

# Innenstadtkonzept Ahrensburg

Vorbereitende Untersuchung +  
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



**Bau- und Planungsausschuss  
mit Umweltausschuss**

4. Mai 2016

# Verfahrensstand

- Ergebnisse aktueller Abstimmungen:
  - Abstimmung Innenministerium
  - Abstimmung Denkmalpflege
  - Informationsveranstaltung für Eigentümer und Gewerbetreibende
- Anpassung von Maßnahmenempfehlungen
- Varianten rund um das Rathaus
  - Ergänzungsbau Verwaltung / Rathaus
  - Bibliothek
  - VHS
- Empfehlung zur Abgrenzung der Fördergebiete

# Abstimmung Innenministerium 29. März 2016

## Förderfähigkeit von Maßnahmen

- **Förderfähigkeit** kann noch nicht abschließend, verbindlich beurteilt werden
- **Maßnahmen auf privaten Freiflächen**
  - eigentlich nicht förderfähig, aber: ggf. förderfähig, wenn Freiflächen als öffentliche Flächen gewidmet werden
  - Bebauungsplan oder Widmungsverfahren, öffentliche Unterhaltungspflicht, Zweckbindung 25 Jahre
- **Neubau für Verwaltung**
  - nur förderfähig wenn auf Brachen oder im Leerstand, Varianten möglich
- **Tiefgarage**
  - voraussichtlich nicht förderfähig, da rentabel zu betreiben
- **Wettbewerbe / Konzepte**
  - voraussichtlich zu 100% förderfähig
  - bei geförderten Bauvorhaben über 3 Mio. € sind Wettbewerbe verpflichtend

# Abstimmung Untere Denkmalschutzbehörde

## 21. April 2016

- **Denkmalschutz**

- Alles, was die Merkmale eines Denkmals erfüllt, ist automatisch ein Denkmal (Überprüfung durch die Obere Denkmalschutzbehörde erfolgt aktuell)
- Unterschutzstellung erst wirksam, wenn Eigentümer Information erhalten hat

- **Gutshof und Speicher**

- die Gesamtanlage des ehem. Gutes Ahrensburg wird voraussichtlich als Sachgesamtheit von besonderem Wert gem. § 2 DSchGSH bewertet

