

4.7 Grün- und Freiflächen

Das Stadtgebiet von Ahrensburg verfügt über zahlreiche hochwertige Grünflächen, die teilweise unter Schutz stehen oder übergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund besitzen.⁶⁸ Das zentrale Siedlungsgebiet mit der Innenstadt und den angrenzenden Wohnquartieren ist einer Insel gleich von Auetal und Bredenbek umgeben. Dadurch sind wohnungsnahe Erholungsflächen von allen Orten der Stadt aus gut erreichbar.⁶⁹ Für den Biotopverbund ist insbesondere das Auetal bedeutsam. Der übrige Innenstadtbereich hat – abgesehen von den Lindenreihen – überwiegend nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume.⁷⁰

Gemäß **Flächennutzungsplan** und **Vorentwurf des Landschaftsprogramms** sollen die Naturräume erhalten und als Naherholungsräume besser nutzbar gemacht werden.⁷¹ In der Innenstadt bezieht sich dieses auf den Schutz der alten Bäume, die Entwicklung des Ahrensburger Schlossgartens,⁷² die Wiederherstellung der Verbindung der Schlossparkbereiche durch Veränderung der Brücke Lübecker Straße (Wiederherstellung der alten Bauernbrücke)⁷³ sowie die Aufhebung von durch Hauptverkehrsachsen entstehende Barrieren.⁷⁴

Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den Lindenbestand in der Großen Straße sowie in den „Drei Strahlen“ als Teil des historischen barocken Stadtgrundrisses sowie den Schlosspark im Norden und den Stormarnplatz im Südwesten. Diese Bereiche werden umfassend in Kapitel 4.6 beschrieben.

In den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebietes befinden sich viele Wohngebäude mit gärtnerisch geprägten Grundstücken. Im inneren Untersuchungsgebiet sind die Grundstücke fast vollständig versiegelt. Häufig werden die Blockinnenbereiche als Stellplatzflächen genutzt (vgl. Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).

An manchen Stellen des Gebietes befinden sich mindergenutzte bzw. brach liegende Grundstücke, die sich für eine bauliche Ergänzung und Vervollständigung der Innenstadt eignen. Dabei handelt es sich um die folgenden Bereiche (vgl. Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage):

- In der Umgebung des Alten Marktes befinden sich zahlreiche mindergenutzte brachliegende Flächen (rückwärtige Bereiche der Grundstücke am Alten Markt, ehemaliger Pfarrgarten, Grundstücke hinter den alten Katen).

⁶⁸ vgl. Landschaftsplan Vorentwurf 2014, Karte: Tabuzonen für die Siedlungsentwicklung zum Schutz wertvoller Bereiche.

⁶⁹ vgl. Landschaftsplan Vorentwurf 2014, Karte: Erholung im Wohnumfeld

⁷⁰ vgl. ebd. Karte Arten und Biotope

⁷¹ vgl. FNP-Entwurf 2015, S. 52

⁷² Konkrete Pflege- und Entwicklungshinweise werden dazu bereits in einem gartenhistorischen Gutachten aus dem Jahr 2005 getroffen.

⁷³ vgl. ebd. Hinweis: Eine Wiederherstellung der alten Bauernbrücke ist nur bei einer Reduzierung des Verkehrs auf der Lübecker Straße möglich. Da davon innerhalb der Laufzeit des Städtebauförderungsprogramms – trotz anhaltender Diskussionen um eine Nordumfahrung – nicht auszugehen ist, wird diese Idee in diesem Konzept nicht weiterverfolgt.

⁷⁴ vgl. ebd. Karte Landschaftsbild

- Vereinzelt brach liegende oder minder genutzte Flächen befinden sich auch im zentralen Innenstadtbereich entlang der Innenstadtwege (Hamburger Straße, Neue Straße, Lohe, vgl. auch Kap. 4.6).
- Rund um den Rathausplatz, insbesondere entlang der Manfred-Samusch-Straße befinden sich weitere brach liegende oder mindergenutzte Flächen, die das Erscheinungsbild der Stadt an dieser Stelle erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan 80 A, der am 28.09.2009 als Satzung beschlossen wurde, setzt am südlichen Rand des Stormarnplatzes vier solitäre Einzelgebäude für Gemeinbedarfsnutzung fest. Zwei von diesen Flächen wurden mittlerweile durch das JuKi42 und das Peter-Rantzau-Haus bebaut. Die beiden anderen Flächen liegen nach wie vor brach und werden temporär genutzt (Stellplatzanlage und Skateranlage).

