

Vorbereitende Untersuchungen

mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Innenstadt / Schlossbereich Ahrensburg

Innenstadtkonzept



Auftraggeberin

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt

Ansprechpartner:

Andrea Becker
Kay Renner
Anja Schwarz

Auftragnehmer

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

www.bpw-baumgart.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schlegelmilch
Dipl.-Ing. Claudia Dappen
M.A. Melanie Roos

Bremen, Mai 2018

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
2	Arbeitsweise und Methodik	5
2.1	Vorgehensweise, Verfahren und Prozessablauf.....	5
3	Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	7
3.1	Stadtprofil.....	7
3.2	Untersuchungsgebiet.....	9
3.3	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	10
3.4	Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes.....	20
3.5	Eigentumsverhältnisse und Gebäudealter.....	28
4	Bestandsanalyse	30
4.1	Bevölkerung, Wohnen und Eigentumsverhältnisse.....	30
4.2	Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus.....	33
4.3	Soziale, Medizinische, Bildungs-Infrastruktur.....	41
4.4	Kultur, Spielplätze und Sportstätten.....	46
4.5	Zustand der baulichen Anlagen,.....	49
4.6	Denkmalschutz und Stadtbild.....	53
4.7	Grün- und Freiflächen.....	71
4.8	Erschließung, Verkehr und Mobilität.....	73
4.9	Umwelt, Klima und Energie.....	91
5	Zusammenfassende Bewertung	94
5.1	Stärken des Untersuchungsgebietes.....	96
5.2	Schwächen des Untersuchungsgebietes.....	98
5.3	Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet.....	101
5.4	Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet.....	101
6	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	105
6.1	Entwicklungsziele.....	105
6.2	Integriertes Entwicklungskonzept mit Sanierungszielen.....	106
7	Nutzungs- und Maßnahmenkonzept	114
7.1	Nutzungskonzept.....	114
7.2	Maßnahmenkonzept.....	115
8	Kosten- und Finanzierung	160

8.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	160
9	Verfahrensrechtliche Abwägung.....	168
9.1	Städtebauliche Missstände	168
9.2	Sanierungserfordernis.....	169
9.3	Sanierungsziele.....	169
9.4	Abwägung der Verfahrenswahl.....	170
9.5	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	172
9.6	Vorschlag zur Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung	172
9.7	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	174
9.8	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	174
9.9	Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	176
9.10	Durchführbarkeit.....	177
9.11	Monitoring und Fortschreibung der städtebaulichen Planung.....	178
10	Literatur	182
11	Fachgutachten, erstellt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen.....	184
11.1	Verkehrskonzept "Innenstadt/Schlossbereich"	184
11.2	Einzelhandelskonzept "Innenstadt/Schlossbereich".....	184
11.3	Konzept zur Barrierefreiheit "Innenstadt/Schlossbereich"	184
12	Kartenverzeichnis.....	184
13	Anlagen.....	185
13.1	Beteiligung.....	185
13.2	Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen, Zusammenfassung (Stand Dezember 2015).....	190
13.3	Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung	197

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat in ihrer Sitzung am 24. März 2014 den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" sowie die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den rund 55 ha großen Innenstadtbereich¹ beschlossen. Am 22. Dezember 2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" dient dazu, kulturhistorisch wertvolle Stadtbe-
reiche zu sichern und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. In der Programmbeschreibung wer-
den folgende Schwerpunkte benannt:

- "die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen von entsprechender Bedeutung,
- der Erhalt der historischen Stadtstruktur,
- die Revitalisierung der Programmgebiete,
- die Anwendung einer integrierten Handlungsstrategie,
- die (Wieder-) Gewinnung der Historischen Stadtkerne als Orte der Identität."²

Am 22. Februar 2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, das Untersuchungsgebiet zu erweitern und den Bereich um den Bahnhof ebenfalls in das Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB aufzunehmen. Dieser Beschluss wurde am 4. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst damit rund 60 ha (vgl. Abb. 2).

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" erhält die Stadt Ahrensburg die Möglichkeit, ihre Innenstadt mit ihrer in Schleswig-Holstein einmaligen barocken Stadtanlage, die sich aus einer Abfolge von über Achsen verbundenen Plätzen und Freiräumen zusammensetzt, dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus sowie dem Schlossviertel mit der Schlossinsel, Teilen des Schlossparks und dem ehemaligen Gutshof aufzuwerten und attraktiver zu gestalten.

Grundlage für die Entwicklung von einzelnen Maßnahmen ist zunächst die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Analyse städtebaulicher Funktions- und Substanzschwächen der historischen Innenstadt.

Das mit den vorbereitenden Untersuchungen verknüpfte und gemäß Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein aufzustellende „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ beinhaltet Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet, bei denen die Sicherung, der Erhalt und die Wiederherstellung historischer städtebaulicher Strukturen sowie die Sicherung und der Erhalt der historischen Bausubstanz im Vordergrund stehen (vgl. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2015). Es baut auf dem vorliegenden gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2010 auf.

¹ In dieser VU wird unter „Innenstadt“ immer das gesamte Untersuchungsgebiet verstanden, da auch der Schlossbereich als wesentlicher Teil der Innenstadt gesehen wird.

² vgl. <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/programm/>

Die Innenstadt wird entsprechend ganzheitlich betrachtet. Die Entwicklung von Maßnahmen erfolgt unter aktiver Beteiligung relevanter Akteure und der Öffentlichkeit.

Die "vorbereitenden Untersuchungen" mit „integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept“ stellen die Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit der Festlegung von Sanierungsgebieten dar, konkretisieren die Sanierungstatbestände und beziffern die Maßnahmen zur Behebung von Funktions- und Substanzschwächen.

Als Grundlage für die Entwicklung abgestimmter und realisierbarer Maßnahmen werden konkretisierende Konzepte zum Verkehr, zur Barrierefreiheit und zum Einzelhandel erstellt, deren Analyseergebnisse und Empfehlungen in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen werden.

Damit entsteht für die handelnden Akteure eine Investitionssicherheit für die nächsten Jahre, so dass neue privatwirtschaftliche Impulse in der Innenstadt gesetzt werden können.

Der vorliegende Bericht enthält zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse. Darauf aufbauend wurden Entwicklungsziele für die Innenstadt entworfen und öffentlich abgestimmt. Diese bilden die Grundlage für das Maßnahmenkonzept.

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist nicht Bestandteil dieser vorbereitenden Untersuchungen. Maßnahmen zur Vermeidung gegebenenfalls nachteiliger Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen müssen bei Bedarf im Rahmen der Durchführung durch die Verwaltung erarbeitet werden.

2 Arbeitsweise und Methodik

2.1 Vorgehensweise, Verfahren und Prozessablauf

Die Bearbeitung umfasste drei aufeinander aufbauende Phasen:

- Bestandsaufnahme mit einer Analyse der Substanzschwächen und der Funktionsfähigkeit des Gebietes, die in die Darstellung von städtebaulichen Missständen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sowie in eine Zieldiskussion mündet,
- Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und verfahrensrechtliche Abwägung (Durchführbarkeit der Maßnahme, Abgrenzung des Fördergebietes),
- Entwicklung eines Maßnahmen- und Umsetzungskonzeptes mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB und Darstellung von Fördermöglichkeiten.

Die inhaltlichen Grundlagen wurden durch die Auswertung bestehender Gutachten und Konzepte, statistischen Datenmaterials sowie einer Literatur- und Internetrecherche erarbeitet. Außerdem erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen. Verschiedene Gespräche mit der Verwaltung und die in Fachgesprächen und öffentlichen Veranstaltungen gewonnenen Erkenntnisse ergänzen diese Ergebnisse.

Um die konkreten Maßnahmenansätze strategisch auszurichten und auf eine solide "Basis" zu stellen, erfolgte eine breite angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung. In den einzelnen Veranstaltungen wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger für die anstehenden Themen und Handlungsbedarfe sensibilisiert und konnten sich mit Ideen einbringen. In dialogorientierten Formaten fand ein reger Austausch über die Inhalte und Potenziale des Untersuchungsraumes statt. Sämtliche Hinweise finden sich zusammengefasst in der Anlage. Eine Rückkopplung in die Politik fand über

mehrere Sitzungen einer Lenkungsgruppe sowie verschiedene Ausschusssitzungen statt (vgl. Abb. 1).

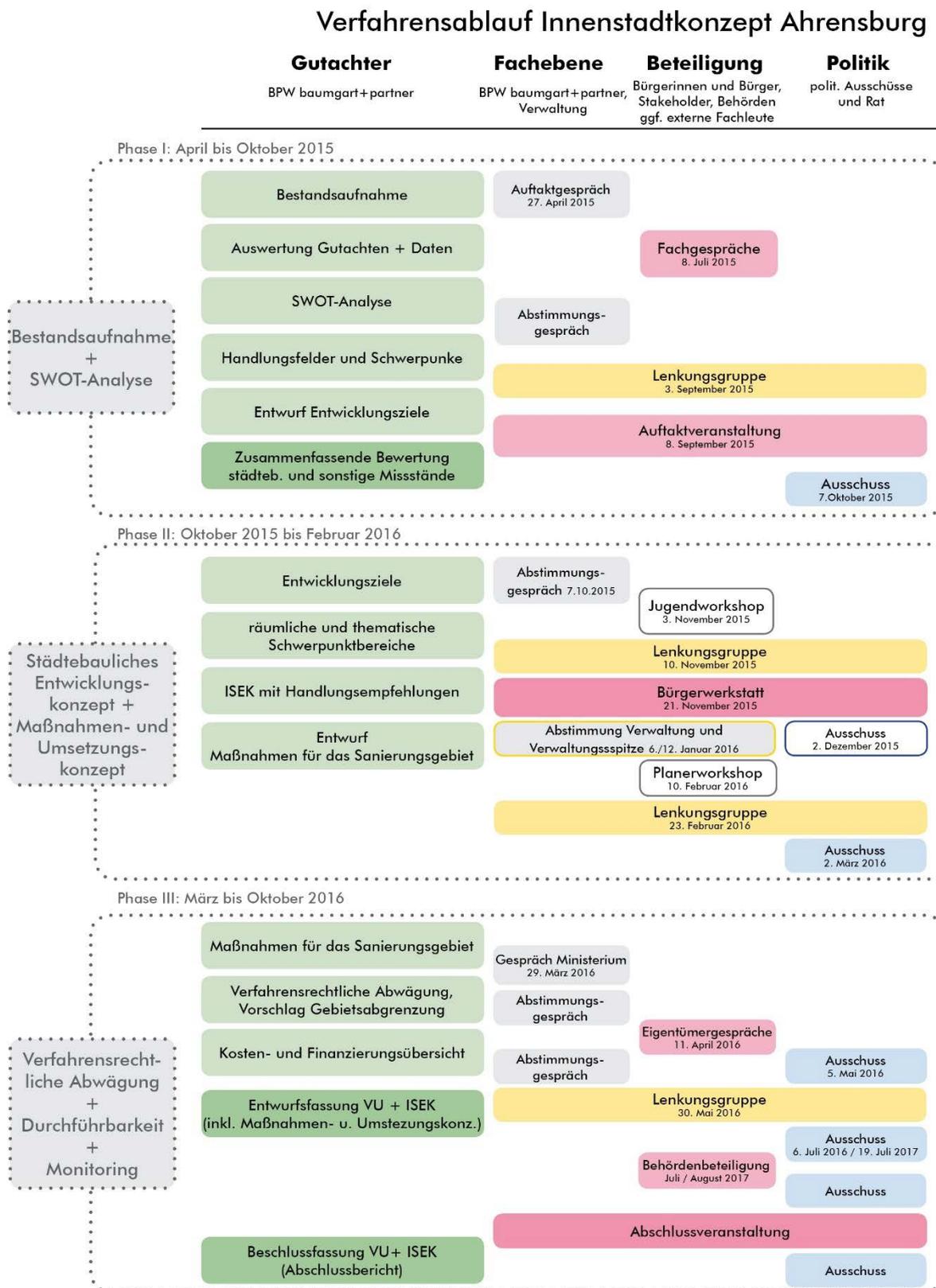


Abb. 1 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

3 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

3.1 Stadtprofil

Die Stadt Ahrensburg mit ihren aktuell 33.852 Einwohnern³ umfasst eine Fläche von rd. 35 km² und liegt am südlichen Rand des Kreises Stormarn, unmittelbar angrenzend an den Hamburger Stadtteil Volksdorf. Da Ahrensburg das einzige Mittelzentrum im südlichen Kreis Stormarn und gleichzeitig die größte Stadt im Kreis darstellt, bestehen enge Verflechtungen sowohl mit Hamburg als auch mit den kleineren Städten und Gemeinden des südlichen Kreises Stormarn. Insbesondere für Menschen aus dem südlichen Kreis stellt Ahrensburg ein wichtiger Einkaufsmagnet dar (vgl. Kap. 4.2). Gleichzeitig hat Ahrensburg eine sehr hohe Bedeutung als prosperierender Wirtschaftsstandort. Täglich pendeln aus Hamburg und dem Kreis Stormarn mehr Menschen nach Ahrensburg ein als aus Ahrensburg aus. Ahrensburg verfügt daher über einen signifikanten Überschuss an Einpendlern gegenüber den Auspendlern, da sich insbesondere im Gewerbegebiet Nord zahlreiche namhafte Unternehmen befinden (vgl. Kap. 4.2).

Ahrensburg liegt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Lübeck und ist sehr gut über den Regionalverkehr und zwei Bahnstationen an Hamburg und Lübeck sowie über eine U-Bahnlinie mit zwei Haltestellen an Hamburg angebunden. Die Stadt zählt zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV), der Hamburger Hauptbahnhof ist in 14 – 24 Minuten per Bahn erreichbar. Die Autobahn A1 tangiert das Stadtgebiet, das von dort aus über zwei Anschlussstellen angefahren werden kann.

Seit den 1950er Jahren ist Ahrensburg ein beliebter Wohnort und wächst seither kontinuierlich. Hatte die Stadt im Jahr 1950 noch rund 17.800 Einwohner, so waren es 20 Jahre später im Jahr 1970 schon rund 25.300 und weitere 40 Jahre später rund 31.300 Einwohner.⁴ Besonders in den letzten Jahren ist Ahrensburg wieder gewachsen, da der Kreis Stormarn und insbesondere Ahrensburg mit seiner guten Verbindung zu Hamburg anhaltend attraktiv für Zuzügler ist. Auch künftig wird ein weiterer Zuwachs prognostiziert (vgl. Kap. 4.1).⁵

Die Stadt verfügt – ähnlich wie andere Städte im Hamburger "Speckgürtel" – über eine Kaufkraft, die rund 30 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.⁶ Gleichzeitig sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Ahrensburg – verglichen mit dem gesamten Kreis Stormarn – überdurchschnittlich alt (vgl. Kap. 4.1).⁷

Die Stadt ist in eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft eingebunden und besitzt eine übergeordnete Bedeutung für die naturnahe Erholung. Der Stadtkern mit der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten wird durch das Auetal und die Bredenbek begrenzt, die dadurch einen grünen Ring bilden, von dem weitere Grünverbindungen sternförmig abgehen. Durch das Schloss mit dem Schlossmuseum, die kulturellen Veranstaltungen im angrenzenden Marstall sowie der Lage im Umland von Hamburg ist Ahrensburg ein attraktives Naherholungsziel.

³ Stand: 29.03.2016, vgl. Stadt Ahrensburg Einwohnermeldedaten

⁴ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 23.9.2015

⁵ vgl. Kreis Stormarn 2015 (Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel)

⁶ vgl. FNP-Entwurf, S. 95

⁷ vgl. Kreis Stormarn 2015

3.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für das Innenstadtkonzept umfasst eine Fläche von insgesamt rund 60 ha und beinhaltet damit den Bereich des historischen barocken Stadtgrundrisses mit dem "Dreizack" im Süden und dem Schlossbereich im Norden. Ergänzend dazu wurde auch der Bahnhof mit seinem Umfeld mit in die Untersuchung aufgenommen, da auch dieser – wie sich in verschiedenen Gesprächen im Rahmen der Analyse herausstellte – einen wichtigen Teil der Innenstadt mit Verbindung zur historischen Achse der Hagener Allee darstellt, der zudem städtebauliche Mängel aufweist.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über zahlreiche infrastrukturelle und kulturelle Einrichtungen (z.B. Schulen, Kitas, VHS, Bibliothek, Begegnungsstätten für Jugendliche und Senioren) und zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. Abb 2). Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich im südlichen Innenstadtbereich mit den „Drei Strahlen“ Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee. Dort befindet sich auch das Kaufhaus Nessler als überregionaler Magnet. Das Rathaus aus den 1970er Jahren fügt sich als Schlusspunkt einer historischen Achse in die barocke Struktur des Stadtkerns ein.

Im Bereich um die südliche Große Straße befinden sich verschiedene gastronomische Angebote, auch mit Außengastronomie. Über den nördlichen Abschnitt der Großen Straße mit dem historischen Kern Ahrensburgs um den Alten Markt und die Lübecker Straße gelangt man über eine ehemalige Bundesstraße zum Schlosspark mit dem Schloss aus dem späten 16. Jahrhundert und dem angrenzenden ehemaligen Gutshofgelände, das den Schlossbereich seit dem 19. Jahrhundert ergänzt.

Folgende Straßen befinden sich innerhalb bzw. teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes:

Am Alten Markt	Kastanienallee
Am Marstall	Klaus-Groth-Straße
Am Postwald	Königstraße
Am Rauchhause	Lehmannstiege
An der Reitbahn	Lohe
An der Schloßgärtnerei	Lübecker Straße
Bahnhofstraße	Manfred-Samusch-Straße
Bagatelle	Manhagener Allee
Bei der Alten Kate	Mühlenredder
Bei der Doppeleiche	Neue Straße
Carl-Barckmann-Straße	Rathausstraße
Gerhardstraße	Reeshoop
Gerichtsweg	Rondeel
Große Straße	Schulstraße
Hagener Allee	Stormarnstraße
Hamburger Straße	Wilhelmstraße
Hans-Schadendorff-Stiege	Woldenhornstiege
Heinz-Beusen-Stiege	Woldenhorn

3.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 (LEP 2010) definiert den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung der Städte und Gemeinden. Als Grundlage einer künftigen Fortschreibung des LEP befindet sich aktuell der Entwurf der Landesentwicklungsstrategie im Beteiligungsverfahren.

Grundsätzliche Aussagen des LEP werden im Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf aufgeführt:

Ahrensburg wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Ordnungsraumes Hamburg definiert, das auf einer Siedlungsachse liegt.

Als **Mittelzentrum** kommt der Stadt vor allem die Aufgabe zu, ein vielfältiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung vorzuhalten, um den gehobenen Bedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereichs sichern zu können.⁸

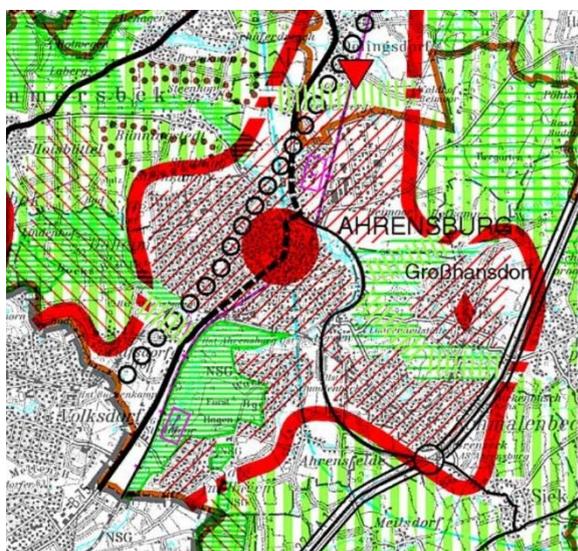


Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I 1998

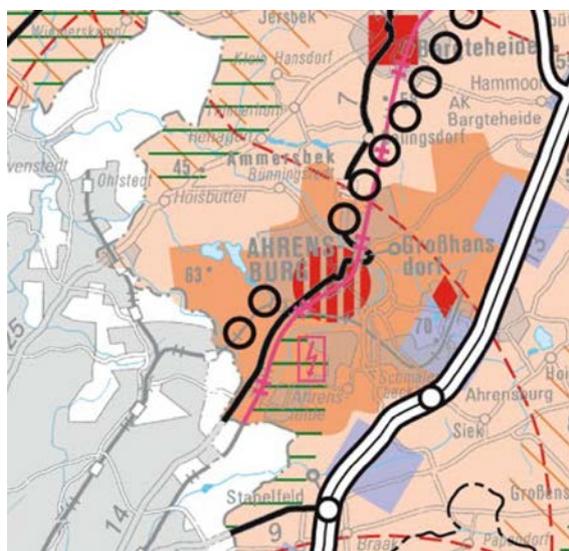


Abb. 4 Ausschnitt LEP 2010

Regionalplan

Grundsätzlich konkretisiert der Regionalplan für den Planungsraum die Vorgaben des LEP. Es gilt der Regionalplan von 1998 für den Planungsraum I. Darin ist Ahrensburg ebenfalls als **Mittelzentrum** dargestellt. Ein Großteil des Stadtgebietes und sämtliche bebaute Bereiche liegen innerhalb der im Regionalplan konkretisierten **Siedlungsachse** (rote Linie).

Zur **Innenstadt** enthält der Regionalplan folgende Aussagen: "Das Stadtzentrum soll durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Dabei ist der barocke Stadtgrundriss zur Wahrung der städtebaulichen Identität zu erhalten."⁹ Außerdem thematisiert er die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt, was bereits erfolgt ist.

⁸ vgl. LEP 2010 2.2.2, S. 38

⁹ Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 34

Gesamtstädtische Konzepte

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und begleitend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Jahr 2008 ein Beteiligungsverfahren in Form einer Zukunftswerkstatt durchgeführt sowie verschiedene Gutachten und Fachkonzepte erstellt.

Darüber hinaus liegen weitere Untersuchungen und Konzepte aus den letzten zehn Jahren vor, deren Ergebnisse in den FNP-Entwurf einfließen und die hier in ihren auf die Innenstadt bezogenen Aussagen berücksichtigt wurden:

Deren wesentliche allgemeine Inhalte sind in der nachstehenden Übersicht thematisch zusammengefasst.

Altenplan (2005) Der Altenplan befasst sich grundsätzlich mit Angeboten für die Zielgruppe älterer Menschen insgesamt Ahrensburg, ohne dabei besonders die Innenstadt in den Fokus zu nehmen.

Sportstättenentwicklungsplan (2005) Der Sportstättenentwicklungsplan enthält eine differenzierte Bestandserhebung aller Sportstätten sowie eine Ermittlung der Bedarfe in Stadt Ahrensburg. Die Daten wurden der Sportverwaltung in Form einer dynamischen Datenbank zur Verfügung gestellt.

Realisierungskonzept Ahrensburg Das Realisierungskonzept sollte die Grundlage der Bewerbung für die Landesgartenschau bilden, die jedoch dann nicht erfolgte.

Schlosspark / Aue / Innenstadt (2006) Es beinhaltet konkrete Maßnahmen für den Bereich vom Rondeel bis zum Gutshof sowie für die Grünanlagen entlang der Aue. Die Umgestaltungen der Platzanlage am Marstall sowie die Planungen zur Großen Straße beruhen auf diesem Konzept.