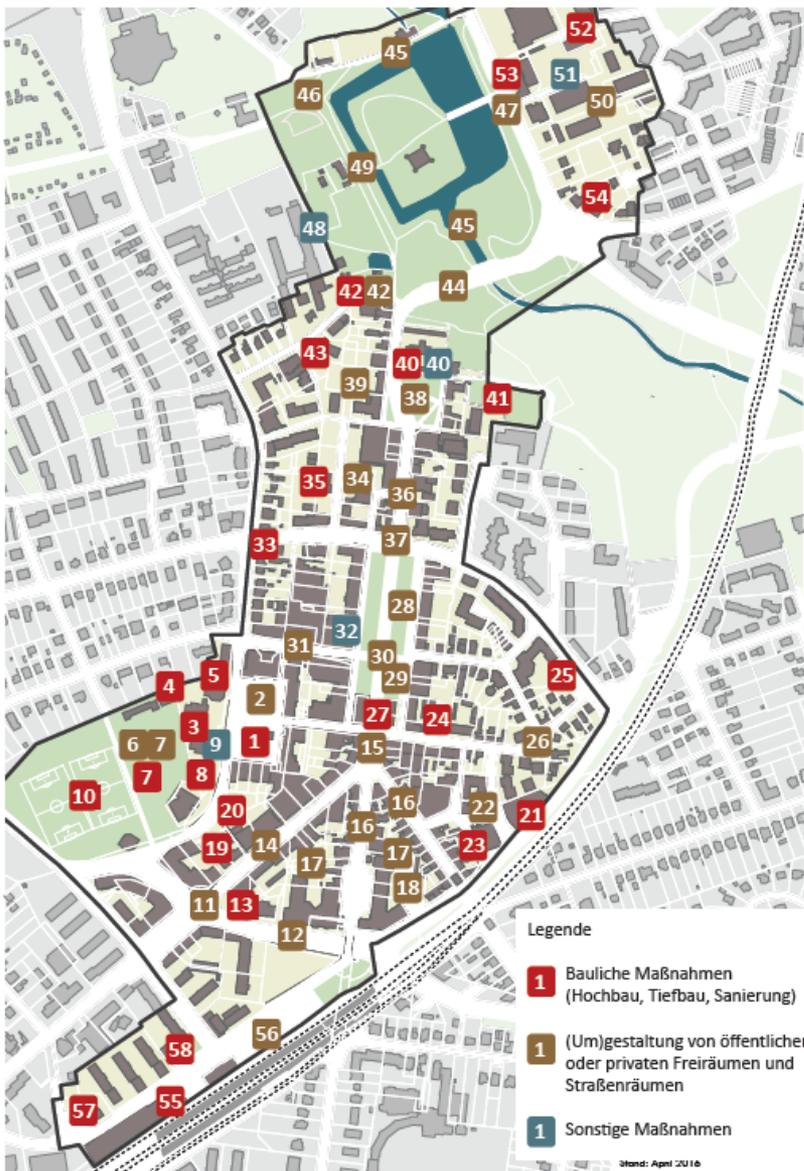
- **Rathaus und Umfeld**

- Umgebungsschutz betrifft vor allem die Ansichten von vorne oder hinten
  - grundsätzlich keine Bedenken bei einer Bebauung in der Nachbarschaft des Rathauses (Prüfung des konkreten Vorhabens notwendig)
  - Bebauung des Rathausplatzes erfordert weiteren Abstimmungsbedarf

# Informationstermin für Eigentümer und Gewerbetreibende 11. April 2016

- **Fragen Gewerbetreibender zum ruhenden Verkehr**
  - Parkplätze in der Innenstadt für Kurzzeitparker?
  - Parkplätze für besondere Anforderungen (Ärztelhäuser)?
  - Parkplätze für Langzeitparker (Beschäftigte, Dientleister)?
  - Erforderlichkeit zusätzlicher Parkplätze?
  - Parkplätze in der Nähe zentraler Einkaufslagen?
- **Fragen der Eigentümer zur Umsetzung des Innenstadtkonzepts**
  - Sanierungsrecht, Ablösebeiträge, Genehmigungsvorbehalt
- **Eigentümergegespräch Gutshof**
  - grundsätzliche Kooperationsbereitschaft

# Anpassung von Maßnahmenempfehlungen



(1) Bebauung des südlichen Rathausmarktes zur Ergänzung des Einzelhandels um einen weiteren Magneten (Junge Mode, Elektrofachmarkt)

(2) Umgestaltung von Rathausplatz und Rathausumfeld

(3) Sanierung Rathaus und Rathausvorplatz

(4) Neubau für die Verwaltung als Ersatz des heutigen Pavillons

(5) Sanierung Bibliotheksgebäude, Umnutzung als Ratssaal

(6) Schaffung mobiler, temporärer Ruhe- und Verweilangebote gemeinsam mit den Jugendlichen

(7) Neugestaltung der Wiese zum Jugendpark in Kombination mit einer barrierefreien öffentlichen Tiefgarage

(8) Neubau VHS/Bibliothek zwischen Rathaus und Peter-Rantzau-Haus

(9) Anlaufstelle für Interessenten für Baugemeinschaften

(10) Wohnbebauung mit hohen Freiraumqualitäten

(11) Umbau AOK-Knoten

(12) Sanierung Trog

(13) Bebauung Ecke Hamburger Straße / Woldenhorn

(14) Umbau Straßenraum Hamburger Straße

(15) Umbau Bereich Rondeel (Barrierefreiheit)

(16) Umbau Hagener und Manhagener Allee (Barrierefreiheit)

(17) Beleuchtung / Gestaltung der Durchgänge

(18) Verbindung zwischen Hagener und Manhagener Allee

(19) Umstrukturierung der Westseite Hamburger Straße

(20) Neubebauung Südseite Manfred-Samusch-Straße

(21) Sanierung oder Ersatz nördliches Parkhaus Woldenhorn

(22) Umgestaltung Neue Straße / Carl-Barckmann Straße

(23) Blockschließung Heinz-Beusen-Stieg

(24) Umstrukturierung im westlichen Bereich der Lohe

(25) Blockrandschließung Lohe/Woldenhorn

(26) Umgestaltung Straßen- und Platzraum östliche Lohe

(27) Einheitliche Sanierung der beiden Eingangsgebäude Große Straße

(28) Ergänzung der Spielgeräte Große Straße

(29) Schaffung weiterer Sitzgelegenheiten Große Straße

(30) Reduzierung der vorhandenen Parkplätze und stellenweise Ersatz durch Fahrradständer

(31) Ergänzung Möblierung / Begrünung Klaus-Groth-Str.