Die größte zentrale nicht denkmalgeschützte Grünfläche ist die Grünfläche am Stormarnplatz, die durch die Aufgabe des östlich gelegenen Sportplatzes im Jahr 2008/2009 entstand. Insgesamt verfügt dieser Bereich über die folgenden Qualitäten und Misstände.

Qualitäten



- verschiedene gut angenommene zentrale Nutzungen: vereinsgenutzte Sportplätze, Skateranlage (mit regionaler Ausstrahlung), Jugendeinrichtungen, Peter-Rantzau-Haus sowie temporäre Veranstaltungen: Flohmarkt, Zirkus)
- Baumbestand, Reste des Ovals der ehemaligen Reitbahn
- die im Jahr 2007/2008 sanierten Sportplätze, die in bester innerstädtischer Lage liegen

Schwächen



- fehlende räumliche Fassung an der Manfred-Samusch-Straße
- stellenweise Dominanz des ruhenden Verkehrs an der Manfred Samusch Straße
- geringe Aufenthaltsqualität und keine ausreichende Nutzbarkeit der Freiflächen und Sportanlagen (fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, Zäune)
- brach liegende, und temporär genutzte Flächen zwischen Peter-Rantzau-Haus und Rathaus bzw. zwischen Peter-Rantzau-Haus und JuKi 42. Beide Flächen sind im B-Plan 80 A als Bauflächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• attraktive großflächige Grünflächen im Untersuchungsgebiet• hohe Durchgrünung der Wohngebiete an den Rändern des Untersuchungsgebiets• hoher Anteil an denkmalgeschützten Grünanlagen im zentralen Stadtgebiet mit prägendem historischen Baumbestand (Lindenalleen, Große Straße)	<ul style="list-style-type: none">• Durchschneidung des Naherholungsgebietes Auetal durch Lübecker Straße• nicht ausreichende Nutzbarkeit und mangelhafte Barrierefreiheit der denkmalgeschützten Grünanlage Schlosspark• hohe Versiegelung des zentralen Innenstadtbereichs• geringe Verweilqualitäten einiger innerstädtischer Straßen- und Platzräume (Rathausplatz, Alter Markt, Klaus-Groth-Straße, Platzflächen im Bereich des alten Gutshofes)• stellenweise Brachflächen oder mindergenutzte Freiflächen (Parkplätze) entlang ehemaliger "Rückseiten" oder in zentralen innerstädtischen Bereichen

4.8 Erschließung, Verkehr und Mobilität

Allgemeine Rahmenbedingungen

Ahrensburg ist durch seine kompakte Siedlungsstruktur eine „Stadt der kurzen Wege“. Der Großteil der Bevölkerung von Ahrensburg wohnt nicht weiter als 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt und kann damit schnell die täglichen Erledigungen abwickeln. Daher sind 80 % der zurückgelegten Wege in Ahrensburg kürzer als 5 km. Rund 40 % der Wege ins Stadtzentrum werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt.⁷⁵

Bezüglich des Motorisierungsgrads liegt Ahrensburg dennoch im Jahr 2007 im Spitzenfeld Schleswig-Holsteins. Auf 1.000 Einwohner kommen durchschnittlich 591 Kfz. Dies betrifft nicht nur die äußeren Stadtteile, sondern auch die Innenstadt.⁷⁶

Gleichzeitig ist Ahrensburg aufgrund seiner hohen Bedeutung als Arbeitsort von hohem Einpendlerverkehr betroffen. Insgesamt pendelten im Jahr 2015 täglich rund 13.200 Menschen in die Stadt ein, insbesondere aus den Städten und Gemeinden des Kreises Stormarn sowie aus Hamburg. Lediglich 8.412 Menschen pendelten täglich aus Ahrensburg in andere Städte und Gemeinden, mit steigender Tendenz, die meisten davon nach Hamburg (vgl. Abb. 44).⁷⁷

Die Bedeutung Ahrensburgs als Arbeitsort führt zu einer hohen Verkehrsbelastung der innerstädtischen Straßen, da rund 70 % der Einpendler mit dem eigenen PKW zu ihrem Arbeitsplatz fahren, während der ÖPNV bei den Einpendlern nach Ahrensburg – anders als bei den Auspendlern – nur eine untergeordnete Rolle spielt.⁷⁸ Nur rund 25 % der Verkehre in der Stadt sind dem entsprechend Binnenverkehre, dagegen sind fast die Hälfte (42 – 45 %) Zielverkehre (vgl. Abb. 56).