Stadtmarketing Analyse (2006/2007) Im Rahmen eines Stadtmarketing-Projektes wurden in Ahrensburg Befragungen von 250 Haushalten und 85 Experten sowie 11 Bürgern (als Bürger-Audit: Gruppendiskussion der Befragungsergebnisse) durchgeführt.

Darauf aufbauend wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt und eine Marketing-Strategie mit vier Schlüsselprojekten entwickelt. Die Innenstadt spielt dabei eine zentrale Rolle: Imagekampagne, neue Veranstaltungen und Vermarktung als Drehort, Verbesserung der Parksituation, verbunden mit Marketingmaßnahmen, Innenentwicklung von Wohnraum.

Zukunftswerkstatt (2008) Als Vorbereitung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurden im Rahmen einer Zukunftswerkstatt strategische Ziele für die künftige Stadtentwicklung erarbeitet. Jeweils rund 100 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich an der Festlegung von Handlungsschwerpunkten, möglichen Schlüsselprojekten sowie der Definition weiterer Untersuchungsbedarfe.

Wohnungsmarktkonzept (2009) Das Wohnungsmarktkonzept bildete die Grundlage für die Ermittlung zukünftiger Flächenbedarfe für die einzelnen Wohnungssegmente bis 2030. Dabei ging es von drei Szenarien für die

	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aus und trifft Aussagen zum Flächenangebot und Flächenbedarf. Es beinhaltet Empfehlungen zum Neubau sowie zur Entwicklung der bestehenden Wohnquartiere.
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)(2010)	Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) werden verschiedene Handlungsfelder der Stadtentwicklung betrachtet, Ziele für die Entwicklung der Gesamtstadt erarbeitet sowie Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen vorgeschlagen. Außerdem werden Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess abgegeben. Die Innenstadt bildet einen räumlichen Schwerpunkt des Konzeptes.
Einzelhandelskonzept (2012)	Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist zum einen die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklung). In diesem Zusammenhang werden Stärken und Schwächen sowie standortspezifische Potenziale des Einzelhandelsstandortes Ahrensburg aufgezeigt. Zum anderen erfolgt eine Untersuchung und Bewertung potenzieller Standorte künftiger Entwicklungen und die Definition von Standorttypen/Standortkategorien. Im Ergebnis werden Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an verschiedenen Standorten in der Stadt dargestellt, insbesondere auch in der Innenstadt. Rechtlich relevante zentrale Versorgungsbereiche werden vorgeschlagen.
Masterplan Verkehr (2012)	Im Rahmen des Masterplans Verkehr, der parallel zum ISEK erarbeitet wurde, fanden verschiedene Untersuchungen statt (Haushaltsbefragung, Betriebsbefragung, ÖPNV-Erhebung, Passantenbefragung im Stadtzentrum, Zählung des Kfz-Verkehrs, Parkraumerhebung sowie eine Erhebung des Radverkehrs), die die Grundlage für die Bewertung der Verkehrssituation in der Stadt bildeten. Darauf aufbauend wurde ein Leitbild entwickelt, das die Grundlage für ein integriertes Gesamtkonzept für die verschiedenen Verkehrsarten bildete.
Radverkehrskonzept (2012)	Im Radverkehrskonzept wurden zehn Radrouten in der Stadt definiert. Diese wurden mittels einer Kosten-Nutzen-Analyse priorisiert und konkrete Maßnahmenvorschläge zum Ausbau dieser Routen entwickelt.
Lärmaktionsplanung (2015)	Bei der Lärmaktionsplanung handelt es sich um ein gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie verpflichtendes Werk, das einen Prognosehorizont von fünf Jahren berücksichtigt. Sie betrachtet in Ahrensburg schwerpunktmäßig den Straßenlärm. Die Lärmbelastung der Hauptverkehrsstraßen wird kartiert und entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung formuliert, von denen viele die Innenstadt betreffen. Diese werden im Kapitel Verkehr aufgegriffen.
Schulentwicklungsplan des Kreises Stormarn	Für den Planungszeitraum von 2014/15 bis 2036/37 stellt der Schulentwicklungsplan die Bedarfe für die einzelnen Schulen im Kreis

(2014) Stormarn dar. Dabei geht er überall von einem Rückgang der Schülerzahlen aus, die jedoch in Ahrensburg bislang nicht bestätigt werden konnten. In einzelnen Schulen zeigten sich – entgegen der Annahmen des Schulentwicklungsplans – sogar gegenläufige Tendenzen, in Form steigender Schülerzahlen.

Kinder- und Jugendhilfeplan des Kreises Stormarn (2014) Der Bedarfsplan aus dem Jahr 2014 beinhaltet Annahmen zur Versorgungsquote der Kinder bis 14 Jahren sowie zur Zahl der Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im Kreis Stormarn. Die Aussagen beziehen sich regelmäßig auf die Gesamtstadt.

Gewerbeentwicklungskonzept (2015) Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hatte die Prüfung der Notwendigkeit weiterer Flächenneuausweisungen als Vorbereitung für den neuen FNP zum Gegenstand. Dabei wurden mögliche Neuausweisung und Wiedernutzungen brachliegender Flächen berücksichtigt sowie Zielgruppen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Für die Innenstadt trifft das Konzept keine Aussagen.

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (2015) Unter Einbeziehung von Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wurden aufbauend auf einer Energiebilanz Maßnahmen konzipiert, die in den kommenden Jahren die Basis für die Energie- und Klimapolitik der Stadt bilden. Das Ziel des Konzeptes besteht in Energie- und Treibhausgaseinsparungen. Die Innenstadt ist dabei indirekt im Bereich Verkehr (alternative Verkehrsangebote, Verkehrsleitpläne, LSA), Gebäudesanierung (Optimierung von Heizungsanlagen, Beleuchtung etc.) sowie Beleuchtung betroffen.

Neben den dargestellten Gutachten und den unten beschriebenen Satzungen besitzen zwei weitere ältere Planwerke nach wie vor Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt:

- Rahmenplanung Innenstadt (1990er Jahre)
- Denkmalflegerischer Zielplan (1991)

Die Aussagen und Zielsetzungen dieser Konzepte werden im Rahmen des vorliegenden Innenstadtkonzeptes überprüft und weiterentwickelt.

Die auf die Innenstadt bezogenen Aussagen (Stärken, Schwächen, Herausforderungen, Ziele und Maßnahmenvorschläge) der oben benannten Konzepte fließen in die Analyse ein. Sie werden durch die Auswertungen aktueller Daten, der Ergebnisse der Gespräche im Rahmen des Innenstadtkonzeptes sowie durch die drei einzelnen aus Städtebaufördermitteln - zur Qualifizierung der VU und des ISEK - finanzierten Fachgutachten/Konzepte „Verkehrskonzept“, „Einzelhandelskonzept“ und „Konzept zur Barrierefreiheit“ ergänzt.

Verkehrskonzept Das Verkehrskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zielt insbesondere darauf ab, den Rad- und Fuß- und ruhenden Verkehr zu optimieren, die Hauptverkehrsstraßen städtebaulich zu integrieren, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und den ÖPNV attraktiver zu gestalten.

Einzelhandelskonzept Das Einzelhandelskonzept baut auf dem kommunalen Einzelhandelskonzept der CIMA (2012) auf. Es analysiert die Einzelhandels-, Gastronomie und sonstigen zentrenrelevanten Dienstleistungen im Innenstadtbereich und gibt Handlungs- sowie Maßnahmenempfehlungen für konkrete Projekte.

Konzept zur Barrierefreiheit Ausgehend von dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, die Verbindung zwischen Schloss und Innenstadt zu verbessern, ist es die Aufgabe des Konzeptes, Defizite der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet aufzudecken, Lösungsvorschläge in Kooperation mit den Planern der VU zu entwickeln und Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu beschreiben, die in Zukunft einen systematischen Abbau der vorhandenen Barrieren zulassen.

Die die Innenstadt betreffenden Aussagen aus dem ISEK, als integrierendes Konzept und unmittelbare Grundlage des Flächennutzungsplans, werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Innenstadtbereich, im ISEK unterteilt in Innenstadt und Schlossviertel, zählt zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten. Es handelt sich um die wichtigsten Orte der Identitätsbildung in der Stadt Ahrensburg, deren Stabilisierung und Weiterentwicklung ein wesentliches Ziel darstellt.¹⁰

Im ISEK werden die folgenden Handlungsbedarfe für die südliche Innenstadt identifiziert:¹¹

- Vervollständigung der Innenstadt zur Beseitigung der negativen Auswirkungen von Branchen und großflächigen Parkplatzanlagen auf das Stadtbild,
- städtebauliche Formulierung von Stadteingängen,
- Erhalt der Vielfalt der Nutzungen und Förderung der Mischung der Nutzungen (Arbeiten, Handel, Kultur und Wohnen),
- Sensibler Umgang mit neuen Nutzungen und historischen Spuren,
- Herausstellen der historischen Besonderheiten und Gestaltung der öffentlichen Räume,
- Ergänzung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt.

Für den Schlossbereich benennt das ISEK die folgenden Herausforderungen:¹²

- Entwicklung des besonderen Ortes, so dass dieser stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beiträgt, auch durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen sowie neuem Wohnungsbau an den Rändern der Aue,
- Entwicklung auch der angrenzenden Nutzungen sowie Sanierung der sanierungsbedürftigen Gebäude, ihrer attraktiven Lage am Schloss entsprechend sowie
- Gestaltung der derzeit unattraktiven Verbindungen zwischen Schloss und Innenstadt

¹⁰ vgl. ISEK 2010, S. 56

¹¹ vgl. ebd., S. 17, S. 56

¹² vgl. ebd., S. 57

Eine weitere stadtstrukturelle Herausforderung besteht darin, die Innenstadt besser an die angrenzenden Stadtteile, insbesondere auch das Gewerbegebiet Nord, anzubinden.¹³ Dem entsprechend benennt das ISEK folgende Ziele und Maßnahmen, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Diese werden im vorliegenden Konzept geprüft und weiter konkretisiert.

Ziele ISEK = Ziele FNP	Maßnahmen ISEK
<p>Innenstadt</p> <p>Stärkung der Funktionsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur</p> <p>Herausstellen der historischen Besonderheiten</p> <p>Gestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze</p> <p>Bauliches und funktionales Vervollständigen</p>	<p>Anbindung des Schlosses durch Gestaltung der öffentlichen Räume zwischen Rondeel und Schloss (Schlüsselprojekt). Ein Teil dieser Anbindung ist mit der Umgestaltung der Großen Straße bereits umgesetzt worden.</p> <p>Entwicklung der angrenzenden Blockinnenbereich der nördlichen Innenstadt</p> <p>Wohnen in Blockinnenbereichen (Schulstraße / Bei der Doppeleiche sowie Lohe/Königstraße)</p> <p>Bebauung von Brachflächen (AOK-Knoten, Manfred Samusch Straße)</p> <p>Entwicklung öffentlicher Einrichtungen am Stormarnplatz</p> <p>Umgestaltung von Hamburger Straße und Rathausplatz</p> <p>Überprüfung des Verkehrsleitsystems und Verbesserung der Orientierung</p> <p>Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und per Rad (insbesondere aus dem Ahrensburger Westen)</p>
<p>Schlossviertel</p> <p>Schloss und Aue in den Mittelpunkt der Stadt rücken</p> <p>Anbindung des Gewerbegebiets Nord und Gartenholz an das übrige Stadtgebiet</p> <p>Ansiedlung neuer Funktionen: Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen</p> <p>Weitere Aufwertung der Freiräume</p>	<p>Neuordnung des westlichen Auerands z.B. durch Wohnnutzung</p> <p>Ergänzung der Wohnnutzung an der Kastanienallee</p> <p>Neuordnung des Weinbergs</p> <p>Behutsames Einfügen neuer Spiel-, Sport- und Freizeitangebote in den Schlosspark</p> <p>Einrichtung durchgehender Fuß- und Radwege und Verbesserung der Verbindungen nach Gartenholz, zum Erlenhof</p>

Tabelle: Ziele und Maßnahmen aus dem ISEK (Quelle: ISEK 2010)

¹³ vgl. ISEK 2010, S. 50

Flächennutzungsplan

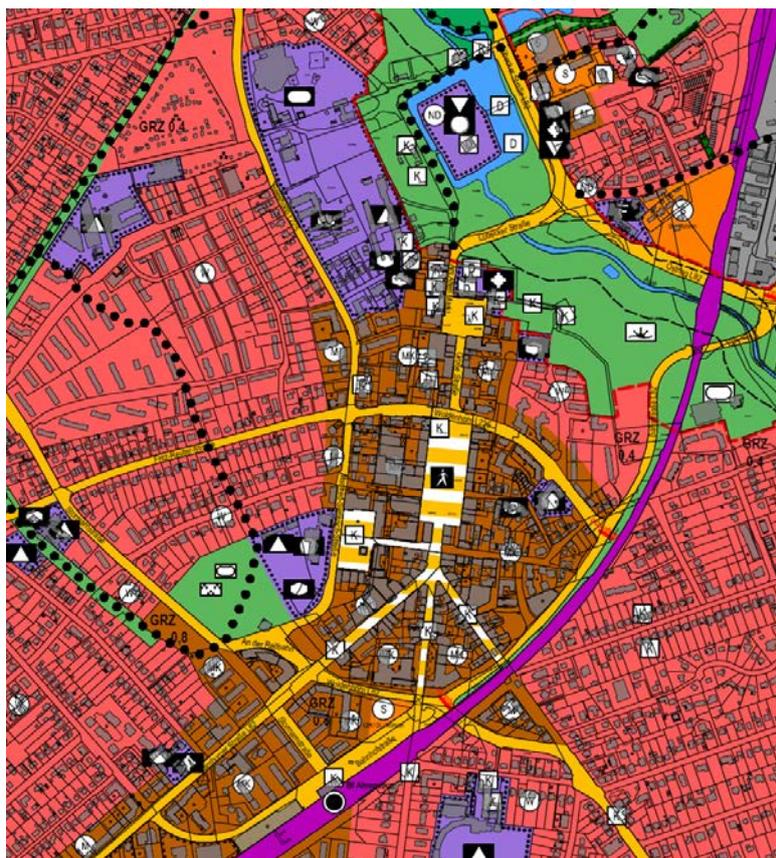
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg wird im Parallelverfahren zum Landschaftsplan aufgestellt und liegt aktuell im Entwurf vor (hier zugrunde gelegt: Stand 19. März 2015). Er stellt für das Untersuchungsgebiet und den erweiterten Bahnhofsbereich überwiegend ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dar.

Die Flächen beidseits der Schulstraße sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, ebenso wie die Schlossinsel, das Amtsgericht und der östliche Teilbereich des Stormarnplatzes mit dem Rathaus und dem Bruno-Bröker-Haus.

Der westliche Bereich des Stormarnplatzes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sportplatz dargestellt. Den Grünflächen um das Schloss wurde keine Zweckbestimmung zugewiesen.

Die Flächen des ehemaligen Gutshofes sind teilweise als Sondergebiet, teilweise als Mischbaufläche dargestellt.

Unter den Verkehrsflächen kommt insbesondere den „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel, dem Rathausplatz und der südlichen Großen Straße eine besondere Bedeutung zu. Diese sind als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" dargestellt.



Einige Gebäude, insbesondere um den Alten Markt und im Schlossbereich sind als "Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen" (gem. § 5 Abs. 4 BauGB) oder als "einfache" Kulturdenkmale (gem. § 1 Abs. 2 DSchG) dargestellt. Diese Unterscheidung beruht noch auf dem bis Ende 2014 gültigen Denkmalschutzgesetz. Nach dem aktuellen Denkmalschutzgesetz besteht diese Unterscheidung nicht mehr (vgl. auch Kapitel 4.6).

Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan Entwurf, Stand Juni 2016

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet liegt eine Vielzahl an Bebauungsplänen vor, die eine sehr unterschiedliche Aktualität aufweisen. Die wesentlichen Inhalte der Bebauungspläne sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung	Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
B-Plan Nr. 2 (Durchführungsplan)	Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf	k.A.	k.A.	1-8	1958 ¹⁴
B-Plan Nr. 11 Marktkoppel / Reeshoop Stormarnplatz u. Umgebung	MK, MI, Gemeinbedarf, Grünflächen	GFZ 0,4-2,0	o/g	I-IV (z.T. zwingend)	1969
B-Plan Nr. 13 Ecke Hamburger Straße, Stormarnstraße	WR	GRZ 0,3 GFZ 0,9	o	III-IV	1965
B-Plan Nr. 16 – Teilgebiet 1 Hamburger Straße, Gerhardstraße	MK, Grünfläche	GRZ 0,52-0,57 GFZ 1,33-1,73 BGF 2100 -3200 m ²	g	I-IV (z.T. zwingend)	1996
B-Plan Nr. 26 Zwischen Hagenener Allee, Rondeel, Manhagenener Allee, und nordwestl. Begrenzung gepl. Tiefstraße	MK, Grünflächen	GRZ 0,42-1,0 GFZ 0,75-1,75	g	I-III (z.T. zwingend)	1985
B-Plan Nr. 43 Große Straße / Alter Markt (Straßenbaumaßnahmen und angrenzende Grundstücke)	Von Süd nach Nord: MK, MI, WA	GFZ bis 2,2	g	III-V	1976
B-Plan Nr. 43 1. Änderung Hamburger Straße / Ecke Rathausstraße	MK	GRZ 0,42-1,0 GFZ 0,75-1,75	g	I (rückwärtig) bis IV (am Rathausplatz)	1983
B-Plan Nr. 43 3. Änderung Rathausstr. und Einzelflächen	Von Süd nach Nord: MK, MI, WA, WB	GFZ 1,3-2,0	g	überwiegend III	1988

¹⁴ Rechtsgrundlage: § 10 des Aufbaugesetzes Hamburg vom 21.5.1949

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung	Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
B-Plan Nr. 43 4. Änderung Alte Katen	WB, MK	GFZ 0,44-2,1	o, a, g	i-III überwiegend II	1992
B-Plan Nr. 43 5. Änderung Zwischen Kl.Groth/ Rathausstr	MK	GRZ 0,8 GFZ 2,0	g	III-IV	1991
B-Plan Nr. 50b Südl. d. Innen- stadtrings, zw. Königsstraße und Woldenhorn	WR, WA	GRZ 0,26-0,39 GFZ 0,35-0,86	o, g, a	I-II	1985
B-Plan Nr. 51 Zw. Stormarn- platz, Rathaus- platz, Hamburger Str. und Stor- marnstr	MK, MI, Ge- meinbedarf, Grünflächen	GRZ 0,4-0,9 GFZ 0,9-2,2	g	I-V (z.T. zwingend)	1984
B-Plan Nr. 55a Östl. der B 75, gegenü. d. Schlosspark, zw. Zuwegung zur Voß'schen Villa u. d. Straße Am Weinberg	MI, WA, SO, Grünflächen	GRZ 0,11-0,47 GFZ 0,25-1,63	o	I-III (z.T. zwingend)	1992
B-Plan Nr. 80A Östl. Stormarn- str. zw. d. südl. Bebauung der Klaus-Groth-Str., Manfred Sa- musch-Str. und An der Reitbahn	Gemeinbedarf	GRmax 200- 2.300 m ² Ghmax 4,0-13,0 m	o	I-III (z.T. zwingend)	2010
B-Plan Nr. 83 Für den Bereich zw. Klaus-Groth- Str., Große Str., Bei der Doppel- eiche und Reeshoop	MK, MI	GRZ 0,6-1,0 Ghmax 57-63 m üNN	o/g	I-VI (z.T. zwingend)	2008

Erhaltungssatzung Innenstadt

Für den gesamten Geltungsbereich des Rahmenplans Innenstadt, der größtenteils mit dem Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes übereinstimmt, liegt eine städtebauliche Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1990 vor. Diese wurde im Rahmen der damaligen Sanierungsmaßnahme erstellt und sollte ggf. aufgrund der aktuellen Analyse im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen angepasst werden.

Ortsgestaltungssatzung

Für den gesamten Bereich des historischen Stadtgrundrisses wurde im Jahr 1980 eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen, die noch heute Gültigkeit besitzt.

Die Ortsgestaltungssatzung schreibt vor, dass sich "Neubauten und bauliche Veränderungen (...) nach Maßgabe der §§ 4 – 11 insbesondere hinsichtlich Gebäude und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie konstruktiver Struktur, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßenbild einfügen" müssen.¹⁵

Die Satzung enthält konkrete Vorgaben zu Höhen, Proportionen, Materialien und Formgebung von Baukörpern, Fassaden, Dächern, Wandöffnungen, Materialien, Farben, Antennen, Werbeanlagen und Warenautomaten und bildet nach wie vor die Grundlage für die Genehmigung baulicher Anlagen in diesem Bereich.

Da die Ortsgestaltung aus den 1980er Jahren stammt, ist diese ebenfalls zu prüfen und um die aktuellen Sanierungsziele fortzuschreiben.

¹⁵ vgl. § 3 der Ortsgestaltungssatzung nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08. September 1980, mit Genehmigung des Innenministers vom 26. November 1980

3.4 Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes

Spätmittelalterliches Gutsdorf: Die Zeit der Familie Rantzau

Der Ursprung der Stadt Ahrensburg liegt in einer bäuerlichen Siedlung, dem Dorf Woldenhorn, als Teil eines größeren Gutes, dem noch weitere Dörfer angehörten. Dieses Gut ging im Jahr 1569 an den zum Holsteiner Adel zählenden Peter Rantzau, der in der Aueniederung ein neues Herrenhaus in Form eines Renaissanceschlusses erbauen ließ. Er verlieh diesem den Namen der ehemaligen mittelalterlichen Burg Arnesvelde, die einige Kilometer südlich lag und zum Bau des neuen Herrenhauses fast vollständig abgetragen wurde. Der Neubau des Gutes wird als "die aufwendigste Bauleistung eines holsteinischen Adligen vor dem Dreißigjährigen Krieg" bezeichnet.¹⁶

Das gesamte Gutsleben spielte sich zu jener Zeit auf der Schlossinsel ab, auf der sich auch die Neben- und Wirtschaftsgebäude des Gutes befanden.

Etwa zeitgleich ließ er in Sichtweite des Herrenhauses die Schlosskirche als Gutskirche an Stelle eines Vorgängerbaus auf dem dortigen Gemeindefriedhof errichten. Diese wurde im Jahr 1596 vollendet und durch "Gottesbuden" ergänzt, die alten und kranken Gutsarbeitern als Wohnung zur Verfügung gestellt wurden. Seither dienen sie laut Verfügung ihres Erbauers dem gleichen Zweck. Die schlichten Wohnungen in den Gottesbuden werden heute durch die Kirchengemeinde verwaltet und gegen ein geringes Entgelt bedürftigen Menschen zur Verfügung gestellt.

Die neu angelegten äußeren Schlossgräben, die aus dem Wasser der aufgestauten Hunnau gespeist wurden, bildeten die Mühlenteiche für die heute noch erhaltene und mittlerweile bewohnte Schlossmühle. Die Schlossmühle ist damit das letzte Gebäude der historischen Gutswirtschaft aus der Zeit Peter Rantzaus, deren Gebäude sich im nördlichen Bereich der Schlossinsel befanden. Die übrigen Gebäude wurden abgerissen und in den ehemaligen Schlossgarten (heute: "Alter Gutshof") verlagert.