(32) künstlerische Fassadengestaltung / hochwertige Werbeanlagen Klaus-Groth-Straße

(33) Neuordnung Innenstadteingang Reeshoop/Doppeleiche

(34) Umgestaltung der Freiräume um die Alten Katen

(35) Umstrukturierung Grundstücke Am Rauchhause

(36) Umgestaltung Straßenraum Große Straße Nord

(37) Umgestaltung Kreuzung Große Straße / Woldenhorn

(38) Umgestaltung Alter Markt

(39) Anlage neuer Parkplatz Alter Markt

(40) Sanierung Gottesbuden

(41) Entwicklung Pfarrgarten in Abstimmung mit der Kirche (kirchliche / soziale Einrichtungen, besonderes Wohnen)

(42) Umgestaltung des Endes der Schulstraße zum Innenstadt- und Schlossparkeingang

(43) Weiterentwicklung Kitastandort in Abstimmung mit der Kirche (kirchliche / soziale Einrichtungen, Wohnen)

(44) Umgestaltung der Lübecker Straße unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung

(45) Barrierefreie Wegeverbindungen im Schlosspark

(46) Umgestaltung Schlossparkeingang am Badlantic

(47) Barrierefreie Verbindung Schloss - Marstall

(48) Temporäre Öffnung Schulparkplätze für Schlossbesucher

(49) Gestaltung Übergang Bagatelle - Schlossinsel

(50) Umgestaltung Freiflächen im Gutshofbereich

(51) Nutzungs- und Vermarktungskonzept für Speicher und die angrenzenden Gutshofgebäude

(52) Sanierung und Umnutzung Speicher

(53) Umgestaltung des Haupteingangs zum Marstall

(54) Neubebauung östlicher Weinberg unter Berücksichtigung einer neuen Wegeverbindung und der städtebaulich sensiblen Situation

(55) Neubau Fahrradparkhaus mit barrierefreiem WC

(56) Umgestaltung Straßenräume am Bahnhof und ZOB

(57) Umstrukturierung des VHS-Grundstücks

(58) Bebauung Grundstück Stormarnstr./Ecke Bahnhofstr.

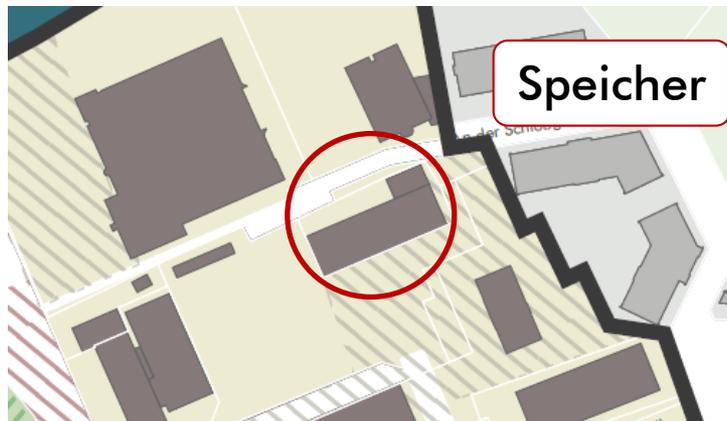
# Anpassung von Maßnahmenempfehlungen

- 10 Bebauung Stormarnplatz → entfällt aufgrund von Beschluss zum FNP?
- 39 Umstrukturierung des Blockinnenbereichs
- 40, 41 Museumswohnung Gottesbuden und Entwicklung Pfarrgarten  
→ werden allgemeiner beschrieben (Sanierung Gottesbuden und Entwicklung Pfarrgarten für Wohnen, soziale oder kirchliche Einrichtungen)
- 43 Ausbau Kita Schulstraße  
→ wird allgemeiner beschrieben (Entwicklung für Wohnen, soziale oder kirchliche Einrichtungen)
- 58 Bebauung Grundstück Stormarnstr. / Ecke Bahnhofstr. mit Neuanlage der Grünfläche

