auch weiterhin den Reiz des Zentrums aus; dabei gilt es, eine Gratwanderung zwischen dem Herausstellen historischer Spuren und zeitgemäßen Neubauten einzuhalten. Vielfältige Ansprüche an den öffentlichen Raum als Aufenthaltsort und auch Verkehrsraum sind zu berücksichtigen. Differenzierte Zielsetzungen und Maßnahmen für die Innenstadt enthält das Kapitel 7.2.

**Schlossviertel:** Ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Ahrensburg ist das Schloss mit seiner Lage in einer attraktiven Landschaftsachse, die unmittelbar an die Innenstadt angrenzt. Dieser besondere Ort soll entwickelt werden und stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beitragen. Durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen und vor allem neuen Wohnungsbau an den Rändern wird der Landschaftsraum der Aue stärker gefasst und erlebbar gemacht. Unter der Überschrift Schlossviertel entsteht unmittelbar an der Innenstadt ein Quartier, das das Stadtgefüge behutsam ergänzt und abrundet (vgl. Kap. 7.3).

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

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

**Stadteingang West:** Im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West liegen ebenfalls Chancen für eine qualitativolle Weiterentwicklung. Dieser Ort bildet den Auftakt zur Kernstadt, ist Eingangsbereich in die Wohnquartiere des Stadtteils West und umfasst ein Gewerbegebiet, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann. Eine gestalterische Aufwertung ist ein wichtiges Ziel, um auch an dieser Stelle einen attraktiven Stadteingang zu bilden (vgl. Kap. 7.4).

### **Weitere Inhalte**

---

Das Vorrangprinzip der Innenentwicklung gilt grundsätzlich auch für die Gewerbeflächen. Mit einer moderaten Flächenerweiterung südlich des Beimoorwegs wird allerdings eine Abrundung des heutigen Siedlungskörpers ermöglicht. Bevorzugt sollten hier Betrieben Flächen angeboten werden, die bereits in der Stadt ansässig sind und aufgrund von steigenden Platzbedarfen an ihrem bisherigen Standort nicht bleiben können.

Die Angebote in der Innenstadt werden ergänzt durch einige Nahversorgungsstandorte, die eine Grundversorgung in den Wohnquartieren auf kurzem Weg ermöglichen. Diese Zentren gilt es nach Möglichkeit zu stabilisieren. Einzelhandelsansied-

*Gewerbeflächen und  
Versorgungsschwerpunkte*

## 7.4 Stadteingang West

Durch die Lage im Einzugsbereich des U-Bahnhaltepunkts und der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet West bietet sich eine weitere Entwicklung und Verdichtung dieses Quartiers an. Es bildet den Auftakt zur Kernstadt, stellt aber gleichermaßen auch den Eingang zum bevölkerungsreichsten Stadtteil Ahrensburg-West dar. Mit dem Gewerbegebiet West umfasst dieser räumliche Handlungsschwerpunkt darüber hinaus ein Areal, dass zu einem Mischgebiet entwickelt werden soll.

### Ziele für den Bereich Stadteingang West

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

### Schlüsselprojekt

- Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks

Das seit 2003 leerstehende ehemalige Rohrbogenwerk bietet ein Potenzial für die beabsichtigte Entwicklung des reinen Gewerbegebiets zum Mischgebiets. Durch eine Umnutzung bei Erhalt der historischen Gebäudesubstanz kann ein unverwechselbarer Anziehungspunkt für das Quartier entstehen.

Voraussetzung für eine Vitalisierung des Objekts ist eine genaue Prüfung des baulichen Zustands. Denkbare Nutzungen an diesem Standort sind moderne gewerbliche Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, aber auch Nutzungen für Veranstaltungen. Auch die Idee eines Bildungscampus ist für diesen Standort auf ihre Machbarkeit zu prüfen.

### Weitere Maßnahmen und Projekte

- Neue Nutzungen im Gewerbegebiet West

Für das Gewerbegebiet lassen sich grob zwei Teile unterscheiden. Südlich der Bogenstraße sind überwiegend vitale Betriebe ansässig, deren Bestand gesichert werden sollte.

