

Innenstadtkonzept Ahrensburg

Teilbereiche

ENTWURF 15.02.2016

4.3 Qualitäten und Handlungsbedarfe einzelner Teilräume

Auf Grundlage einer Begehung und konkreten Bestandsaufnahme sowie Gesprächen mit Fachleuten und Vertretern der Verwaltung und Politik wurde das Untersuchungsgebiet der Innenstadt in insgesamt dreizehn Teilbereiche unterteilt (inkl. des später ergänzten Bahnhofsbereichs). Davon wurden die Bereiche 9 (Alte Kate und Große Straße Nord) und 12 (Schlosspark und Gutshof) jeweils in zwei Gebiete unterteilt, um differenziert auf die einzelnen Handlungserfordernisse eingehen zu können.

Die einzelnen Teilbereiche verfügen jeweils über sehr unterschiedliche Qualitäten und Handlungsbedarfe, die im folgenden Abschnitt aufgezeigt werden. Für einzelne, besonders prominente Bereiche rund um das Rathaus (Stormarnplatz, Rathausplatz, Schlosspark) liegen viele verschiedene Konzepte aus den vergangenen Jahren vor, die ebenfalls beschrieben werden, da diese teilweise sinnvolle Anknüpfungspunkte bieten.

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmenvorschläge für die Teilbereiche ergeben sich sowohl aus der städtebaulichen Analyse, den Gesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen sowie den begleitenden Fachgutachten.

Dabei werden sowohl Ziele und Maßnahmen für die innere Entwicklung der Teilbereiche vorgeschlagen als auch für die Entwicklung der Ränder der Innenstadt, um die historischen Bezüge besser ablesbar zu machen. Es wird an dieser Stelle noch nicht unterschieden in privat finanzierte Maßnahmen und Maßnahmen, die mit Städtebaufördermitteln umgesetzt werden.

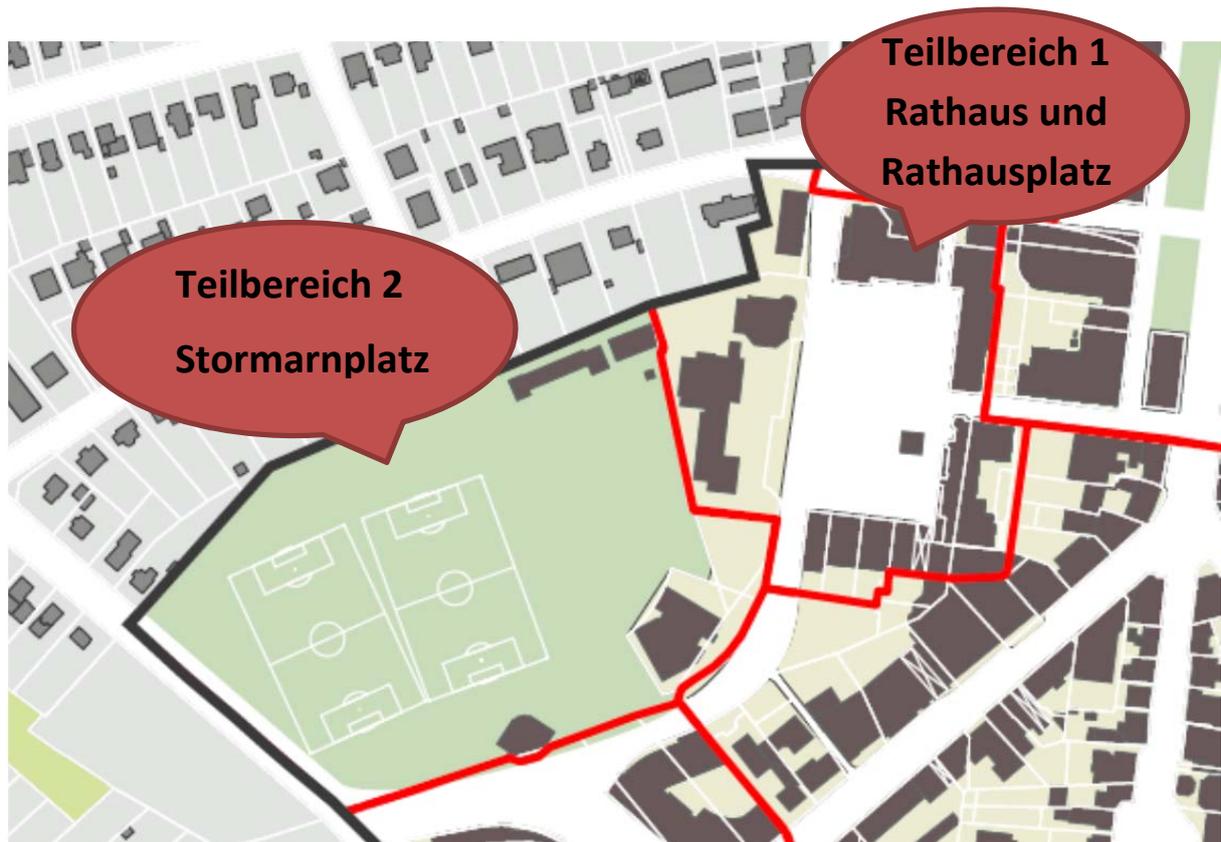
Bei allen oben beschriebenen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich und systematisch im Rahmen des Umbaus der vorhandenen Straßenräume Barrieren im Bereich der Wegequalitäten, Querungen, Zugänge, Ausstattungen und Möblierungen abgebaut werden müssen.



Stadträume

1. Rathaus mit Rathausplatz
2. Stormarnplatz
3. Südlicher Eingang Innenstadt (Hamburger Straße)
4. „Dreizack“ / „Drei Strahlen“
5. Carl-Barckmann-Str. / Parkhäuser
6. Königstraße / Lohe
7. Große Straße (Süd)
8. Klaus-Groth-Straße
9. Große Straße (Nord) / Alte Kate
10. Am Alten Markt
11. Schulstr. / Hans-Schadendorff-Stieg
12. Schlossbereich mit Gutshof
13. Erweiterungsbereich Bahnhof

Teilbereiche 1 und 2



1 Rathaus mit Rathausplatz



Der Rathausplatz ist zusammen mit dem Rathaus Anfang der 1970er Jahre entstanden. Während die nördliche Randbebauung ebenfalls aus den 1970er Jahren stammt, ist der Klinkerbau auf der Südwestseite - ebenso wie das ursprünglich als Ratssaal vorgesehene, jedoch als Bibliothek genutzte Gebäude - erst in den 1980er Jahren entstanden. Dadurch ergibt sich kein einheitliches Bild des Platz-randes. Das Rathaus mit seinem Vorplatz sind im Jahr 2014 unter Denkmalschutz gestellt worden.

Qualitäten und Potenziale



- Aufgrund der Planung und Ausführung des Rathauses aus einem Guss, unter Verwendung innovativer handwerklich hochwertiger Bautechniken bei Details und bei der Innenraumgestaltung denkmalgeschütztes Rathausgebäude mit Vorplatz und vorgelagertem Platz
 - Vielseitig nutzbar: Markt, Flohmärkte, Feste, Treffpunkt
 - Südlicher Rathausmarkt: gastronomische Nutzung im Sommer unter Schatten spendenden Arkaden und amerikanischen Eichen
 - Standort des Wochenmarktes (mittwochs und samstags)
 - Die nördliche Hälfte des Platzes ist bereits mit einer Tiefgarage unterkellert, die aufgrund der fehlenden Umsetzung von Brandschutzauflagen zurzeit nicht genutzt wird.
 - größter städtischer Platz

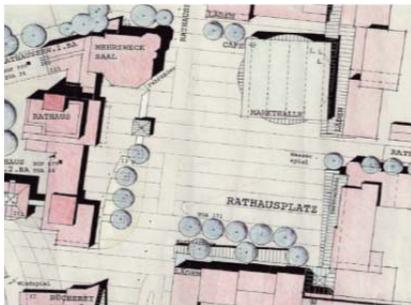
Defizite und Handlungsbedarfe



- überdimensionierter Platzraum mit heterogener Randbebauung (Hinweis: Das optimale Verhältnis von Randbebauung und Entfernung zwischen den Gebäuden: liegt bei 1:3 bis 1:6. Hier beträgt es 1:8)
- Dominanz des ruhenden Verkehrs und keine Aufenthaltsqualität
- Durchschneidung von Rathausvorplatz und Rathausplatz durch Manfred-Samusch-Straße
- sanierungsbedürftiges Rathaus
- Fehlender Ratssaal (Provisorium Bibliothek) und weitere fehlende Büros und Besprechungsräume (Gutachten zu den Bedarfen zurzeit in Vorbereitung, 10. KW)
- mangelhafte Barrierefreiheit aufgrund der Oberflächen-gestaltung
- intensive Pflegebedürftigkeit der amerikanischen Eichen

Vorliegende Konzepte und Ideen

Seit vielen Jahren werden Überlegungen für die Umgestaltung des Rathausplatzes angestellt, die in verschiedene Wettbewerbe, Gutachterverfahren und Ideen mündeten. Dabei gehen viele Entwürfe von einer Teilbebauung (entweder im nördlichen oder im südlichen Abschnitt) des Rathausplatzes aus.



1991 Gutachterverfahren Stormarnplatz / Rathausplatz

Alle prämierten Entwürfe haben eine Bebauung des Rathausplatzes, überwiegend im nördlichen Bereich vorgeschlagen (Beispiel: Planwerk 3 mit S. Wiens und Büro Schaper, Steffen, Runtsch).



2001 Ideenwettbewerb Stormarnplatz / Rathausplatz

Die Ideen aus dem Gutachterverfahren zum Rathausplatz bzw. der Bebauung im nördlichen Bereich werden durch verschiedene Vorschläge zu unterschiedlichen Baukörpern konkretisiert (Beispiel: Trapez Architektur + Kontor Freiraumplanung).



2002/2003 Diplomarbeit FH Lübeck

In einer Diplomarbeit der Bearbeiter Erxleben und Krömeke wird eine Bebauung für beide Teile des Rathausplatzes vorgeschlagen.



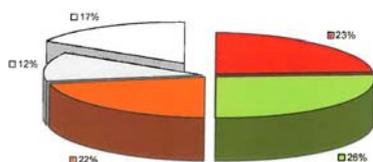
2006 Vorschlag für die Bebauung des nördlichen Rathausplatzes

Im Jahr 2006 wird der Vorschlag eines Grundeigentümers zur Bebauung des nördlichen Rathausplatzes erneut von Kitzmann Architekten aufgegriffen.



2010 Ideen für eine Markthalle auf dem südlichen Rathausplatz

Im Jahr 2010 entwickelt das Ahrensburger Büro Westphal im Auftrag eines potenziellen Investors den Entwurf einer Markthalle.



2011 Umfrage zur Bebauung des Rathausplatzes

Eine Umfrage zur Bebauung des Rathausplatzes verdeutlichte, dass keine Einigkeit zum künftigen Umgang mit diesem Stadtraum besteht.

- baulich (Gebäude)
- Künstlerisch (Stadtmobiliar, Bänke, Brunnen, Überdachungen)
- freiräumlich (Park, Grün, Bäume)
- Oberfläche/ Verkehr/ Bus/ Parken

Fazit und Empfehlungen

Das sanierungsbedürftige denkmalgeschützte Rathaus sollte mit den Mitteln der Städtebauförderung denkmalgerecht saniert werden. Daneben sollten die für die Verwaltung und Politik weiteren notwendigen Räume auf der Grundlage eines Raumprogramms in einem Neubau in der Nähe des Rathauses entwickelt werden.

Die Umgestaltung und/oder Bebauung des Rathausplatzes ist in der Stadt seit vielen Jahren Thema. Jedoch besteht nach wie vor kein Konsens, ob eine Bebauung erfolgen soll bzw. wenn ja, wo diese sinnvollerweise platziert wäre und welcher Nutzung diese dienen kann. Hinsichtlich des Ziels der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit des Rathausplatzes besteht dagegen Konsens. Aus gutachterlicher Sicht erfolgt daher folgende Einschätzung:

Die Umgestaltung des Rathausplatzes (Pflasterung, neue Aufteilung der Platzfläche) ist aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz und der mangelnden Barrierefreiheit unbedingt erforderlich.

Grundsätzlich wird ein Erhalt der Anzahl der Parkplätze in diesem Bereich empfohlen, da diese für die Akzeptanz einer Umgestaltung von zentraler Bedeutung sind und es sich bei dem Rathausplatz um einen zentralen Einzelhandelschwerpunkt der Stadt handelt.

Gleichzeitig sollten Rathausplatz und Rathausvorplatz besser miteinander verbunden werden. Auch der für die Stadt wichtige Wochenmarkt sollte weiterhin auf dem Rathausmarkt stattfinden, da die Marktbesucher wenig Interesse an der Großen Straße zeigen.

Laut Einzelhandelsgutachten stellt der Rathausplatz zudem ein wichtiges Entwicklungspotenzial für die Ergänzung des Einzelhandels durch einen neuen Magneten (H&M, Elektrofachmarkt) dar.