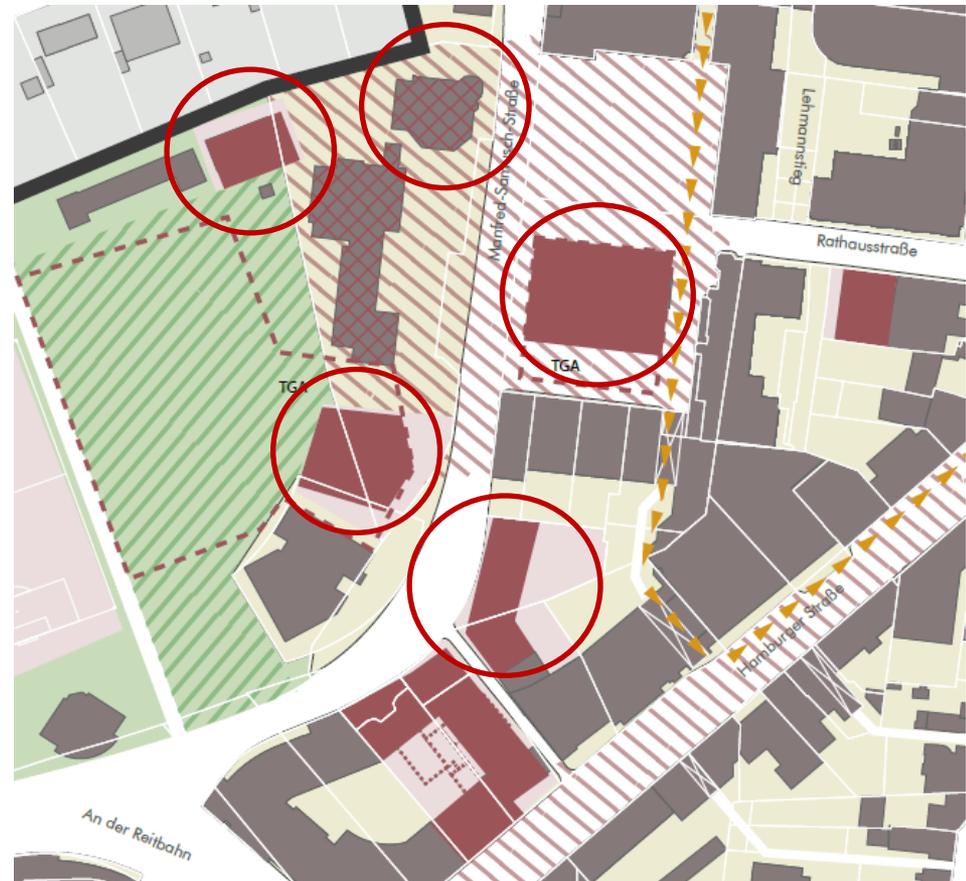
# Öffentliche Nutzungen mit Entwicklungsbedarf und mögliche Standorte

## Öffentliche Nutzungen mit Entwicklungsbedarf

- Verwaltung (ca. 1.000 qm brutto)
- VHS (ca. 1.500 qm brutto)
- Fraktionsräume + Ratssaal
- Bibliothek (ca. 1.600 qm brutto)



## Mögliche Standorte



# Varianten öffentliche Nutzungen

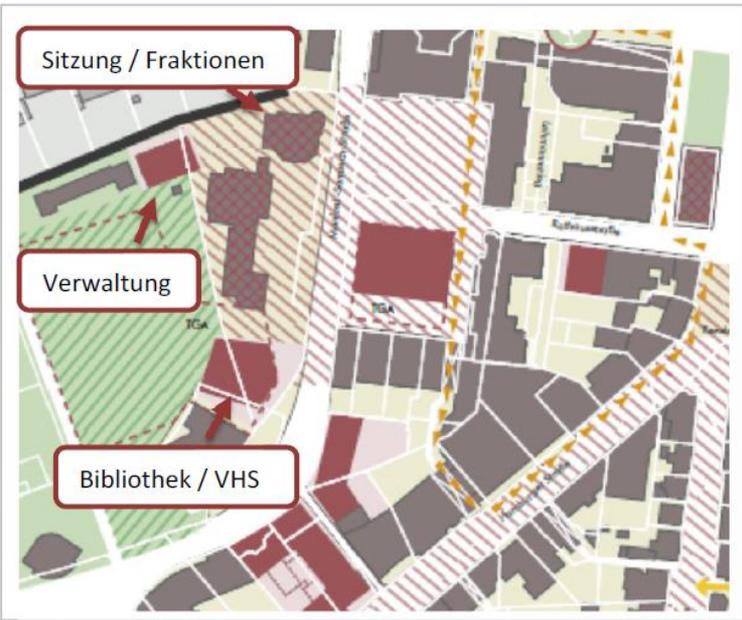
Nutzungen / mögliche Standorte	Ersatzbau Pavillon	Neubau südlich Rathaus	Umbau Bibliothek	Sanierung Speicher	Neubau Manfred-Samusch-Str.	Neubau Rathausplatz (PPP mit EH)
<b>Verwaltung</b>	++	++	-- nicht nutzbar (Raumhöhe)	-- geringe Belebung, Entfernung vom Rathaus	- keine Einheit mit Rathaus	+ in OG möglich, keine Einheit mit Rathaus
<b>Fraktionsräume + Ratssaal</b>	- Zu klein, nur Fraktions- räume	++	++	-- keine Belebung, Entfernung vom Rathaus	- keine Einheit mit Rathaus	+ in OG möglich, keine Einheit mit Rathaus
<b>VHS</b>	0 evtl. zu klein max. 3-geschossig	++	-- nicht nutzbar (Raumhöhe)	+ schlechte ÖPNV- Anbindung	+	++ nur in OG möglich
<b>Bibliothek</b>	-- zu klein, nicht integriert	++	+	- schlechte ÖPNV- Anbindung, Wegekett eingeschränkt	+	+ nur in OG möglich