Historiker gehen davon aus, dass zur Zeit Peter Rantzaus nicht nur das Schloss entstand, sondern auch das Dorf mit den Bauernhäusern neu angelegt wurde. Auch diese waren bereits – wie später an der barocken Stadtanlage – auf die Schlosskirche und die Gottesbuden ausgerichtet. Die Abbildungen 13 – 15 stellen das historische Ahrensburg nach den Vorstellungen H.-J.H. Langes sowie Hans

Schadendorffs dar. Dabei handelt es sich um eigene Interpretationen des historischen Stadtgrundrisses. Verlässliche und historisch fundierte Quellen zum früheren Stadtgrundriss Ahrensburgs liegen nicht vor.¹⁷

¹⁶ vgl. Habich 1976, S. 4

¹⁷ vgl. Ahrensburg 1986

Barocke Siedlung: Die Zeit der Familie Schimmelmann

Etwas 200 Jahre später wurde das Dorf mit den einzelnen Höfen erneut umgestaltet. Der Nachfolger Peter Rantzaus, Christian Rantzaus, verkaufte den hoch verschuldeten Gutsbesitz im Jahr 1759 an einen der reichsten Männer Nordeuropas, den wohlhabenden Kaufmann Heinrich Carl Schimmelmann. Dieser hatte zuvor in Hamburg und in der "Hochburg" des Barocks Dresden gelebt und sicherte sich durch den Kauf einen Adelstitel. Er nutzte das Gut knapp 20 Jahre als Sommerresidenz (von Mai bis November), bis zur Fertigstellung seines neuen Schlosses in Hamburg Wandsbek im Jahr 1778.

Heinrich Carl Schimmelmann ließ als repräsentativen Rahmen für sein Schloss den barocken Dorfgrundriss (Schloss – Alter Markt – Große Straße – Rondeel - Dreizack) anlegen und Lindenalleen ("Schimmelmann Alleen") im Dorf und auf der Schlossinsel pflanzen.

Verantwortlich für die Planung war vermutlich der Schweriner Baumeister Johann Joachim Busch, der später auch die Pläne für Ludwigslust entwarf. Damit war das damals nach wie vor Woldenhorn genannte neue Dorf „die einzige geplante Ortsgründung Schleswig-Holsteins im 18. Jahrhundert“ und die "reifste städtebauliche Leistung des Barocks im Lande."¹⁸

Der Alte Markt, als Herzstück des neuen Dorfes, wurde von Busch mit einem Grundriss von 80 x 80 m als Platzanlage angelegt. Die zur gleichen Zeit angelegte Große Straße, die die zentrale Achse bildet, ist rund 200 m lang und genauso breit wie der Alte Markt. Sie beginnt im quadratischen Alten Markt, der mit dem Dachreiter der Schlosskirche den Endpunkt der barocken Achse bildet, und endet im Rondeel, von wo aus strahlenförmig drei Lindenalleen in das südliche Umland führten (vgl. Abb. 13).

Mit dem barocken Dorfgrundriss wurde auch die Grundlage für Neuansiedlungen gelegt, die durch Schimmelmann gefördert wurden. Er holte sich beim Landesfürsten die Erlaubnis ein, Manufakturen zu errichten und förderte damit die Entwicklung des Gewerbes. Damit wandelte sich das Dorf zwar vom Bauerndorf zum Handwerkerdorf, blieb jedoch nach wie vor relativ unbedeutend.

Im Schlossbereich entstand im Übergang zwischen Schlossplatz und Dorfanlage ein Wachgebäude, das in den 1970er Jahren abgebrochen wurde (s.u.), an der Stelle des heutigen Gutshofes lag ein kleiner barocker Garten (vgl. Abb. 14).

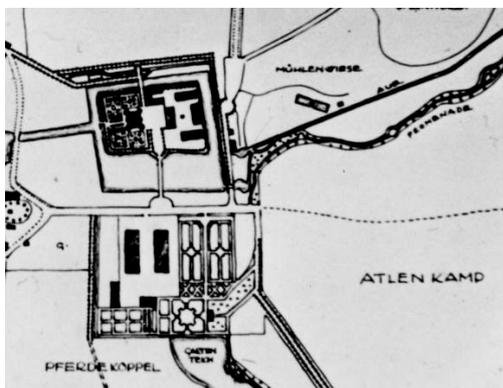
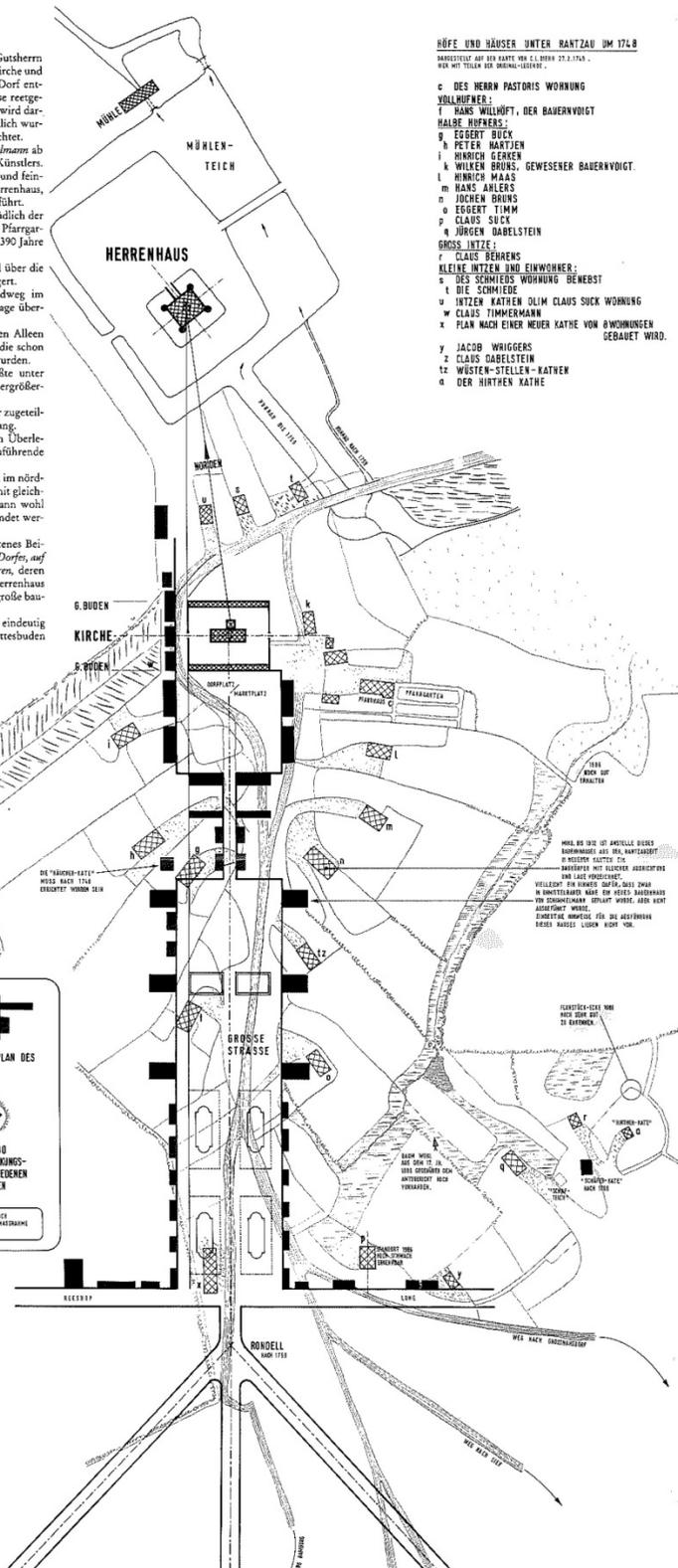


Abb. 6 Schloss mit Wirtschaftsgebäude und Garten 1782, nach Hans Schadendoff 1950 Bei dieser Zeichnung handelt es sich um eine Vorstellung des Autors. Sie beruht nicht auf historisch fundierten Quellen.

¹⁸ vgl. Habich 1976, S.1

Einige Erkenntnisse dieser Rekonstruktion

- Es kann angenommen werden, daß unter dem 1. Gutsherrn Peter Rantzau nicht nur das Herrenhaus, die Grabkirche und die Gottesbuden, sondern auch die Gebäude im Dorf entstanden sind. Nur auf den ersten Blick liegen diese rechteckigen Fachwerkhäuser ungeordnet. Auf Karte 1 wird dargestellt, daß dies nicht der Fall ist, denn offensichtlich wurden die Höfe in eine bestimmte Richtung ausgerichtet.
- Die Orts-Neuanlage unter Heinrich Carl Schimmelmann ab 1739 ist nicht das Produkt freier Gedanken eines Künstlers. Vielmehr wurde die Neuanlage sehr zweckmäßig und feinfühlig unter folgerichtiger Einbindung von Herrenhaus, Grabkirche und Buden aus der Rantzauzeit ausgeführt.
 - So wurde z. B. der Bereich Marktplatz gleich südlich der Buden, die Straßenführung dort, aber auch der Pfarrgarten in ihrer Funktion erhalten, bis heute über 390 Jahre lang.
 - Die Dorfmitellachse wurde aufgenommen und über die heutige Hagener Allee auf über 2,5 km verlängert.
 - Die Dorfstraßen-Trasse, d. h. der breite Sandweg im Dorf, wurde von Schimmelmann in seine Anlage übernommen, begrünt und verbreitert.
 - Auch den drei nach Süden ins Land ziehenden Allen konnte Schimmelmann Aufgaben übertragen, die schon vorher von den Sandwegen wahrgenommen wurden.
- Die landwirtschaftlich nutzbare Dorffläche unter Schimmelmann im neuen Ort entsprechend der vergrößerten Bevölkerung neu aufgeteilt werden. Für jede einzelne Familie war neben der Größe der zugewiesenen Fläche die Bodenqualität von größter Bedeutung. So hatte Schimmelmann neben architektonischen Überlegungen auch diese möglichst konfliktarm durchzuführende Flurordnung zu berücksichtigen. Seine Entscheidung, die sechs neuen Bauernstellen im nördlichen Teil der Großen Straße anzuordnen, die damit gleichzeitig ganz in der Nähe der alten Höfe lagen, kann wohl auch mit diesen praktischen Überlegungen begründet werden.
- In Ahrenburgs Vergangenheit ist ein äußerst seltenes Beispiel zu finden für einen *zusätzlichen Neubau eines Dorfes, auf demselben Gelände, entstanden unter zwei Gutsherren*, deren Familien dann jeweils über mind. 160 Jahre das Herrenhaus bewohnt haben, ohne daß in oder an diesem sehr große bauliche Veränderungen vorgenommen wurden. Dabei ist bemerkenswert, daß beide Ortsanlagen eindeutig auf die eigenartige Gebäudegruppe Kirche/Gottesbuden ausgerichtet wurden.



HÖFE UND HÄUSER UNTER RANTZAU UM 1748

- BARBEITELT AUF DER KARTE VON C.L. DORN 17.2.1748. VON MIT TELLEN DER WOLDE-GRABEN.
- c DES HERRN PASTORIS WOHNUNG
 - v VOLLHOFMEIER
 - t HANS WILLHÖFT, DER BAUERNVOIGT
 - h HALBE HOFMEIER:
 - b EDEGERT BUCK
 - n PETER HARTZEN
 - i HENRICH GERKEN
 - k WILHEM BRUNS, GEWESENER BAUERNVOIGT
 - l HENRICH WAAS
 - m HANS ARLERS
 - n JOCHEN BRUNS
 - o EDEGERT TIMM
 - p CLAVIS SUCK
 - q JURGEN DABELSTEIN
 - r GROSS INTZE:
 - t CLAVIS BEHRENS
 - s KLEINE INTZEN UND EINWOHNER:
 - u DES SCHMIEDS WOHNUNG BENEBSIT
 - v DIE SCHMIEDE
 - w INTZEN KATHEN OLIM CLAVIS SUCK WOHNUNG
 - x CLAVIS TIMMERMANN
 - y PLAN NACH EINER NEUER KATHE VON 8 WOHUNGEN GEBAUT WIRD.
 - z JACOB WRIGGERS
 - aa CLAVIS DABELSTEIN
 - ab WÜSTEN-STELLEN - KATHEN
 - ac DER HIRTEN KATHE

1635 HIER FÜRHEBEN ANFANGS ENTSTANDEN.
 1666 WAREN DAS BERSHARTS AMSTERSBORG
 UND DIE KIRCHE WOLDEHORN
 OBTEN RANTZAU FERTIGGESTELT.
 1678 WAREN DORF 14 STÜCKEN IN NEUNEN
 FÜRHEBEN ANFANGS ENTSTANDEN.
 1714 WURDE DAS WOLDEHORN VON SCHIMMELMANN
 FERTIGGESTELT.
 1739 WURDE DAS WOLDEHORN VON SCHIMMELMANN
 FERTIGGESTELT.
 1788 WURDE DIE LEBENSWEISE IN WOLDEHORN
 UND VERMÖGENSTUFEN AUFGEWISSEN.

DAS DORF WOLDENHORN
 UNTER H.C. SCHIMMELMANN UM 1764

ZEICHNERISCH UNTERLEGT MIT DEM PLAN DES
DORFES WOLDENHORN
 MIT HERRENHAUS UND KIRCHE
 UNTER P. RANTZAU UM 1748

REKONSTRUIERT IM MASS-STAB 1:1000
 AUS HISTORISCHEN KARTEN UND GEMÄSSEREN
 MASS-STÄBEN UND EIGENEN MESSUNGEN
 VON DIPL.-ING. H.J. LANGE 1986

DER VERFASSER IST DER ÜBERZEUGUNG, DASS SICH HEUTE NICHT
 AN ANDEREN QUANTITÄTSMÄSSIGEN BEI DEN FÜRHEBEN-MASSSTÄBEN
 WESENTLICHE DETAILS SICHEN WÜRDEN.

LEGENDE:

UM 1748:
 ■ HERRENHAUS
 ■ KIRCHE
 ■ SANDWEG
 ■ TEICH
 ■ WOLDE-GRABEN
 ■ WOLDE-GRABEN
 ■ WOLDE-GRABEN
 ■ WOLDE-GRABEN
 ■ WOLDE-GRABEN
 ■ WOLDE-GRABEN

UM 1764:
 ■ STRASSEN-STRASSE
 ■ SANDWEG
 ■ SANDWEG
 ■ SANDWEG
 ■ SANDWEG
 ■ SANDWEG

Abb. 7 Das Dorf Woldenhorn mit dem neuen Schlossbereich, nach einer Zeichnung von H.-J.H. Lange (Quelle: Christ, Lange, Specht 1986) Nicht darin enthalten sind die Gebäude um die heutige Lohe, wo sich der Kern des ursprünglichen Dorfes Woldenhorn befand.

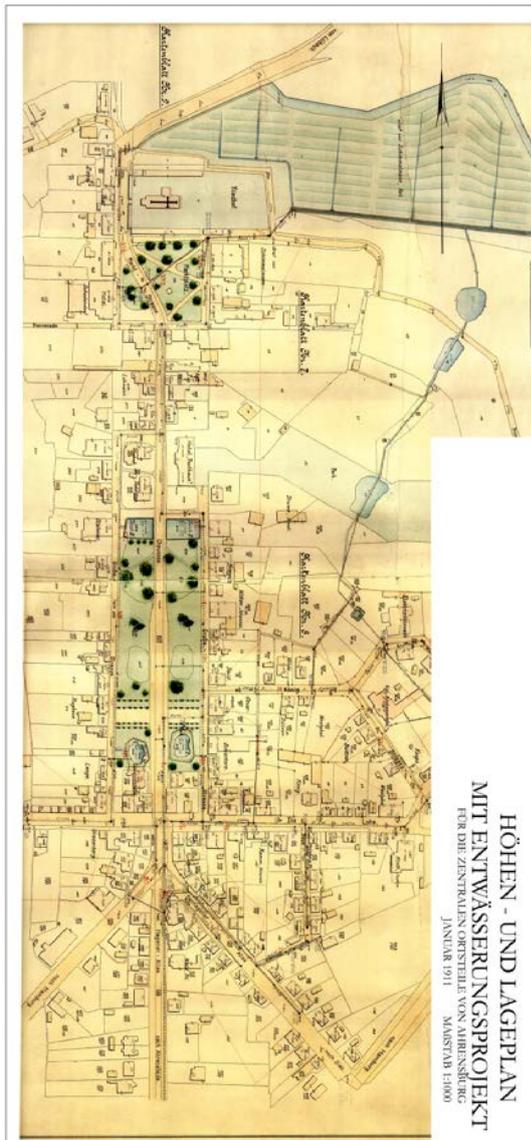
Hinweis: Bei dieser Zeichnung handelt es sich um eine Vorstellung des Autors. Sie beruht nicht auf historisch fundierten Quellen.

Neuzeitliches Gut und vorstädtische Siedlung

(alle Quellen der Karten: Stadt Ahrensburg)



Um 1850 wurde der Schimmelmansche Gutsbetrieb durch die Nachfolger von Heinrich Carl auf die andere Seite der Lübecker Chaussee, die um 1844 fertig gestellt wurde, verlagert. Sie ersetzen dort die Gebäude des Vorwerks im ehemaligen Schlossgarten. Um das neue Gutsverwalterhaus entstanden Stallungen und ein neuer Reitstall (heute zusammen Kulturzentrum Marstall) sowie verschiedene Scheunen und Speichergebäude, die nach wie vor erhalten sind. Ein 1846 errichtetes, 1892 aufgestocktes und in den 1970er Jahren abgerissenes Torhaus markierte auf der Seite des Gutshofes den Eingang in den Schlossbereich.



zur gleichen Zeit wurde das Schloss modernisiert und der gende Park im Stil eines englischen Landschaftsgartens staltet.

er Einweihung der Bahnstation "Ahrensburg" im Jahr begann der Aufstieg des Bauern- und Handwerkerdorfes enhorn zum Wohnvorort von Hamburg. Die Villenviertel n der Bahn (um die Bismarckallee) sowie westlich der um die Königstraße entstanden.

r Innenstadt sind noch heute entlang der Königstraße n jener Zeit vorhanden.

hleswig und Holstein um Jahr 1867 preußische Provinz e, erhielt die Siedlung den Namen Ahrensburg. Eine Verngsreform machte aus dem ehemaligen Dorf Woldenhorn andgemeinde Ahrensburg. Die Bevölkerungszahl lag im 875 bei rund 1.500 Einwohnern.¹⁹

ufe des 19. Jahrhunderts wurden verschiedene Bauernlandwerkerhäuser in der Großen Straße durch zeitgemäGebäude ersetzt und die Große Straße durch Bebauung dlichen und nördlichen Bereich "verkürzt". Die Grünanlielt dadurch ihre heutige Ausdehnung (vgl. Abb. 18).²⁰

roße Straße war bereits um 1888 durch einen Anwohnerzenen Verschönerungsverein mit Mitteln der Sparkasse staltet worden: Die Lindenreihen wurden ergänzt, die ren Teiche zugeschüttet, die übrigen Teiche gereinigt und angelegt.

sburg baute damit seine damalige Beliebtheit als Ausiel für Menschen aus dem nahen Hamburg aus.²¹

Januar 2011)

¹⁹ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 6.10.2015

²⁰ Die Heterogenität der Bebauung in der Großen Straße um 1900 wurde im Rahmen der Veröffentlichung zur Großen Straße aus dem Jahr 1986 rekonstruiert (vgl. Reichardt, Lange, Specht 1986, S. 62ff).

²¹ vgl. ebd. S. 37f

Von der Siedlung zur Stadt: 1900 – 1950er Jahre

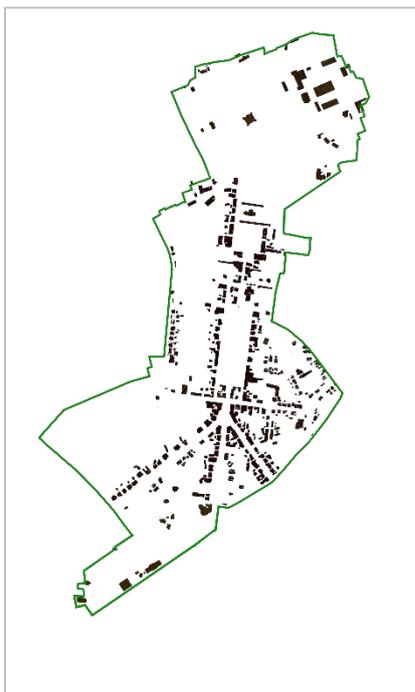


Abb. 10 Das Untersuchungsgebiet im Jahr 1913

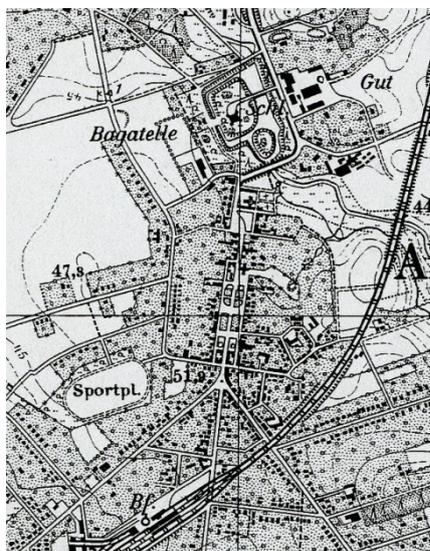


Abb. 11 Die Innenstadt im Jahr 1936

Im Jahr 1919 hatte die junge Gemeinde erst 2.750 Einwohner. Durch den Bau der U-Bahn im Jahr 1923 und das damit verbundene Stadtwachstum sowie verschiedene Eingemeindungen wuchs die Zahl der Einwohner im Jahr 1928 bis auf 5.243.

Die bis 1900 weitestgehend auf den Schimmelmanschen Stadtgrundriss beschränkte Stadt begann sich Richtung Westen und Osten, insbesondere aber auch Richtung Süden (zur U-Bahn hin) auszudehnen.

Auch der Stormarnplatz war im Jahr 1927 zur Parzellierung und Bebauung vorgesehen (vgl. Abb. 19). Wenige Jahre später wurde er dann zum Sportplatz umgestaltet (vgl. Abb. 20.; gut zu erkennen sind darauf auch die drei Lindenalleen, das Rondeel und die Baumreihen an der Großen Straße sowie am rechten Bildrand das Amtsgericht aus dem Jahr 1905).

In den 1930er Jahren wuchs die Bedeutung Ahrensburgs als vorstädtische Siedlung. Verschiedene Kleinsiedlungen für Arbeitslose entstanden dort, so dass die Bevölkerungszahl bis auf rund 8.100 im Jahr 1939 anstieg.²²

Das Schloss hingegen verlor an Bedeutung, da die Eigentümer aufgrund von Überschuldung die Ländereien, das Gut und das Schloss nach und nach verkauften. Die örtliche Sparkasse erwarb das Schloss auf Initiative eines Ahrensburger Bürgers im Jahr 1932 und richtete dort wenige Jahre später ein erstes Museum ein.

Den größten Wachstumsschub erlebte die Gemeinde in den 1940er Jahren: Ab Juli 1943 zogen zunächst durch Bombenangriffe wohnungslos gewordene Hamburger nach Ahrensburg. Später dann nahm Ahrensburg zahlreiche Flüchtlinge aus Ostpreußen auf, die teilweise zunächst im Schloss Zuflucht fanden. Die Einwohnerzahl stieg auf rund 17.000 an, so dass Ahrensburg im Jahr 1946 zur größten Gemeinde des Kreises wurde und im Jahr 1949 Stadtrechte erhielt.