⁷⁵ vgl. Masterplan Verkehr I, sowie Dr. Lademann & Partner 2016, S.28

⁷⁶ vgl. Masterplan Verkehr, Bild 1-9

⁷⁷ vgl. Dr. Lademann & Partner 2016, S.21

⁷⁸ vgl. Masterplan Verkehr Teil II, S. 17



Abb. 44 Pendlerverkehre in Ahrensburg (Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

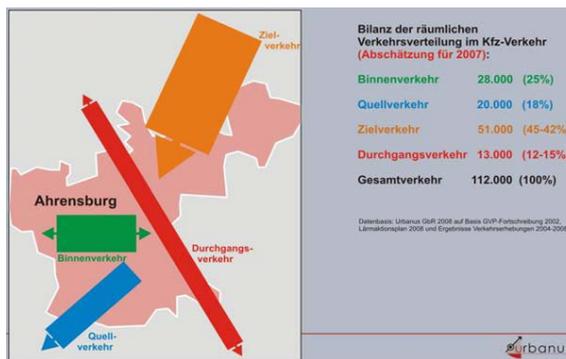


Abb. 45 Verkehrsbeziehungen in Ahrensburg (Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für das Untersuchungsgebiet, bedeutet der hohe Anteil an Zielverkehr, dass die meisten Hauptverkehrsstraßen hohe Verkehrsstärken aufweisen (> 15.000 Kfz/24h). Insbesondere die Überlagerung von Berufs-, Einkaufs- und Besorgungsverkehren im Stadtzentrum führt dazu, dass die Verkehrsbelastung kontinuierlich auf einem hohen Niveau ist und sich Behinderungen im Verkehrsablauf erst über einen längeren Zeitraum wieder abbauen. Im Bereich Woldenhorn/AOK-Knoten ist der Verkehrsfluss zu den Spitzenzeiten gelegentlich gestört.⁷⁹

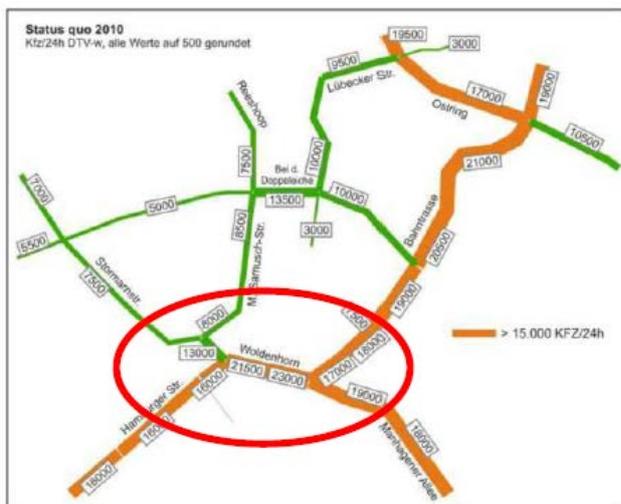


Abb. 46 Verkehrsbelastung der innerstädtischen Straßen mit neuralgischen Knotenpunkten (Quelle: Masterplan Verkehr 2010, Verkehrskonzept 2016)

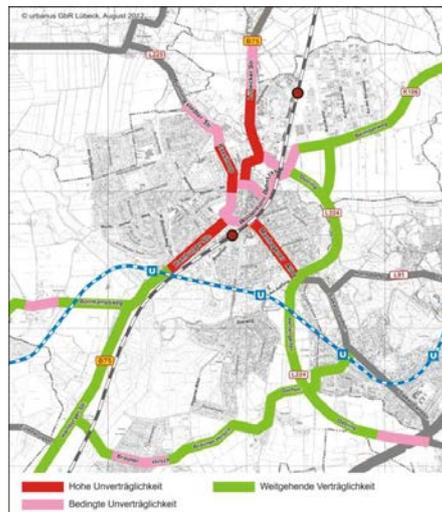


Abb. 47 Bewertung der straßenräumlichen Verträglichkeiten (Quelle: Masterplan Verkehr 2010)

Der Masterplan Verkehr stellt in einzelnen Straßen im Innenstadtbereich die Unverträglichkeit der Verkehrsnutzung mit der städtebaulichen Situation bzw. der angrenzenden Nutzung aufgrund hoher Verkehrsbelastung dar (vgl. Abb. 58).⁸⁰