Grundsätzlich sind folgende **Alternativen der Umgestaltung** denkbar:



1. Umgestaltung unter Erhalt von einzelnen oberirdischen Parkplätzen

Vorteile: oberirdische Stellplätze bleiben erhalten

Nachteile: Aufenthaltsqualität bleibt durch die Stellplätze eingeschränkt, Platzraum bleibt zu groß, Anzahl der Stellplätze verringert sich, Gefahr zusätzlichen Parksuchverkehrs



2. Umgestaltung der gesamten Platzfläche und Verlagerung der Stellplätze in eine neue Tiefgarage unter den Rathausmarkt sowie in eine Tiefgarage unter der Neubebauung des östlichen Stormarnplatzes

Vorteile: Erhalt des großen Stadtplatzes, bessere Aufenthaltsqualität

Nachteile: Wirkung des Platzraumes bleibt erhalten, hohe Kosten für den Bau einer neuen Tiefgarage unter dem Rathausplatz



3. Verkleinerung des Platzbereichs durch Bebauung: Dabei sind sowohl eine Bebauung der südlichen Platzhälfte, eine Bebauung der nördlichen Platzfläche als auch der Abriss und Neubau des südlichen Gebäuderiegels denkbar.

Vorteile: Platzraum erzielt eine bessere Wirkung, neue Tiefgarage und Gebäude können im südlichen Bereich gemeinsam errichtet werden (Kosten sinken), Einzelhandel kann sinnvoll ergänzt und Rundweg gestärkt werden

Nachteile: Platzraum bietet weniger Möglichkeiten für besondere Großveranstaltungen

Teilräumliche Analyse und Maßnahmenempfehlungen

Im Ergebnis werden eine Umgestaltung des Rathausplatzes sowie eine Bebauung des Rathausplatzes im südlichen Bereich empfohlen, die dazu beiträgt, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken, und eine angemessene Dimension des Platzes herzustellen. Um wirtschaftlich tragfähig zu sein, sollte diese mit dem Bau einer neuen Tiefgarage kombiniert werden, die einen Großteil der überirdisch wegfallenden Parkplätze aufnehmen kann.

Da der Rathausplatz einen Teil eines bereits heute vorhandenen "Rundlaufs" zwischen Hamburger Straße und CCA darstellt, wird eine Entwicklung des Einzelhandels an dieser Stelle empfohlen, um zu einer Stärkung dieses Weges beizutragen.

Eine Prüfung des Wochenmarktes erfolgt noch, es liegen noch keine Grundlagen vor!

Die Bebauung sollte aufgrund der prominenten Lage durch hochwertige Architektur erfolgen, die von allen vier Seiten attraktiv ist. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss in den Platzraum integriert werden. Um dies zu gewährleisten wird ein kombinierter Investoren/Architektenwettbewerb empfohlen. Eine Ergänzung des zu sanierenden Rathauses kann am Rand des Stormarnplatzes erfolgen (s.u.).

Als Nutzungen werden im EG und evtl. auch im 1. OG Einzelhandel empfohlen, in den Obergeschossen Büros oder öffentliche Nutzungen. Die Gebäudehöhe sollte die der an den Platz grenzenden Gebäude etwas unterschreiten.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none">▪ Entwicklung eines attraktiven Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität durch<ul style="list-style-type: none">○ Verkleinerung des Platzes○ gestalterische Zusammenführung von Rathausvorplatz und Rathausplatz○ Reduktion des ruhenden Verkehrs auf dem Platz▪ Stärkung des Einzelhandels durch zusätzlichen Magnetbetrieb am vorhandenen Rundlauf▪ Sanierung Rathaus▪ Schaffung weiterer Räume für Verwaltung und Politik in Rathausnähe	<ul style="list-style-type: none">▪ Bebauung des südlichen Rathausmarktes: Vorbereitung durch Investoren/Architekturwettbewerb (Einzelhandel und barrierefreie öffentliche Toilette in den Untergeschossen, Büro /Dienstleistungen in den Obergeschossen + barrierefreie öffentliche Tiefgarage mit Anschluss an die vorhandene TGA) (1)▪ Umgestaltung von Rathausplatz, Rathausumfeld und Stormarnplatz: Vorbereitung durch freiraum-/verkehrsplanerischen Wettbewerb unter Berücksichtigung des Wochenmarktes und der denkmalpflegerischen Belange (→ Teilbereich Stormarnplatz)(2)▪ Sanierung Rathaus unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange (3)▪ Neubau für weitere Verwaltungsnutzungen als Ersatz des heutigen Pavillons (4)▪ Sanierung Bibliotheksgebäude und Umnutzung als Ratssaal (5)

2 Stormarnplatz



Die große Freifläche am Rande der Innenstadt wird seit den 1930er Jahren des letzten Jahrhunderts als Sportfläche genutzt und wurde nach und nach, beginnend mit dem Bruno Bröker Haus in den 1930er Jahren, an den Rändern durch öffentliche Nutzungen bebaut.

In den Jahren 2008/2009 erhielt der Platz mit der Umgestaltung der beiden westlichen Sportflächen (Kunst-rasen, Beleuchtung, Umzäunung) sowie der Aufgabe des Fußballrasenplatzes im östlichen Bereich sein heutiges Aussehen.

Ursprünglich befand sich an dieser Stelle der Reitplatz des Schlossgutes, der der angrenzenden Straße (An der Reitbahn) den Namen verlieh (vgl. Stadtarchiv Ahrensburg).

Qualitäten und Potenziale



- verschiedenen gut angenommene zentrale Nutzungen: vereinigenutzte Sportplätze, Skateranlage (mit regionaler Ausstrahlung), Jugendeinrichtungen, Seniorenbegegnungsstätte Peter-Rantzau-Haus sowie temporäre Veranstaltungen: Flohmarkt, Zirkus
- Baumbestand, Reste des Ovals der ehemaligen Reitbahn
- für öffentliche Nutzungen vorgesehene Bauflächen entlang der Manfred Samusch Straße sowie neben dem Bruno-Bröcker-Haus
- Die im Jahr 2007/2008 sanierten Sportplätze, die in bester innerstädtischer Lage liegen, stellen mittelfristig ein wichtiges Wohnbaupotenzial dar.

Defizite und Handlungsbedarfe



- fehlende räumliche Fassung an der Manfred-Samusch-Straße
- stellenweise Dominanz des ruhenden Verkehrs an der Manfred Samusch Straße
- Skateranlage in schlechtem Zustand
- geringe Aufenthaltsqualität und keine ausreichende Nutzbarkeit der Freiflächen (fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, Mülleimer) sowie der Sportanlagen (Zäune)

Vorliegende Konzepte und Ideen



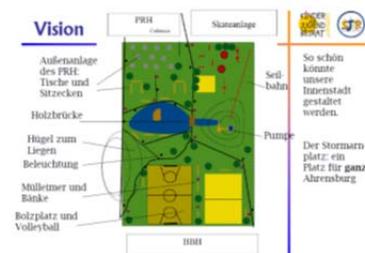
1991 Gutachterverfahren Stormarnplatz / Rathausplatz

Im Gutachterverfahren wurden Ideen für einen Stadtpark entwickelt, der fast den gesamten Stormarnplatz umfasst. Nur an den Rändern ist eine ergänzende Bebauung vorgesehen (Beispiel: Planwerk 3 mit S. Wiens und Büro Schaper, Steffen, Runtsch).



2001 Ideenwettbewerb Stormarnplatz / Rathausplatz

Die Ideen aus dem Gutachterverfahren werden weiter entwickelt. Die Bebauung in den Randbereichen ergänzt. Im Vergleich zu den ursprünglichen Ideen ist eine höhere Verdichtung am Rand des Stormarnplatzes vorgesehen (Beispiel: Trapez Architektur + Kontor Freiraumplanung)



2007 Ideen des Kinder- und Jugendbeirats

Der Kinder- und Jugendbeirat entwickelt Nutzungsvorstellungen für den Stormarnplatz als Außengelände für das Peter Rantzau-Haus sowie als Platz mit attraktiven Spiel- und Verweilmöglichkeiten für Jung und Alt (Beachvolleyballplatz, Bolzplatz, (Wasser-)Spielplatz, ausreichend Bänke.



2007 Konkretisierung des Entwurfs

Durch das Büro Trapez Architektur wird der Entwurf eines Stadtparks für den halben Stormarnplatz konkretisiert.

Zu dieser Zeit wird das ehemalige Rasenspielfeld im Osten aufgegeben und die beiden anderen Spielfelder durch eine Kunstrasenfläche erneuert.



2009/2010 Entwurf und Bebauungsplan 80A

Das Büro Kontor Freiraumplanung konkretisierte den vorliegenden Entwurf erneut, als Grundlage für den Bebauungsplan. Dieser setzt für den gesamten Bereich Gemeinbedarf fest, mit der Zweckbestimmung Sportanlagen im Westen und Stadtpark im Osten.



Am 28.9.2009 wurde der Bebauungsplan 80 A als Satzung beschlossen.

Fazit und Empfehlungen

Dem im Jahr 2010 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 80 A (Bereich östlich der Stormarnstraße) liegt das Konzept zugrunde, am östlichen und südlichen Rand des Stormarnplatzes öffentliche Gebäude zu errichten sowie die Ostseite des Stormarnplatzes zu einem kleinen Parkbereich umzugestalten. Die Bedeutung dieses Bereiches für die Jugendlichen wurde in den verschiedenen Werkstätten im Rahmen des Entwicklungskonzeptes bestätigt.

Der östliche Stormarnplatz sollte daher gemeinsam mit den Jugendlichen zu einem attraktiven innerstädtischen Park für deren Freizeitgestaltung entwickelt werden, in dem neue Bewegungsangebote (Basketball, Bolzen, eine neue Skateranlage) sowie attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche dort entwickelt werden. Eine Beleuchtung dieser Bereiche an Wintertagen sollte dabei berücksichtigt werden. Die Gestaltung eines Stadtparkes mit einem Wasserlauf wird jedoch aufgrund der empfohlenen Aufwertung des Schlossparks nicht empfohlen.

Es wird empfohlen zunächst mobile temporäre Verweilmöglichkeiten gemeinsam mit den Jugendlichen herzustellen, die so beschaffen sein müssen, dass sie in einem nächsten Schritt zu dauerhaften Angebote erweitert werden können.

Gleichzeitig wird empfohlen, diesen Bereich gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 80A durch Neubauten zu ergänzen, die die fehlenden Räume der Stadtverwaltung aufnehmen. Ferner wird ein Neubau für die Bibliothek/VHS empfohlen. Mit dem benachbarten Peter-Rantzau-Haus sowie den angrenzenden gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt entstehen wichtige Synergieeffekte.

Das Grundstück der VHS am Bahnhof würde damit nicht mehr benötigt und könnte für Wohnungsbauvorhaben oder eine innerstädtische Kita veräußert werden.

Das vorhandene Bibliotheksgebäude sollte wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Ratssaal zugeführt werden und entsprechend saniert werden. Damit bildet es mit dem benachbarten Rathaus und dem empfohlenen Neubau wieder eine Einheit.

Die Fläche zwischen dem Peter-Rantzau-Haus und dem Jugendhaus 42, auf der sich aktuell die marode Skateranlage befindet, sollte temporär gestaltet werden und als Potenzial für eine innerstädtische Kita vorgehalten werden, da der Bedarf gerade in der Innenstadt in absehbarer Zeit steigt. Die Skateranlage kann entsprechend an den Rand des Stormarnplatzes/Ecke An der Reitbahn verlagert oder in den neuen Jugendpark integriert werden.

Es wird empfohlen die Baumaßnahme mit der Anlage einer neuen Tiefgarage unter dem Stormarnplatz zu koppeln. Damit entstehen zentrumsnah ausreichend neue öffentliche Parkplätze, die u.a. eine verkehrsfreie Gestaltung des Rathausplatzes ermöglichen. **Eine Prüfung der Anzahl der Stellplätze sowie der Erschließungsmöglichkeit der TGA durch die Verkehrsgutachter folgt noch.**

Der westliche Stormarnplatz wird zurzeit von verschiedenen Sportvereinen genutzt. Die Sportflächen sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Eine Verlagerung der Sportplätze sowie eine künftige Bebauung dieser Flächen ist ebenso umstritten wie eine Bebauung des Rathausplatzes. Allerdings sieht der im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan bereits Ersatzflächen am Rand des Gewerbegebietes vor.

Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Ahrensburg erscheint eine Bebauung des westlichen Stormarnplatzes nach Ablauf der Abschreibungsfrist der Sportplatzerneuerung aus gutachterlicher Sicht unbedingt angeraten.