²² vgl. Wikipedia, letzter Zugriff am 6.10.2015

Dynamisches Stadtwachstum: Ahrensburg bis zum Jahr 1970



Abb. 12 Die Innenstadt im Jahr 1958



Abb. 13 Der heutige Rathausplatz Mitte der 1960er Jahre noch ohne Rathaus und Randbebauung aus den 1970er Jahren



Abb. 14 Die Alte Wache kurz vor Ihrem Abbruch in den 1970er Jahren (Quelle: Stadt Ahrensburg 1992, S. 39)

Von den 1950er bis zu den 1970er Jahren entwickelte sich Ahrensburg unter großer politischer Kontinuität weiter. Neuer Wohnungsbau entstand dabei überwiegend im Hauptsiedlungsgebiet um die Innenstadt herum (vgl. Abbildungen Anlage), teilweise auch in Form von Geschosswohnungsbauten.

Auch die Nachverdichtung großer älterer Einfamilienhausgrundstücke spielte bereits eine Rolle. Einige Grundstücke wurden in zweiter Reihe bebaut. Die Bevölkerungszahl wuchs zwischen 1961 und 1970 um rund 4.000 und lag im Jahr 1970 bei rund 25.800 Einwohnern.²³

Einen wirtschaftlichen Entwicklungsschub erhielt die junge Stadt durch das neue Gewerbegebiet-Nord, mit dessen Erschließung im Jahr 1966 begonnen worden war und das sich seither kontinuierlich weiter entwickelte.²⁴

Im Jahr 1977 wurde mit dem Stadtteil Gartenholz die erste größere Siedlungserweiterung im Ahrensburger Stadtgebiet begonnen.

Für die Innenstadt war vor allem der Bau des von Karl-Heinz Scheuermann geplanten und realisierten Rathauses prägend. Als Endpunkt der barocken Achse wurde dieses im Jahr 1970 eingeweiht. Damit konnten sämtliche Verwaltungsstandorte, die in der Innenstadt verstreut lagen, zusammengeführt werden.

Gemäß dem damaligen Zeitgeist der Stadtentwicklung begann in der Innenstadt der Abriss einiger der alten Gebäude und der Ersatz durch großmaßstäbliche Neubauten, die die Innenstadt heute noch prägen (In der Großen Straße waren dies beispielsweise die Neubauten im Westen sowie an deren Eingang im Süden).

²³ vgl. Wikipedia, letzter Zugriff: 12.10.2015

²⁴ vgl. ISEK 2010

Anhaltendes Stadtwachstum: Ahrensburg von 1970 bis etwa zur Jahrtausendwende

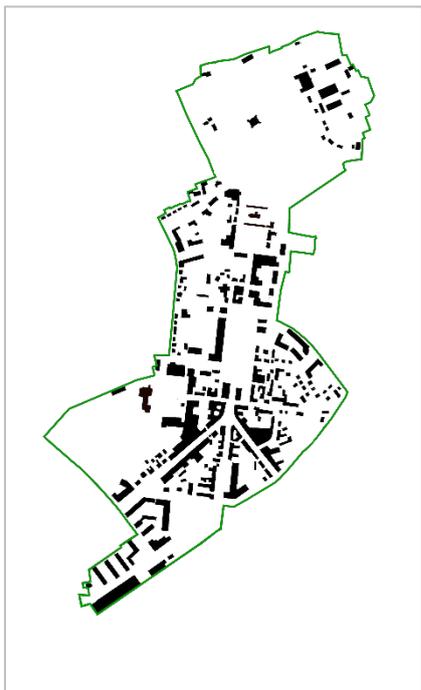


Abb. 15 Das Untersuchungsgebiet im Jahr 1988

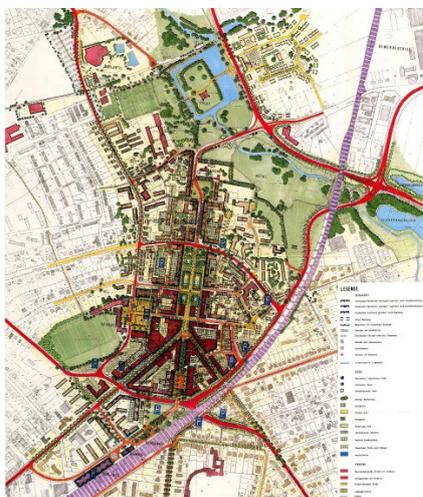


Abb. 16 Rahmenplan Innenstadt 1988

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung von 1970 bis zur Jahrtausendwende lag in der gewerblichen Entwicklung. Die Zahl der Arbeitsplätze im Gewerbegebiet Nord, das im Jahr 1986 noch über rund 5.000 Arbeitsplätze verfügte,²⁵ verdoppelte sich in rund 20 Jahren (bis zum Jahr 2007) auf rund 10.000.²⁶

Die Einwohnerzahl entwickelte sich dem gegenüber jedoch nur verhalten: In den 37 Jahren zwischen 1970 und 2007 stieg die Einwohnerzahl nur um rund 4.900 auf ca. 30.700 an.

Einziges neues größeres Siedlungsgebiet war der Ortsteil Gartenholz, der auf den ehemaligen gärtnerisch genutzten Ländereien des alten Gutes entstand.

In der Innenstadt verlor die Große Straße mit den Straßendurchbrüchen Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche den Charakter einer in sich geschlossenen Grünanlage. Dieses wurde durch den Durchgangsverkehr auf der B75, die durch die Große Straße führte, noch zusätzlich befördert.

Gleichzeitig erhielt die Stadt mit dem Rathausplatz und den ergänzenden Neubauten einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt.

Durch die Ernennung zum landesplanerischen Mittelzentrum im Jahr 1980 und die damit Stärkung als Versorgungsmittelpunkt erhielt die Innenstadt in den 1980er Jahren einen weiteren starken Entwicklungsimpuls, der sich in folgenden bedeutsamen Planwerken und Maßnahmen ausdrückte:

- Ortsgestaltungssatzung (1980): Diese schuf die Grundlage für Neubauten in der Innenstadt und besitzt bis heute Gültigkeit.
- Abriss der letzten verbliebenen Bauern- und Handwerkerhäuser in der östlichen Großen Straße und Ersatz durch Neubauten (1980er Jahre).
- Innenstadtwettbewerb (1985) mit anschließender Verkehrsberuhigung Hagener und Manhagener Allee (1987/88)
- Neubau des Amtsgerichts nach einem Brand in der Achse Königstraße (1980er Jahre)
- Rahmenplan Innenstadt (1988): Dieser schuf die Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt in den darauf folgenden Jahren.
- Verlegung der B75 aus der Innenstadt im Rahmen der "Eisenbahnkreuzungsmaßnahme" (Eröffnung 1990) und anschließend Verkehrsberuhigung des Rondeels.
- Verlängerung Manfred-Samusch-Straße und damit Vervollständigung des Innenstadtrings (1990er Jahre)
- Parkhaus Heinz Beusen Stieg/Woldenhorn (1998)

²⁵ vgl. Rahmenplan Innenstadt 1988, S.10

²⁶ vgl. ISEK 2010

Punktuelle Entwicklung: Ahrensburg in den letzten Jahren

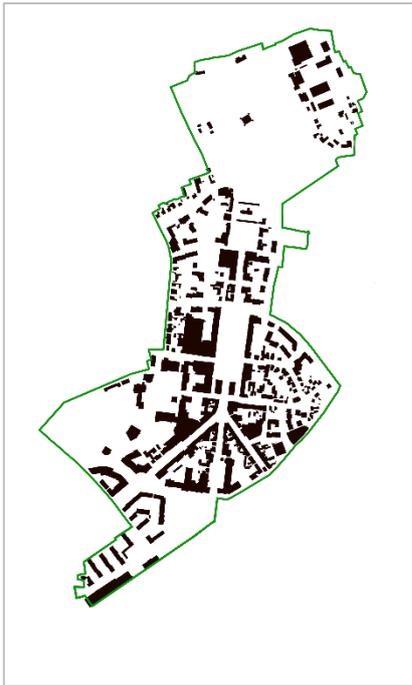


Abb. 17 Da Untersuchungsgebiet im Jahr 2014

In den letzten Jahren erhielt die Stadt Ahrensburg mit dem seit 2013 erschlossenen neuen Baugebiet Erlenhof-Süd nördlich des Schlosses nach dem Baugebiet Gartenholz (seit den 1970er Jahren) das erste größere zusammenhängende Neubaugebiet. Die vorgesehenen rund 360 neuen Wohneinheiten sind mittlerweile fast vollständig fertig gestellt.

Auch dadurch wuchs die Stadt innerhalb der letzten beiden Jahre sprunghaft an (vgl. Kap. 3.5).

In der Innenstadt wurden punktuelle Maßnahmen in Form von Gebäuden und Gestaltung öffentlicher Räume umgesetzt, die zu einer Verdichtung und Aufwertung beitrugen. Zu nennen sind dabei folgende Maßnahmen:

- Erweiterung Kaufhaus Nessler in der Hamburger Straße (2001/2002)
- Bau des Parkhauses ehemalige Meierei (2008)
- Sanierung und Eröffnung des Kulturzentrums Marstall mit dem Multifunktionsplatz (2006 - 2007)
- Neubau Seniorenresidenz "Domicil" in der Hamburger Straße (2008)
- Sanierung der Sparkasse in der Hamburger Straße (2009)
- Umgestaltung Große Straße (2010)
- Neubau Peter-Rantzau-Haus (2011)
- Verkehrsberuhigung Hans-Groth-Straße und Neubau CCA mit Tiefgarage (2010/11)
- Neubau Wohngebäude Bei der Alten Kate (2014)
- Neubau WMD in der Hamburger Straße (2015)
- Sanierung der Gebäude am nördlichen Rathausplatz (2011)

Nach wie vor zeigt sich gegenwärtig in der Innenstadt eine hohe Dynamik und Investitionsbereitschaft.

Mittel- und langfristig werden sich die Entwicklungen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd (B-Plan 88) und die Effekte der geplanten S-Bahnlinie 4 mit vorgesehenem 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit voraussichtlich in weiterer Dynamik niederschlagen. Auch das Projekt Radschnellwege ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

3.5 Eigentumsverhältnisse und Gebäudealter

Eigentümer

Die meisten Eigentümer in der Innenstadt sind Privateigentümer. Außerdem ist die Stadt Ahrensburg Eigentümerin der meisten öffentlich nutzbaren Grünanlagen (abgesehen vom Kirchhof, der Schlossinsel und dem inneren Schlosspark), der öffentlichen Plätze und Verkehrsflächen. Flächenmäßig übersteigt das städtische Eigentum daher das Privateigentum.

Kleinere Eigentümer sind die evangelische Kirche, bzw. öffentliche Eigentümer (Kreis, Land, Bund) sowie die Stiftung Schloss Ahrensburg (Schlossinsel und innerer Schlosspark).

Folgende Eigentumsverhältnisse bestehen in der Innenstadt (vgl. Karte „Eigentümer“ in der Anlage):

Privateigentum	<ul style="list-style-type: none"> • Fast alle bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Innenstadtbereich
Kirche	<ul style="list-style-type: none"> • Schlosskirche, Gottesbuden und Gemeindehaus sowie Grundstücke in der Schulstraße • Grundstück im Bereich des alten Gutshofes (Freikirche)
Schlossstiftung	<ul style="list-style-type: none"> • Innerer und äußerer Schlosspark bis zu den Straßen/Wegen
Stadt Ahrensburg	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenräume inkl. Große Straße und Alter Markt • Stormarnplatz • Multifunktionsplatz am Marstall und Freiflächen am Speicher • Schlosspark mit Flächen um die Bagatelle • Schulgrundstück der Schlossschule • Grundstück Reeshoop 22 (Wachtmeisterwohnhaus mit Nebengebäude) • Der gesamte Rathausplatz ist in städtischem Eigentum. Der nördliche Teil ist jedoch mit einem Erbbaurecht belegt, zugunsten des Eigentümers der umliegenden Gebäude. Die Teilung erfolgte entsprechend des Vertrages vom 29.04.1967 horizontal. Das heißt, dass dem Erbbauberechtigten die Tiefgarage zuzuordnen ist, der Stadt die Oberfläche einschließlich der Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 30 t Gesamtgewicht. Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2066.
Kreis Stormarn	<ul style="list-style-type: none"> • Schulgrundstück Woldenhorn-Schule • Turnhalle Schulstraße
Land Schleswig-Holstein	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstück des Amtsgerichts
BRD	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen der ehemaligen Bundesstraße bis zur Weinbergkreuzung • Teilflächen der Hamburger Straße (AOK-Knoten)

Gebäudealter

Im Rahmen einer Begehung des Untersuchungsgebietes wurde das Gebäudealter der Hauptgebäude ermittelt. Eine exakte Zuordnung zu den Baualterstufen war dabei nicht immer möglich, da durch Modernisierungstätigkeiten einige Gebäude teilweise stark verändert wurden. Dennoch wird deutlich, dass sich die ältesten Gebäude sich grundsätzlich im Bereich des historischen Stadtgrundrisses befinden (vgl. Karte „Gebäudealter“ in der Anlage).

Insgesamt setzt sich die Innenstadt aus Gebäuden sehr unterschiedlichen Alters zusammen. Dabei können einzelne Schwerpunkte ausgemacht werden:

- Die ältesten Gebäude konzentrieren sich im Schlossbereich und am Alten Markt. Die meisten vor 1900 entstandenen Gebäude befinden sich dort.
- In der Hagener Allee und in der Manhagener Allee sowie im Bereich der Königstraße befinden sich zahlreiche ältere Gebäude aus der Zeit um 1900 oder etwas später.
- Die Gebäude an der Hamburger Straße lassen sich keinem zeitlichen Schwerpunkt zuordnen, sondern stammen aus sämtlichen Baualtergruppen.
- Die Bebauung des Rathausplatzes stammt überwiegend aus der Zeit um 1970, die Bebauung der Großen Straße aus der Zeit um 1980.
- Die südlichen Innenstadteingänge entlang des Heinz-Beusen-Stiegs und der Gerhardstraße sind jüngeren Datums, ebenso wie die Bebauung in der Klaus-Groth-Straße.

4 Bestandsanalyse

4.1 Bevölkerung, Wohnen und Eigentumsverhältnisse

Die Bevölkerungszahl in Ahrensburg wächst kontinuierlich, jedoch nicht gleichmäßig. In den letzten Jahren fanden in Ahrensburg zwei Wachstumssprünge statt: Zunächst ist die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2010 stärker gewachsen als in den Jahren zuvor. Anschließend ist sie bis zum Jahr 2014 etwa stagniert und seither sprunghaft angestiegen (vgl. Abb. 18).

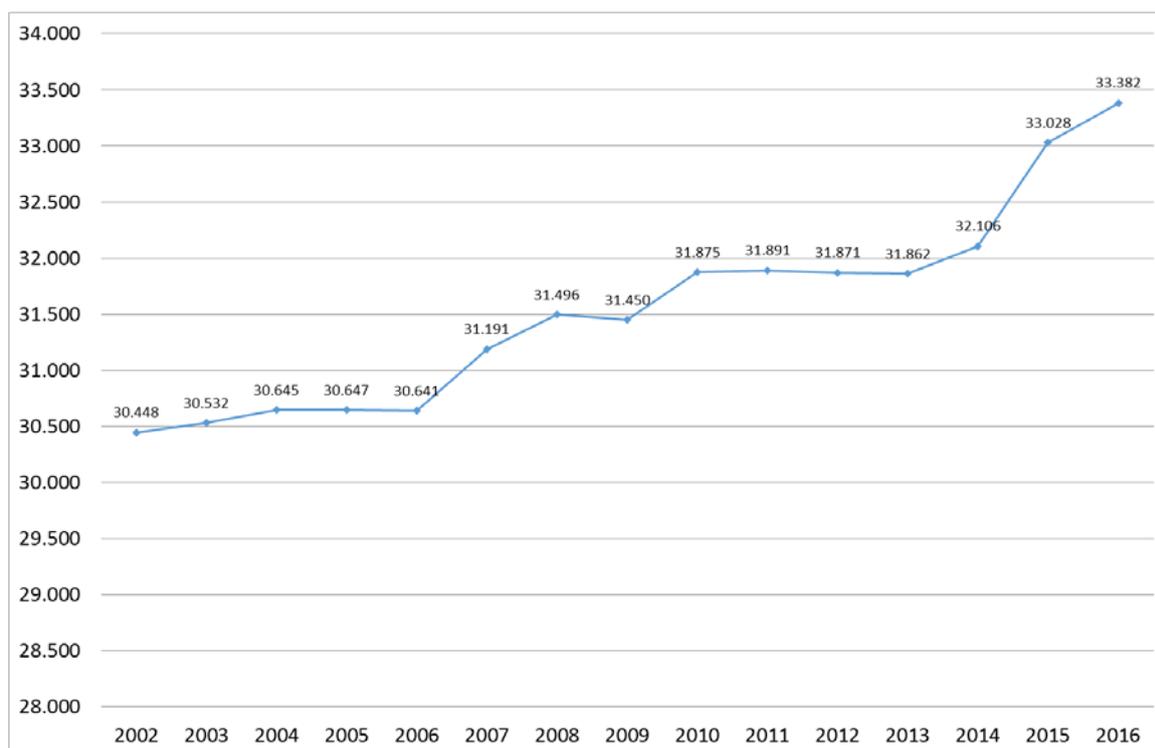


Abb. 18 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ahrensburg 2002-2016 (Datengrundlage: Stadt Ahrensburg, Stand: jeweils 31.Dezember, außer 2016: 29.März)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg wird von einem Zuwachs von 1.540 Einwohnern und der Notwendigkeit von 2.160 neuen Wohnungen in den Jahren zwischen 2010 und 2025 ausgegangen. Darin enthalten ist eine "Realisierungsreserve" von 15 %.²⁷

Allerdings sind die dem Entwurf zum Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Prognosen heute bereits leicht überholt.²⁸ Wie der gesamte Kreis Stormarn wächst auch Ahrensburg demnach stärker als noch vor wenigen Jahren vorausberechnet.

Dieses starke Wachstum resultiert nicht nur aus den bislang in den Prognosen nicht berücksichtigten Flüchtlingszahlen, sondern auch aus dem anhaltenden Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Dieser strahlt deutlich auf die attraktiven Umlandstädte und Gemeinden aus.

²⁷ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 81

²⁸ Die Wohnungsmarktprognose der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2009 hat für das Jahr 2015 noch eine Bevölkerungszahl von ca. 32.700 prognostiziert, die überschritten wurde.

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Im Jahr 2007 lebten im Innenstadtbereich, der nicht vollständig identisch mit dem Untersuchungsgebiet ist,²⁹ rund 1.850 Menschen. Dies entsprach rund 6 % der Gesamtbevölkerung der Stadt. Der Anteil der über 67-jährigen war leicht überdurchschnittlich, der der Kinder und Jugendlichen leicht unterdurchschnittlich.³⁰ Aktuelle Daten zur Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet liegen in der Stadt nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Bevölkerung älter als 65 Jahre im Untersuchungsgebiet in den letzten zehn Jahren weiter zugenommen hat, da dort seither eine neue Seniorenwohnanlage eröffnet wurde. Insgesamt befinden sich dort zwei Anlagen für betreutes Wohnen.

Eine weitere Anlage und ein geplantes Projekt liegen in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Damit befinden sich in der Innenstadt und ihrer Nachbarschaft rund 520 Wohneinheiten sowie fünf Pflegeeinrichtungen mit rund 640 Pflegeplätzen. Dabei handelt es sich um die folgenden Einrichtungen:

- Im Untersuchungsgebiet: Stadtresidenz Ahrensburg, DOMICIL Senioren-Residenzen GmbH, Hagener Allee 20-24 mit 82 1-3-Zimmer Wohnungen und 35 Pflegeplätzen für Senioren
- Im Untersuchungsgebiet: DOMICIL – Seniorenpflegeheim Hamburger Straße GmbH, Hamburger Straße 20 mit insgesamt 109 Einzel- und Doppelzimmern für pflegebedürftige Senioren
- Nördlich vom Schlosspark: Rosenhof Seniorenwohnanlage, Lübecker Straße 3-11 mit insgesamt 347 Wohnungen und 49 Pflegeplätzen (außerhalb des Plans, nördliche des Untersuchungsgebietes)
- Westlich vom Schlosspark und unmittelbar nördlich vom Untersuchungsgebiet: Das Asklepios Pflegezentrum Ahrensburg, Reeshoop 38 ist Ende des Jahres 2015 verkauft worden. Dort sollen an Stelle der ursprünglichen Seniorenwohnanlage rund 100 Wohnungen und Pflegeplätze für Senioren neu entstehen.



Abb. 19 Seniorenwohnanlage Domicil



Abb. 20 StadtResidenz Hagener Allee

Auch darüber hinaus besitzt die Innenstadt eine wichtige Wohnfunktion für die Stadt. In vielen Obergeschossen befinden sich u.a. auch Wohnungen, insbesondere in der Großen Straße und am

²⁹ Die Innenstadt im ISEK beinhaltet noch die Wohngebiete östlich der Straße Woldenhorn und den Bereich bis zum Badlantic (vgl. ISEK S. 102)

³⁰ vgl. ISEK, S. 20

Rathausplatz, jedoch auch in den anderen Teilbereichen, teilweise durchmischt mit einer Büro-
nutzung (vgl. Karte „Wohnen“ in der Anlage).

Bautätigkeit und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Bautätigkeit in Ahrensburg ist seit dem Jahr 2007 leicht schwankend, mit steigenden Tendenzen seit dem Jahr 2011. Von den neuen Wohnungen entstand jeweils nur ein geringer Anteil innerhalb des Untersuchungsgebietes (um die Lohe, die Schulstraße sowie am Rande des alten Gutshofes). Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in Ahrensburg lag im neuen Stadtteil Erlenhof (vgl. Abb. 21).

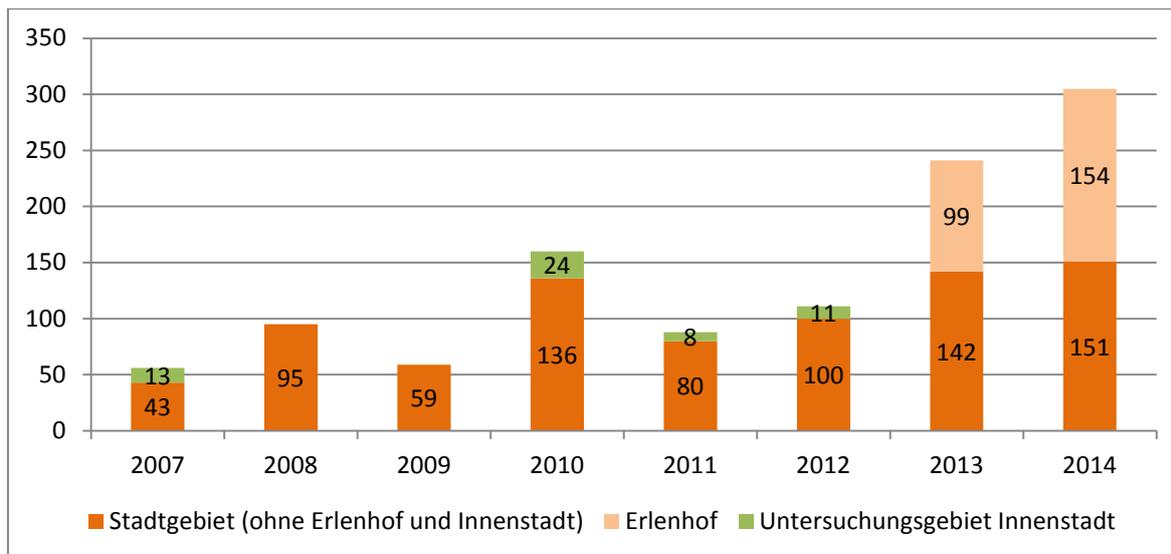


Abb. 21 Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ahrensburg (Hinweis: Im Jahr 2010 wurde die vorletzte größere Fläche in Gartenholz mit 64 Wohneinheiten entwickelt)

Zum geförderten Wohnungsbau liegen keine Zahlen aus dem Untersuchungsgebiet vor. Um die Relevanz des geförderten Wohnungsbaus für das Untersuchungsgebiet zu prüfen wird daher auf gesamtstädtische Zahlen zurückgegriffen.