⁷⁹ vgl. GGR Analyse Verkehr: Präsentation vom 4.11.2015

⁸⁰ vgl. Masterplan Verkehr II, S. 75

Im Bereich des Untersuchungsgebietes handelt es sich dabei um die Straßen:

- Manfred-Samusch-Straße / Reeshoop (mittlere bis hohe Unverträglichkeit)
- Bei der Doppeleiche / Woldenhorn (mittlere Unverträglichkeit)
- Große Straße Nord / Am Alten Markt / Lübecker Straße (hohe Unverträglichkeit)

Zur Entlastung der Innenstadt wird daher seit einigen Jahren der Bau einer Nordumfahrung diskutiert, zu denen gegenwärtig verschiedene Varianten vorliegen, jedoch derzeit noch keine tragfähige politische Entscheidungsgrundlage vorhanden ist.

Die aktuell im Rahmen des Verkehrskonzeptes durchgeführte Verkehrszählung hat im Vergleich zu den im Rahmen des Masterplans Verkehr durchgeführten Verkehrszählungen ergeben, dass die Verkehrsbelastung in der Großen Straße (Nord und Süd) zurückgegangen ist, während sie zwischen den Straßen Woldenhorn und An der Doppeleiche sowie am AOK-Knoten und an der Kreuzung An der Reitbahn / Manfred Samusch-Straße zugenommen hat. Es hat hier offensichtlich eine Verlagerung stattgefunden.⁸¹

Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich im Erschließungsstraßennetz sehr unterschiedliche Geschwindigkeitsregelungen, die detailliert im Verkehrskonzept beschrieben werden.⁸² Neben den Tempo-50 Straßen gibt es auch Tempo 20- und Tempo 30-Zonen sowie verkehrsberuhigte Zonen, teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Dies bedeutet, dass „im Sinne des Leitbilds der „selbsterklärenden Straße“ von der straßenräumlichen Gestaltung nur teilweise auf die vorhandene Geschwindigkeitsregelung geschlossen werden“ kann. „Gut gelöst ist dies vor allem in den neu gestalteten Bereichen um die Große Straße, deren Straßenraumgestaltung mit der eingerichteten Tempo 20-Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) im Einklang steht und für den Raum und die anliegenden Nutzungen auch angemessen ist.“⁸³ Gleichzeitig weist der Straßenraum der Großen Straße Süd bereits moderne Gestaltungselemente auf. Seine Aufenthaltsqualität wird jedoch durch die Stellplatzanlagen, insbesondere im südlichen Bereich der Straße, beeinträchtigt.

Die Straßenraumgestaltung ist – aufgrund ihres unterschiedlichen Alters – sehr heterogen. Der Straßenzug Große Straße Nord, Am Alten Markt, Lübecker Straße hat noch den Charakter der ehemaligen Bundesstraße und ist für die aktuellen Verkehrsverhältnisse deutlich überdimensioniert. Viele Straßen im südlichen Untersuchungsgebiet sind Einbahnstraßen, die eine Orientierung für Ortsfremde erschweren.

⁸¹ Vgl. GGR, S.45f

⁸² Vgl. GGR 2017 ab S. 38

⁸³ Eine detaillierte Beschreibung der Straßenraumzustände erfolgt im Verkehrskonzept; GGR 2017 S. 38ff

Zusammenfassende Bewertung MIV

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • leistungsfähiger Hauptstraßenring um den zentralen Innenstadtbereich • gute direkte Erreichbarkeit der Innenstadt aus allen Stadtteilen und Richtungen • zu den weitaus meisten Zeiten flüssiger Verkehrsablauf • hoher Anteil an Straßenabschnitten mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit des Stadtzentrums zur Aufnahme von Zielverkehren insbesondere ins Gewerbegebiet Nord und zur Verlagerung von Durchgangsverkehren.⁸⁴ • für Ortsunkundige intransparentes Einbahnstraßensystem im zentralen Innenstadtbereich • inhomogene Geschwindigkeitsregelungen im Innenstadtbereich • Spitzenzeiten: Hohe Auslastungen mit Störungen im Verkehrsfluss vor allem im Bereich Woldenhorn/ AOK-Knoten • hohe Verkehrsstärken >15 Tsd. Kfz/24h mit entsprechend negativen Folgewirkungen (Lärm, Luftschadstoffe, Trennwirkung etc.) • weitere Verkehrszunahme auch im Innenstadtbereich zu erwarten • im Hauptstraßennetz stark auf den Kfz-Verkehr orientierte Straßenraumgestaltung, dabei z.T. auch Überdimensionierungen

⁸⁴ Das Thema der Innenstadtumfahrung kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht gelöst werden.



