

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/021
öffentlich		
Datum 17.02.2016	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Frau Probsteder

Betreff

Städtebauförderung: Entwurf der Analyseergebnisse (Innenstadtkonzept)

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	02.03.2016			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

Die Analyseergebnisse und die von den Fachgutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zu der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch mit Integriertem Stadtentwicklungskonzept (Innenstadtkonzept) werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Seit dem Frühjahr 2015 ist das Planungsbüro BPW baumgart + partner mit der Erstellung der vorbereitenden Untersuchung mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Innenstadtkonzept) nach § 141 Baugesetzbuch beauftragt. Ergänzend dazu werden weitere Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Einzelhandel und Barrierefreiheit erstellt. Die Maßnahmenvorschläge der Fachgutachter sind in die Analyse eingeflossen. Die Aspekte der Barrierefreiheit sind bei der Umgestaltung des öffentlichen Raums in allen Teilgebieten insbesondere zu berücksichtigen.

Die Analyse des Innenstadtkonzepts kam bereits zu dem Schluss, den Bahnhofsbereich in das Untersuchungsgebiet aufzunehmen (siehe Beschlussvorlage 2016/006). Das erweiterte Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Analyse in insgesamt 13 Teilbereiche unterteilt und untersucht (**siehe Anlage 1: Übersicht Lage der Teilgebiete im Untersuchungsgebiet**). Diese Teilbereiche weisen unterschiedliche Qualitäten auf, aus denen sich verschiedene Handlungsbedarfe ergeben. Als übergeordnetes Ziel gilt es, die Verbindung zwischen Innenstadt und Schlossbereich zu stärken.

Zusammenfassung der vorläufigen Analyseergebnisse und Empfehlungen der Gutachter (nach Teilbereichen), siehe Anlage 2: Analyse der Gutachter (Entwurf):

Teilbereich 1 : Rathaus und Rathausplatz

Die Umgestaltung des Rathausplatzes und möglicherweise dessen Bebauung wird seit vielen Jahren in Ahrensburg diskutiert. Einigkeit besteht dahingehend, dass die Aufenthaltsqualität und die Barrierefreiheit verbessert werden sollen. Es besteht kein Konsens, ob eine Bebauung erfolgen soll. Im Rahmen der Analyse empfehlen die Gutachter, dass eine Umgestaltung des Rathausplatzes (Pflasterung, neue Aufteilung der Platzfläche) aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz und der mangelnden Barrierefreiheit unbedingt erforderlich ist. Die Pkw-Parkplätze sollen in diesem Bereich erhalten bleiben. Der Rathausplatz, der denkmalgeschützte Rathausvorplatz sowie das unter Denkmalschutz stehende Rathaus sollen besser miteinander verbunden werden. Das Rathaus soll als vorgezogene Maßnahme saniert werden. Auf der Grundlage eines Raumprogramms wird derzeit geprüft, ob und wie das Rathaus sinnvoll ergänzt werden kann. Der Wochenmarkt soll nicht verlagert werden.

Für die Umgestaltung des Rathausplatzes seien 3 Alternativen denkbar, so die Gutachter. Variante 1 umfasst den Erhalt einzelner oberirdischer Parkplätze. Variante 2 sieht die Umgestaltung der gesamten Parkfläche und eine Verlagerung der Parkplätze in eine neue Tiefgarage vor. In der dritten Variante wird der Parkplatzbereich verringert und der südliche Teil des Platzes bebaut. Im Ergebnis wird die dritte Variante, also die Umgestaltung des Rathausplatzes sowie eine Bebauung des südlichen Platzbereichs, empfohlen. Die Bebauung sollte aufgrund der prominenten Lage durch hochwertige Architektur erfolgen, die von allen vier Seiten attraktiv ist.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs für den Bereich Rathausplatz und Rathausumfeld unter Berücksichtigung des Wochenmarktes
- Durchführung eines Investoren-/Architekturwettbewerbs
- Umsetzung des Bauvorhabens sowie Umgestaltung des Rathausplatzes
- Denkmalgerechte Sanierung des Rathauses und Schaffung eines Ergänzungsbäudes

Teilbereich 2: Manfred-Samusch-Straße

Der Stormarnplatz ist am Rande von öffentlichen Nutzungen umgeben. Dort befinden sich die Bibliothek, das Rathaus, das Peter-Rantzau-Haus und das JuKi 42. Der innere Bereich besteht aus Sportplätzen und Freiflächen. In der Mitte verläuft eine wichtige Wegeverbindung, der so genannte „Graue Esel“, in die Innenstadt bzw. in Richtung des Wohngebiets Ahrensburg West.