Die Stadt Ahrensburg verfügte im Jahr 2009 über 604 belegungsgebundene Wohnungen. Dies entsprach einem Anteil am Wohnungsbestand von 3,8 %, der deutlich unter dem Durchschnitt der Mittelzentren der Hamburger Umlandkreise von 6,6 % lag.³¹ Von diesen 604 Wohnungen waren im Jahr 2015 nur noch 501 Wohnungen belegungsgebunden.

Sofern keine weiteren neuen Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen, wird sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand aufgrund des Wegfalls der Belegungsbindungen bis zum Jahr 2030 auf 160 Wohnungen verringern.³² Im Juli 2015 bekannte sich die Stadt Ahrensburg daher einstimmig zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss grundsätzlich öffentliche Fördermöglichkeiten bei Neubauvorhaben zu prüfen. Aktuell sind bei einigen Neubauprojekten (Erlenhof, Kastanienallee und Alte Reitbahn, ehemaliges VW-Gelände) bis zu 30 % öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen.

³¹ vgl. Kreis Stormarn S. 17

³² IB Schleswig-Holstein 2015

Zusammenfassende Bewertung

Bereits im Jahr 2008, zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK, wurde die hohe Nachfrage nach Wohnraum deutlich. Dieser Nachfrage sollte laut ISEK durch ein "moderates, qualitativvolles, langsames, maßvolles, behutsames" Wachstum begegnet werden, unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur.³³

Diese Nachfrage ist in Ahrensburg nach wie vor ungebremst. Das Untersuchungsgebiet mit den vorhandenen Flächenpotenzialen, stellenweise ungenutzt oder brachliegenden Flächen (vgl. Kap.4.7) und der Nähe zum Bahnhof ist ein wichtiger Standort für den Wohnungsbau.

Weitere Aktivitäten zur Entwicklung der Flächenpotenziale durch neuen Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet sind daher unbedingt erforderlich, um dem anhaltend hohen Bedarf insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden.

4.2 Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus

Mit über 4.000 Gewerbebetrieben³⁴ und 16.838 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.06.2016),³⁵ davon rund 10.000 im Gewerbegebiet Nord,³⁶ verfügt Ahrensburg über eine hohe Arbeitsplatzzentralität (1,5) und über starke regionale Verflechtungen der Arbeitsbeziehungen.

Damit ist Ahrensburg der bedeutendste Arbeitsstandort im Kreis Stormarn, noch vor der Kreisstadt Bad Oldesloe. Die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen ist konstant.

Die Arbeitslosenquote ist insgesamt sehr gering und liegt am 31.12.2014 bei 3,3 % (vgl. Kreis Stormarn 3,7 %).³⁷ Sowohl die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch die Zahl der Arbeitsplätze weist eine steigende Tendenz auf.³⁸

Die meisten der in Ahrensburg arbeitenden Arbeitnehmer wohnen jedoch nicht in Ahrensburg,³⁹ sondern pendeln von außerhalb ein, teilweise aus Hamburg, viele auch aus den Städten und Gemeinden des Kreises Stormarn, was die Stadt verkehrlich stark belastet (vgl. Kapitel 4.8).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer gehört in Ahrensburg zu den höchsten im Hamburger Umland (Kaufkraftkennziffer 125 Stand 2016) und liegt damit deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von 100. Gleichzeitig verfügt Ahrensburg über eine Einzelhandelszentralität von 107 %. Dies bedeutet, dass auch Kaufkraft aus dem Umland nach Ahrensburg fließt. Damit liegt es im Durchschnitt der schleswig-holsteinischen Mittelzentren.⁴⁰

Rund 75 % der Kunden der Ahrensburger Innenstadt stammen aus Ahrensburg selbst, die übrigen kommen überwiegend aus den angrenzenden Städten und Gemeinden.⁴¹

³³ vgl. ISEK 2010

³⁴ vgl. ISEK 2010, S. 51

³⁵ vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Hinweis: Die Zahl der Beschäftigten ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Am 30.06.2008 waren noch 15.902 Menschen sozialversicherungspflichtig in der Stadt beschäftigt (vgl. ISEK 2010, S. 31)

³⁶ vgl. Masterplan Verkehr 2012 II

³⁷ vgl. <http://ahrensburg24.de/arbeitslosenquote-in-ahrensburg-liegt-sie-bei-33-prozent/>

³⁸ vgl. Masterplan Verkehr 2012, ISEK 2010

³⁹ vgl. CIMA 2015, S.17

⁴⁰ vgl. ebd.

⁴¹ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.24

Wirtschaft und Tourismus im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich neben Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben vor allem öffentliche und private Verwaltungen (Stadtverwaltung, Amtsgericht, AOK, Sparkasse Holstein, Stadtwerke). Zahlen zu den Beschäftigtenzahlen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.

Zunehmend beginnen auch private Dienstleister Standorte im Innenstadtbereich zu entwickeln (z.B. WMD in der Hamburger Straße und InvaCon am Alten Markt). Darüber hinaus befinden sich zwei Autowerkstätten im Gebiet (in den Straßen Am Rauchhause und in der Lohe).

Gleichzeitig bildet das Untersuchungsgebiet einen Schwerpunkt des Gastgewerbes. Insgesamt verfügt Ahrensburg über 417 Betten im Beherbergungsgewerbe (Stand 2008).⁴² Mit dem Hotel am Schloss und dem Parkhotel (insgesamt 186 Betten) befindet sich fast die Hälfte der Ahrensburger Hotelbetten im Untersuchungsgebiet.⁴³

Zwischen 2004 und 2014 ist der Tourismus in Ahrensburg stagniert. Die Anzahl der Gästebetten ist leicht gesunken, die Anzahl der Gästeankünfte ebenfalls. Hingegen ist die Zahl der Übernachtungen seit dem Jahr 2009 leicht angestiegen. Im Jahr 2014 lag die Zahl der Übernachtungen bei 67.684. Durchschnittlich blieben die rund 34.800 Gäste 1,9 Nächte in Ahrensburg.⁴⁴

Einzelhandel

Das Untersuchungsgebiet besitzt für den Einzelhandel eine "bedeutende Versorgungsfunktion." Der Anteil der in der Innenstadt gelegenen Verkaufsfläche an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt bei 45 % und übersteigt damit den Bundesdurchschnitt von 35 % deutlich. Der Umsatz erreicht sogar 58 % des Gesamtumsatzes der Stadt.⁴⁵ Die Verkaufsflächen sind in den letzten Jahren stetig angestiegen.⁴⁶

Neben zahlreichen kleinen Geschäften befinden sich im Untersuchungsgebiet auch eine für ein Mittelzentrum vergleichsweise große Zahl an großflächigen Ladenlokalen (> 800 qm), die der Nahversorgung dienen (z.B. Sky, Edeka, Penny, ALDI, Drogeriemärkte). "Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 11.800 m² VK) an der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche (rd. 33.500 m² VK) beträgt 35 %." Dem entsprechend sind die am häufigsten eingekauften Sortimente mit Abstand Lebensmittel und Drogeriewaren.⁴⁷

Der Einzelhandel konzentriert sich insbesondere in den altstädtisch anmutenden „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel sowie am Rathausplatz und in der Klaus-Groth-Straße. Dort befinden sich neben kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften auch größere Bekleidungsgeschäfte (z.B. C&A) sowie der regionale Magnet Kaufhaus Nessler mit seinem Shop-in-Shop-Konzept.

Darüber hinaus finden sich weitere kleinere Geschäfte und Dienstleister in der südlichen und nördlichen Großen Straße. Hier ist das Angebot jedoch relativ ausgedünnt. Gastronomische Angebote bilden besonders auf der Ostseite der Großen Straße die Mehrzahl.

⁴² vgl. Statistikamt Nord

⁴³ vgl. www.hotel-am-schloss.de und www.parkhotel-ahrensburg.de

⁴⁴ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.23

⁴⁵ vgl. ISEK 2009, S. 33

⁴⁶ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.40

⁴⁷ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.38

Der Wochenmarkt am Rathausplatz, der mittwochs und samstags dort stattfindet, ergänzt das innerstädtische Angebot.

Der Bereich um den Bahnhof ist durch eine Mischung aus Gastronomie, kleineren Einzelhandels-einrichtungen (Backshop, Kiosk) und Dienstleistungen gekennzeichnet. In Randlage dieses Bereiches befindet sich ein Nahversorgungsstandort (Edeka, Lidl, dm, Getränkemarkt).

Hinsichtlich der Branchenvielfalt ist der Einzelhandel verhältnismäßig gut aufgestellt, allerdings fehlt ein Elektrofachmarkt mit einem ausreichenden Angebot an Unterhaltungselektronik, der weitere Besucher anziehen würde. Auch im Bereich Bekleidung ist das Angebot laut Ergebnis der Haushaltsbefragung der CIMA nicht ausreichend, obwohl das Verkaufsflächenangebot in diesem Segment sehr groß ist. Allerdings vermissen fast zwei Drittel der Befragten unter 30 Jahren attraktive Geschäfte, was auch durch die Teilnehmer des Jugendworkshops bestätigt wurde.⁴⁸

Das Gastronomieangebot in der Innenstadt ist vielfältig. Unter den insgesamt 153 im Rahmen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes Innenstadt/Schlossbereich erhobenen Dienstleistungsbetrieben sind rund 1/3 (insgesamt 47) Gastronomiebetriebe.

Zum Zeitpunkt der Erhebung durch die Einzelhandelsgutachter Dr. Lademann & Partner im Frühjahr 2016 standen 21 Ladengeschäfte leer. Drei Einheiten befanden sich bereits kurz vor einer Wiedervermietung. Ein Schwerpunkt der Leerstände lag in der Großen Straße bzw. in Teilen des CCA an der Klaus-Groth-Straße. Dabei handelte es sich in der Regel um temporäre Leerstände in den im Rahmen des CIMA-Einzelhandelsgutachtens bewerteten kritischen Bereichen (vgl. Abb. 33).

Die Einzelhändler in der Innenstadt sind im Ahrensburger Stadtforum für Handel, Gewerbe und Tourismus e.V. zusammengeschlossen. Darüber hinaus haben die Einzelhändler aus der Hagener Allee die "Interessengemeinschaft Hagener Allee" gegründet. Damit vertreten zwei private Zusammenschlüsse von Ahrensburger Unternehmern die Interessen der Einzelhändler und setzen kleine Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, wie z.B. Weihnachtsbeleuchtung, um.



Weite Teile des Untersuchungsgebietes (von den „Drei Strahlen“ bis zum Alten Markt) gehören zum von der Gemeinde auf der Grundlage des aktuellen Einzelhandelskonzeptes Innenstadt/Schlossbereich am 26. September 2016 beschlossenen "Zentralen Versorgungsbe-reich" (in der untenstehenden Karte (Abb. 25) als „Zentrenabgrenzung“ dargestellt). Dieser ist gemäß § 34 BauGB besonders schützenswert, so dass "Entwicklungen an anderer Stelle keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in diesem Bereich hervorrufen dürfen."⁴⁹

Abb. 22 Kritische Bereiche der Innenstadtentwicklung
(Quelle: CIMA 2012, S.93)

⁴⁸ vgl. CIMA 2012, S. 27 sowie Dr. Lademann & Partner 2016, S.45

⁴⁹ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.71

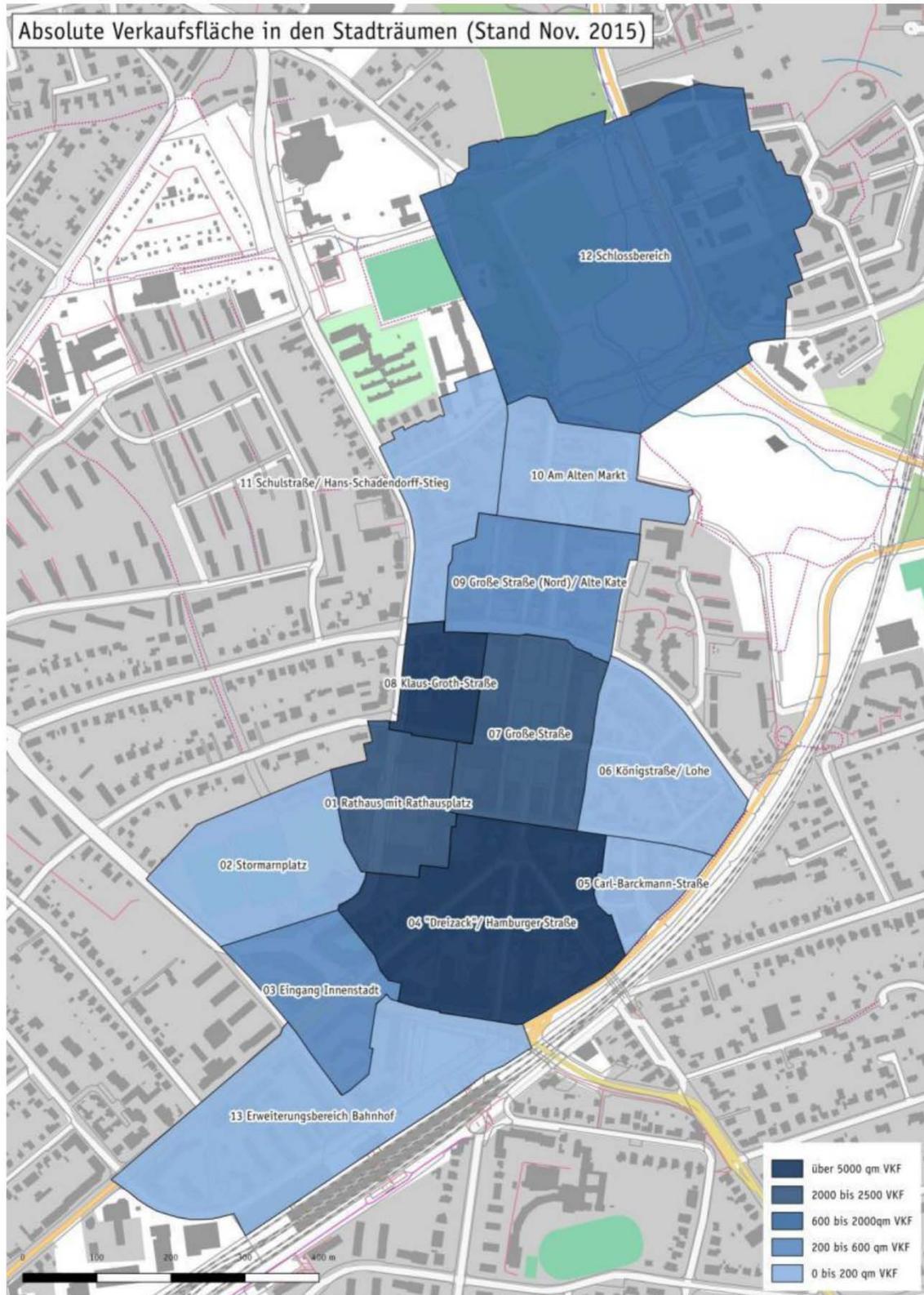


Abb. 23 Absolute Verkaufsfläche in den untersuchten Stadträumen (Quelle: Dr. Lademann & Partner 2016, S.42) (Hinweis: eine kleinteilige Kartierung der Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) findet sich im Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich S. 75-111)

Dienstleistungsarten in der Ahrensburger Innenstadt

DL-Form	Beispiele
Gastronomie	Café, Bistro, Restaurant, Imbiss, ...
Gesundheitsdienstleistung	Nagelstudio, Fußpflege, Fitness, Physiotherapie, Sonnenstudio, Optiker, Akustik, ...
Handwerkliche Dienstleistungen	Änderungsschneiderei, Friseur, Schlüsseldienst, Schuhmacher, Textilreinigung, Waschcenter, Tattoo, ...
Kreditinstitute/ Versicherung	Bank, Versicherung, Post, ...
Sonstige Dienstleistungen	Reisebüro, Makler, Videothek, Fahrschule, Kino, Spielothek, ...



Abb. 24 Dienstleistungsarten in der Ahrensburger Innenstadt (Quelle: Dr. Lademann & Partner 2016, S.51)

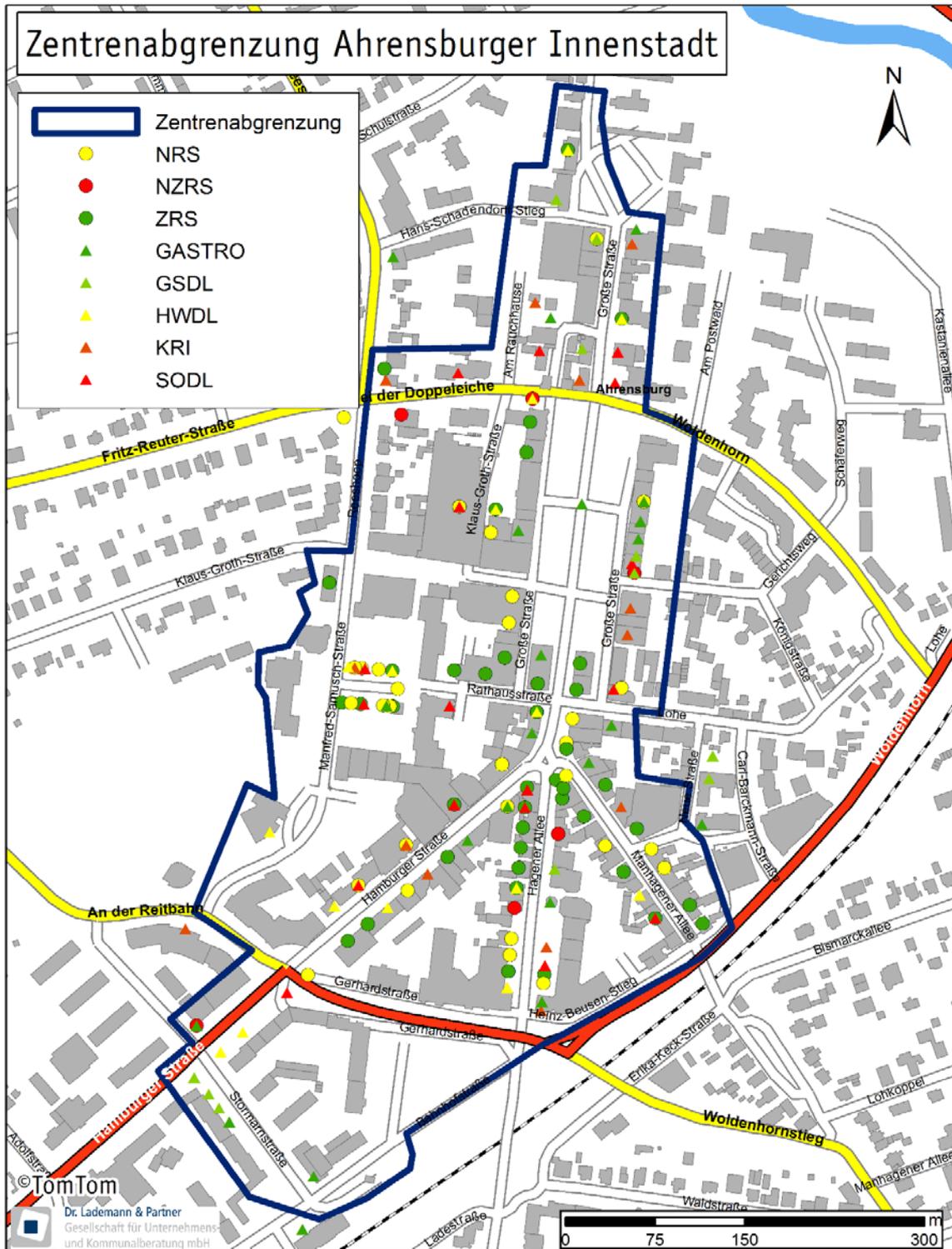


Abb. 25 Nutzungen in der Ahrensburger Innenstadt (Quelle: Dr. Lademann & Partner 2016)
 (NRS = Nahversorgung; NZRS = nicht zentrenrelevantes Sortiment; ZRS = zentrenrelevantes Sortiment;
 GASTRO = Gastronomie; GSDL = Gesundheitsdienstleistungen; HWDL = handwerkliche Dienstleistungen;
 KRI = Kreditinstitute / Versicherungen; SODL = Sonstige Dienstleistungen)

Zusammenfassende Bewertung

Obwohl die Innenstadt über zahlreiche Qualitäten verfügt (hohe Anzahl an attraktiven, inhabergeführten Fachgeschäften, breites Einzelhandelsangebot, relativ kompakter Einkaufsbereich mit Gastronomiedurchmischung. Multifunktionalität durch Wohnungen und Arbeitsplätze, gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums – auch per ÖPNV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad – Frequenzbringer Kaufhaus Nessler sowie das Vorhandensein eines (gleichwohl verbesserbaren) Wochenmarkts),⁵⁰ werden gleichzeitig verschiedene Defizite der Innenstadt bezogen auf die gewerbliche und die Einzelhandelssituation deutlich: So wirkt die zwar attraktiv gestaltete aber sehr weitläufige Große Straße als „Barriere“, in der sich die Besucher- und Kundenströme verlieren.

Dies zeigt sich auch am angrenzenden CCA, wo zum Zeitpunkt der Erhebungen im September und November 2015 im Bereich der Großen Straße Leerstände verzeichnet wurden. Zwar wird das CCA grundsätzlich positiv bewertet, da dieses eine Angebotslücke in Ahrensburg für junge und kaufkraftschwächere Klientel geschlossen hat. Gleichzeitig werden hier weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Filialisten gesehen, insbesondere im Bereich Bekleidung oder Elektrofachhandel.⁵¹

Außerdem weist die Klaus-Groth-Straße trotz ihrer Umgestaltung in den Jahren 2010/2011 zum weitgehend autofreien Bereich, in dem lediglich die Zu- und Ausfahrten des Parkhauses CCA liegen, verschiedene städtebauliche Defizite auf: Der Außenraum wirkt steinern und verfügt über keine attraktiven Verweilmöglichkeiten. Die Fassadenbereiche des ALDI-Marktes sind lang und fensterlos. Stellenweise erschweren Stufen die barrierefreie Erreichbarkeit der Geschäfte und beim Übergang in die Große Straße ist die Orientierung für die Verkehrsteilnehmer unzureichend.