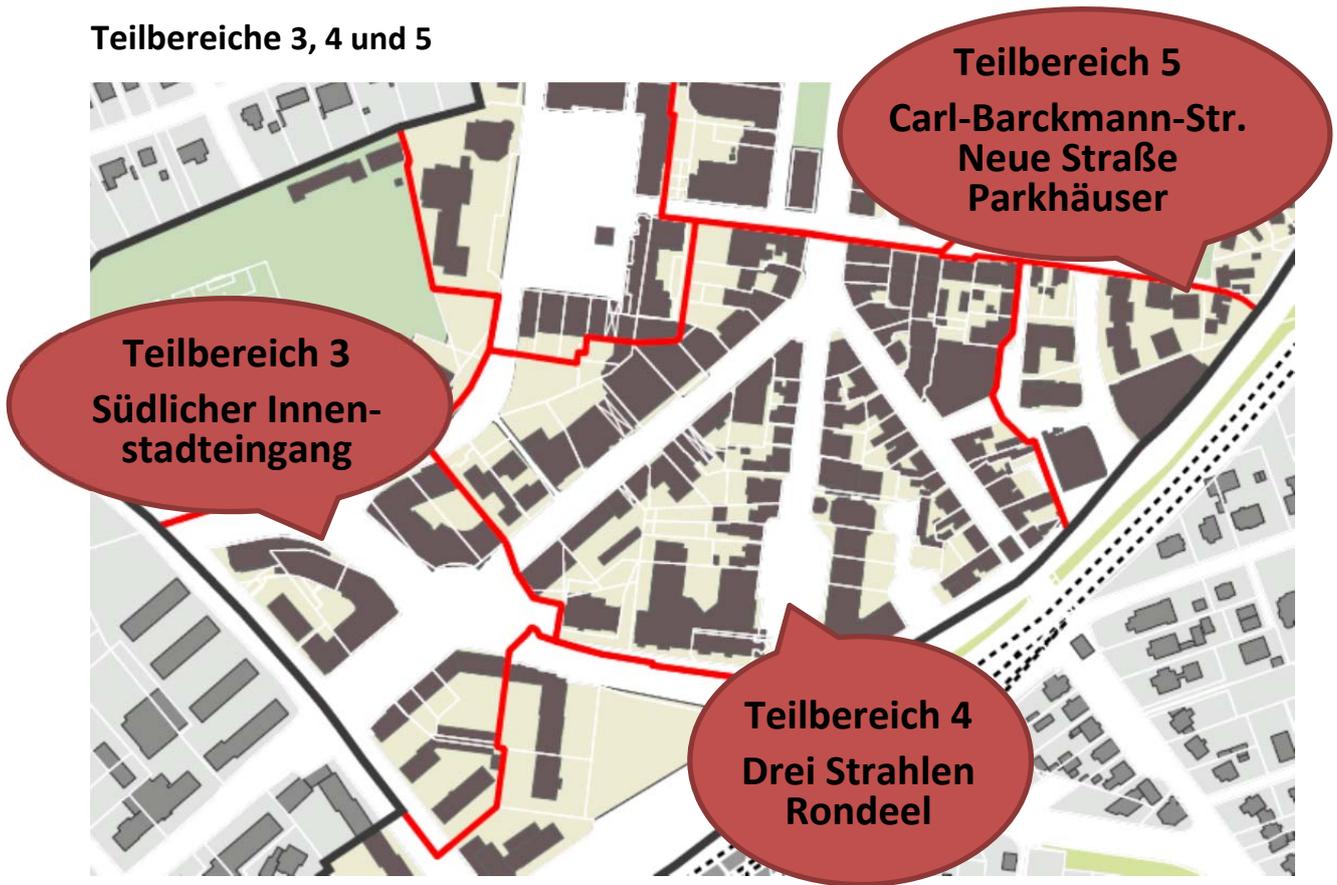
Teilräumliche Analyse und Maßnahmenempfehlungen

Da es sich dabei um städtische Flächen handelt, sollte folgendes berücksichtigt werden:

- Das Bebauungskonzept für den Stormarnplatz sollte in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt werden.
- Beim Verkauf der Grundstücke ist darauf zu achten, dass dort ein hoher Anteil (mindestens 30%) öffentlich geförderter Wohnungen entsteht.
- Das Interesse für neue Wohnformen (Baugemeinschaften, Autofreies Wohnen) sollte in der Stadt und möglicherweise in Zusammenarbeit mit der Hamburger Agentur für Baugemeinschaften ausgelotet werden.
- Angesichts der prominenten Lage, sollte eine Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten /ha nicht unterschritten werden.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<p><u>östlicher Stormarnplatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung attraktiver Angebote für Jugendliche im Freiraum ▪ Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für das Rathaus (Büros, Besprechungsräume, Fraktionsräume, Ratssaal) ▪ Verlagerung der VHS zur Stärkung der Einzelhandelslage ▪ Nutzung von Synergieeffekten zwischen den öffentlichen Bildungseinrichtungen (Bibliothek, VHS, Peter-Rantzau-Haus) ▪ Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen <p><u>westlicher Stormarnplatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung der heutigen Sportplätze für bezahlbaren Wohnraum 	<p><u>östlicher Stormarnplatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung mobiler, temporärer Ruhe- und Verweilangebote gemeinsam mit den Jugendlichen (6) ▪ Neugestaltung der Wiese zum Jugendpark in Kombination mit einer barrierefreien öffentlichen Tiefgarage: Vorbereitung durch freiraum- /verkehrsplanerischen Wettbewerb unter Berücksichtigung von Skateranlage (neuer Standort), Bolzplatz, Basketballfeld und Verweilmöglichkeiten (Entwicklung der Vorgaben mit den Jugendlichen) (→ Teilbereich Rathausplatz) (7) ▪ Neubau VHS/Bibliothek zwischen Rathaus und Peter-Rantzau-Haus: Vorbereitung durch einen hochbaulichen Wettbewerbs für die Neubebauung (8) <p><u>westlicher Stormarnplatz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtung einer Anlaufstelle für Interessenten für Baugemeinschaften (9) ▪ Verdichtete Wohnbebauung mit hohen Freiraumqualitäten: Vorbereitung durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb (10)

Teilbereiche 3, 4 und 5



3 Südlicher Innenstadtzugang Hamburger Straße



Die Hamburger Straße bildet von Süden kommend am sogenannten AOK-Knoten den zentralen Stadteingang in die Innenstadt.

Qualitäten und Potenziale



- Attraktiver Stadteingang im Nord-Westen (Domicil)

Defizite und Handlungsbedarfe



- von Weitem kaum erkennbarer Beginn der Innenstadt, erst von Nahem Formulierung des Stadteingangs auf der Westseite durch den Neubau des Domicils
- Brachen und Leerstände im östlichen Bereich (Hamburger Straße / Ecke Gerhardstraße) sowie an der Hamburger Straße 43-45 (siehe auch Ergänzungsbereich Bahnhof)



- Kfz-geprägte Straßenräume
- hohe Kfz-Verkehrsbelastung und zeitweise Probleme im Verkehrsablauf am AOK-Knoten

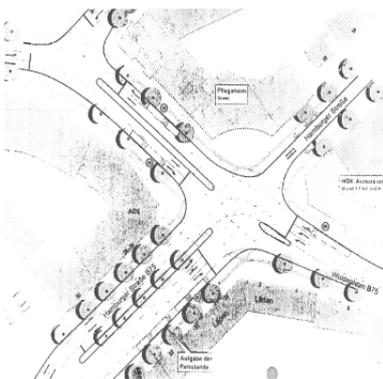


Vorliegende Konzepte und Ideen



1995 Bebauungsplan

Für den südwestlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan (B-Plan 16) aus dem Jahr 1995 vor. Dieser ermöglicht die Bebauung durch ein Gebäude mit einer Arkade im Platzbereich.



2011 Konzept zum Umbau des AOK-Knoten

Nach einer Diskussion um den Umbau des AOK-Knoten als Kreisverkehrsanlage oder durch eine Erweiterung des Knotenpunktes fasste der Bau- und Planungsausschuss am 15. Juni 2011 den Beschluss, den Knoten "als Lichtzeichen geregelter Knotenpunkt in Anlehnung an die Gutachten der Büros Brilon Bonzio Weiser und Schnüll Haller Partner"¹⁴⁷ umzubauen.

Aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen sowie fehlender Mittel ist der Umbau bislang nicht umgesetzt worden.

Fazit und Empfehlungen

Zurzeit wird der Zugang zur Innenstadt an dieser Stelle kaum erkennbar. Gleichzeitig ist der AOK-Knoten bereits jetzt an der Grenze seiner Belastbarkeit, so dass dieser eines verkehrstechnischen Umbaus bedarf.

Eine eindeutige Markierung des Innenstadteingangs ist insbesondere für Besucher von außerhalb wichtig für die Orientierung. Dazu ist die Bebauung des südöstlichen Auftaktes der Hamburger Straße sowie die entsprechende Gestaltung des innerstädtischen Straßenraums notwendig.

Eine neue Bebauung sollte mit der Westseite sowohl hinsichtlich der Form und Kubatur als auch hinsichtlich der Materialien korrespondieren.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Verkehrsabflusses am AOK-Knoten ▪ Markierung und Betonung des Innenstadteingangs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau des AOK-Knotens (11) ▪ Sanierung des Trogs zwischen AOK-Knoten und Tunnel (12) ▪ Bebauung der Ecke Hamburger Straße / Woldenhorn (13) ▪ Umgestaltung des Straßenraums der Hamburger Straße (→Teilbereich Hamburger Straße) (14)

¹⁴⁷ vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ahrensburg 2011/74

4.1 Drei Strahlen: Rondeel, Hagener Allee und Manhagener Allee



Die "Drei Strahlen", die im belebten und beliebten Rondeel zusammen treffen, bilden den Haupteinkaufsbereich Ahrensburgs. Dort befinden sich neben dem Magnet Kaufhaus Nessler, vielfältige kleine, häufig inhabergeführte Geschäfte.

Die Straßenräume der "Drei Strahlen" sind im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße Woldenhorn in den 1980er Jahren umgestaltet worden und werden durch über den südlich liegenden Heinz-Beusen-Stieg sowie über private Grundstücke geführte Wege und Durchgänge miteinander verbunden.

Qualitäten



- Altstädtisch anmutender, beschaulicher Stadtraum (Gebäudegliederung und Höhe) mit Bebauung aus der Jahrhundertwende
- attraktiver Straßenraum mit Baumbestand und Straßenraumgestaltung (letzte Städtebauförderung der 1980er und 1990er Jahre)
- attraktiver belebter Stadtraum und Treffpunkt
- Funktionierender, kleinteiliger Einzelhandel in den „Drei Strahlen“ und in der Hamburger Straße
- Gastronomie, auch im Innenbereich der Strahlen
- Rondeel als belebter und beliebter Platz
- attraktive Straßenraumgestaltung mit Baumbestand (Alleen)

Defizite und Handlungsbedarfe



- Mängel bei der Führung des Radverkehrs: unklare Führung, Wege im Seitenraum zu schmal, Konflikte mit Fußgängern (besonders Hagener Allee, Rondeel)
- Dominanz des ruhenden Verkehrs, Lieferverkehrs
- mangelnde Barrierefreiheit (Bodenbeläge, Geschäftseingänge, Straßenquerungen, Aufsteller, Gastronomie)
- stellenweise Leerstände im südlichen Bereich
- wenig erkennbare Zugänge zu den Durchgängen
- heterogene Räume mit sehr unterschiedlichen überwiegend privaten Nutzungen zwischen den Strahlen (Stellplätze, Garten, Café, Zugänge zu Wohnanlage)
- fehlender Durchgang zwischen Manhagener und Hagener Allee
- Durchschneidung der Strahlen durch die Bahnlinie
- hohe Verkehrsbelastung durch die Dialyseklinik

Vorliegende Konzepte und Ideen

Die Entwicklungsdynamik und vorliegende Konzepte konzentrieren sich aktuell auf die Hamburger Straße. Aktuell wurde die Hagener Allee im Bereich des Platzes umgestaltet, weitere Konzepte liegen nicht vor.

Fazit und Empfehlungen

Da die drei Strahlen zwar grundsätzlich funktionieren, jedoch bezüglich ihrer Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit Defizite aufweisen, werden hier insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Umgestaltung der Straßenräume empfohlen, die dazu beitragen, die unten genannten Ziele zu erreichen (vgl. Tabelle).

Darüber hinaus ist beim Bau der neuen S-Bahnlinie 4 unbedingt darauf zu achten, dass die bereits durch die Bahnlinie beeinträchtigten historischen Blickbeziehungen erhalten bleiben. Diese dürfen nicht durch neue Lärmschutzwände voneinander getrennt werden, sondern sollten zumindest optisch miteinander verbunden bleiben.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Barrierefreiheit (Bodenbelag, Querungen, Eingänge in Geschäfte) in den Strahlen ▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit (besonders im Bereich des Rondeels) ▪ Verbesserung der Orientierung / Verbindungen zwischen den Strahlen ▪ Verbesserung der Erreichbarkeit der beiden Parkhäuser an der Neuen Straße (→ Teilbereich Neue Straße / Carl-Barckmann-Straße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Barrierefreiheit und der Orientierung am Rondeel (vgl. Vorkonzept GGR, tollerort) (15) ▪ Umgestaltung Straßenräume (Hagener und Manhagener Allee) und Änderung der Verkehrsführung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und Beteiligung der Anlieger (vgl. Vorkonzept GGR, tollerort) (16) ▪ Erarbeitung und Umsetzung eines Beleuchtungs- / Gestaltungskonzeptes für die Durchgänge zu den Verbindungen zwischen den Drei Strahlen. (17) ▪ Grundstückskauf und Anlage der Verbindung zwischen Hagener Allee und Manhagener Allee (18)

4.2 Hamburger Straße | Verbindung zum Rathausplatz



Die Hamburger Straße ist durch das Kaufhaus Nessler einer der zentralen Anlaufpunkte Ahrensburgs. Gleichzeitig finden sich dort jedoch neben alteingesessenen Geschäften weitere Nutzungen wie ein großes Ärztehaus und der Neubau eines Bürogebäudes in der Hamburger Straße 12.

Der Straßenraum besitzt, anders als die anderen Strahlen, nach wie vor den Charakter einer ehemaligen Bundesstraße.