Für nördlich der Bogenstraße liegende Gebietsteile ist eine höhere bauliche Dichte und größere Nutzungsintensität anzustreben. Ziele sind die Entwicklung neuer Arbeitsstätten in mehrgeschossigen Gebäuden, beispielsweise als Gewerbehöfe oder Dienstleistungszentren. Hier ist eine Mischung mit Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen denkbar. Im Zuge einer detaillierteren Untersuchung steht auch eine Wohnnutzung auf dem



Abb. 34: Beispiel für Umnutzung von Gewerbegebäude, Hamburg- Bahrenfeld

*Nördlicher Teil: Verdichtung*

Prüfstand. Hier ist mit Blick auf den Bahnlärm und die Nachbarschaft zu Betrieben zu ermitteln, ob bestimmte Formen des Wohnens, z.B. speziell für junge Menschen, machbar sind.

- Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer

Bislang ist das Gewerbegebiet mit dem U-Bahnhof über einen ebenerdigen beschränkten Bahnübergang sowie zwei nicht behindertengerechte Brücken verbunden. Mit dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke und dem damit notwendigem Wegfall des ebenerdigen Übergangs wird eine funktionale und attraktive neue Querung empfohlen, um die räumliche Nähe zum ÖPNV für das Gebiet besser zu nutzen.

Bei einer Optimierung der Verbindung zum Fernbahnhof ist auch eine Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohnquartier Kirschplantage zu berücksichtigen.

- Gestaltung des Stadteingangs im Bahnhofsumfeld

Der eigentliche Bahnhofsvorplatz vor dem Gebäude der Wald-dörferbahn wurde bereits modernisiert und stellt sich ansprechend dar. Zur Belebung und attraktiven Gestaltung des wichtigen Stadteingangs ist eine hochbauliche Entwicklung der angrenzenden Grundstücke nötig, die größtenteils durch niedrige Gebäude belegt sind.

*Neuansiedlung Nahversorgung*

Ziel für den Bereich nördlich der Hamburger Straße ist die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungskomplexes mit Lebensmittelgeschäft und zwei bis drei kleineren Läden zur Grundversorgung, z.B. Bäcker, Blumengeschäft. Damit würde die Versorgungssituation im Stadtteil West verbessert.

Der südlich der Hamburger Straße gelegene Teil wird durch ausfallstraßentypische Nutzungen geprägt: insbesondere durch eine Tankstelle, ein Schnellrestaurant, eine Großbäckerei sowie ebenerdige Stellplätze. Derartige Nutzungen sind zwischen vielbefahrener Hauptverkehrsstraße und Bahn grundsätzlich richtig platziert. Aufgrund der Bedeutung des Ortes als Stadteingang ist bei künftigen Entwicklungen ein möglichst hoher gestalterischer Anspruch anzusetzen. Dies betrifft auch die Neuordnung der P+R-Stellplätze in Form eines Parkhauses.

- Neues Wohnen im Einzugsbereich der U-Bahn

Für den Einzugsbereich der Bahnhaltestelle wurden umfangreiche Innenentwicklungspotenziale für neuen Wohnraum ermittelt (vgl. Kap. 7.1). Insgesamt etwa 250 neue Wohnungen für rund 500 Menschen sind hier im Rahmen von Verdichtungsprojekten in kürzester Entfernung zur U-Bahn möglich.

*Schaffung eines Quartiersplatzes*

Als Anlaufstelle für die Quartiersbewohner kann der Dreiecksplatz an Gabelung von der Rantzaustraße und dem Waldemar-Bonsels-Weg entwickelt werden.

# Handlungsschwerpunkt Stadteingang West



-  Offene / geschlossene Raumkante
-  Besondere städtebauliche Situation
-  Verdichtung
-  Neuordnung/ Umstrukturierung
-  Platzgestaltung besonderer Straßenraum
-  Wichtige Wegeverbindung
-  Verknüpfung

-  Aufwertung von Grünräumen
-  Gewässer
-  Übergeordnete Straße
-  Innerörtliche Verbindungsstraße
-  Bahngleise
-  U-Bahnhof

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ahrensburg

### Handlungsschwerpunkt Stadteingang West

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:7.500  
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 100 200