Erste Erosionserscheinungen zeigen sich auch in den südlichen Randbereichen der Strahlen, dort wurden rückläufige Passantenfrequenz festgestellt und es finden sich vereinzelte temporäre Leerstände. Die Querverbindungen zwischen den drei wichtigsten Einkaufsstraßen der südlichen Innenstadt sind stellenweise kaum wahrnehmbar und für Ortsfremde nicht offensichtlich begehbar. Eine Verbindung zwischen Manhagener Alle und Hagener Alle ist unterbrochen. Weitere städtebauliche Missstände im zentralen Innenstadtbereich werden in Kapitel 4.6 beschrieben.

Gleichzeitig zeigt sich ein zunehmendes Interesse von Dienstleistungsunternehmen an einer Ansiedlung in der Innenstadt. Damit konkurrieren Büronutzungen zunehmend mit Wohnen und Einzelhandel, so dass künftig auf ein ausgewogenes Verhältnis zu achten ist.



Abb. 26 Stufen in der Klaus-Groth-Straße



Abb. 27 Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten

⁵⁰ vgl. Lademann & Partner 2016, S.55

⁵¹ vgl. Lademann & Partner 2016. Hinweis: Erste Nachfragen durch die Einzelhandelsgutachter bei entsprechenden Unternehmen haben ergeben, dass zentrale Lagen in der Ahrensburger Innenstadt von den Unternehmern durchaus als attraktiv bewertet werden.



Abb. 28 Kaum wahrnehmbare Querverbindungen



Abb. 29 Leerstand in der Großen Straße

Qualitäten

- überdurchschnittliche Kaufkraft
- hoher Anteil an Einzelhandelsflächen in der Innenstadt (geringe Konkurrenz durch "grüne Wiese")
- hoher Anteil an Nahversorgern in der Innenstadt
- zahlreiche kleine inhabergeführte Läden
- attraktive, altstädtisch anmutende Einkaufssituation in den „Drei Strahlen“
- relativ kompaktes Stadtzentrum
- Kaufhaus Nessler als überregionaler Magnet
- vielfältige Gastronomie in der Innenstadt
- innerstädtisch gelegene hochwertige Hotels mit guter Auslastung
- Wohn- und Arbeitsplatzfunktion der Innenstadt
- gute Erreichbarkeit durch ÖPNV

Schwächen⁵²

- Große Straße als „Barriere“ (Besucher- und Kundenströme verlieren sich)
- rückläufige Passantenfrequenz und vereinzelte Leerstände in den südlichen "Strahlen"
- Fehlen eines weiteren frequenzerzeugenden Magnetbetriebs (z.B. Elektrofachmarkt oder Bekleidungsfilialist wie H&M)
- unattraktiver Rathausplatz mit heterogener Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie geringer stadträumlicher Qualität des Wochenmarktes (vgl. auch Kap. 4.6)
- geringe Sichtbarkeit der Querverbindungen zwischen den „Drei Strahlen“
- nur Ansätze eines "Rundlaufs" vorhanden
- städtebauliche Defizite (z.B. Hamburger Straße), auch durch Dominanz des ruhenden Verkehrs (vgl. auch Kap. 4.65, 4.6)
- fehlende Gastronomie an den historischen Orten (Schloss, Gutshof, Alter Markt)
- zu wenige attraktive (Aufenthalts-)Plätze innerhalb der Haupteinkaufszone

⁵² Einige der Aspekte werden auch im aktuellen Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich beschrieben, vgl. Lademann & Partner 2016, S.55 und in der Anlage zusammenfassend dargestellt, vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

4.3 Soziale, Medizinische, Bildungs-Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen und Schulen

Trotz der Zuzüge der letzten Jahre (vgl. Kap. 4.1) hat die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren zwischen 2011 und 2016 in Ahrensburg leicht abgenommen. Diese Abnahme betraf sowohl die Altersgruppen der Kinder zwischen 0 und 6 Jahren (- 100 Kinder) sowie die älteren Kinder zwischen 7 und 12 Jahren (- 90 Kinder). Dagegen ist die Zahl der Jugendlichen zwischen 13 und 18 Jahren um 125 gestiegen.⁵³

Wenngleich die Zahl der Kinder rückläufig war, führt der gesellschaftliche Wandel und die zunehmende Frauenerwerbstätigkeit zu einem höheren Betreuungsbedarf für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen, sowohl was den Anteil der zu betreuenden Kinder als auch was die tägliche Betreuungszeit betrifft. Insbesondere im Bereich des Untersuchungsgebietes ist die Nachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen in den letzten Jahren auch aufgrund der Nähe zum neuen Baugebiet Erlenhof gestiegen. Eine Halbtagsbetreuung ist kaum noch gefragt, stattdessen werden Betreuungen bis zu 16.00 Uhr und länger benötigt. Dieses betrifft auch Grundschul Kinder.⁵⁴ Die Stadt muss daher das Betreuungsangebot kontinuierlich ausbauen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es die folgenden Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen:

- Die durch einen Verein getragene Kinderkrippe Königskinder in der Königstraße: zwei Krippengruppen à 10 Kinder für 0-3-jährige Kinder
- Die evangelische Kita Schulstraße an der Schlossschule mit drei Gruppen à 20 Kinder für 3-6-jährige Kinder. Das Gebäude weist aktuell Sanierungsbedarf auf.
- Den durch die AWO getragenen Hort am Schloss: Betreuungsangebot für ca. 105 Kinder zwischen 6 und 11 Jahren, direkt an der Grundschule am Schloss (s.u.). Die Hortplätze sollen kontinuierlich durch Doppelnutzungen von Klassenräumen erweitert werden.
- Die teilweise im Untersuchungsgebiet liegende Grundschule am Schloss, war zum Schuljahr 2014/2015 in den Klassenstufen 1-3 dreizügig und in der Stufe 4 vierzügig. Durch die Fertigstellung des Neubaugebietes Erlenhof wurde eine Steigerung der Schülerzahlen erwartet, so dass die Stadt Ahrensburg eine Erweiterung auf eine Fünfzügigkeit beschlossen hatte. Daher wurde im Jahr 2014 ein Neubau errichtet, in dem auch vier Klassen der Woldenhorn-Schule (s.u.) untergebracht wurden. Damit ist die Schule zurzeit gut aufgestellt. Lediglich der Schulhof weist noch Erneuerungsbedarf auf. Perspektivisch ist jedoch auch die Entwicklung zu einer Sechszügigkeit nicht ausgeschlossen, so dass bei der Planung des neuen Pflegezentrums am Reeshoop ein Grundstück von rund 2.100 qm, außerhalb des Untersuchungsgebietes, gesichert wird.⁵⁵
- Darüber hinaus befindet sich im Untersuchungsgebiet die Woldenhorn-Schule am Reeshoop, eine Schule für geistig Behinderte in der Trägerschaft des Kreises Stormarn. In 18 Klassen werden insgesamt 142 Schülerinnen und Schüler aus dem gesamten Kreis betreut. Am Nachmittag stehen 57 Betreuungsplätze zur Verfügung. Diese Schule nutzt zurzeit auch Räume der Grundschule am Schloss.

⁵³ vgl. Stadt Ahrensburg 2016

⁵⁴ vgl. Kindertagesstättenbedarfsplan, S. 50

⁵⁵ vgl. Bauvoranfrage Wohnquartier Reeshoop vom 5.11.2015

Unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebiet liegt zudem die städtische Kita Schäferweg: eine Krippengruppe à 10 Kinder für 0-3-jährige Kinder, sechs Gruppen à 20 Kinder für 3-6-jährige Kinder

Um die Kindertagesstätten und Schulen auch langfristig zu sichern, wird grundsätzlich auf eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsgebiete durch neuen Wohnungsbau gesetzt.



Abb. 30 Grundschule am Schloss



Abb. 31 Kita Schulstraße

Jugendeinrichtungen

Die Stadt Ahrensburg verfügt über vier städtische Einrichtungen, in der Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit vorgehalten werden. Ein weiteres Haus (JuKi 42), in dem regelmäßig Musikveranstaltungen stattfinden, befindet sich in Selbstverwaltung durch Jugendliche. Eine der städtischen Einrichtungen, das Bruno-Bröker-Haus, sowie das JuKi 42 befinden sich im Untersuchungsgebiet am Stormarnplatz. In deren Nachbarschaft wurde eine Skateranlage angelegt. Auch im Gemeindezentrum an der Schlosskirche treffen sich regelmäßig Jugendliche.

Das Bruno-Bröker-Haus ist eines der ältesten Häuser der Offenen Kinder- und Jugendarbeit in Schleswig-Holstein. Seit den 1950er Jahren wird das Gebäude als Jugend- und Sportheim genutzt. Rechnerisch besuchen 104 Jugendliche und Jungerwachsene an jedem Werktag das Bruno-Bröker-Haus. Es ist damit die meistbesuchte Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit in Ahrensburg. Der Anteil der BesucherInnen, die aktuell geflüchtet sind und/oder einen Migrationshintergrund haben liegt mit Stand 30.06.2017 bei 67%.⁵⁶ Das Bruno-Bröker-Haus ist somit nicht nur stark frequentiert, sondern es ist zudem eine zentrale Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, wo täglich Integrationsarbeit geleistet wird. Zudem bietet das Bruno-Bröker-Haus Räume für den Kinder- und Jugendbeirat und den Stadtjugendring sowie anderen gemeinnützigen Vereinen. Das Bruno-Bröker-Haus wurde in drei Teilabschnitten um ca. 1930 herum erbaut und bedarf dringend einer Grundsanierung.

Damit die erfolgreiche Arbeit mit Geflüchteten und Menschen mit Migrationshintergrund fortgesetzt werden kann, braucht es entsprechende Räume, in denen u.a. folgende Angebote vorgehalten werden können:

- Räume für regelmäßige Einzelgespräche tragen dazu bei, dass Vertrauen geschaffen wird, um über die jeweiligen Sorgen und Ängste zu sprechen. Viele Jugendliche öffnen sich erst nach Monaten und sprechen z.B. über ihre Kriegs- und Fluchterlebnisse.

⁵⁶ Vgl. Statistik des Bruno-Bröker-Hauses

- Einzelhilfe/Coaching-Projekt: das Angebot richtet sich insbesondere an Geflüchtete und soll den Unterstützungsbedarf in Erstgesprächen erfassen. Die Einzelfallhilfe soll in der konkreten Lebenssituation unterstützen, aber auch Orientierung und Halt geben.
- Es können Räume für geschlechtsspezifische Angebote vorgehalten werden.
- Mädchenarbeit: u.a. soll muslimischen Mädchen der Zugang zu Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit ermöglicht werden.
- Jungenarbeit soll sich u.a. mit dem Begriff „gender“ (Geschlechterrollen, Frauenbild, Geschlechtsidentität) auseinandersetzen.
- Musik und Tanz macht Spaß und befreit den Körper von Stress und Anspannung. Im Bruno-Bröker-Haus werden und sollen weiterhin Tanzangebote im Street- und Breakdance vorgehalten werden.
- Musik- und Medienprojekte sind bereits Bestandteil der Angebotsstruktur im Bruno-Bröker-Haus. Auch hier bedarf es Räume für Probe- und Schneideräume.

Neben den genannten Einrichtungen befindet sich im Untersuchungsgebiet noch eine weitere Jugendeinrichtung am Alten Markt 6. Die so genannte Villa Kunterbunt bietet seit 1990 dem Pfadfinder-Stamm Inka und der Lebenshilfe für geistig Behinderte Kreisvereinigung Stormarn e.V. Platz für Jugendverbandsarbeit, Gruppenarbeit, Freizeitaktivitäten und vieles mehr. Seit Anfang der 1990er Jahre nutzt der Landesverband im Bund der Pfadfinder (Schleswig-Holstein/Hamburg e.V.) ebenfalls Räume der Villa Kunterbunt.

Der Freizeitclub der Lebenshilfe wird pro Woche von ca. 200 BesucherInnen genutzt. Der Stamm Inka zählt aktuell 74 Mitglieder, die sich in vier Gruppen regelmäßig in der Villa Kunterbunt treffen. Pfadfinder und Lebenshilfe leben seit Jahrzehnten Hand in Hand gemeinsam die Integration von Menschen mit Behinderungen vor. Die Villa Am Alten Markt 6 wurde 1886 erbaut und steht unter einfachem Denkmalschutz. Der Zustand ist sanierungsbedürftig. Um die Arbeit der Lebenshilfe weiterhin unterstützen zu können, bedarf es darüber hinaus einer barrierefreien Anpassung.

Laut **Flächennutzungsplan** sollen die Jugendeinrichtungen in ihrem Bestand erhalten und in ihrer Arbeit weiter fortgeführt werden. Im Bereich Jugendkultur sollen die Angebote für die Altersgruppe ab 13 Jahre erweitert werden.⁵⁷ Die Nutzung des Stormarnplatzes als Sport- und Freizeitfläche für Jugendliche wird bereits seit langem in der Stadt diskutiert.

Trotz der vielfältigen Einrichtungen werden jedoch von jungen Leuten regelmäßig spezifische Angebote (bspw. in Form eines Kinos⁵⁸ oder einer Diskothek) vermisst. Darüber hinaus wurden im Jugendworkshop die unzureichenden Nutzungsmöglichkeiten der für Jugendliche wichtigen öffentlichen Räume beklagt. Dies betrifft besonders die Wiese am Stormarnplatz sowie den Schlosspark. Der Schlosspark ist aufgrund der selten gemähten Wiese nur zeitweise nutzbar. Am Stormarnplatz fehlen attraktive Verweilmöglichkeiten und niedrigschwellige Sportangebote.

Die Skateranlage neben dem "JuKi 42", die aufgrund ihrer zentralen Lage und der guten Anbindung durch den ÖPNV auch von Jugendlichen außerhalb Ahrensburgs genutzt wird, ist mittlerwei-

⁵⁷ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 103

⁵⁸ Hinweis: Dieses ist mittlerweile an einem Standort am Bahnhof, außerhalb des Untersuchungsgebietes in Planung

le stark sanierungsbedürftig. Die wesentlichen Geräte sind abgängig und nicht mehr reparierbar. Voraussichtlich hält die Anlage noch rund ein Jahr und muss dann gesperrt werden.⁵⁹



Abb. 32 oben: Stormarnplatz und "Bruno"

Abb. 33 oben: marode Skateranlage

Abb. 34 unten: JuKi 42

Abb. 35 unten: ungemähte Wiese im Schlosspark

Soziale und medizinische Einrichtungen

Wichtigste und zentral gelegene Anlaufstelle ist das seit 2011 in einem Neubau am Stormarnplatz von der AWO betriebene Peter-Rantzau-Haus. Neben Senioren spricht es mit seinen vielfältigen Angeboten auch andere Generationen an und übernimmt so die Funktion eines Bürgerhauses.

Im medizinischen Bereich kommt Ahrensburg seiner Versorgungsfunktion durch unterschiedliche Fachärzte nach. Dabei spielt das Untersuchungsgebiet eine wichtige Rolle: Insbesondere in der nördlichen Großen Straße, am Rathausplatz, in der Hamburger Straße und in der Großen Straße befinden sich verschiedene Praxen bspw. ein Dialyse-Centrum in der Hagener Allee, ein Ärztehaus Am Alten Markt sowie ein Ärztehaus ("Gesundheitszentrum") in der Hamburger Straße. Diese stellen besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit, da die Patienten ortsnahe verfügbare Stellplätze benötigen.

⁵⁹ vgl. Vermerk zur Skateranlage vom 1.6.2015

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• verschiedene Kita-Einrichtungen• zwei Jugendeinrichtungen mit regionaler Ausstrahlung (Skaterbahn)• gute medizinische Versorgung mit Bedeutung für die Gesamtstadt	<ul style="list-style-type: none">• steigende Bedarfe für Kindertageseinrichtungen• Erneuerungsbedarf der Skateranlage• unzureichende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche• eingeschränkte Erreichbarkeit der Arzthäuser durch fehlende zugeordnete Stellplätze

4.4 Kultur, Spielplätze und Sportstätten

Kulturangebot

Das Kulturangebot in Ahrensburg weist eine große Vielfalt auf und wird größtenteils ehrenamtlich organisiert. Die Stadt unterstützt die Kulturarbeit, indem sie den Vereinen als Träger Personal, Räume und Technik zur Verfügung stellt.⁶⁰ Einige kulturelle Veranstaltungen finden an Schulen im Stadtgebiet statt (im Alfred-Rust-Saal an der Selma-Lagerlöf-Oberschule sowie im Eduard-Söring-Saal an der Stormarnschule). Die übrigen Veranstaltungsorte der Stadt liegen im Untersuchungsgebiet (vgl. auch „Übersichtskarte“ in der Anlage). Dabei handelt es sich um die folgenden Einrichtungen:

Mit dem Kulturzentrum Marstall, das von dem gleichnamigen Verein bewirtschaftet wird, befindet sich ein wichtiger Veranstaltungsort im Untersuchungsgebiet. Die benachbarte Stallhalle dient als Ausstellungsort. Allerdings fehlen dem Ausstellungsbereich Erweiterungsmöglichkeiten, da sich ein Teil des Gebäudes noch in privatem Eigentum befindet.

Kleinere kulturelle Veranstaltungen finden auch im Foyer des Rathauses, im Peter-Rantzau-Haus oder in den Räumen der Volkshochschule und der Stadtbücherei statt.

Mit dem Schlossmuseum für schleswig-holsteinische Adelskultur und weiteren nutzbaren Räumen im Schloss, der Schlosskirche, dem Schlosspark, sowie den Freiflächen Große Straße und Stormarnplatz verfügt die Stadt innerhalb des Untersuchungsgebietes über weitere Gebäude und Freiflächen, in oder auf denen Theater- und Musikveranstaltungen sowie Stadtfeste stattfinden. Die Große Straße und der Schlosspark verfügen über die entsprechende technische Ausstattung.

Das Schlossmuseum, das zusammen mit der Schlossinsel und dem inneren Schlosspark seit dem Jahr 2002 einer privaten Stiftung gehört, wird jährlich von rund 30.000 Besuchern aufgesucht⁶¹ und bildet einen regional ausstrahlenden Publikumsmagneten.

Die Träger der kulturellen Einrichtungen im Bereich des Alten Marktes und des Schlosses (Schlosskirche, Schloss und Kulturzentrum Marstall) haben im Jahr 2012/2013 den Vertrag "Ahrensburger Schlossensemble" geschlossen. Unter einem gemeinsamen Logo führen sie seither gelegentlich gemeinsame Veranstaltungen durch.

Die Volkshochschule (VHS) befindet sich zentral gelegen in der Nähe des Bahnhofs. Allerdings verfügt sie nur über beengte Räumlichkeiten, da der geplante zweite Bauabschnitt nie realisiert wurde. Fast die Hälfte ihrer Angebote (rund 43 %) müssen in Schulen und anderen Räumen stattfinden, so dass pro Jahr rund 11.000 € an Mietaufwendungen anfallen. Im Gebäude können insgesamt sieben Räume mit einer Gesamtfläche von 304 m² als Unterrichtsräume genutzt werden.

Drei Räume können mit maximal 20 Personen belegt werden, in den anderen Räumen liegt die mögliche Belegung



⁶⁰ vgl. FNP-Entwurf, S. 105

⁶¹ vgl. Aussagen der Schlossstiftung vom 25.5.2016

zwischen acht und 12 Personen.⁶² Damit genügen die vorhandenen Räume nicht mehr den Ansprüchen an die Erwachsenenbildung, da insbesondere im Bereich neuer Kursformate/Integrationskurse Räume, die 25 Personen oder mehr fassen, vorgehalten werden sollten.

Die Bibliothek Ahrensburg befindet sich in dem ursprünglich als Ratssaal geplanten Gebäude, das 1986 ebenso wie das Rathaus von Karl-Heinz Scheuermann geplant wurde (vgl. Kap. 3.4 und im Detail Kap. 4.6). Sie belegt das komplette, nicht barrierefrei zugängliche Gebäude (Nutzfläche 1.600 m²). Die Raumhöhen im Obergeschoss entsprechen denen eines Ratssaals. Die für den Ratssaal vorgesehene Galerie ist bereits vorhanden, wird jedoch kaum genutzt.

Der Standort wird als optimal angesehen. Aufgrund der Nähe zum Einzelhandel wird die Bibliothek intensiv genutzt (durchschnittlich 100 Besucher / Stunde). Allerdings erscheint eine gemeinsame Nutzung mit der VHS aufgrund neuer Anforderungen an Lernen und Bildung sowie die zunehmende Bedeutung von Bibliotheken als niedrigschwellige Bildungseinrichtungen wünschenswert. Das Gebäude weist zudem mit seinen 30 Jahren mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. Kap. 4.5) und wird in absehbarer Zeit sanierungsbedürftig sein.

Trotz dieser vielfältigen Spielorte und Angebote fehlen insbesondere für junge Leute Freizeiteinrichtungen (Kino, Diskothek), die dazu beitragen, die Innenstadt zu beleben. Ein Kino ist aktuell außerhalb des Untersuchungsgebietes im Bahnhofsbereich in Planung.

Laut Aussagen im **FNP-Entwurf** sollen die genannten Veranstaltungsorte gesichert und durch weitere angemessene Angebote ergänzt werden, die jedoch keine Konkurrenz darstellen dürfen.

Grundsätzlich soll das Schloss mit dem ehemaligen Gutshof stärker in den Mittelpunkt der Stadt gerückt werden und stärker als heute kulturell und für Freizeitaktivitäten genutzt werden (Freilichtbühne, Spielplatz, Aufenthaltsbereich).⁶³



Abb. 37 Bibliotheksgebäude am Rathausplatz



Abb. 38 Marstall

⁶² vgl. Schreiben der VHS vom 1. März 2016

⁶³ vgl. Realisierungskonzept 2006

Spielplätze und Sportstätten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet selber gibt es keinen größeren Spielplatz. Allerdings befindet sich ein Spielplatz unmittelbar außerhalb des Gebietes im Grünzug an der Aue. Einzelne Spielpunkte liegen in der Großen Straße, ein der Wohnanlage zugeordneter Kleinkindspielplatz am Woldenhornstieg sowie eine in die Jahre gekommene Skateranlage am Stormarnplatz (vgl. Kap. 4.3).

Niedrigschwellige Angebote für urbane Sportangebote (Basketball, Beachvolleyball, Parcour etc.) fehlen vollständig. Die Sportplätze am Stormarnplatz sind umzäunt und ausschließlich durch Vereine nutzbar. Die beiden Grandplätze wurden in den Jahren 2006-2008 zu Kunstrasenfeldern umgebaut und der Naturrasenplatz im Jahr 2010 aufgegeben. Er wird seither als öffentliche Grünfläche genutzt (vgl. Kap. 4.7).

Um das innenstädtische Sportplatzangebot zu erhalten, hat der Bau- und Planungsausschuss im Mai 2016 den Beschluss gefasst, die Sportplätze auf dem Stormarnplatz im Flächennutzungsplan weiterhin entsprechend darzustellen und sich gegen eine mögliche Wohnbebauung an dieser Stelle ausgesprochen.