Qualitäten und Chancen



- Ankernutzung: Kaufhaus Nessler
- Verbindung zum Rathausplatz über die Passage zwischen Nessler und der Sparkasse Holstein
- punktuell vorhandene Alleebäume

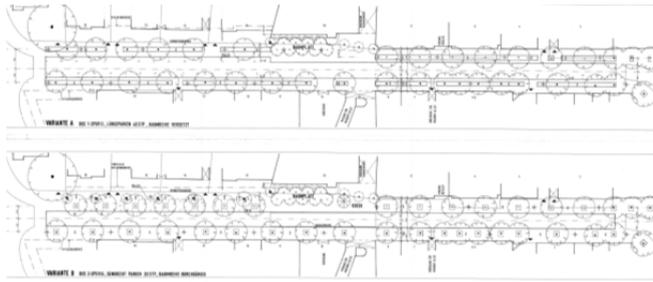


Defizite und Handlungsbedarfe



- 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
- magelnde 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“)
- unangemessene Dichte im südlichen Abschnitt der Hamburger Straße
- Parkplatzbedarf durch Ärztehaus

Vorliegende Konzepte und Ideen



1998: Vorentwurf Schindel

Durch das Architekturbüro Schindel, das die Entwurfsplanung für die Umgestaltung der gesamten Innenstadt im Jahr 1989 angefertigt hat, ist ein Vorentwurf für die Hamburger Straße erstellt worden, der jedoch nicht umgesetzt wurde.



2002: B-Plan 51 4. Änderung: Aufstellungsbeschluss Parkhaus

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Entwurf des Parkhauses sah ein 4-geschossiges Parkhaus mit insgesamt 241 Stellplätzen vor.



2015: Zweiter Bauabschnitt Hamburger Straße 12

Für die Hamburger Straße 12 liegt nun die Idee zu einem zweiten Bauabschnitt vor, das den Straßenraum der Manfred-Samusch-Straße ähnlich fasst, wie zuvor das angedachte Parkhaus, jedoch vor allem einer Büronutzung dienen soll.

Fazit und Empfehlungen

Die Hamburger Straße ist einer der Straßenräume in der Innenstadt mit den größten funktionalen und Gestaltungsdefiziten und der geringsten Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig handelt es sich um einen dynamischen Bereich mit zahlreichen aktuellen Neubauten bzw. sanierten Gebäuden (Domicil, Sanierung Sparkasse, Hamburger Straße 12, Ärztehaus). Während die westliche Seite bereits durch eine großmaßstäbliche, überwiegend viergeschossige Bebauung geprägt ist, von der die älteren Gebäude der Hamburger Straße deutlich abweichen, befindet sich auf der Ostseite kleinteiligere Bebauung.

Das vorrangige Ziel besteht daher zunächst in der Umgestaltung des Straßenraums zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger/Barrierefreiheit, fließender und ruhender Verkehr/ Lieferverkehr) sowie der Erreichbarkeit des Ärztehauses.

Zur Formulierung einer einheitlichen Raumkante sollte zudem die ältere Bebauung neben dem Neubau der Hamburger Straße 12 auf der Westseite perspektivisch ersetzt werden.

Diese Neubebauung sollte auch eine neue Raumkante an der Manfred-Samusch-Straße berücksichtigen, die durch den zweiten Bauabschnitt fortgeführt werden sollte. Angesichts des neuen Durchgangs zwischen der Hamburger Straße und der Manfred-Samusch-Straße und den Potenzialen, die diese Flächen auch für eine Einzelhandelsnutzung bergen, sollten die Erdgeschosse entlang des Durchgangs sowie an der Manfred-Samusch-Straße eine künftige Einzelhandelsnutzung oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr ermöglichen, um damit einen möglichen Rundweg durch die Innenstadt zu stärken. Dieses ist im Bebauungsplan durch die Festlegung einer ausreichenden EG-Geschosshöhe (3,50 – 4m) zu berücksichtigen.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Aufenthalts- und Verweilqualität in der Hamburger Straße ▪ Formulierung einer einheitlichen Raumkante auf der Westseite der Hamburger Straße ▪ räumliche Fassung der Manfred-Samusch-Straße ▪ Stärkung eines Rundweges (Hamburger Straße – Manfred-Samusch-Straße - Rathausplatz – Klaus Groth-Straße – Rondeel – Hamburger Straße) durch Ergänzung der Einzelhandelsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung Hamburger Straße unter Beteiligung der Anlieger und unter Berücksichtigung des Alleenkonzeptes und der Barrierefreiheit (vgl. Vorkonzept GGR, tollerort) (14) ▪ Abriss und Ersatz der älteren Bebauung auf der Westseite der Hamburger Straße 14-16, Neubebauung unter Berücksichtigung von potenziellen Flächen für Einzelhandel im EG entlang des Durchgangs (19) ▪ Neubebauung entlang der Südseite der Manfred-Samusch-Straße (hinter Nessler) mit, unter Berücksichtigung von Einzelhandelsflächen im EG (20)

5 Carl-Barckmann-Straße I Neue Straße I Parkhäuser



Am Rande der Innenstadt um die Neue Straße herum befinden sich zwei Parkhäuser mit insgesamt rund 450 Stellplätzen in privatem Eigentum, die jedoch kaum belegt werden und selbst zu Stoßzeiten nie vollständig ausgelastet sind.

Qualitäten und Chancen



- Neues Parkhaus (Meierei) am Rand der Innenstadt sowie stellenweise neu gestaltete Straßenräume
- Nähe zur Innenstadt (Manhagener Allee)
- umfangreiches, ungenutztes Parkraumpotenzial



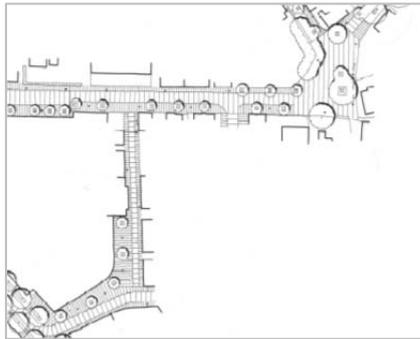
Defizite und Handlungsbedarfe



- wenig attraktives Parkhaus (Carl-Barckmann-Straße/Woldenhorn)
- keine direkte Zufahrt in das Parkhaus Alte Meierei vom Woldenhorn aus
- Geringe Auslastung der beiden vorhandenen Parkhäuser (keine Nennung in der Befragung der Einzelhandelsgutachter)
- fehlende Markierung des Innenstadteingangs an der Carl-Barckmann-Straße (Wirkung der Carl-Barckmann-Straße als Hauptverkehrsstraße, geringe Querung)
- Wenig attraktive und für Ortsfremde schwer wahrnehmbare fußläufige Verbindung in die Innenstadt
- sehr unterschiedliche Materialität der Straßenräume erschwert Orientierung



Vorliegende Konzepte und Ideen



1989: Gesamtkonzept Straßenräume der Innenstadt (Schindel)

Im Zuge der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Umgestaltung der Straßenräume in der Innenstadt wurde auch für den östlichen Bereich der Lohe sowie für Teile der neuen Straße ein Entwurf angefertigt.

Fazit und Empfehlungen

Die beiden Parkhäuser um die Carl-Barckmann-Straße stellen das wichtigste innerstädtische Parkraumpotenzial dar, das einer weiteren Entwicklung bedarf.

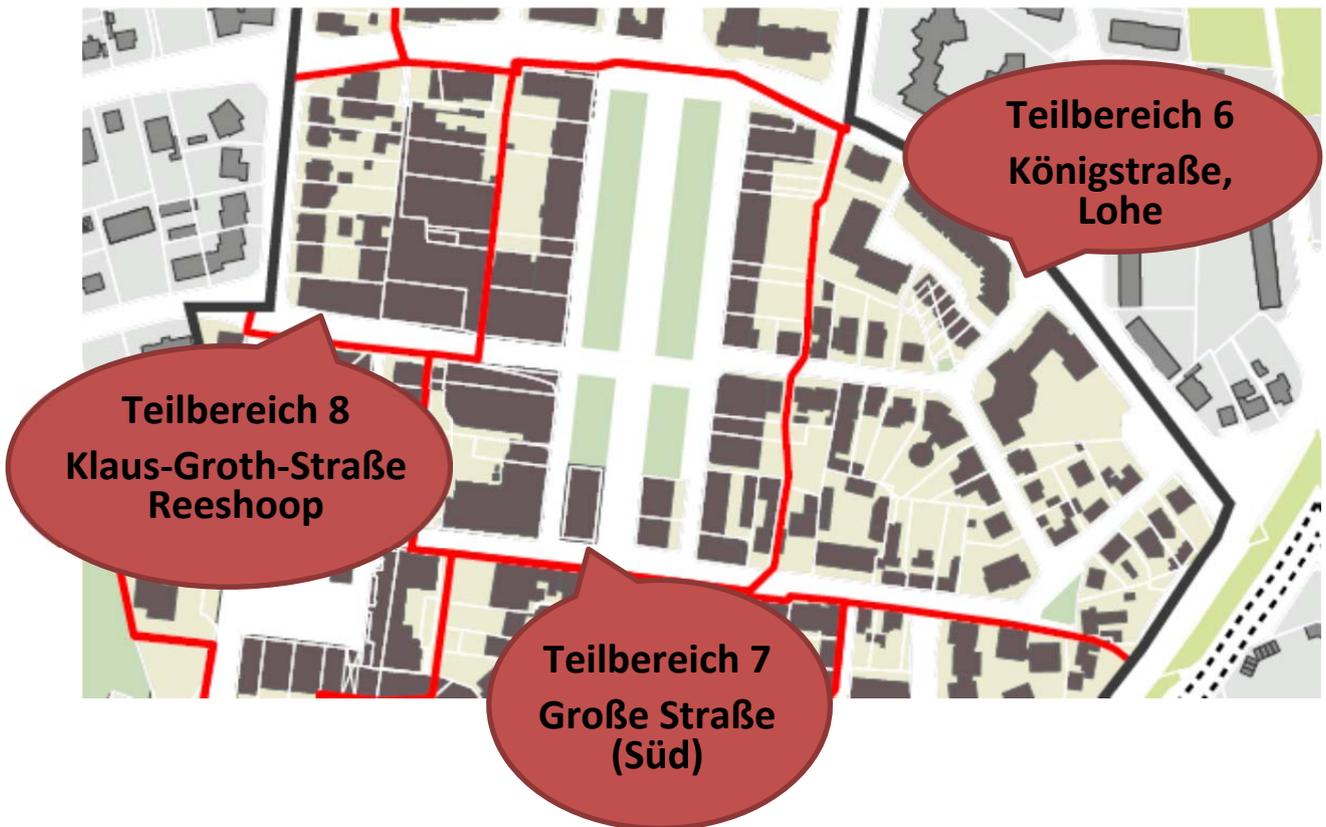
Das nördliche Parkhaus ist zwar belegt mit Baulasten für Bauvorhaben in der Umgebung, jedoch selbst zu Spitzenzeiten unterausgelastet und verfügt über ein großes Stellplatzpotenzial. Allerdings ist baulich sehr unattraktiv. Der Weg von dort aus zum Rondeel ist deutlich kürzer als beispielsweise von der Alten Reitbahn aus, ist jedoch wenig attraktiv, da er durch wenig innerstädtisch genutzte Bereiche, über unattraktive Fußwege sowie durch Hinterhofsituationen führt.

Ziel sollte es daher sein, diese Parkhäuser für Besucher der Innenstadt durch folgende Maßnahmen attraktiver zu gestalten:

- integrierte Parkraumbewirtschaftung und Preisdifferenzierung der Parkplätze
- Sanierung oder Ersatz des unattraktiven Parkhauses (je nach Wirtschaftlichkeit)
- Attraktivierung der öffentlichen Räume durch Umgestaltung der Verbindung über die Neue Straße in die Innenstadt sowie durch die Aufhebung der Hinterhofsituation (Neubauten Ecke Neue Straße / Heinz Beusen Stieg)

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none">▪ Attraktivierung der vorhandenen Parkmöglichkeiten▪ Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung in die Innenstadt	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanierung oder Ersatz des vorhandenen nördlichen Parkhauses (in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit) (21)▪ Umgestaltung Straßenraum Neue Straße und Carl-Barckmann Straße (im Zusammenhang mit Lohe), unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit (22)▪ Blockschließung Heinz-Beusen-Stieg (23)

Teilbereiche 6, 7 und 8



6 Königstraße I Lohe



Bei den Straßen Königstraße und Lohe handelt es sich um Teile der historischen Achse (Lohe) in denen sich sowohl ältere Instenhäuser als auch kleinere Villen der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert befinden.

Qualitäten und Chancen



- Königstraße:
 - Attraktiver und überwiegend barrierefreier Straßenraum
 - kleinteilige, teilweise historische Bausubstanz (Villen)
- Lohe (Ostseite)
 - kleinteilige, teilweise historische Bausubstanz (Katen)



Defizite und Handlungsbedarfe



- Dominanz des ruhenden Verkehrs, besonders am Ende der Lohe als Endpunkt der Achse
- Kein Endpunkt der Achse Lohe (Platz ohne Nutzung im Privateigentum)
- Lohe:
 - überformte historische Bausubstanz
 - Bausubstanz in schlechtem Zustand
 - innenstadtfremde Nutzungen (Autowerkstatt)
 - sehr heterogene Bebauung (Alter, Kubatur, Höhen) ohne einheitliche Bauflucht
 - im östlichen Bereich: schlechter Zustand des Straßenraums (Barrierefreiheit, wechselnde Straßenbeläge)



Vorliegende Konzepte und Ideen



Der Entwurf zur Entwicklung des Blocks zwischen Lohe und Königstraße sieht vor, auf der Nordseite durch An- bzw. Neubauten eine durchgehenden Bauflucht zu entwickeln.

Die langen rückwärtigen Grundstücke der Lohe sollen laut Konzept durch eine von der Großen Straße ausgehende neue Wegeverbindung erschlossen werden.



Studie für 3 Innenstadtbereiche (Quelle: Stadt Ahrensburg FD IV.2.; November 2010)

Darüber hinaus ist der östliche Abschnitt der Lohe Teil des Gesamtkonzeptes zur Umgestaltung der Straßenräume aus dem Jahr 1989 (vgl. auch Teilbereich 5 Carl-Barckmann-Straße | Parkhäuser | Neue Straße).