Bebauungsplan Nr. 80 A sieht vor, den östlichen und südlichen Rand des Stormarnplatzes mit öffentlichen Gebäuden weiter zu ergänzen. Die Bedeutung des Teilbereichs Manfred-Samusch-Straße für Jugendliche wurde in den durchgeführten Beteiligungsverfahren deutlich. Für den östlichen Stormarnplatz wird empfohlen, einen attraktiven innerstädtischen Park zur Freizeitgestaltung, unter Beteiligung der Jugendlichen, zu entwickeln und unter anderem die Skateranlage zu erneuern. Denkbar wäre die Errichtung temporärer Verweilmöglichkeiten, bevor diese dann durch dauerhafte Angebote erweitert werden.

Es wird empfohlen, die vorhandene Bebauung durch weitere öffentliche Nutzungen zu ergänzen, wie im Bebauungsplan Nr. 80 A festgesetzt. Vorgeschlagen wird beispielsweise ein Neubau der Bibliothek/VHS. Hierdurch wäre das vorhandene Bibliotheksgebäude wieder in seiner ursprünglich geplanten Nutzung als Ratssaal nutzbar.

Der westliche Bereich des Stormarnplatzes wird derzeit von verschiedenen Sportvereinen genutzt und die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich. Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Ahrensburg wird eine Bebauung des westlichen Stormarnplatzes aus gutachterlicher Sicht mittel- bis langfristig unbedingt geraten. Die Fläche stellt ein wichtiges Wohnungsbaupotential dar.

Teilbereich 3: Südlicher Innenstadteingang Hamburger Straße

Die Hamburger Straße ist von Süden kommend, am so genannten AOK-Knoten, der zentrale Eingang in die Innenstadt. Der Straßenraum ist geprägt von KFZ-Verkehren.

Empfohlen wird eine eindeutige Markierung des Innenstadteingangs. Für Besucher von außerhalb soll insbesondere eine Orientierung bzw. ein sichtbarer Stadteingang geschaffen werden. Diese Hervorhebung soll weniger durch verkehrstechnische Umbauten, sondern durch eine Bebauung des südöstlichen Auftakts der Hamburger Straße sowie durch eine Gestaltung des innerstädtischen Straßenraums erfolgen. Als Maßnahmen werden empfohlen:

- Änderung des Bebauungsplans Nr. 51
- Bebauung des südöstlichen Innenstadteingangs der Hamburger Straße/Gerhardstraße
- Umgestaltung des Straßenraums der Hamburger Straße zwischen Rondeel und Gerhardstraße und verkehrlich nötige Umbauten im Bereich des AOK-Knotens und des Trops

Teilbereich 4: Drei Strahlen: Rondeel, Hagener Allee und Manhagener Allee, Hamburger Straße/Verbindung zum Rathausplatz

Die drei Straßen, die im Rondeel zusammenlaufen, bilden den Haupteinkaufsbereich der Innenstadt. Die Dominanz des ruhenden Verkehrs und Lieferverkehrs ist deutlich sichtbar. Ein Mangel in der Barrierefreiheit wurde festgestellt. Der vorhandene fußläufige Durchgang zwischen Manhagener Allee und Hagener Allee auf Höhe des nördlichen Platzbereichs in der Hagener Allee soll komplettiert werden.

Von den Gutachtern werden hier überwiegend punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, der Orientierung und Verbindung der „Drei Strahlen“ empfohlen. Dabei soll auch der ruhende Verkehr neu geordnet werden und ein Beleuchtungskonzept für die Durchgänge zu den Verbindungen zwischen den „Drei Strahlen“ entwickelt werden. Weitere empfohlene Maßnahmen umfassen punktuelle gestalterische Verbesserungen (Fassadenbegrünung, Hecken, Beleuchtung) sowie einen Grundstückskauf und eine Anlage der Verbindung zwischen Hagener Allee und Manhagener Allee.