Abb. 39 Spielplatz an der Aue (außerhalb des Untersuchungsgebiete)



Abb. 40 Spielpunkte Große Straße

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • vielfältiges vereinsgetragenes Kulturangebot in verschiedenen Spielstätten und auf den Freiflächen im Untersuchungsgebiet • junge Kooperation zwischen den Trägern der Kultureinrichtungen im Bereich Schloss / Gutshof • überregionale Ausstrahlung des Schlossmuseums und der Veranstaltungen • gut erreichbare Freiflächen und Spielplätze, auch für Jugendliche (Bolzen, Skaterbahn) • gut erreichbare Sportplätze in gutem Zustand in der Innenstadt • aktuelle Konzeption zum Bau eines Kinos 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Koordination zwischen den zahlreichen kulturellen Angeboten und Trägern • innerstädtische "Randlage" von Schlossmuseum und Veranstaltungszentrum Marstall • Raumknappheit und anstehender Sanierungsbedarf einzelner Nutzungen bzw. Gebäude (VHS, Bibliothek) • geringes Kulturangebot für Jugendliche • unzureichende Verweilmöglichkeiten und Sportangebote für Jugendliche in innerstädtischen Freiräumen (Stormarnplatz, Große Straße, Schlosspark) • fehlende geschäftsnahe Spiel- und niedrigschwellige Sportangebote

4.5 Zustand der baulichen Anlagen,

Gebäudezustand – bautechnischer Sanierungsbedarf

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet am 26.08.2015 nach Augenschein in ihrem äußeren Erscheinungsbild hinsichtlich ihres baulichen Zustands bewertet (Dach und Dachaufbauten, Schornsteine, Außenwände, Fenster, Türen und Treppenanlagen).

Es wurden insbesondere der Fassadenzustand, die Fenster und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgten in diesem Untersuchungsrahmen nicht. Die Gebäudezustände wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeordnet (vgl. Karte „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude“ in der Anlage):

- Kein Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- Geringer Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- Mittlerer Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung)
- Hoher Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

Im Ergebnis zeigt sich, dass von den 275 Gebäuden im Untersuchungsgebiet nur wenige Gebäude (insgesamt 20) einen hohen Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Mehrzahl der Gebäude (rund 2/3) ist äußerlich in einem guten Zustand. Gleichwohl können diese Gebäude Mängel im Inneren aufweisen.

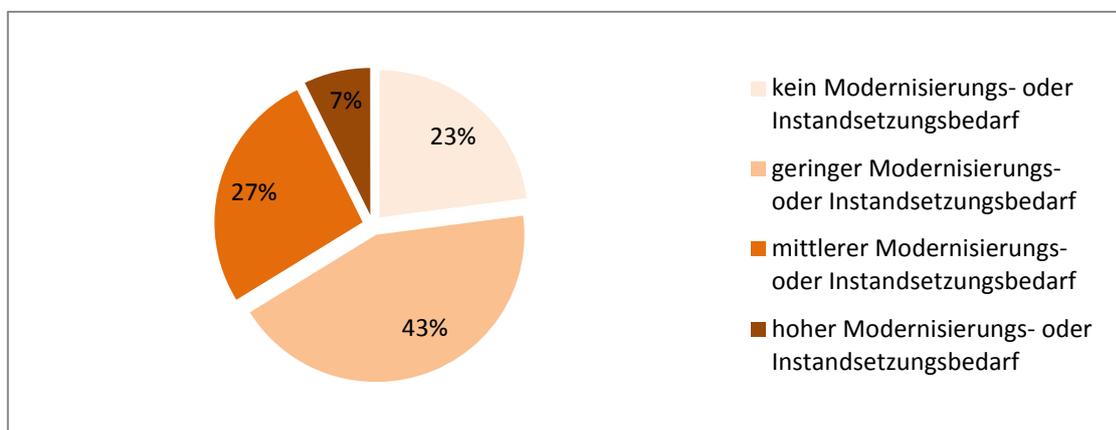


Abb. 41 Gebäudezustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet (in % der Gebäude)

73 Gebäude besitzen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dieser betrifft sowohl private als auch öffentliche Gebäude. Dabei sind insbesondere die aufgrund ihres Alters erhaltenswerten Gebäude sowie die denkmalgeschützten Gebäude betroffen (Vgl. Anlage Karte Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame Gebäude und Grünflächen). Die nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein eingetragenden Baudenkmäler weisen alle einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.

Der Modernisierungsbedarf konzentriert sich auf den Bereich des Ahrensburger Schlosses und den Gutshof, um den Alten Markt und die Schulstraße, entlang Reeshoop und Bei der alten Karte, um das Rathaus sowie entlang des barocken „Dreistrahls“ mit Manhagener Allee, Hagener Allee und Hamburger Straße.

Energetischer Erneuerungsbedarf

Der energetische Erneuerungsbedarf steht grundsätzlich im Einklang mit den bautechnischen Mängeln. So führt eine schadhafte Gebäudehülle in erhöhtem Maße zu Energieverlusten. Eine explizite Überprüfung des energetischen Modernisierungsbedarfs wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme jedoch nicht vorgenommen.

Leerstand

Das Untersuchungsgebiet weist keinen ganzheitlichen Leerstand von Einzelgebäuden auf. Insgesamt stehen nur wenige gewerblich genutzte Verkaufsflächen im Erdgeschoss leer, insbesondere an den südl. Ende der barocken Stadtachse mit Manhagener Allee, Hagener Allee und Hamburger Straße. Ursächlich dafür ist insbesondere die rückläufige Passantenfrequenz in diesem Bereich im Vergleich zu den gehobenen Einzelhandelslagen der Innenstadt. Wohnungsleerstand ist im innerstädtischen Bereich der Stadt nicht vorhanden.

Wohngebäudebestand

Das Untersuchungsgebiet ist neben dem Gebäudebestand aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt durch historische Wohnhäuser aus der Zeit zwischen 1865 und 1945, die sich größtenteils in Privateigentum befinden. Entlang der barocken Stadtachse mit „Dreistrahl“ dient das Erdgeschoss überwiegend der gewerblichen Nutzung. Ab dem 1. Obergeschoss sind dann die Stockwerke grundsätzlich durch Wohnfunktion gekennzeichnet.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum und des geringen Angebotes sind die Mieten vergleichsweise hoch. So werden auch Wohnungen mit geringen Standards relativ teuer vermietet oder veräußert. Die hohe Nachfrage ist u.a. in der räumlichen Nähe zu Hamburg begründet.

Erneuerungsbedarf der Straßenräume

Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind im Zuge deren Entwicklung stets ergänzt worden, zuletzt durch die "Eisenbahnkreuzungsmaßnahme" sowie die Verlängerung der Manfred-Samusch-Straße bis zur Straße An der Reitbahn. Gleichzeitig erfolgten seit Mitte der 1980er Jahre kontinuierliche Umgestaltungsmaßnahmen innerstädtischer Straßenräume.

Dementsprechend weisen die Straßen heute einen unterschiedlichen Zustand und ein teilweise heterogenes Erscheinungsbild auf. Die jüngsten Maßnahmen zur Umgestaltung der Großen Straße und der Klaus-Groth-Straße folgen beispielsweise anderen Gestaltungsvorgaben als die Umgestaltungen der 1980er und 1990er Jahre in den „Drei Strahlen“.

Bis heute ist ein großer Teil der Straßen des historischen Stadtgrundrisses sowie im Bereich des ehemaligen Dorfes Woldenhorn um die Lohe erneuerungsbedürftig. Besonders hohen funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf weisen die folgenden Straßenräume auf (vgl. auch Karte „Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf Straßenräume“ in der Anlage):

- Die Hamburger Straße ist aufgrund ihrer Oberfläche und ihres Unterbaus, der Gliederung des Straßenraums sowie mangelhafter Barrierefreiheit stark erneuerungsbedürftig.
- Der Rathausplatz weist ebenso wie das Rathaus Sanierungsstau auf. Die Querung zum Rathausvorplatz ist unübersichtlich und nicht barrierefrei (vgl. Kap. 4.6)
- Die Straße Bei der Alten Kate ist ebenfalls schadhaft und stark erneuerungsbedürftig.

Weiterer funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf besteht bei den folgenden Straßen des historischen Stadtgrundrisses:

- Der nördliche Abschnitt (Große Straße Nord, Am Alten Markt, Lübecker Straße) ist für den Kfz-Verkehr überdimensioniert und räumt Fußgängern und Radfahrern zu wenig Raum ein. Weder die Zonierung des Straßenraums noch der Straßenzustand werden der Funktion als Verbindung der zentralen Innenstadt mit dem Schlossbereich gerecht. Der historische Stadtgrundriss ist dort nur rudimentär wahrnehmbar und erlebbar.
- Die Querung zwischen dem Schlosspark und dem ehemaligen Gutshof ist nicht barrierefrei.

Andere Straßen, die den historischen Stadtgrundriss ergänzen bzw. unmittelbar daran anschließen, weisen ebenfalls funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf auf und werden aufgrund des heterogenen und teilweise unebenen Straßenbelags, fehlenden Querungen und mangelhafter Barrierefreiheit sowie Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern ihrer Funktion nicht ausreichend gerecht. Es handelt sich dabei um die Straßen Lohe (im östlichen Bereich), Neue Straße, Bahnhofsstraße sowie das Ende der Schulstraße.

Zusammenfassende Bewertung

Die Gebäudesubstanz in der Ahrensburger Innenstadt ist verhältnismäßig gut. Nur rund ein Drittel der Gebäude weist mittleren oder hohen Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf auf. Allerdings befinden sich viele dieser Gebäude in historisch bedeutsamen Bereichen. Von den insgesamt 20 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf sind sieben denkmalgeschützt. Die übrigen Gebäude, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen befinden sich alle in unmittelbarer Nähe von Denkmälern bzw. in denkmalgeschützten Straßenräumen. Besonders hervorzuheben sind hier die beiden Gebäude am Übergang vom Rondeel in die Große Straße.

Fast alle anderen denkmalgeschützten Gebäude weisen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. dazu auch Kap. 4.6).

Auch unter den Straßen- und Platzräumen des historischen Stadtgrundrisses sind viele Straßen und Plätze (Hamburger Straße, Große Straße Nord, Bei der Alten Kate, Alter Markt, Lübecker Straße, Lohe (Ost)) funktional und gestalterisch erneuerungsbedürftig.

Ebenfalls betroffen ist der Rathausplatz mit der Querung zum Rathausvorplatz über die Manfred-Samusch-Straße.

Qualitäten

- überwiegend guter Zustand der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet
- teilweise hohe gestalterische Qualität der Straßen- und Aufenthaltsräume im südlichen Untersuchungsgebiet (Große Straße Süd, Teile von Rathausstraße und Lohe)

Schwächen

- stellenweise hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der denkmalgeschützten Gebäude bzw. der Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten Gebäude
- hoher Erneuerungsbedarf vieler Straßenräume der historischen Achse

4.6 Denkmalschutz und Stadtbild

Laut dem neuen Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein, das am 30.01.2015 in Kraft getreten ist, fällt die einstige Unterscheidung im früheren Denkmalsbuch nach „*eingetragenen* Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung“ und „*einfachem* Kulturdenkmal“, mit jeweils unterschiedlichen Rechtsfolgen, weg.

Alle Denkmale (vgl. § 2 Abs. 1 DSchG SH) werden nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) eingetragen. Diese ist jedoch nicht abschließend, so dass der Schutz der Kulturdenkmale nicht zwingend von der Eintragung in die Liste abhängig ist (vgl. § 8 (1) DSchG SH). Ein Objekt ist demnach bereits dann ein Kulturdenkmal, wenn es die im Gesetz festgelegten Kriterien erfüllt. "Nach dem neuen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen aus vergangener Zeit, deren Erforschung oder Erhaltung wegen ihres besonderen geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, technischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen."⁶⁴ Für die Eigentümer gilt allerdings, dass Baumaßnahmen nur dann besonderen Genehmigungsvorbehalten unterliegen, wenn sie eine Benachrichtigung erhalten haben, dass ihr Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen wurde.

Dies führt dazu, dass im ehemaligen Denkmalsbuch „*eingetragene* Kulturdenkmale“ weiterhin eindeutig als Denkmale geschützt sind und in die Denkmalliste übernommen wurden (in der Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ dargestellt als eingetragenes Baudenkmal, Flächen- oder Gartendenkmal).

Im Juli 2016 erfolgte die Prüfung der ehemals „*einfachen* Kulturdenkmale“ durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein auf eine Eintragung in die Denkmalliste. Die nach der Prüfung zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenen Gebäude sind in der Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ ebenfalls als Denkmale dargestellt, mit dem Zusatz „Eintragung vorgesehen“.

Die meisten der denkmalgeschützten Gebäude sind vor 1900 entstanden, teilweise stammen sie aus der Zeit Peter Rantzaus, aus dem 16. Jahrhundert (vgl. Kap. 3.4). Einige sind auch nach 1900 erstellt worden. Die einzige Ausnahme bildet das Rathaus, das als bedeutendes Zeugnis der Rathausbauten seiner Zeit gilt und aufgrund seiner Lage den barocken Stadtgrundriss prägt.

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Bereiche um die Denkmale oder stadtbildprägenden Bereiche hinsichtlich ihrer Qualitäten und Schwächen detailliert beschrieben.

Schlossbereich

Viele Baudenkmale bzw. zur Eintragung vorgesehene Baudenkmale sowie Gartendenkmale konzentrieren sich im Schlossbereich bzw. im Bereich des ehemaligen Gutshofes (vgl. Karte „Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen“ in der Anlage).

⁶⁴ vgl. Ministerium für Justiz, Kultur und Europa Schleswig-Holstein 2015

Denkmalgeschützt sind dort die folgenden Gebäude und Anlagen:

- Schlossbereich mit Ahrensburger Schloss, Schlossinsel inkl. Baumreihen und Skulpturen, Schlossgraben mit Schlossbrücke,
- Schlossmühle am Mühlenredder,
- Marstall mit Reithalle und das
- Gutsverwalterhaus.

Zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen sind:

- die Bagatelle und der äußere Schlossgarten,
- der Speicher im alten Gutshof, die Scheune von 1911 sowie
- die Lindenallee zwischen dem Schlossbereich und dem Gutshof an der L82.

Bei dem Schlossbereich handelt es sich um den wichtigsten Identität stiftenden Bereich von Ahrensburg. Das denkmalgeschützte Schloss mit seinem Museum wird jährlich von ca. 30.000 Besuchern aufgesucht und dient auch als Veranstaltungsort für Kinderaktionen, kleine Konzerte, Ausstellungen und Eheschließungen (vgl. A).

Allerdings wird das Schloss mit dem Schlosspark und dem angrenzenden Gutshof seiner Bedeutung für Naherholung sowie seiner kulturhistorischen und touristischen Bedeutung momentan nicht vollständig gerecht: Viele Bereiche des Schlossparks sind in die Jahre gekommen und lassen attraktive Verweilorte vermissen. Teile des ehemaligen Gutshofs (Speicher) stehen leer, die Wegeverbindungen in und durch den Schlosspark sind stellenweise in schlechtem Zustand. Darüber hinaus mangelt es bei größeren Veranstaltungen an einer ausreichenden Zahl an Parkplätzen im Schlossbereich.

Die historischen Gebäude des zum Schlossbereich gehörenden alten Gutshofes, der seit Mitte des 19. Jahrhunderts auf dem Standort des ehemaligen barocken Gartens des Schlosses entstand und Ställe, Wirtschaftsgebäude und Speicher beherbergte, stellen ein städtebauliches Potenzial dar. Die kulturellen und gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle (Weinhandel, Antiquitäten, Kunsthandwerk) bilden gute Anknüpfungspunkte.

Öffentliche und private Freiflächen dort weisen jedoch gestalterische und funktionale Defizite auf. Die Gestaltung ist heterogen und teilweise ungepflegt, eine Zonierung der Flächen ist nicht eindeutig erkennbar. Darüber hinaus weist ein Teil der Gebäude mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. Kap. 0).

Die beiden hinter der denkmalgeschützten Scheune gelegenen ehemaligen kleinen Scheunen sowie die drei historischen Häuser an der Kreuzung Lübecker Straße / Am Weinberg sind darüber hinaus aufgrund ihres Zusammenhangs zum Schlossensemble und der exponierten Lage an der Weinbergkreuzung, die einen Eingang in die Innenstadt darstellt und unmittelbar an den Schlosspark angrenzt, städtebaulich bedeutsam.

Der denkmalgeschützte Schlossbereich mit dem ehemaligen Gutshof sowie der Bereich um den historischen Weinberg weist die folgenden Qualitäten und Schwächen auf:

Qualitäten und Chancen



Schloss, Schlossinsel mit Schlosspark

- attraktives, saniertes Schloss auf neu sanierter Schlossinsel inmitten eines Gartendenkmals
- alter Baumbestand und Standort des ältesten Bürgervereins der Stadt in denkmalgeschütztem Gebäude („Bagatelle“)
- "Inseln" attraktiver Nutzung auf der Bagatelle: Bienenlehr- und Schaugarten, Rhododendrongarten
- Schloss als attraktiver und wichtiger Ort für Veranstaltungen und Open Air-Aufführungen im Schlosspark (Oper, Kino)
- Kooperationsvertrag: "Ahrensburger Schlossensemble" zwischen Schloss, Schlosskirche und Marstall



Ehemaliger Gutshof

- unter Denkmalschutz stehendes Gutsensemble (Marstall, Reithalle, Speicher, Scheune) mit dem Speicher in städtischem Eigentum
- vorhandene attraktive Nutzungen mit Publikumsverkehr: Marstall, Antiquitäten, Weinhändler und Kooperation unereinander
- attraktiver Multifunktionsplatz
- wichtige Wegeverbindung zum Gartenholz am nördlichen Rand des Gebietes zwischen Marstall und Parkhotel



Am Alten Weinberg

- traufständige, kleinteilige historische und daher städtebaulich bedeutsame Bebauung prägt den Stadteingang im Schlossbereich (Am Weinberg 1-5)

Schwächen



Schlossinsel mit Schlosspark

- Schloss und Schlosspark werden ihrer Einzigartigkeit entsprechend nicht ausreichend genutzt (keine Gastronomie oder besondere öffentliche Nutzungen)
- unzureichende Zahl an Parkplätzen, insbesondere für Veranstaltungen im Schlossbereich
- gering gepflegte Grünflächen an der Bagatelle

Schwächen (weiter)



Schlossinsel mit Schlosspark (weiter)

- Schlossmühle mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- unzureichende Möblierung (Bänke, öffentliche Toiletten)
- fehlende attraktive Schlossparkeingänge an der Schulstraße/Schlosspark und an der Bagatelle/Badlantic
- kaum sichtbarer Eingang zur Innenstadt an der Weinbergkreuzung
- fehlende Barrierefreiheit der Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Park: rund um die Insel, vom Schloss bis zum Alten Markt bzw. zur Bagatelle
- Trennwirkung zum Gutshof durch Lübecker Straße (unzureichende Barrierefreiheit)
- hohe Verkehrsbelastung der Lübecker Straße (Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr)
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der in privatem Eigentum befindlichen Schlossmühle
- *Weiteres:* Schließzeiten der Schlossinsel ab 17.00 Uhr

Ehemaliger Gutshof

- Leerstand des Speichers und hoher Modernisierungs und Instandsetzungsbedarf
- geringfügiger Leerstand und stellenweise bauliche Überformung und hoher bis mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der übrigen Gebäude
- Trennwirkung zwischen Schloss und Gutshof durch L82 (Lärm, hohe Verkehrsbelastung), Verbindung nicht barrierefrei
- fehlender Eingang am Marstall gegenüber dem Schloss
- fehlende Erweiterungsmöglichkeit aufgrund von Teilen im privaten Eigentum
- wenig sichtbare Gastronomie am Parkhotel
- zeitweise Nutzung der Multifunktionsfläche als Dauerparkplatz für das angrenzende Hotel
- heterogene, teilweise unattraktive Gestaltung der Straßenräume und Freiflächen

Am Alten Weinberg

- teilweise Leerstand und ungeordnete Nutzung, die der Lage nicht angemessen ist

Rund um den Alten Markt

Neben dem Schloss bildet der Bereich um den Alten Markt mit der rund 420 Jahre alten Kirche und den ebenso alten Gottesbuden ein historisches Herzstück Ahrensburgs. Am Alten Markt und in dessen Umgebung stehen die folgenden Anlagen unter Denkmalschutz:

- die Schlosskirche mit ihrer Ausstattung, der Kirchhof mit seinen Grabmalen, die Granitböschungsmauern sowie die Lindenreihe aus dem 18. Jahrhundert, die beiden Gottesbuden
- sowie die beiden Alten Katen

Darüber hinaus sind einige Gebäude rund um den Alten Markt ebenfalls Denkmale, deren Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist:

- das zur Schlosskirche gehörige Pastorat,
- die Wohnhäuser Am Alten Markt 4a, 6 und 10 sowie
- die Turnhalle der Schlossschule in der Schulstraße.

Der alte Markt mit den denkmalgeschützten Gebäuden verfügt heute über eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und wird weder in seiner Funktion noch in seiner Gestaltung seiner historischen Bedeutung gerecht. Der Autoverkehr auf der ehemaligen, den Platzraum durchschneidenden Bundesstraße, dominiert. Die hohe Verkehrsbelastung hat die Bausubstanz der Gottesbuden beeinträchtigt.

Südlich des Alten Marktes legen die zwei denkmalgeschützten Katen Zeugnis von der ursprünglich dörflichen Bebauung der Innenstadt am ehemaligen Ende der Großen Straße ab. Durch den Straßendurchbruch Bei der Doppeleiche/ Woldenhorn aus den 1970/1980er Jahren wurde dieser nördliche Teil der barocken Anlage der Großen Straße vom südlichen abgehängt.

Gegenüber der Alten Katen befinden sich zwei historische Gebäude, die ebenfalls das Stadtbild an dieser Stelle prägen. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Speicher aus der Zeit um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert (Bei der Alten Kate 1) sowie um ein Geschäftsgebäude aus den 1920er Jahren (Große Straße 5/5a).