Fazit und Empfehlungen

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, der fehlenden klaren Raumkanten, der teilweise schlechten Bausubstanz, innenstadtfremder Nutzungen (Autowerkstatt) sowie der bereits vorhandenen Verdichtungsansätze durch neue Wohnbebauung wird eine weitere Verdichtung im westlichen Bereich der Lohe entsprechend der vorliegenden Studie der Stadt Ahrensburg empfohlen.

In diesem Zusammenhang können auch Teil der bislang wenig verdichteten Innenbereiche stärker genutzt werden, unter Berücksichtigung des hohen Grünanteils in diesem Gebiet.

In Lohe / Ecke Königstraße sollte die ausschließlich kleinteilige Struktur, als Bestandteil der ehemaligen dörflichen Siedlung erhalten bleiben. Dieser Bereich bedarf als Endpunkt der historischen Achse einer besonderen Gestaltung und Ausformulierung eines Platzes.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer klaren Raumkante nördliche Lohe durch ergänzende Wohnbebauung ▪ Ausbildung eines Endpunktes an der historischen Achse (Lohe / Rathausstraße) ▪ Erhalt der Kleinteiligkeit in der Königstraße und am Ende der Lohe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatz der kleinteiligen Bausubstanz im westlichen Bereich der Lohe durch Neubau (24) ▪ Blockrandschließung Lohe/Woldenhorn durch Wohnungsbau, unter Berücksichtigung der vorhandenen Parkplätze (25) ▪ Umgestaltung des Straßen- und Platzraumes östliche Lohe, unter Berücksichtigung des Endpunktes der Achse (26)

7 Große Straße Süd



Die südliche Große Straße ist zentraler Bestandteil des barocken Stadtgrundrisses mit den seitlichen Kohschietstraßen und der zentralen Mittelachse. Sie ist gleichzeitig Ort zahlreicher Stadtfeste (z.B. Stormarn kocht auf, Stadtfest, Weinfest). Sie ist im Jahr 2011 komplett umgestaltet worden und verfügt nun über unterschiedlich gestaltete Bereiche. Die Randbebauung stammt aus den 1970er bis 1980er Jahren, als die Innenstadt von Ahrensburg einen starken Wachstumsschub erfuhr und in diesem Zusammenhang die historischen Gebäude zugunsten einer höheren Verdichtung abgerissen wurden.

Qualitäten und Chancen



- Gut funktionierende Gastronomie auf der Ostseite und attraktive Platz- und Grünräume (Buchenhecken, kleine Oasen), einzelne Spielgeräte, Bocciaplatz
- Grasfläche gut begehbar und flexibel nutzbar
- Technische Infrastruktur für Stadtfeste ist vorhanden und wird gut genutzt



Defizite und Handlungsbedarfe



- Unsanierte und uneinheitliche Solitärbauten am Rondeel im Eingang zur Großen Straße und fehlende Orientierung Richtung Schloss
- Dominanz des ruhenden Verkehrs, der auch Gefahren für Radfahrer bietet
- Radverkehrsführung
- Insbesondere für Einzelhandel schlechter funktionierende Westseite; verschiedene Leerstände (z.B. CCA und drei weitere Ladenlokale)
- zu wenig attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene



Vorliegende Konzepte und Ideen

Da die Große Straße erst vor wenigen Jahren umgestaltet wurde, liegen keine aktuellen Konzepte und Ideen vor.

Fazit und Empfehlungen

Bei der Großen Straße handelt es sich um einen attraktiven innerstädtischen Grünraum, dessen Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten noch optimiert werden können. Dazu sollte zum einen die Verkehrsbelastung, insbesondere durch den ruhenden Verkehr, reduziert werden und zum anderen die bereits punktuell vorhandenen Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten durch weitere Bänke und Spielgeräte ergänzt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese punktuellen Ergänzungen nicht zur Beeinträchtigung der Nutzung durch Stadtfeste führen.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Orientierung und des Übergangs vom Rondel in die Große Straße ▪ Verbesserung der Verweilmöglichkeiten und Stärkung der gastronomischen Nutzung ▪ Verbesserung der Verkehrssicherheit (Radverkehr) ▪ Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der barocken Platzanlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ einheitliche Sanierung (oder Ersatz in gleicher Kubatur) der 1970er Jahre Gebäude im Eingang zur Großen Straße (27) ▪ Ergänzung der Spielgeräte in der Nähe der Gastronomieeinrichtungen (28) ▪ Schaffung zusätzlicher Sitzgelegenheiten (29) ▪ Umsetzung des Vorkonzeptes für die Große Straße mit Reduzierung der vorhandenen Parkplätze und stellenweise Ersatz durch Fahrradständer (vgl. Vorkonzept GGR) (30)



Ausführungsplanung Große Straße Süd – Grünflächen(Quelle: Stadt Ahrensburg 2010)

8 Klaus-Groth-Straße I Reeshoop



Die Klaus Groth-Straße wurde in den Jahren 2010/2011 im Zusammenhang mit dem Bau des CCA umgestaltet. Heute ist sie eine Fußgängerstraße, in der die Zu- und Ausfahrten des Parkhauses CCA liegen. Der Bereich zwischen den Ausfahrten wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Platz wahrgenommen.

Qualitäten



Klaus-Groth-Straße

- sehr gut angenommene Tiefgarage
- funktionierender Einzelhandel
- autofreier Straßenraum

Reeshoop

- attraktive historische Bausubstanz

Handlungsbedarfe



Klaus-Groth-Straße

- unattraktiv und steinern empfundener Außenraum ohne attraktive Verweilmöglichkeiten
- lange fensterlose Fassadenbereiche (Aldi)
- stellenweise Leerstand im CCA
- stellenweise mangelhafte Barrierefreiheit
- fehlende Orientierung beim Übergang in die Große Straße



Reeshoop / Bei der Doppeleiche

- teilweise leer stehendes Gebäude aus den 1970er Jahren, das dem Innenstadteingang nicht gerecht wird (vgl. Abbildung links unten)



Vorliegende Konzepte und Ideen

Im Rahmen des Umbaus der Klaus-Groth-Straße lagen verschiedene Entwürfe vor (Gestaltung der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie beispielbare Bank), die in reduzierter Form realisiert wurden.

Fazit

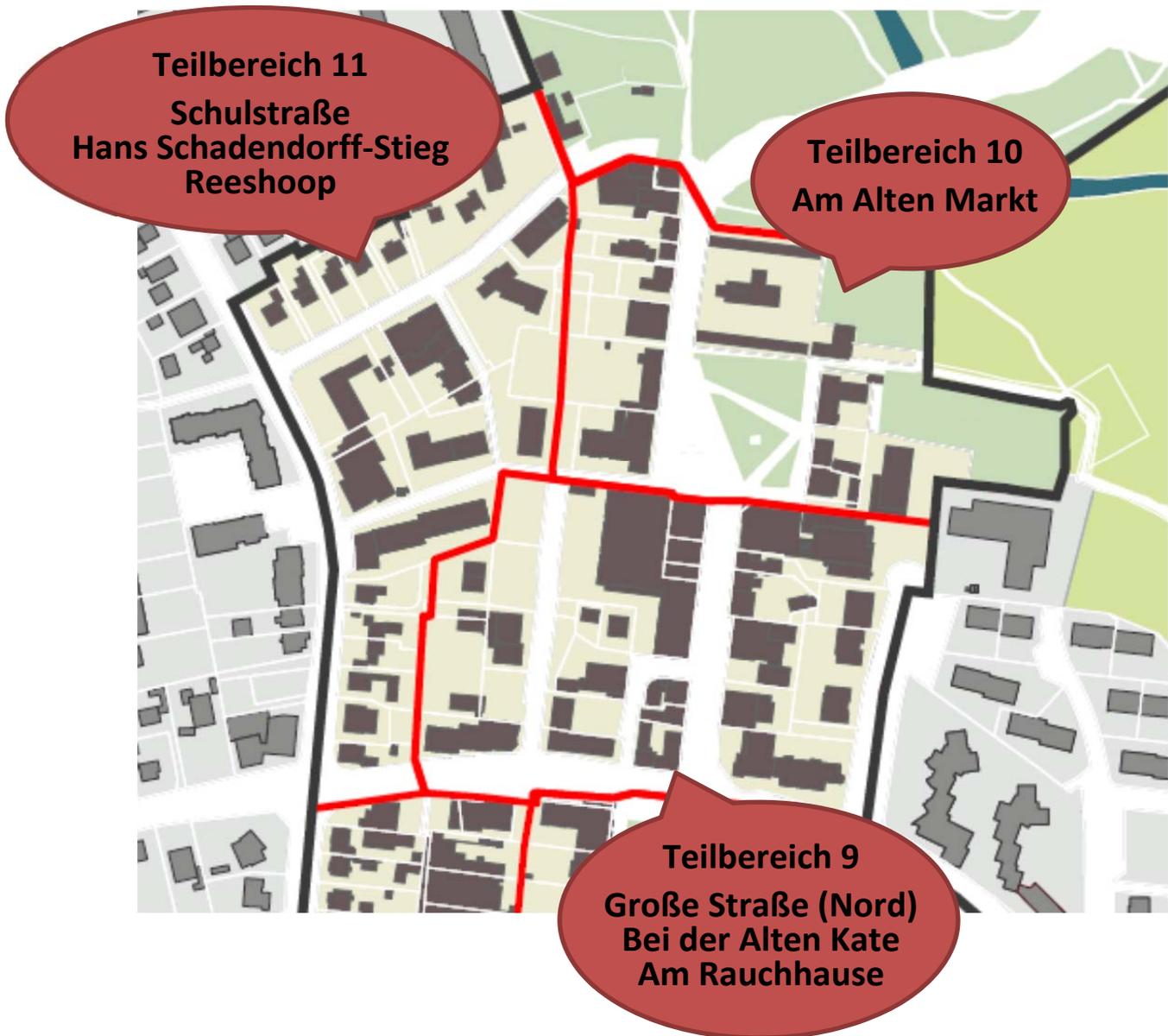
Aufgrund der steinernen Gestaltung des Straßenraums der Klaus-Groth-Straße sowie nur geringer attraktiver Verweilmöglichkeiten und stellenweise fensterloser Straßenfronten ist die Tiefgarage unter der Klaus-Groth-Straße zwar als Parkplatz beliebt, der Straßenraum selber besitzt jedoch kaum Aufenthaltsqualitäten und wird außerhalb der Geschäftszeiten von einzelnen Jugendlichen als unangenehm empfunden.

Punktuelle Ergänzungen durch attraktivere Sitzgelegenheiten von hoher Qualität und Aufenthaltsbereiche (siehe auch Große Straße Süd) können die Aufenthaltsqualität verbessern. Dabei sollten die Verweilmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Großen Straße bedacht werden und berücksichtigen, dass Verweilorte für verschiedene soziale Gruppen geschaffen werden sollten.

In der Straße Reeshoop besteht aufgrund der vorherrschenden kleinteiligen und stadtbildprägenden Bebauung aus dem beginnenden 20. Jahrhundert lediglich an der Ecke zur Doppeleiche Handlungsbedarf. Das dortige Gebäude ist sanierungsbedürftig und wird einem Innenstadteingang nicht gerecht.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<p><u>Klaus-Groth-Straße</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Orientierung beim Übergang in die Große Straße ▪ Verbesserung der Barrierefreiheit ▪ Steigerung der Aufenthaltsqualität <p><u>Reeshoop / Bei der Doppeleiche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Formulierung eines Innenstadteingangs 	<p><u>Klaus-Groth-Straße</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung der Möblierung und Begrünung, insbesondere im autofreien Platzbereich (31) ▪ künstlerische Fassadengestaltung / hochwertige Werbeanlagen der fensterlosen Fassaden (32) <p><u>Reeshoop / Bei der Doppeleiche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abriss des vorhandenen Gebäudes und Neubebauung, die einem Innenstadteingang angemessen ist (33)

Teilbereiche 9, 10 und 11



9.1 Bei der Alten Kate I Am Rauchhause



Bei den alten Katen handelt es sich um die denkmalgeschützten Relikte des am barocken Stadtgrundriss liegenden Bauerndorfes, die einst am nördlichen Ende der Großen Straße lagen. Durch den Straßendurchbruch Bei der Doppeleiche/ Woldenhorn aus den 1970/1980er Jahren wurde dieser nördliche Innenstadtteil vom südlichen abgehängt.

Qualitäten



- Attraktive unter Denkmalschutz stehende Katen mit funktionierender Nutzung (Gastronomie, Dienstleistungen)
- Historisches Speichergebäude
- Moderne Ergänzungsbauten in der Nachbarschaft



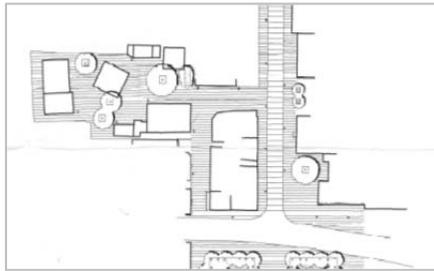
Handlungsbedarfe



- unattraktiver Straßenraum in schlechtem Zustand
- sehr heterogene Bebauung, teilweise mit höherem Sanierungsbedarf
- überbaute Blickachse zum Schloss (Verlängerung der Straße Bei der Alten Kate)
- Brachen und der Lage wenig angemessene Nutzungen (Autowerkstätten) im Umfeld der alten Katen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen



Vorliegende Konzepte und Ideen



1989 Gesamtkonzept Straßenräume der Innenstadt (Schindel)

Das Gesamtkonzept für die Umgestaltung der Straßenräume in der Innenstadt umfasst auch Vorschläge für die Straßen Bei der Alten Kate und Am Rauchhause.