# Varianten öffentliche Nutzungen

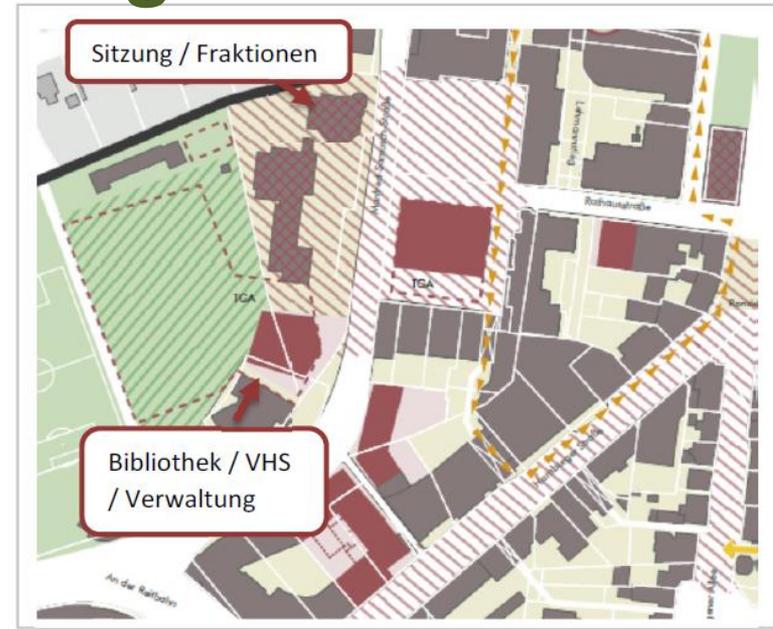


Nutzungen / mögliche Standorte	Ersatzbau Pavillon	Neubau südlich Rathaus	Umbau heutige Bibliothek	Sanierung Speicher	Neubau Manfred-Samusch-Str.	Neubau Rathausplatz (PPP mit EH)
<b>Verwaltung</b>	++	++	-- nicht nutzbar (Raumhöhe)	-- geringe Belebung, Entfernung vom Rathaus	- keine Einheit mit Rathaus	+ in OG möglich, keine Einheit mit Rathaus
<b>Fraktionsräume + Ratssaal</b>	- Zu klein, nur Fraktions- räume	++	++	-- keine Belebung, Entfernung vom Rathaus	- keine Einheit mit Rathaus	+ in OG möglich, keine Einheit mit Rathaus
<b>VHS</b>	0 evtl. zu klein max. 3-geschossig	++	-- nicht nutzbar (Raumhöhe)	+ schlechte ÖPNV- Anbindung	+	++ nur in OG möglich
<b>Bibliothek</b>	-- zu klein, nicht integriert	++	+	- schlechte ÖPNV- Anbindung, Wegekett eingeschränkt	+	+ nur in OG möglich