Dieser Bereich weist die folgenden Qualitäten und Schwächen auf (vgl. dazu auch Kap. 4.5, 5.3):

Qualitäten und Chancen



Am Alten Markt

- attraktive historische, denkmalgeschützte Bausubstanz
- Gottesbuden als einmalige historische Besonderheit (seit mehr als 400 Jahren Sozialwohnungen, da die Stiftungssatzung diese Nutzung verpflichtend vorschreibt)
- erstmalig Blick zum Schloss
- vorhandene Freiflächen mit gastronomischer Nutzung durch das angrenzende Schlosshotel
- attraktiver Baumbestand
- Nachverdichtungspotenzial in den hinteren Bereichen (ehemaliger Pfarrgarten, Am Alten Markt) (vgl. Kap. 4.7)
- *Weiteres:* angrenzende Nutzer (Kirche, Hotel, Pfadfinder) können zur temporären Belebung beitragen

Qualitäten und Chancen (weiter)



Bei der alten Kate / Am Rauchhause

- attraktive unter Denkmalschutz stehende Katen mit teilweise attraktiver Nutzung (Gastronomie)
- historisches Speichergebäude
- Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial Am Rauchhause



Große Straße (Nord)

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



Schulstraße

- denkmalgeschützte Turnhalle und erneuerte Schulbauten
- Nähe von Kita und Grundschule mit Entwicklungspotenzial für die Kita im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Parkplätze an der Schule mit Nähe zum Schlosspark (Doppelnutzungspotenzial)

Schwächen



Am Alten Markt

- hoher Sanierungsbedarf der Gottesbuden und der Schlosskirche (Glockenturm)
- an der Nordostseite unmaßstäbliche Baukörper
- Überformung der historischen Platzanlage und Trennung der beiden Platzhälften durch die ehemalige Bundesstraße mit den Bushaltestellen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs auf dem Platz und Stellplatzbedarf durch private Nutzungen
- Kfz-dominierter Straßenraum mit überdimensionierten Verkehrsflächen, hoher Verkehrsbelastung und fehlenden Querungsmöglichkeiten
- unattraktive Fuß- und Radweegeanlagen zum Schlosspark (Höhenversprünge, schmale Gehwege, fehlende gesicherte Querungsstellen)
- fehlende Wegeverbindung zum Spielplatz an der Aue
- brach liegender ehemaliger Pfarrgarten
- fehlende barrierefreie öffentliche Toiletten, auch im Schlossbereich



Schwächen



Bei der alten Kate / Am Rauchhause

- unattraktiver Straßenraum in schlechtem Zustand
- sehr heterogene Bebauung, teilweise mit höherem Sanierungsbedarf
- Brachen und der Lage wenig angemessene Nutzungen (Autowerkstatt) im Umfeld der alten Katen führt zu fehlende Raumkanten
- Dominanz des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen und auf privaten Flächen

Große Straße (Nord)

- überdimensionierter und Kfz-dominierter Straßenraum (Charakter der ehemaligen Bundesstraße) mit mangelhaften Fuß- und Radverkehrsanlagen
- hohe Verkehrsbelastung
- keine gesicherten Querungsstellen
- Dominanz des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich Doppeleiche / 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 u.a. den Abschluss der historischen Großen Straße)

Schulstraße

- Bereich um die Kehre an der denkmalgeschützten Turnhalle wird der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Schlosspark weder funktional noch gestalterisch gerecht
- hoher Modernisierungsbedarf des Kita-Gebäudes (Der Standort ist angesichts des stetigen Ausbaus der Schlossschule, der steigenden Bedarfe an Kinderbetreuung, sowie aufgrund der Nähe zur Schlossschule für die Betreuungssituation von großer Bedeutung.)

Zentrale Innenstadt

Im zentralen Innenstadtbereich zwischen Woldenhorn / Bei der Doppeleiche im Norden und Osten, Heinz-Beusen-Stieg/Gerhardstraße im Süden sowie dem Stormarnplatz im Westen gibt es abgesehen vom Rathaus mit seinem Vorplatz (s.u.) keine weiteren Baudenkmale. Allerdings ist für den Rathausplatz, den historischen barocken Stadtgrundrisses mit der prägenden Großen Straße (Süd) und den beiden seitlichen „Kohschießstraßen“ sowie dem Rondeel mit dem „Dreizack“ eine Eintragung in die Denkmalliste als Gartendenkmal vorgesehen.

Diese Gartendenkmal mit seiner Randbebauung, die im Bereich der Großen Straße aus den 1970er bis 1980er Jahren stammt, bildet heute das Zentrum Ahrensburgs mit dem Haupteinkaufsbereich. Der Bereich weist die folgenden städtebaulichen Qualitäten und Schwächen auf:

Qualitäten



Große Straße (Süd)

- Durch Umgestaltung im Jahr 2011 auf der Grundlage des Realisierungskonzeptes attraktiver Straßenraum mit stadtbildprägenden Linden
- attraktive Platz- und Grünräume (Buchenhecken, kleine Oasen), einzelne Spielgeräte, Bocciaplatz, Rasenflächen

Weiteres:

- gut funktionierende Gastronomie auf der Ostseite
- technische Infrastruktur für Stadtfeste, die dort stattfinden



Rondeel, Manhagener und Hagener Allee

- funktionierender, kleinteiliger Einzelhandel in den „Drei Strahlen“ und in der Hamburger Straße
- altstädtisch anmutender, beschaulicher Stadtraum (Gebäudegliederung und Höhe) mit städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden
- grundsätzlich attraktiver Straßenraum (letzte Städtebauförderung der 1980er/1990er Jahre) mit Baumbestand
- attraktiver belebter Stadtraum und Treffpunkt, insbes. Am Rondeel als belebter und beliebter Platz
- Gastronomie, auch im Innenbereich der Strahlen



Hamburger Straße

- Ankernutzung: Kaufhaus Nessler
- Verbindung zum Rathausplatz über die Passage zwischen Nessler und der Sparkasse Holstein sowie zur Manfred-Samusch-Straße
- punktuell vorhandene Alleebäume
- hohe Investitionsdynamik



Schwächen



Große Straße (Süd)

- unterschiedliche Solitärbauten am Rondeel im Eingang zur Großen Straße mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf schränken die Wahrnehmbarkeit der historischen Grünanlage ein
- fehlende Orientierung Richtung Schloss
- Dominanz des ruhenden Verkehrs entlang der mittleren Fahrtrasse: erschwert Querung, führt zu optischer Trennung des Platzes und geringer Wahrnehmbarkeit der historischen Achse
- gemeinsame Fuß- und Radverkehrsführung führt zu mangelhafter Verkehrssicherheit
- aufgrund der Breite ungunstige Situation für Einzelhandel, schlechter funktionierende Westseite und häufiger temporäre Leerstände
- nicht genügend Verweil- und Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene

Rondeel, Manhagener und Hagener Allee

- einzelne Überprägungen von historischen Fassaden
- häufigere temporäre Leerstände im südlichen Bereich
- wenig erkennbare Zugänge zu den Durchgängen und fehlender Durchgang zwischen Manhagener und Hagener Allee (vgl. auch Kap. 4.2)
- Durchschneidung der Strahlen und damit der historischen Blickbeziehungen durch die Bahnlinie, die künftig durch die Lärmschutzwand noch extrem verstärkt wird (vgl. Kap. 4.8)
- mangelhafte Radverkehrsführung: unklare Führung, Wege im Seitenraum zu schmal
- Dominanz des Kfz-Verkehrs: Parksuchverkehr, ruhender Verkehr, Lieferverkehr
- unzureichende Gehwegbreiten und mangelnde Barrierefreiheit (Bodenbeläge, Geschäftseingänge, Straßenquerungen, Aufsteller, Gastronomie)
- hohe Verkehrsbelastung und besondere Anforderungen an Stellplätze durch die Dialyseklinik in der Hagener Allee

Schwächen (weiter)Hamburger Straße

- besonders hoher funktionaler und gestalterischer Erneuerungsbedarf
- 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
- mangelnde 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“)
- stellenweise unangemessene bauliche Dichte und Maßstabssprünge durch ältere Bebauung, die zu einer Unterbrechung der Raumkante führt
- hoher Stellplatzbedarf durch Ärztehaus, auch im öffentl. Raum

Rathaus mit Rathausplatz

Das Rathaus, steht als Zeichen für die Selbständigkeit der damals noch jungen Stadt. Es entstand Ende der 1960er Jahre nach einem Wettbewerb als Endpunkt des barocken Achsenkreuzes. Durch seine Lage zwischen dem Rathausplatz und dem Stormarnplatz bildet es einen Solitär aus.

Das Rathaus ist im Jahr 2014 unter Denkmalschutz gestellt worden, da es aufgrund der sehr gut erhaltenen Innen- und Außengestaltung und Ausführung „aus einem Guss“ ein besonders konsequent ausgeführtes Beispiel eines modernen Rathausbaus darstellt. Mit dem ebenfalls hochwertig gestalteten Rathausvorplatz bildete es eine unverwechselbare Einheit. Alle bis dato über die Stadt verteilten Dienststellen fanden Platz im neuen Rathaus.

Der Hamburger Architekt Karl-Heinz Scheuermann, der später auch die benachbarte Bibliothek entwarf, die ursprünglich als Ratssaal dienen sollte, plante und erbaute das Rathaus in nur zwei Jahren, zwischen 1968 und 1970.

Dem Gebäude vorgelagert ist ein ca. 70 cm über Straßenniveau liegender Vorplatz, der mit einem Raster aus grauen Betonplatten belegt ist und dessen Haupttreppe von zwei Wasserbecken flankiert wird.

Bis heute ist das Rathaus innen und außen nahezu unverändert. Die Raumauskleidung, Innenausstattung und teilweise auch die Möblierung ist in vielen Zimmern (Magistratzimmer, Foyer, Bürgermeisterzimmer) erhalten geblieben, so dass das einheitliche Bild mit seinem schwarz-weiß-Konzept und der flexiblen Raumaufteilung überwiegend bewahrt blieb.⁶⁵

Dieser über jahrelang unangetastete Bestand des Ahrensburger Rathauses bewirkte jedoch einen Sanierungsstau und führte dazu, dass das Gebäude aus heutiger Sicht über zahlreiche bauliche Mängel verfügt, die in einem Gutachten des Institutes für Building Documentation der TU Braunschweig (Prof. Dr.-Ing. Harald Kloft und Dipl.-Ing. Architekt Sebastian Hoyer 2013/2014) im Detail beschrieben werden. Zahlreiche optische und technische Mängel schränken die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes erheblich ein. Darüber hinaus entspricht das Gebäude weder energetischen noch brandschutztechnischen Anforderungen. An manchen Stellen wird auch die Verkehrssicherungspflicht nicht erfüllt.

Neben den genannten Substanzschwächen verfügt das Rathaus auch über funktionale Defizite: Das Rathaus ist für die seit den 1970er Jahren im prosperierenden Hamburger Umland stetig gewachsene Stadt Ahrensburg mittlerweile wieder zu klein geworden. Das aktuelle Nutzungskonzept, das der Sanierung zugrunde liegt, belegt ein Defizit von rund 450 m² Büroflächen für die aktuelle Verwaltung, nicht einberechnet sind darin Nebenflächen wie Besprechungsräume, Teeküchen, Lager, WC-Anlagen und Flure. Diese lösen einen Bedarf von rund weiteren 450 m² Flächen aus. Diese müssen außerhalb des Bestandsgebäudes untergebracht werden.⁶⁶

Darüber hinaus verfügt die Stadt nach wie vor weder über Sitzungsräume für Ausschüsse, Beiräte und Fraktionen sowie über einen Ratssaal für die Stadtverordnetenversammlung. Das rund 30 Jahre alte und ursprünglich als Ratssaal geplante Bibliotheksgebäude, das nach wie vor bauliche Voraussetzungen eines Ratssaals erfüllt (z.B. Deckenhöhe im Obergeschoss), wurde seiner ursprünglichen Bestimmung nie zugewiesen und ist in absehbarer Zeit ebenfalls sanierungsbedürftig.

Die Ausschüsse, Beiräte und Fraktionen nutzen die kostenpflichtigen Räume des Peter-Rantzau-Hauses. Die Stadtverordnetenversammlung findet zurzeit in der Reithalle des Marstalls statt, wodurch der Stadt ebenfalls Kosten für Bestuhlung und – aufgrund der Entfernung vom Rathaus – für Personal entstehen.⁶⁷

Zusammenfassend weist das Rathaus mit seinem Vorplatz und dem Rathausplatz die folgenden Qualitäten und Schwächen auf:

⁶⁵ vgl. Gisberts Teil A, S.22; Dr. Olaf Gisberts beschreibt in seinem Gutachten detailliert die besonderen Elemente des Ahrensburger Rathauses.

⁶⁶ vgl. Stadt Ahrensburg 2016

⁶⁷ vgl. Vermerk der Stabsstelle ST 3.1 Gremienarbeit/Controlling/Berichtswesen vom 25.01.2016

Qualitäten und Potenziale



Rathaus mit Rathausplatz

- denkmalgeschütztes, den Platz und den Endpunkt der Achse prägendes Rathausgebäude mit vorgelagertem Rathausplatz
- vielseitig nutzbarer größter städtischer Platz: Markt, Flohmärkte, Feste, Treffpunkt
- südlicher Rathausplatz: gastronomische Nutzung im Sommer unter Schatten spendenden Arkaden und amerikanischen Eichen
- Standort des Wochenmarktes (mittwochs und samstags)
- Einkaufslage am Laufweg zwischen Nessler und CCA
- vorhandene Parkplätze in zentraler Lage, die nördliche Hälfte des Platzes ist mit einer Tiefgarage unterkellert

Schwächen



Rathaus mit Rathausplatz

- heterogene Randbebauung und Dominanz des ruhenden Verkehrs, mangelhafter Aufenthaltsqualität sowie mangelhafter Barrierefreiheit aufgrund der Oberflächengestaltung
- Durchschneidung von Rathausvorplatz und Rathausplatz durch Manfred-Samusch-Straße
- stark sanierungsbedürftiges Rathaus
- fehlende Büros und Besprechungsräume (ermittelter Zusatz-/ Neubaubedarf von ca. 450 m² reiner Bürofläche + Verkehrs- und Sonderflächen; Neubaubedarf: ca. 800 – 1000 m²)
- Verwaltung in provisorischem Pavillon untergebracht
- fehlender Ratssaal und Fraktionsräume
- mangelnde Barrierefreiheit und mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der rund 30 Jahre alten Bibliothek neben dem Rathaus

Bereiche mit städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäude

Neben den oben dargestellten Bereichen mit denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen finden sich in einzelnen Bereichen der Straßen Reeshoop, Königstraße und Lohe weitere städtebaulich bedeutsame historische Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz) aus der Zeit um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bis in die 1920er Jahre. Sie verfügen überwiegend noch über die erkennbare historische Fassadengliederung und weisen größtenteils geringen oder mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und stehen für die kleinteilige und vorstädtische Struktur Ahrensburgs um die Jahrhundertwende.

Qualitäten und Chancen



Königstraße und Lohe (Ostseite)

- attraktiver und überwiegend barrierefreier Straßenraum
- kleinteilige, teilweise historische Bausubstanz (Villen in der Königstraße und Katen in der Lohe)



Reeshoop

- stellenweise attraktive historische Bausubstanz



Schwächen



Lohe

- Dominanz des ruhenden Verkehrs am östlichen Ende
- kein Endpunkt der Achse Lohe (Platz ohne Nutzung im Privateigentum)
- überformte historische Bausubstanz, die teilweise mittleren oder hohen Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweist
- sehr heterogene Bebauung (Alter, Kubatur, Höhen), nicht immer mit einheitlicher Bauflucht und Unterbrechung der Raumkante
- im östlichen Bereich: schlechter Zustand des Straßenraums (fehlende Barrierefreiheit, wechselnde Straßenbeläge)



Bahnhofsbereich und Innenstadtwege

Im Bereich des Bahnhofs gibt es nur ein denkmalgeschütztes Gebäude, das Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1865, das noch nicht in die Denkmalliste eingetragen ist und einen guten baulichen Zustand aufweist. Der Bahnhofsbereich bildet sowohl für mit der Bahn anreisende Besucher als auch für mit dem Kfz aus Richtung Hamburg ankommende Besucher den Eingang in die Innenstadt. Gleichzeitig quert eine Veloroute diesen Stadtraum. Daher kommt dem Bahnhofsumfeld hinsichtlich Orientierung und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Eine attraktive grüne Wegeverbindung führt entsprechend von dort aus Richtung Innenstadt. Das P&R-Gebäude Alter Lokschuppen mit rund 550 P&R-Plätzen stellt ein attraktives Angebot für die Pendler dar.

Aktuell erfährt dieser Bereich eine hohe Entwicklungsdynamik, die sich in unterschiedlichen Konzepten und geplanten Baumaßnahmen ausdrückt.

So liegen Vorplanungen für ein Fahrradparkhaus mit rund 400 - 700 Stellplätzen vor. Das unmittelbare Umfeld soll in diesem Zusammenhang neu geordnet werden.

Mit der Baumaßnahme Lindenhof (Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel) wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Dadurch sind 100 öffentliche Parkplätze entfallen.



Abb. 42 Fahrradparkhaus (Quelle: WRS Architekten u. Stadtplaner)



Abb. 43 Bebauung am Lindenhof (Quelle: Stadt Ahrensburg 2015)

Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen weiteren Planungen in Form von Vorentwürfen zu einem Kino in der Bahnhofstraße sowie weiterer Wohnbebauung an der Hamburger Straße vor.

Neben dem Bahnhof stellen insbesondere die Schnittstellen des Hauptstraßenrings (vgl. Kap.4.8) mit den innerstädtischen Querstraßen Eingänge in die zentrale Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich dar.

Dabei handelt es sich um die folgenden Bereiche:

- Hamburger Straße / AOK-Knoten
- Stormarnstraße / An der Reitbahn
- Reeshoop / Bei der Doppeleiche
- Woldenhorn / Lohe / Carl-Barckmann-Straße

An keiner dieser genannten Bereiche der Innenstadt befinden sich städtebaulich hervorgehobene „Eingänge“, die erkennen lassen, dass hier die Innenstadt beginnt. Teilweise befinden sich dort Parkplätze (An der Reitbahn, Lohe oder Carl-Barckmann-Straße). Dieses ist grundsätzlich als sinnvoll zu bewerten, jedoch weisen die Wege von den Parkplätzen in die Innenstadt gestalterische Defizite und mangelhafte Orientierungsmöglichkeiten auf. Es fehlen für Ortsfremde Orientierungsmöglichkeiten.

Besondere städtebauliche Missstände weist der AOK-Knoten an der Hamburger Straße auf der Südostseite auf. Dem attraktiven Neubau des Domicil am Innenstadteingang fehlt ein entsprechendes Pendant auf der gegenüberliegenden Seite. Der AOK-Knoten ist bereits jetzt an der Grenze seiner verkehrlichen Belastbarkeit und wird seiner Funktion als zentraler Innenstadteingang nicht mehr gerecht und es bedarf sowohl eines ortsgestalterischen als auch eines verkehrstechnischen Umbaus.

Im folgenden Abschnitt werden die städtebaulichen Missstände der Innenstadteingänge zusammenfassend beschrieben:



Bahnhofsbereich

- 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 von Radfahrern und Kfz (auch aufgrund fehlender privater Stellplätze der Wohnungsbauten aus den 1950er/1960er Jahren)
- stellenweise mittel oder stark instandsetzungs- oder modernisierungsbedürftige 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)
- unzureichende Raumkapazitäten der VHS

Hamburger Straße / AOK-Knoten

Von Weitem ist der Beginn der Innenstadt an dieser Stelle kaum erkennbar, erst von Nahem wird auf der Westseite durch den Neubau des Domicils ein Stadteingang formuliert. Darüber hinaus liegen dort folgende Missstände vor:



- Brachen und Leerstände im östlichen Bereich (Hamburger Straße / Ecke Gerhardstraße)
- hohe Kfz-Verkehrsbelastung und zeitweise Probleme im Verkehrsablauf am AOK-Knoten
- mittelfristiger Sanierungsbedarf des Troges



Stormarnstraße bzw. Manfred-Samusch-Straße / An der Reitbahn

Die verkehrliche Dominanz des Straßenraums sowie unterbrochene oder fehlende Raumkanten führen zu fehlender Erkennbarkeit des Innenstadteingangs (An der Reitbahn / Manfred-Samusch-Straße) bzw. der Stadtmitte mit dem Rathaus



Reeshoop / Bei der Doppeleiche

Das teilweise leerstehende Gebäude aus den 1970er Jahren wird dem Innenstadteingang nicht gerecht.



Woldenhorn / Lohe

Im Eingang zur Innenstadt befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Der Weg von dort aus in den zentralen Einkaufsbereich wird kaum erkennbar. Eine Querungsmöglichkeiten über den Woldenhorn fehlt. Die Raumkante entlang des Woldenhorns ist an dieser Stelle durchbrochen.



Woldenhorn / Carl-Barckmann-Straße / Neue Straße

Am Rande der Innenstadt um die Neue Straße herum befinden sich zwei Parkhäuser in privatem Eigentum mit insgesamt rund 450 Stellplätzen, die selbst zu Stoßzeiten nie vollständig ausgelastet sind. Dieser Bereich weist die folgenden Schwächen auf:

- fehlende Markierung des Innenstadteingangs an der Carl-Barckmann-Straße (Wirkung der Carl-Barckmann-Straße als Hauptverkehrsstraße, wenig attraktive Querung)
- wenig attraktive und für Ortsfremde schwer wahrnehmbare fußläufige Verbindung in die Innenstadt entlang unattraktiver Rückseiten der Neuen Straße
- unterschiedliche Materialität der Straßenräume erschwert Orientierung
- wenig attraktives Parkhaus (Carl-Barckmann-Straße/Woldenhorn)
- keine direkte Zufahrt in das neue Parkhaus Meierei von der Straße Woldenhorn aus
- geringe Auslastung der beiden vorhandenen Parkhäuser, durch Dauernutzer

Zusammenfassende Bewertung

Viele der Baudenkmale in der Stadt reihen sich entlang des historischen Stadtgrundrisses auf und prägen diesen insbesondere im nördlichen Untersuchungsgebiet in besonderem Maße.

Ein großer Teil dieser denkmalgeschützten Gebäude besitzt dabei umfassenden oder mittleren Modernisierungsbedarf. Davon betroffen sind insbesondere das Rathaus sowie die Gebäude am Alten Gutshof, die Schlossmühle sowie die Kirche mit den Gottesbuden und weitere historische Gebäude am Alten Markt.

Ebenso wie die denkmalgeschützten Gebäude weisen auch einige Straßenräume des historischen Stadtgrundrisses hohen bis mittleren funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarf auf (vgl. Kap.4.5) und werden ihrer Funktion im Stadtgefüge als wichtige Verbindung innerhalb der Innenstadt aktuell nicht mehr gerecht.

Viele dieser Bereiche weisen zahlreiche städtebauliche Missstände auf, die ihrer Funktion als Teil einer attraktiven Innenstadt beeinträchtigen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Die barocke Stadtstruktur ist überwiegend erhalten und weist in Teilen hohe stadträumliche Qualitäten mit einem hohen denkmalgeschützten Grünflächenanteil auf. • denkmalgeschützte Gebäude konzentrieren sich im nördlichen Innenstadtbereich zwischen dem Alten Markt und dem Gutshof. • die südliche Innenstadt ist durch denkmalgeschützte Grünanlagen geprägt. • Hagener und Manhagener Allee wirken mit zahlreichen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden und qualitativ gestalteten Straßenräumen kleinteilig und altstädtisch. 	<ul style="list-style-type: none"> • keine zusammenhängende Wirkung des überwiegend denkmalgeschützten historischen Stadtgrundrisses (Brüche, überdimensionierte Straßenräume) • unterschiedlich gestaltete Straßen- und Stadträume aus verschiedenen "Epochen" • stellenweise hoher Erneuerungsbedarf der Straßenräume der historischen Achsen • keine gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ und dem Schlossbereich • Durchschneidung der historischen Stadtstruktur an zwei Stellen: Bei der Doppeleiche/Woldenhorn und Lübecker Straße • eingeschränkte Erlebbarkeit der historischen grünen Achsen durch Straßendurchbrüche (Bei der Doppeleiche / Woldenhorn bzw. Lübecker Straße), Bahnlinie (Hagener und Manhagener Allee) und den ruhenden Verkehr (Große Straße) • stellenweise fehlende oder durchbrochene Raumkanten entlang zentraler innerstädtische Straßen (Manfred-Samusch-Straße, Stormarnplatz, Rathausstraße, Lohe, Am Rauchhause, Woldenhorn, Am Alten Weinberg) • zahlreiche Funktionsschwächen der Straßen des historischen Stadtgrundrisses (vgl. Kap. 4.6.)