2006 Realisierungskonzept

Im Rahmen des nach der Bewerbung für die Landesgartenschau erarbeiteten Realisierungskonzeptes (Schloßpark – Aue – Innenstadt) wurde auch für den Straßenraum "Bei der Alten Kate" und für die Große Straße (Nord) der neben stehende Vorschlag entwickelt.

Fazit

Der historisch bedeutsame Bereich um die Alten Katen ist bereits seit langem Gegenstand verschiedener Überlegungen. Da dieser Bereich historisch gesehen Teil der Großen Straße war, muss er auch im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Großen Straße betrachtet werden. Dabei muss das vorrangige Ziel sein, die historische Bedeutung der Alten Katen durch Freistellung und Information zu verdeutlichen. Die städtebauliche Situation ist dabei neu zu ordnen, innenstadt-fremde Nutzungen sollten verlagert werden.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hervorhebung der historischen Bedeutung der Alten Katen sowie des Straßenraums "Bei der Alten Kate" ▪ Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Straßen- und Freiräumen ▪ Erhalt und Stärkung der gastronomischen Nutzung ▪ Entwicklung des Bereichs mit einer Innenstadt angemessenen Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ einheitliche Umgestaltung der Freiräume um die Alten Katen (Straßenraum Bei der Alten Kate sowie private Flächen um die Gebäude) auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes aller Eigentümer und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit (34) ▪ Verlagerung der Betriebe Am Rauchhause und Bebauung der Westseite durch Wohnbebauung (Orientierung an den Höhen der umliegenden Bebauung) (35)

9.2 Große Straße (Nord)



Bei der Großen Straße handelt es sich um die zentrale Verbindung zum Schloss, die jedoch nach wie vor den Charakter einer Bundesstraße (ehemalige B 75) besitzt und kaum zum Flanieren oder Verweilen einlädt.

Qualitäten und Chancen



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

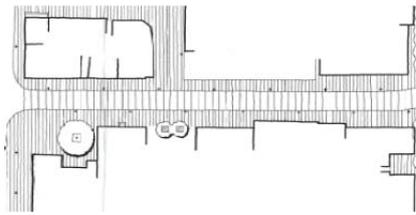
Defizite und Handlungsbedarfe



- überdimensionierter und wenig einladender Straßenraum mit unattraktiver Möblierung
- Dominanz des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich Dopeleiche / 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 den Abschluss der historischen Großen Straße)



Vorliegende Konzepte und Ideen



1989 Gesamtkonzept Straßenräume der Innenstadt (Schindel)

Auch die Große Straße war Teil des Gesamtkonzeptes für die Umgestaltung der Straßenräume in der Innenstadt. Hier wurde eine baumlose Gestaltung in unterschiedlicher Pflasterung vorgeschlagen.



Realisierungskonzept 2006

Im Rahmen der Vorbereitung des nach der Bewerbung für die Landesgartenschau erarbeiteten Realisierungskonzeptes (Schloßpark – Aue – Innenstadt) wurde auch für den die Große Straße (Nord) ein Vorschlag mit alternierenden kurzen Baumreihen und dazwischen liegenden Längsparkplätzen entwickelt.

Fazit

Bei der Großen Straße Nord handelt es sich um die wichtigste Verbindung zwischen den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt und dem Schlossbereich sowie in die nördlichen Stadtgebiete (Gartenholz, Erlenhof, Gewerbegebiet Nord), die ihrer wichtigen Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer aufgrund von gravierenden Gestaltungsmängeln nicht gerecht wird.

Aufgrund ihrer Entfernung zum zentralen Einkaufsbereich ist sie für weiteren innenstadtrelevanten Einzelhandel nicht geeignet.

Das zentrale Ziel in diesem Bereich besteht daher in der Verbesserung der Aufenthalts- und Wegequalität für Fußgänger und Radfahrer durch eine Neugestaltung des Straßenraums. Dabei muss die Blickbeziehung auf die Schlosskirche erhalten bleiben.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Aufenthalts- und Wegequalität (Berücksichtigung von Blickbeziehungen, ruhendem Verkehr) ▪ Verbesserung der Radverkehrsführung ▪ Verbesserung der Orientierung zum Schloss durch eindeutigere Verbindung zwischen beiden Abschnitten der Großen Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung des Straßenraums Große Straße Nord unter Berücksichtigung des Alleenkonzeptes (Konkretisierung des Vorkonzeptes GGR) (36) ▪ Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Große Straße - Woldenhorn/Bei der Doppeleiche (37)

10 Am Alten Markt



Der Alte Markt bildet mit der rund 500 Jahre alten Kirche und den Gottesbuden das historische Herzstück Ahrensburgs, das jedoch in seiner historischen Bedeutung kaum erlebbar wird.

Qualitäten und Chancen



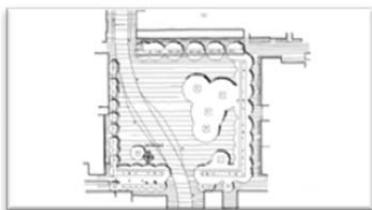
- überwiegend attraktive historische, denkmalgeschützte Bausubstanz (Gottesbuden, Schlosskirche, Pfarrgebäude und Einzelgebäude auf der Westseite)
- erstmalig Blick zum Schloss
- vorhandene Freiflächen mit gastronomischer Nutzung
- attraktiver Baumbestand
- Im hinteren Bereich (ehemaliger Pfarrgarten): Nachverdichtungspotenzial laut ISEK

Handlungsbedarfe



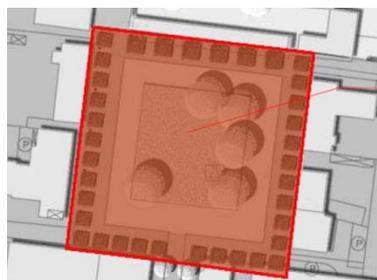
- An der Nordostseite unmaßstäbliche Baukörper
- Überformung der historischen Platzgestaltung und Trennung der beiden Platzhälften durch die ehemalige Bundesstraße mit den Bushaltestellen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs und Stellplatzbedarf durch Ärztehaus
- unattraktive Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Schlosspark (Höhenversprünge, schmale Gehwege)
- fehlende Wegeverbindung Richtung Spielplatz an der Aue
- Brache ehemaliger Pfarrgarten

Vorliegende Konzepte und Ideen



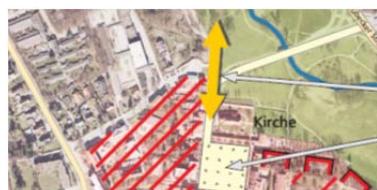
1989 Gesamtkonzept Straßenräume der Innenstadt (Schindel)

Im Gesamtkonzept wird für den Alten Markt die Beibehaltung des Verlaufs der Straße und des Bushaltestellen sowie eine vollständige Pflasterung dieses Bereichs vorgeschlagen.



2006 Realisierungskonzept (Schloßpark – Aue – Innenstadt)

Das Realisierungskonzept sieht eine neue Platzgestaltung vor, bei der die Straße um den Alten Markt herum läuft. Dadurch entsteht innerhalb der Verkehrsfläche eine quadratische Grünanlage, die von der historischen Platzgestaltung abweicht.



2009 ISEK Nachverdichtung Kastanienallee

Gemäß ISEK stellen die Flächen an der Kastanienallee Potenzialflächen für den Wohnungsbau dar, die zugleich eine Stadtkante am Auegrünzug definieren.

Fazit

Auch in der Bürgerwerkstatt herrschte Konsens unter den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern, dass dieser historisch wertvolle Bereich dringend einer neuen Gestaltung bedarf, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Trennwirkung der ehemaligen Bundesstraße aufzuheben. Kein Konsens bestand jedoch bezüglich des künftigen Charakters (Ort der Ruhe oder aktive Bespielung dieses Ortes).

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Reduzierung der Trennwirkung der ehemaligen Bundesstraße ▪ Verbesserung der Radverkehrsführung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung des Alten Marktes und Vorbereitung durch einen freiraumplanerischen Wettbewerb mit verpflichtender verkehrsplanerischer Begleitung unter Berücksichtigung folgender Aspekte (38): <ul style="list-style-type: none"> ○ Einbeziehung der angrenzenden Gottesbuden in den Platzraum und Sichtbarmachung der historischen Gebäude ○ Verkehrsberuhigung durch Verschwenk der Straße ○ Erhalt von straßenbegleitenden Parkplätzen im Osten ○ Erhalt wichtiger Grünstrukturen ○ Verbindung Richtung Spielplatz Kastanienallee ▪ Anlage einer neuen Stellplatzfläche auf der Südwestseite in den rückwärtigen Bereich der Großen Straße (39) ▪ Entwicklung eines Betreiberkonzeptes für eine Museumswohnung Gottesbuden und Sanierung der Gottesbuden in Zusammenarbeit mit der Kirche und evtl. weiteren Anliegern (40) ▪ städtebauliche Entwicklung des Pfarrgartens in Abstimmung mit der Kirche (41)

11 Schulstraße I Hans Schadendorff-Stieg I Reeshoop



Im Bereich um die Schulstraße sind in den letzten Jahren verschiedene neue Wohnbauvorhaben realisiert worden. Gleichzeitig bildet die Kehre am Ende der Schulstraße den zentralen Verbindungsbereich zwischen Innenstadt und Schlosspark und definiert von Norden kommend den Stadteingang.

Qualitäten und Chancen



- heterogene Bebauung (auch denkmalgeschützt: Schule und Turnhalle) mit Ansätzen der Nachverdichtung, auch im Innenbereich in hochwertiger Architektur
- im Reeshoop teilweise historische Gebäude der vorletzten Jahrhundertwende (z.B. Reeshoop 22: Fritz Höger Gebäude)
- verschiedene Freiflächen im Blockinnenbereich als Potenzialflächen vorhanden
- Nähe von Kita und Grundschule
- Parkplätze an der Schule mit Nähe zum Schlosspark (Doppelnutzung)

Defizite und Handlungsbedarfe



- heterogenes Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern sowie verschiedenen Fassadenmaterialien (Putz und Klinkerfassaden)
- Kehre an der Schulstraße mit der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung stellt den Eingangsbereich in die Innenstadt und in den Schlosspark dar sowie die Verbindung zwischen beiden. Dieser Ort wird einem Innenstadteingang weder funktional noch gestalterisch gerecht (→ siehe Schlosspark)
- Kita-Erweiterung aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs und fehlender Betreuungsplätze

Vorliegende Konzepte und Ideen



ISEK 2010

Im ISEK ist der gesamte Bereich um die Schulstraße sowie die Bagatelle (→ siehe Schlosspark) als Nachverdichtungsbereich gekennzeichnet.

Fazit

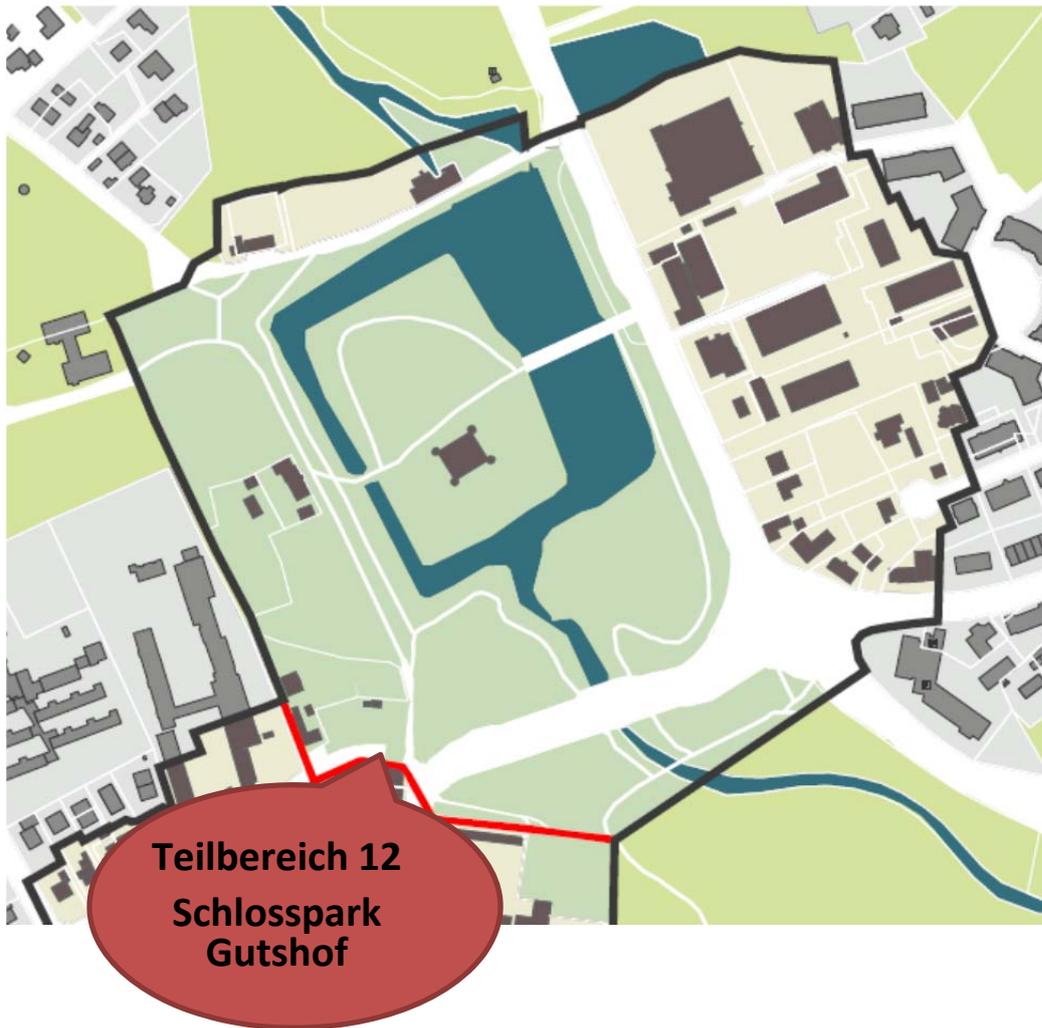
Die Grundstücke um die Schulstraße sind bereits in den letzten Jahren durch Neubauten ergänzt worden, die gegenüber der älteren Bebauung einen Maßstabssprung vollziehen. Einige Flächenpotenziale liegen noch vor, die einer künftigen Bebauung zugeführt werden könnten. Diese müssen im Zusammenhang mit der Entwicklung der kirchlichen Kita Schulstraße gesehen werden (Ausbau oder Schließung).