Die Hamburger Straße gehört zu den Straßenräumen in der Innenstadt mit den größten gestalterischen Defiziten sowie der geringsten Aufenthaltsqualität, da hier der Straßenraum seit Herausnahme der Bundesstraße 75 noch nicht umgestaltet wurde.

Gleichzeitig handelt es sich um einen dynamischen Bereich mit zahlreichen Neubauten und Planungen. Bezogen auf den Einzelhandel ist dieser nördliche Bereich Ahrensburgs 1a-Lage. Ziel ist es, den Straßenraum umzugestalten und die Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer (Barrierefreiheit) sowie die Erreichbarkeit des Ärztehauses und der Bushaltestelle Hamburger Straße zu verbessern. Empfohlen wird ebenfalls die Schaffung einer geschlossenen Raumkante entlang der Manfred-Samusch-Straße, um den heutigen Eindruck einer Hinterhofbebauung zukünftig zu reduzieren.

Teilbereich 5: Carl-Barckmann-Straße, Neue Straße, Parkhäuser

Am Rande der Innenstadt liegen zwei private Parkhäuser, die auch zu Stoßzeiten nicht voll ausgelastet sind. Die Parkhäuser stellen, so die Gutachter, das wichtigste innerstädtische Parkraumpotential dar. Es wird empfohlen, dieses weiter zu entwickeln, da von dort der Weg zum Rondeel deutlicher kürzer sei als von der Alten Reitbahn. Das vorhandene nördliche Parkhaus soll saniert oder ersetzt werden. Empfohlen werden zudem die Entwicklung eines Freiraumkonzepts sowie die Umgestaltung des Straßenraums Neue Straße sowie die Querung Carl-Barckmann-Straße (in Zusammenhang mit Lohe).

Teilbereich 6: Königstraße, Lohe

Die Straßen Königstraße und Lohe sind Teile der historischen Achse aus der Zeit Schimmelmans. An dieser Achse befinden sich heute kleinere Villen aus der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert. Die Nähe zur Innenstadt ist ein wesentliches Potential. Eine weitere Verdichtung im westlichen Bereich der Lohe, entsprechend der Studien, die durch die Stadtverwaltung erstellt wurden, wird von den Gutachtern ebenso empfohlen. Am Ende der Lohe sollte die kleinteilige Baustruktur (Reste des Dorfes Woldenhorn) erhalten bleiben. Als Maßnahmen werden zur Vorbereitung der Nachverdichtung die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 89 empfohlen sowie die Neugestaltung des Platzes an der Lohe zu einem Endpunkt der Achse.

Teilbereich 7: Große Straße (Süd)

Der südliche Abschnitt der Großen Straße ist ein zentraler Bestandteil des barocken Stadtgrundrisses. Früher führte der Weg von dort zur Kirche für die Bewohner je nach Klientel entweder über die so genannten Kohschießstraßen oder die Mittelachse. Heute wird die südliche Große Straße für Stadtfeste aller Art genutzt. Es handelt sich bei der Großen Straße um einen attraktiven innerstädtischen Raum, dessen Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten optimiert werden sollten, so die Gutachter. Die Verkehrsbelastung, insbesondere der ruhende Verkehr, soll reduziert werden. Punktuell vorhandene Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten sollen durch Bänke und Spielgeräte ergänzt werden. Empfohlen wird die Aufstellung einer Orientierungstafel am Eingang Große Straße/Rondeel. Der Gebäudebestand aus den 1970er-Jahren könnte saniert oder ersetzt werden. Auf die Parkplätze in den Parktaschen auf der Westseite soll verzichtet werden, um so die Dominanz des ruhenden Verkehrs zu minimieren. Die Stellplätze auf der östlichen Seite dagegen sollen ausschließlich Behinderten- und Fahrradstellplätze sein. Ein Ersatz der Parkmöglichkeiten wird in der bereits vorgeschlagenen Aktivierung der beiden Parkhäuser am Woldenhorn und gegebenenfalls eine Tiefgarage am Stormarnplatz gesehen. Empfohlen werden zudem die Errichtung von Spielgeräten und das Aufstellen von Sitzgelegenheiten in der Nähe der vorhandenen Gastronomie, um das vorhandene Angebot zu ergänzen.