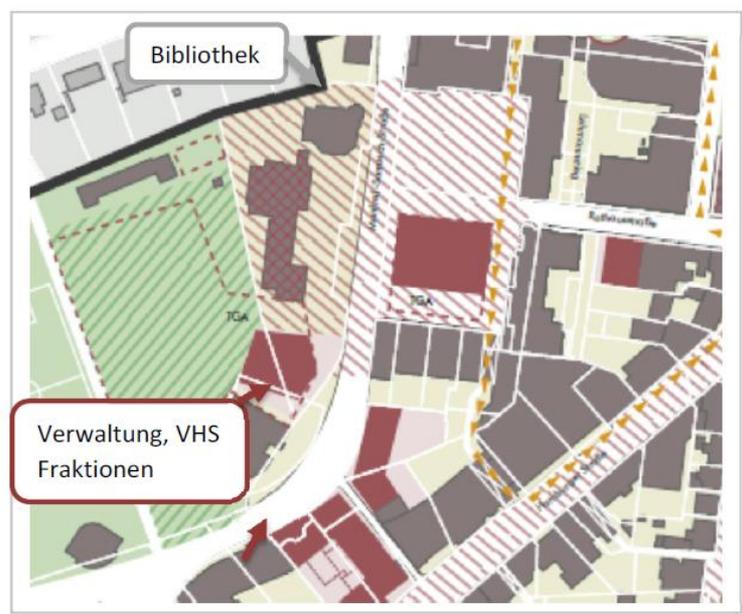
# Varianten öffentliche Nutzungen



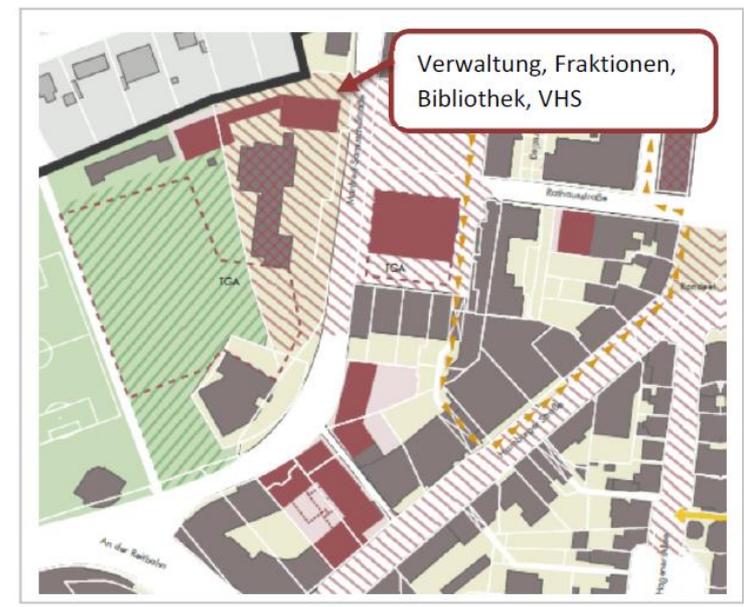
A.1



A.2

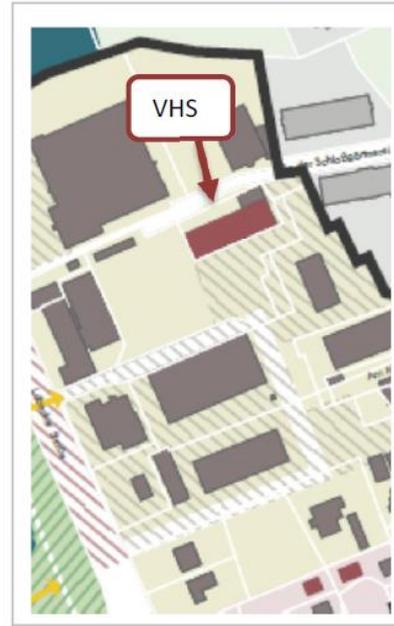
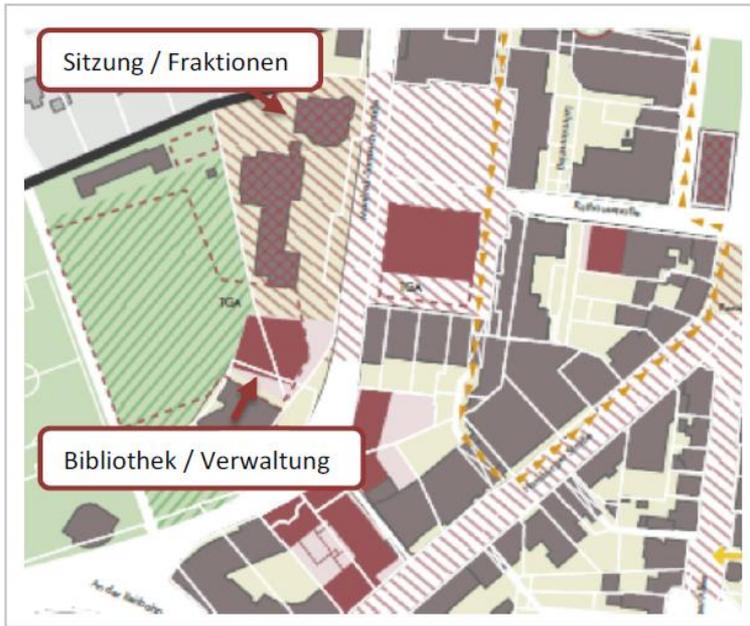