Der Standort der Kita in der Schulstraße ist angesichts des stetigen Ausbaus der Schlossschule, der steigenden Bedarfe an Kinderbetreuung, sowohl für U6 als auch für Grundschulkinder sowie der Nähe zur Schlossschule (flexible Reaktionsmöglichkeit auf sich ändernde Bedarfe) für die Betreuungssituation sehr bedeutsam. Dabei sollte ein möglicher künftiger Ausbau berücksichtigt werden.

Besonderer Handlungsbedarf besteht am östlichen Ende der Schulstraße, im Bereich des Wendehammers. Diese Situation wird einem Stadteingang und dem sensiblen Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Schloss weder funktional noch gestalterisch gerecht.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen an der Schulstraße ▪ Sicherung und Ausbau des Kita-Standortes ▪ Entwicklung eines Innenstadt- / Schlossparkeingangs am Ende der Schulstraße ▪ Verbesserung der Parksituation am Schlosspark 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Innenstadteingangs durch Neubebauung der westlichen Bagatelle und Umgestaltung des Bereichs um die Schulstraße: Vorbereitung durch einen städtebaulich / freiraumplanerischen Wettbewerb unter Berücksichtigung der Blickbeziehung zum Schloss, des Stadteingangs, der Nutzung eines Cafés, neuer attraktiver Spielangebote auf der Bagatelle (42) ▪ Ausbau der vorhandenen Kita in der Schulstraße sowie Ergänzung der Schulstraße durch Wohnungsbau (43)

Teilbereich 12 Schlosspark mit Gutshof



12.1 Schlossbereich: Schlosspark mit Schloss und Bagatelle



Bei dem Schlossbereich handelt es sich um den wichtigsten Identität stiftenden Bereich von Ahrensburg. Das Schloss mit seinem Museum wird jährlich von ca. 20.000 Besuchern aufgesucht und dient auch als Veranstaltungsort für Kinderaktionen, kleine Konzerte, Ausstellungen und Eheschließungen.

Qualitäten und Chancen



- attraktives, saniertes Schloss auf neu sanierter Schlossinsel
- Open Air-Aufführungen im Schlosspark (Oper, Kino)
- Alter Baumbestand und Standort des ältesten Bürgervereins in historischem Gebäude („Bagatelle“)
- "Inseln" attraktiver Nutzung auf der Bagatelle: Bienenlehr- und SAChaugarten, Rhododendrongarten
- Kooperationsvertrag: "Ahrensburger Schlossensemble" zwischen Schloss, Schlosskirche und Marstall

Defizite und Handlungsbedarfe



- Schloss wird seiner Einzigartigkeit entsprechend nicht ausreichend genutzt (keine Gastronomie/attraktive öffentliche Nutzungen im Schlosspark)
- nicht ausreichende Zahl an Parkplätzen für Veranstaltungen im Schlossbereich
- keine attraktiven Schlossparkeingänge an der Schnittstelle Schulstraße /Schlosspark und an der Bagatelle/Badlantic
- wenig gepflegte Grünflächen an der Bagatelle
- Trennwirkung durch Lübecker Straße / Bauernbrücke
- Kaum sichtbarer Eingang zur Innenstadt an Weinbergkreuzung
- fehlende oder schlechte Qualität der Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Park: rund um die Insel, vom Schloss bis zum Alten Markt, von der Bagatelle zum Schloss, über die Bagatelle von der Lübecker Straße zum Badlantic
- unzureichende Möblierung (Bänke, öffentliche Toiletten)
- Schließzeiten der Schlossinsel ab 17.00 Uhr
- hohe Verkehrsbelastung der Lübecker Straße (Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr)

Vorliegende Konzepte und Ideen



Weihnachtszauber
Schloss Eutin
Gutscheite | Einrichtung | Lebensart
30.11. bis 3.12.06

**2006 Realisierungskonzept Schloßpark-Aue-Innenstadt:
Umgestaltung Schlossterrassen und Innenstadtzugang**

Das auf der Gartenschaubewerbung aufbauende Realisierungskonzept schlägt verschiedene Maßnahmen zur Umgestaltung des Schlossparks vor, prominenteste Maßnahme ist die Entwicklung von Schlossterrassen unterhalb der nördlichen Gottesbuden sowie die Neuerrichtung der Alten Wache mit einem Café

2007 Stadtmarketing Ahrensburg – Bericht

Vorschlag einer Imagekampagne mit dem Schloss als Imageträger, und als Symbol und geistiges Zentrum: Kooperation verschiedener Kultureinrichtungen, Vermarktung des Schlosses als Drehort, Ausbau der Veranstaltungen. z.B. Living Garden auf die Innenstadt ausdehnen in Kooperation mit Radiosendern aus Hamburg und verknüpft mit "Stormarn kocht auf", Familientage am Schloss, gemeinsamer Weihnachtsmarkt auf dem Gutshof¹⁴⁸



2009 Nachverdichtungspotenzial Bagatelle (ISEK)

Das ISEK schlägt die westlichen Bereiche der Bagatelle als Nachverdichtungsbereiche vor und enthält Skizzen einer möglichen Bebauung als "Hofbebauung", "Wohnen im Park" oder "Wohnrand".



2009 Schlossparkkonzept (inkl. historisches Schlossgutachten)

Aufbauend auf dem Realisierungskonzept konkretisiert das Schlossparkkonzept einzelne Bereiche der Parkgestaltung. Der Bereich der Bagatelle ist darin als intensiver bespielter Bereich gekennzeichnet.



¹⁴⁸ vgl. CIMA Präsentation 2007, S. 47 ff

Fazit und Empfehlungen

Das Schloss mit dem Schlosspark und dem angrenzenden Gutshof als zentrales Identität stiftendes Merkmal und attraktives Ausflugsziel für die Bevölkerung der Metropolregion wird seiner Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger Ahrensburgs sowie seiner kulturhistorischen und touristischen Bedeutung momentan nicht gerecht: Viele Bereiche des Schlossparks sind in die Jahre gekommen und werden aktuellen Anforderungen an einen attraktiven Verweilort nicht mehr gerecht, Teile des ehemaligen Gutshofs (Speicher) stehen leer, die Wegeverbindungen in und durch den Schlosspark sind teilweise in schlechtem Zustand.

Die Aufwertung des gesamten Schlossareals und die Verbesserung der Verbindung in die Innenstadt als ein zentrales Ziel dieses Konzeptes werden auch in den Bürgerveranstaltungen bestätigt. Dabei bildet das vorliegende Schlossparkkonzept aus dem Jahr 2009 eine sehr gute Grundlage, die in Teilbereichen noch weiter entwickelt werden sollte (Konkretisierung der Gestaltung der Schlossparkeingänge, Flächen für den ruhenden Verkehr und Busse, Umgang mit den Flächen der Bagatelle, Wegeverbindungen).

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Schlossbereichs als attraktiver Naherholungsort sowie touristischer Anziehungspunkt für die Bevölkerung Ahrensburgs und der Region 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung der Lübecker Straße unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung und des Busverkehrs (Fahrbahn- und Gehwege, Herausnahme des ruhenden Verkehrs) (vgl. Vorkonzept GGR) (44) ▪ Konkretisierung / Ergänzung und Umsetzung der Maßnahmen des vorliegenden Schlossparkkonzeptes: <ul style="list-style-type: none"> ○ Entwicklung barrierefreier Wegeverbindungen im Schlosspark: Rundweg um die Schlossinsel (45) ○ Gestaltung des Schlossparkeingangs im Bereich des Badlantics (46) ○ Herstellung einer barrierefreien Verbindung zwischen Schloss und Marstall mit gesicherter Querungsmöglichkeit über die Lübecker Straße, evtl. in künstlerischer Gestaltung (47) ○ Prüfung der Nutzungsmöglichkeit der Schulparkplätze für Veranstaltungen im Schloss (48)

i

12.2 Schlossbereich: ehemaliger Gutshof mit Marstall und Speicher



Der Gutshof des Schlosses entstand Mitte des 19. Jahrhunderts auf dem Standort des ehemaligen barocken Gartens des Schlosses und beherbergte Ställe, Wirtschaftsgebäude und Speicher. Aktuell wird er durch kleinere Gewerbebetriebe und spezialisierten Einzelhandel (Weinhandel, Antiquitäten) genutzt.

Qualitäten und Chancen



- unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Gutsverwalterhaus
- Bei den übrigen Gebäuden der ehemaligen Gutsanlage handelt es sich laut Schreiben des Landeskonservators (Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein) vom 8. Dezember 2015 um eine " Sachgesamtheit von besonderem Wert gem. § 2 DSchGSH", die nach Abschluss der Inventarisierung mit einem Schreiben an die Eigentümer unter Denkmalschutz gestellt wird.
- gute Steuerungsmöglichkeit bei der Entwicklung des Speichers durch städtisches Eigentum
- vorhandene attraktive Nutzungen mit Publikumsverkehr: Marstall, Antiquitäten, Goldschmiede, Weinhändler
- vorhandene Kooperationen zwischen Weinhändler (20 wines) und Marstall
- attraktiver Multifunktionsplatz
- wichtige Wegeverbindung zum Gartenholz am nördlichen Rand des Gebietes zwischen Marstall und Parkhotel

Defizite und Handlungsbedarfe



- Leerstand des Speichers seit mindestens 10 Jahren
- geringfügiger Leerstand der übrigen Gebäude
- Trennwirkung zwischen Schloss und Gutshof durch L82
- fehlender Eingang am Marstall gegenüber des Schlosses
- wenig sichtbare Gastronomie am Parkhotel
- Nutzung der Multifunktionsfläche als Parkplatz
- heterogene, unattraktive Gestaltung der Straßenräume und Freiflächen

Vorliegende Konzepte und Ideen

Aus den Fachgesprächen und der Bürgerwerkstatt liegen zahlreiche Vorschläge zu einer Entwicklung des Gutshofes vor, der von den Bürgern als besonders wichtiger Bereich identifiziert wurde. Diese sollten im Rahmen der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes überprüft werden: Kunst, Kultur, Bürgerhaus, Tourismus, Musikschule, Gewerbe, Hostel. Ein Professor der HafenCity Universität Hamburg hat Interesse bekundet, unter Zustimmung der Stadt und der übrigen Eigentümer des Gebietes mit den Studierenden die Erstellung eines Nutzungskonzeptes prozesshaft zu begleiten.

Fazit und Empfehlungen

Die historischen Gebäude des alten Gutshofes stellen ein besonderes städtebauliches Potenzial im Schlossbereich dar, das einer Weiterentwicklung bedarf. Die vorhandenen Nutzungen bieten dazu gute Ansatzmöglichkeiten. Es handelt sich dabei bereits um innenstadtverträgliche Nutzungen (spezialisierten Einzelhandel und kleinere Kunsthandwerksbetriebe).

Daher sollte gemeinsam mit den neuen Eigentümern, der Kertz-Stiftung, sowie dem Parkhotel unter Einbeziehung der Schlosstiftung ein Nutzungskonzept für den gesamten Gutshofbereich (inkl. des Speichers) erarbeitet werden, das die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt. Damit kann auch der Gutshofbereich von der touristischen Bedeutung des Schlosses profitieren und sollte gemeinsam mit diesem vermarktet werden.

Die künftige Nutzung des Speichers sollte dabei so angelegt sein, dass sie auch langfristig ohne öffentliche Mittel tragbar ist.

Gleichzeitig sollte der Freiraum des Gutshofbereiches eine einheitliche und attraktive Umgestaltung erfahren, so dass der Gutshof als ein Ensemble erlebbar wird.

Die Anlage von Stellplätzen für Schlossbesucher kann dazu beitragen, den Bereich als Ankunftsort für Schlossbesucher zu qualifizieren und in deren Wege einzubinden.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none">▪ Aufwertung des Gutshofensembles und Integration in den Schlossbereich durch wirtschaftlich tragfähige Nutzungen, die nicht in Konkurrenz zur Innenstadt stehen	<ul style="list-style-type: none">▪ einheitliche Umgestaltung der gesamten Freiflächen im Gutshofbereich: Vorbereitung durch ein gemeinsames Erschließungs- und Freiflächenkonzept (Anlage neuer Stellplätze, Berücksichtigung der Radwegeverbindung in den Stadtteil Gartenholz, Anlieferung zum Parkhotel) (49)▪ Entwicklung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes für den Speicher und die angrenzenden Gutshofgebäude in Zusammenarbeit mit der Schlosstiftung, der Kertz-Stiftung, der HCU, den vorhandenen Mietern und Gewerbetreibenden sowie weiteren Akteure der Stadt und evtl. des Kreises (50)▪ Sanierung und Umnutzung des Speichers (51)▪ Umgestaltung des Haupteingangs zum Marstall (52)

12.3 Schlossbereich: Am Weinberg



Bei dem Weinberg handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Schlossparkes, der einen kleinen Hang neben dem Gutshof umfasst. Er ist durch kleinteilige historische und teilweise überformte Bebauung geprägt.