Teilbereich 8: Klaus-Groth-Straße, Reeshoop

Die Klaus-Groth-Straße östlich des Innenstadtrings ist eine Fußgängerzone, in der die Zu- und Abfahren des Parkhauses des CCA liegen. Die Tiefgarage am Eingang des CCA in der Klaus-Groth-Straße ist als Parkplatz beliebt. Der Straßenraum besitzt jedoch kaum Aufenthaltsqualitäten, so die Gutachter. Vorgeschlagen werden eine neue Möblierung und eine Begrünung des autofreien Platzbereichs in der Klaus-Groth-Straße sowie neue Gestaltungselemente (z. B. durch künstlerische Fassadengestaltung, hochwertige Werbeanlagen etc.). Der Straßenraum soll hierdurch positiver wahrgenommen werden. Die Möglichkeit von Sondernutzungen im öffentlichen Raum sollen berücksichtigt werden. Im Bereich Reeshoop/An der Doppeleiche wird empfohlen, das Gebäude aus den 1970er-Jahren möglicherweise zu ersetzen bzw. wieder nutzbar zu machen.

Teilbereich 9: Bei der Alten Kate, Am Rauchhause, Große Straße (Nord)

Die beiden Alten Katen sind historische Relikte von denkmalpflegerischem Wert, die durch den Straßendurchbruch Bei der Doppeleiche/Woldenhorn von dem südlichen Innenstadtbereich abgetrennt wurden. Die historische Bedeutung der Alten Katen soll hervorgehoben werden, beispielsweise durch eine Freilegung des Bereichs um die Alten Katen. Die Gutachter schlagen daher vor, die Straßenräume gestalterisch zu vereinheitlichen und innenstadtfremde Nutzungen zu verlagern.

Die Große Straße (Nord) ist die wichtigste Wegeverbindung zwischen den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt und dem Schlossbereich sowie den nördlichen Stadtgebieten. Die Straße wird ihren wichtigen Verbindungsfunktionen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, gestalterisch nicht gerecht. Empfohlen wird die Verbesserung der Stadtraumqualität für Fußgänger und Radfahrer durch eine Neugestaltung des Straßenraums. Die Blickbeziehung zur Schlosskirche ist zu herauszustellen.

Teilbereich 10: Am Alten Markt

Der historisch wertvolle Bereich Am Alten Markt soll neu gestaltet werden, um seiner historischen Bedeutung gerecht zu werden. Durch Umgestaltung des Platzes mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, soll auch die Trennwirkung, die derzeit von der ehemaligen Bundesstraße (B 75) ausgeht, aufgehoben werden. Die Radwegführung soll verbessert werden.

Teilbereich 11: Schulstraße, Hans-Schadendorff-Stieg, Reeshoop

Hier liegt der Eingang in den Schlosspark aus Innenstadtsicht gesehen. Am Ende der Schulstraße (bei der Kehre) liegt der zentrale Verbindungsbereich zwischen Innenstadt und Schlosspark. Handlungsbedarf in der Schulstraße besteht am östlichen Ende (Wendehammer). Der Übergang von Innenstadt und Schloss soll an dieser Stelle funktional und gestalterisch verbessert werden. Der Standort Schulstraße ist angesichts des stetigen Bedarfs an Kinderbetreuung auch zukünftig sehr bedeutsam. Entlang der Schulstraße sind in den letzten Jahren auch neue Wohnbauten entstanden. Die Gutachter empfehlen die Entwicklung eines Wohnquartiers am Rande des Schlossparks. Für diese Aufgabe soll ein Wettbewerb zur Entwicklung Übergangsbereiches durchgeführt werden.

Teilbereich 12: Schlosspark mit Schloss und Bagatelle, ehemaliger Gutshof mit Marstall und Speicher; Am Weinberg

Schloss und der angrenzende Gutshof sind die zentralen, identitätsstiftenden Merkmale Ahrensburgs, die auch von überregionaler Bedeutung sind. Die gestalterische Aufwertung insbesondere des Schlossparks und die Verbesserung der Bindung in die Innenstadt werden angestrebt. Die Umgestaltung der Schlossinsel wurde in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt. Das vorhandene Schlossparkkonzept von 2009 ist zum Teil fortzuschreiben. Die empfohlenen Maßnahmen beinhalten die Umgestaltung der Lübecker Straße, die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen des vorhandenen Schlossparkkonzepts, eine Weiterentwicklung der Wegebeziehungen im Park und ein Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung des an die Schule/Schulstraße angrenzenden Bereichs.