A.3

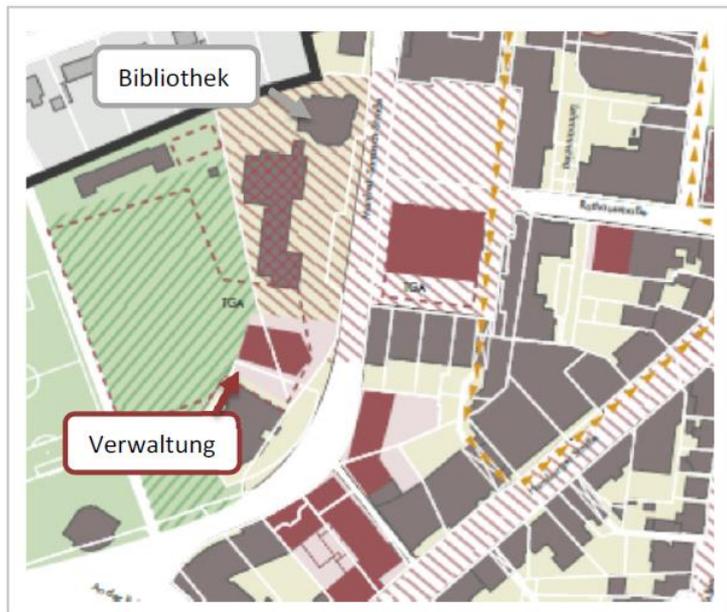


A.4

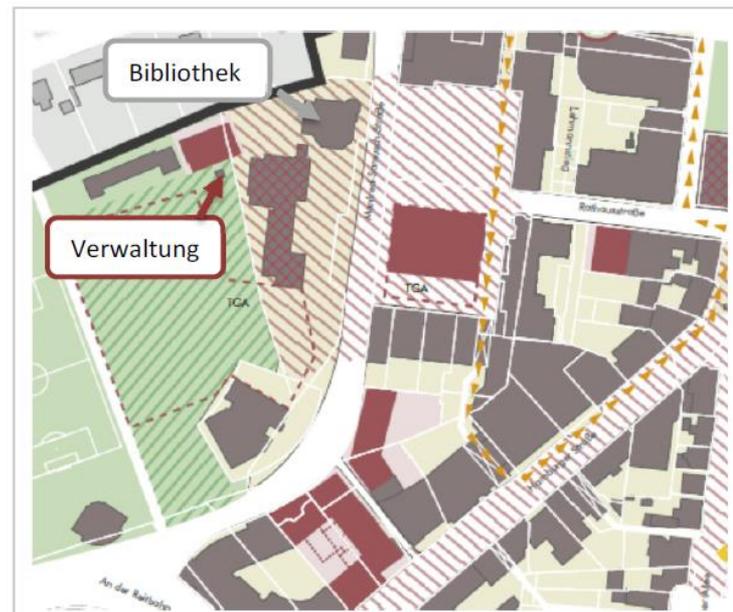
# Varianten öffentliche Nutzungen mit Speicher



**B.1**



**B.2**



**B.3**

# Bebauungsplan 80a



# Abgrenzung Sanierungsgebiete

## Grundlage: Vorbereitende Untersuchung

### Inhalte VU nach § 141 Abs. 1 BauGB

- Nachweis der **städtebaulichen Missstände** im Untersuchungsgebiet
- Begründung der **Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen** (Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB) oder Festlegung eines Erhaltungsgebietes § 172 BauGB (1) Satz 2
- Festlegung von **Zielen und Abwägung von Sanierungsverfahren**
- Vorschlag zur **Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes** oder eines Städtebaulichen Erhaltungsgebietes (im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz)
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet

# Städtebauliche Missstände

## Substanzschwächen

(§ 136 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1)

(Entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

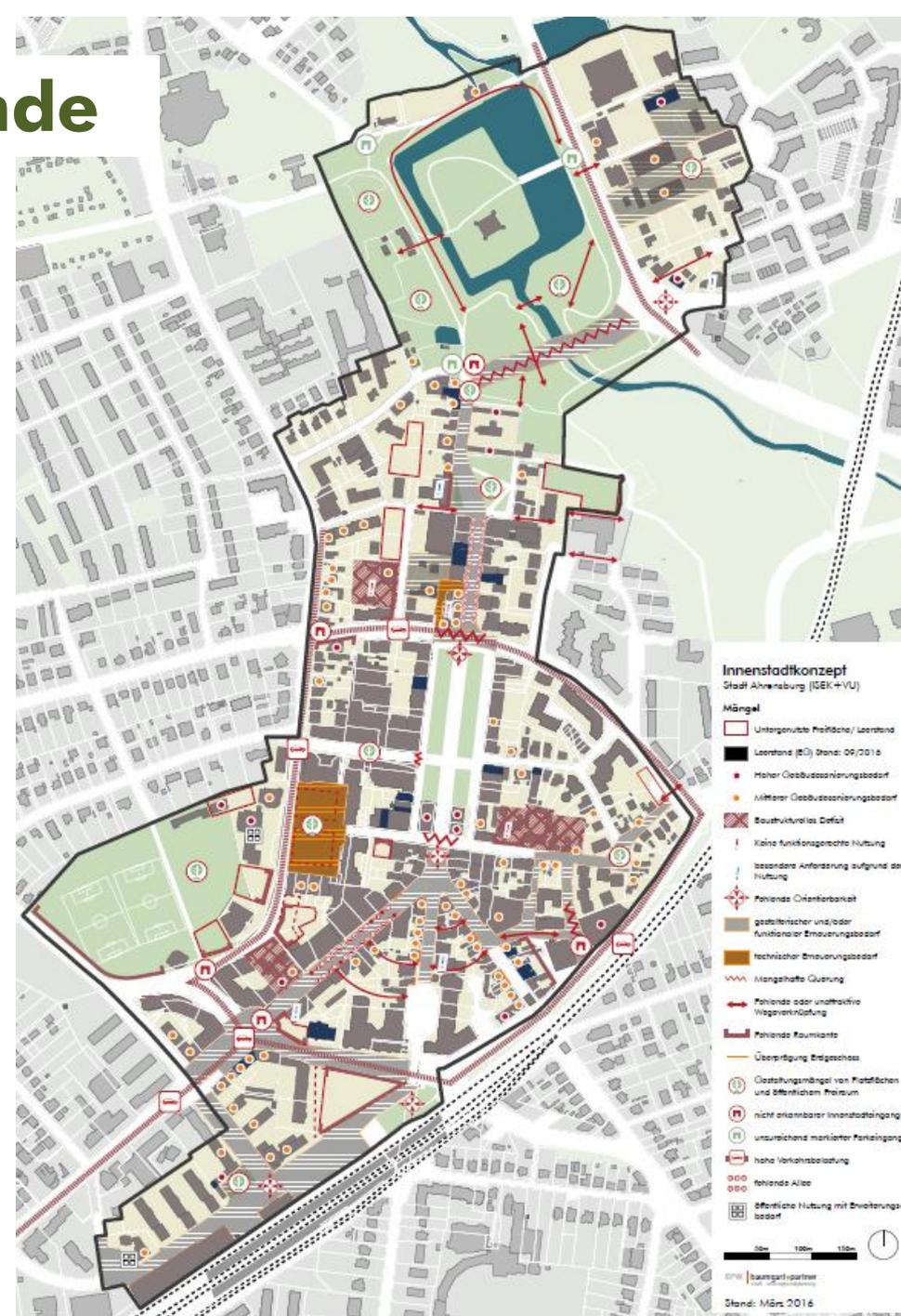
- Mittlerer bis hoher (energetischer) Modernisierungsbedarf einzelner Gebäude
- Erneuerungsbedarf von Straßen-/Platzräumen

## Funktionsschwächen

(§ 136 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2)

(Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit nach Lage und Aufgabe)

- Leerstände
- Brachflächen/untergenutzte Flächen (u.a. B-Plan lässt höhere Dichte zu)
- Eingeschränkte Barrierefreiheit / Mangelhafte Wegeverbindung / Querungen
- Fehlende Orientierung
- Geringe Aufenthaltsqualität



# Entwurf Abgrenzung Sanierungsgebiete und Erhaltungsgebiet

## Sanierungsgebiet

(§ 136 BauGB)

Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes durch Behebung städtebaulicher Missstände (Funktions- oder Substanzschwächen)

## Städtebauliches Erhaltungsgebiet

(§ 172 (1) Satz 1 BauGB)

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Schlosspark und Innenstadt Nord *umfassendes Verfahren*

Innenstadt Süd *umfassendes Verfahren*

Bahnhof *Vereinfachtes Verfahren*

Städtebauliches Erhaltungsgebiet



# Sanierung

## Sanierung (umfassendes Verfahren)

§ 142 Absatz 4 unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB

- Allgemeines Vorkaufsrecht
- besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben → Sanierungsvermerk im Grundbuch
- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB finden Anwendung
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG)
- Förderung von Freilegungen bis zu 100%

## Sanierung (vereinfachtes Verfahren)

§ 142 Absatz 4

- Allgemeines Vorkaufsrecht
- besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben (kann ausgeschlossen werden) → Sanierungsvermerk im Grundbuch
- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG)
- Förderung von Freilegungen bis zu 50%

# Städtebauliche Erhaltungssatzung

## § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben: Die Genehmigung darf "nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist."

§ 172 Abs. 3 BauGB

- Gesetzliches Vorkaufsrecht gilt nicht!
- Einkommenssteuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sind nicht gegeben
- Förderung von Freilegungen bis zu 50%

# Ausblick: Wie geht es weiter?

- Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Lenkungsgruppe: 30. Mai 2016 (v.a. KoFi-Übersicht)
- Ausschuss zur Vorbereitung der TÖB-Beteiligung (15.6. / 6.7. / 20.7.)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Bei Bedarf: Überarbeitung der Maßnahmen
- Abstimmung mit dem Innenministerium
- Beschluss des Innenstadtkonzeptes
- Beschluss der Sanierungs-/Erhaltungsgebiete mit den entsprechenden Satzungen