Qualitäten und Chancen



- traufständige, kleinteilige historische Bebauung in Hanglage, auch in der außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Langen Reihe

Defizite und Handlungsbedarfe



- teilweise Leerstand und ungeordnete Nutzung, wie Autohändler, die der Lage am Schloss und am Innenstadteingang nicht angemessen ist



Vorliegende Konzepte und Ideen



Es liegt eine gegenüber dem ursprünglichen Entwurf mittlerweile überarbeitete Bauvoranfrage vor (vgl. Vorentwurf „Wohnen am Weinberg“ Bau- und Planungsausschuss 11.2013).

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (B-Plan 55a aus dem Jahr 1992), der den Erhalt der kleinteiligen Bebauung sowie eine Ergänzung durch weitere kleinteilige Baukörper vorsieht.



Fazit und Empfehlungen

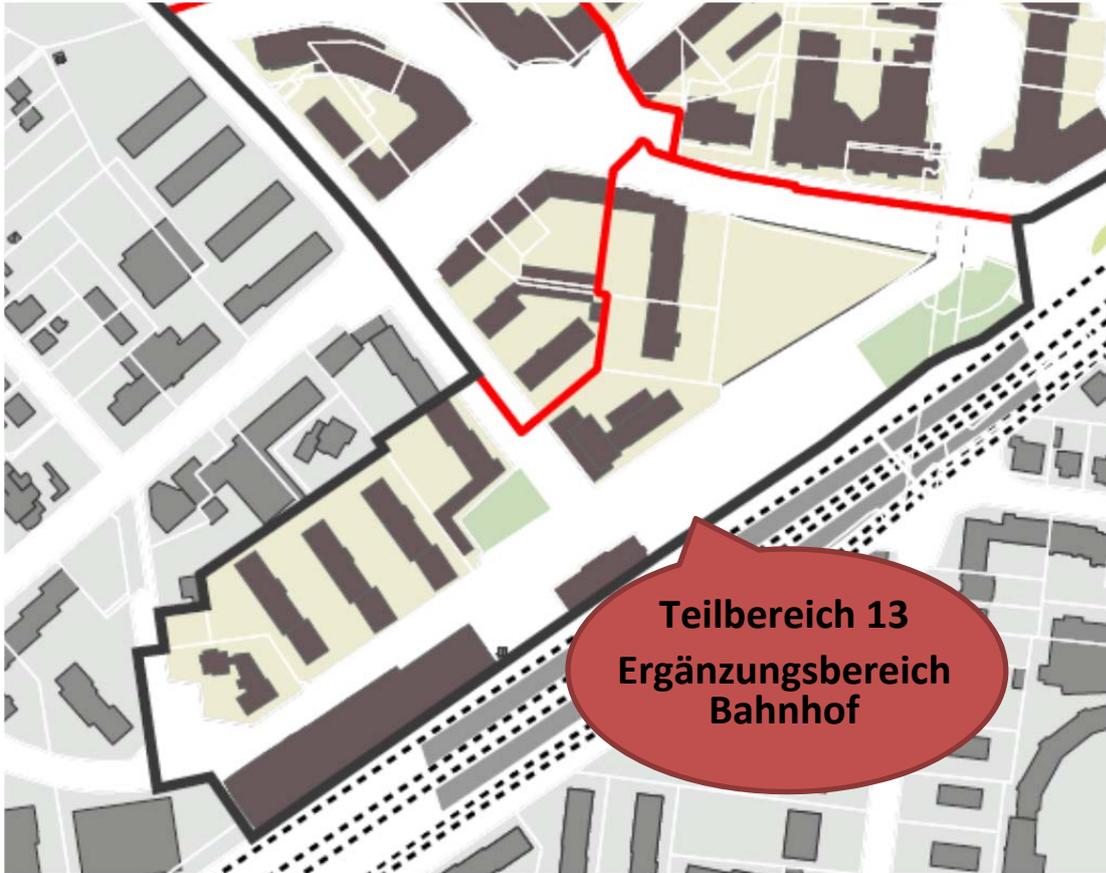
Bei dem Bereich des historischen Weinbergs handelt es sich aufgrund seiner Nähe zum Schloss und zum historischen Gutshof sowie seiner Lage im Eingangsbereich der Innenstadt um einen sensiblen Bereich, der einer besonderen Gestaltung bedarf. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- solitäre Baukörper
- GRZ: 0,4; GFZ: 0,8
- Traufständigkeit (Satteldächer) mit kleinen Gauben
- Materialien: Putz

Beide vorliegende Entwürfe berücksichtigen diese Aspekte nicht im ausreichenden Maße, so dass hier neue Konzepte erforderlich sind.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none">▪ Formulierung des Stadteingangs und Behebung der städtebaulichen Missstände durch ortsangemessene bauliche Entwicklung des Weinbergs	<ul style="list-style-type: none">▪ Neubebauung des östlichen Weinbergs unter Berücksichtigung einer neuen Wegeverbindung und der städtebaulich sensiblen Situation: Vorbereitung durch ein städtebauliches Gutachterverfahren/ Wettbewerb unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an diesen Bereich (Hanglage, angrenzende historische Bebauung, Maßstäblichkeit, Gebäudestellung und Kubatur, Materialien) (53)

Teilbereich 13



13 Ergänzungsbereich Bahnhof



Der Bereich um den Bahnhof bildet sowohl für mit der Bahn anreisende Besucher als auch für mit dem Kfz aus Richtung Hamburg ankommende Besucher den Eingangsbereich in die Innenstadt. Gleichzeitig quert eine Veloroute diesen Bereich. Daher kommt diesem Bereich hinsichtlich Orientierung und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu.

Qualitäten



- Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäudes von 1865
- attraktive, grüne Wegeverbindung Richtung Innenstadt
- Sanierung P&R Alter Lokschuppen
- Planung Fahrradstation an der Bahnlinie zur Reduzierung des wilden Fahrradparkens und Förderung des Radverkehrs



Handlungsbedarfe



- 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 (auch aufgrund fehlender privater Stellplätze der Wohnungsbauten aus den 1950er/1960er Jahren)
- Mangelhafte Situation für Radfahrer: Mindestbreite Radweg unterschritten
- Stellenweise sanierungsbedürftige 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)
- leer stehende Gebäude oder untergenutzte Flächen (Parken)

Vorliegende Konzepte und Ideen**Parkhaus Alter Lokschuppen (Sanierung, Aufstockung?)**

Das Parkhaus wurde im Jahr 2015 saniert. Eventuell soll dieses noch durch zwei weitere Geschosse aufgestockt werden.

Aktuell befinden sich dort rund 550 P&R Plätze.

**Lindenhof Bauleitplanverfahren**

(Stand frühzeitige Beteiligung, B-Plan Nr. 94)

Am Lindenhof ist eine 6-7 geschossige Bebauung für 86 Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen geplant. Rund 60 Stellplätze sollen in einer TG entstehen, rund 100 öffentliche Parkplätze entfallen durch die neue Bebauung.

**Fahrradparkhaus (Vorentwurf)**

Mit Fördermitteln des Landes kann ein Fahrradparkhaus mit rund 700 Stellplätzen neben dem Alten Lokschuppen entstehen. Das unmittelbare Bahnhofsumfeld soll in diesem Zusammenhang neu geordnet werden.

**Hamburger Straße 43 (Vorentwurf)**

Für das Grundstück des ehemaligen Autohauses (Hamburger Straße 40) liegt ein Entwurf sowie ein Vorbescheid für eine 3-4 geschossige Bebauung vor, mit rund 100 Wohnungen in den Obergeschossen und gewerblich genutzten Flächen (Einzelhandel, Dienstleistungen) im Erdgeschoss.

Für das Grundstück gegenüber (Hamburger Straße 45) liegt ein Entwurf zu einer 3-4 geschossigen Bebauung vor, mit 12 Wohnungen in den Obergeschossen und 2 gewerblich genutzten Einheiten im Erdgeschoss.

**Kino am Edeka-Standort (Vorentwurf)**

Der Eigentümer der Fläche des Edeka-Marktes plant gemeinsam mit dem Unternehmen CineMotion die Errichtung und den Betriebs eines Kinos mit 4 Sälen.

Der Edeka-Markt soll auf das Grundstück Alte Reitbahn verlagert werden, ergänzt durch Wohnungsbau.

**Aufstockung Stormarnstraße**

Zur Aufstockung verschiedener Gebäude an der Stormarnstraße sowie zu Ergänzungs- bzw. Ersatzbebauung liegen Vorbescheide vor, die jedoch älteren Datums sind. Aktuelle Bauanfragen sind eingereicht.

Vorläufiges Fazit (Stand 11.02.2016)

Der Bahnhofsbereich entwickelt sich aktuell sehr dynamisch. Dabei ist angesichts der großen Herausforderungen bezüglich des Wohnungsbaus, die Absicht weitere Wohnungen in Bahnhofsnähe zu bauen, begrüßenswert. Allerdings sollten die verschiedenen Projekte unter der Berücksichtigung folgender Ziele betrachtet werden:

- Der Bahnhofsbereich wird als zentraler Stadteingang gestaltet.
- Der öffentliche Raum wird für alle Verkehrsteilnehmer neu geordnet und barrierefrei gestaltet.
- Die Orientierung zur Innenstadt und zum Schloss wird verbessert.
- Ein Teil der neuen Wohnangebote ist auch für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbar.
- Der Bahnhofsbereich bildet keinen zur Innenstadt konkurrierenden Einzelhandelsschwerpunkt aus.

Dabei sollten die folgenden Aspekte jeweils im Gesamtzusammenhang betrachtet werden:

- 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) bzw. alternative Verkehrskonzepte durch die Bauträger 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. Es wird durch die Einzelhandelsgutachter geprüft, inwieweit eine Entwicklung dieses Bereiches durch Einzelhandel die innerstädtischen Einzelhandelsschwerpunkte schwächen würde.
- 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 sind hier besondere Augenmerke 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 umfasst den Bahnhofsbereich nicht. Dem entsprechend sollten konzeptionelle Ziele und Vorgaben für die neuen Investitionen im gesamten Bahnhofsumfeld entwickelt werden.

- **Umgang mit Folgekosten:** Der öffentliche Raum im Bahnhofsbereich weist aktuell im gesamten Bahnhofsumfeld einen gestalterischen Erneuerungsbedarf sowie die Notwendigkeit des barrierefreien Umbaus auf. Daher wird empfohlen zu prüfen, inwiefern die privaten Eigentümer und Projektentwickler sowohl durch die Kommunalabgaben als auch durch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehende Folgekosten gemäß § 11 BauGB an der Erneuerung des öffentlichen Raums beteiligt werden können. Voraussetzung dafür ist ein integriertes Konzept für den öffentlichen Raum.

Ziele	Maßnahmenempfehlungen der Gutachter
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu einem attraktiven Stadteingang mit Neuordnung des ruhenden Fahrrad- und PKW-Verkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau eines Fahrradparkhauses (54) ▪ Umgestaltung der Straßenräume und des ZOB unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs und des Radverkehrs (55) und ▪ Bebauung der Grundstücke Stormarnstraße/Ecke Bahnhofstraße und VHS (56): Vorbereitung durch einen verkehrs-, freiraumplanerisch-städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für einen Rahmenplan

Allgemeine Maßnahmen

- Schaffung einer transparenten Verkehrsführung und einheitlicher Verkehrsregelungen (Geschwindigkeit, Parken) in der Innenstadt
- Beleuchtungskonzept für Innenstadtplätze (Rathausplatz, Rondeel, Alter Markt, Alter Gutshof/Marstall)
- Parkraumbewirtschaftungskonzept und Entwicklung der neuen Einrichtungen des ruhenden Verkehrs nach einem Stufenplan (vgl. Vorkonzept GGR)
- Entwicklung eines Betreiberkonzeptes für die neuen (und eventl. bestehende) Tiefgaragen und Parkhäuser
- Infotafeln Denkmale
- Leitsystem/Wegweisung für Fußgänger Touristen
- Neue Buslinie durch Rathausstraße und Lohe, über Rathausplatz und Verlagerung der Bushaltestelle
- Verfügungsfonds: Finanzierung von kleineren Maßnahmen (z.B. Baustellencafé, hochwertiges Mobiliar für Außengastronomie, Kunst- und Bepflanzungsaktionen, Existenzgründungswettbewerb, Öffentlicher Bücherschrank, Eventbeleuchtung)
- Gestaltungssatzung (Bahnhofsbereich, Alter Markt und Alte Katen, Manfred-Samusch-Straße)
- Wettbewerbe/Gutachterverfahren: Rathausplatz (Hochbau + Freiraum), Alter Markt (Freiraum), Weinberg (Städtebau + Hochbau), Stormarnplatz (Städtebau), Schulstraße/Bagatelle (Freiraum und Städtebau)
- Konzept für Kunst im öffentlichen Raum, das von der Großen Straße zum Schloss leitet