Die Gebäude des ehemaligen Gutshofs sind ein besonderes städtebauliches Potenzial im Schlossbereich. Gemeinsam mit den Eigentümern soll ein Nutzungskonzept für den gesamten Gutshof (inkl. Speicher) erarbeitet werden. Neben der Entwicklung des Speichers (mehrere Varianten möglich, u. a. Entwicklungskonzept durch die Stadt Ahrensburg und Weiterveräußerung an Dritte; Suche eines Betreibers, aber Eigentum verbleibt in Stadtbesitz), die Entwicklung eines Erschließungs- und Freiflächenkonzepts unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs und der Radwegeverbindungen in den Stadtteil Gartenholz, die Erarbeitung eines Entwicklungs- und Vermarktungskonzepts sowie die Umgestaltung des Eingangsbereichs Marstall. Die bereits vorhandene kreative Nutzung des Areals könnte weiter profiliert und dazu genutzt werden, eine Ankunftssituation für Touristen zu generieren; hierfür müssten weitere Stellplätze auf dem Areal geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe zum Schloss und zum Gutshof handelt es sich im Bereich Am Weinberg um einen sensiblen Bereich, der einer besonderen Gestaltung bedarf, so die Gutachter. Vorgeschlagen wird die Entwicklung alternativer Baukonzepte in einem städtebaulichen Gutachterverfahren bzw. Wettbewerb.

Teilbereich 13: Bahnhofsbereich

Der Bahnhof bildet einen weiteren Eingangsbereich in die Innenstadt und entwickelt sich aktuell dynamisch. Ziel sollte es sein, den wichtigen Ankunftsort neu zu gestalten und den öffentlichen Raum neu – barrierefrei – zu planen und ein Augenmerk auf die Lage der Parkplätze zu richten. Die Orientierung in Richtung Innenstadt/Schlossbereich soll gestärkt werden, so die Gutachter. Der öffentliche Raum im Bahnhofsbereich wird als ein Gebiet mit einem mittleren bis hohen technischen Erneuerungsbedarf bezeichnet. Empfohlen werden der Neubau eines Fahrradparkhauses, der Neubau des ZOB (Mittelbahnstieg) und die Umgestaltung der Straßenräume unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs.

Allgemeine Maßnahmen

Weitere allgemeine Maßnahmen, unabhängig von denen in den Teilgebieten, werden von den Gutachtern vorgeschlagen, beispielsweise eine Tempo-20-Zone im Innenstadtbereich, ein Beleuchtungskonzept für die Innenstadtplätze, ein Parkraumbewirtschaftungskonzept, die Entwicklung von Betreiberkonzepten für die neuen Tiefgaragen, ein stationäres Parkleitsystem, Infotafeln für die Denkmale, ein Leitsystem für Fußgänger und Touristen, eine neue Buslinie durch die Rathausstraße und Lohe, ein Verfügungsfond für die Finanzierung kleinerer Maßnahmen (wie beispielsweise Baustellencafé, Eventbeleuchtung) sowie Wettbewerbe/Gutachterverfahren zum Rathausplatz, Am Alten Markt, Am Weinberg, Stormarnplatz, Schulstraße/Bagatelle.

Basierend auf der städtebaulichen Analyse wurden Ziele und Maßnahmenvorschläge für die 13 Teilbereiche formuliert. Diese Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Innenstadtkonzepts, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung derzeit erstellt wird. Der Bau- und Planungsausschuss wird in dieser Vorlage gebeten, die Ergebnisse aus der Analyse und die empfohlenen Maßnahmen (**siehe Anlage 2: Analyse der Gutachter**) zur Kenntnis zu nehmen. Am 23.02.2016 wurde die vorläufigen Analyseergebnisse der Lenkungsgruppe vorgestellt. Es ist geplant, im April 2016 alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu einer Informationsveranstaltung einzuladen. Der Beschluss der konkreten Maßnahmen und Maßnahmentypen wird voraussichtlich im Mai 2016 erfolgen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht Lage der Teilgebiete im Untersuchungsgebiet
- Anlage 2: Analyse der Gutachter (Entwurf)