Abb. 48 Straßenkategorien im Untersuchungsgebiet (Quelle: GGR 2017)

Ruhender Verkehr (südliche Innenstadt)

Im Rahmen des Masterplans Verkehr wurde das Parkraumangebot in der südlichen Innenstadt erhoben. Es wurden rund 1.800 öffentlich zugängliche Parkplätze in der Innenstadt gezählt, die meisten davon in größeren Parkplatzanlagen am Hauptstraßenring um die Innenstadt. Dabei handelt es sich teilweise um Tiefgaragen (CCA und nördlicher Rathausplatz sowie Heinz-Beusen-Stieg ausschließlich für Besucher bestimmter Geschäfte) und teilweise um Parkhäuser (Am Woldenhorn und Alte Meierei sowie ein P&R Parkhaus am Bahnhof). Daneben gibt es zahlreiche oberirdische Parkplatzanlagen, bei denen es sich jedoch größtenteils um Zwischennutzungen brachliegender oder ungestalteter Flächen handelt (Lindenhof, Alte Reitbahn, Manfred-Samusch-Straße).

Weitere Anlagen in den Straßen des historischen Stadtgrundrisses („Drei Strahlen“, Große Straße) sowie auf dem Rathausplatz führen zu Parksuchverkehren und zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der zentralen Einkaufsbereiche.

Darüber hinaus befinden sich rund 550 Parkplätze in der Park- und Ride-Anlage (alter Lokschuppen) am Bahnhof.

Rund 70 Parkplätze sind aufgrund der neuen Lindenhof-Bebauung kürzlich entfallen. Weitere 150 Parkplätze entfallen künftig aufgrund der geplanten Baumaßnahme an der alten Reitbahn und werden lediglich durch nutzungsbedingte Stellplätze ersetzt.

Da die Parkplätze teilweise privat und teilweise öffentlich bewirtschaftet sind, unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer Gebühren. In den beiden privat betriebenen Parkhäusern ist das Parken teurer als auf den öffentlichen Parkplätzen. Der Tageshöchstsatz liegt dort bei 15 €. Dies erklärt u.a. die unterschiedliche Auslastung (s.u.).

Am Bahnhof überlagert sich die (kostenlose) P+R-Nutzung mit den Anforderungen an (kostenpflichtiges) zentrumsbezogenes Parken, so dass Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohngebiete verdrängt wird.

Im Rahmen des Masterplans Verkehr wurde die Einschätzung getroffen, dass die Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkplätze in der südlichen Innenstadt von Ahrensburg grundsätzlich ausreichend ist. Diese Einschätzung wurde im Rahmen des aktuellen Verkehrskonzeptes bestätigt.⁸⁵

In der südlichen Innenstadt waren lediglich die Parkplätze im Innenstadtkern zu Spitzenzeiten („Drei Strahlen“, Große Straße, CCA) voll ausgelastet. Die Fluktuation war dort jedoch hoch, so dass dort immer wieder Parkplätze frei wurden. Von den übrigen Parkplätzen lief lediglich der Parkplatz am Lindenhof, der mittlerweile weggefallen ist, am Samstagvormittag langsam voll. Die beiden privat betriebenen Parkhäuser, in denen sich nicht nur öffentliche, sondern auch im Rahmen von Baulasten einzelnen Gebäuden und Nutzungen zugeordnete Stellplätze befinden, waren zu keiner Zeit vollständig ausgelastet.

Ruhender Verkehr (nördliche Innenstadt)

Die nördliche Innenstadt verfügt lediglich über eine größere öffentliche Parkplatzanlage; den Multifunktionsplatz im Bereich des ehemaligen Gutshofes. Darüber hinaus befinden sich verschiedene kleinere Anlagen im öffentlichen Straßenraum (entlang der Großen Straße (Nord), Am

⁸⁵ Vgl. GGR S. 52f

Alten Markt, Lübecker Straße, Schulstraße, Am Rauchhause) sowie eine kleinere Parkplatzanlage am Schloss für die Schlossbesucher.

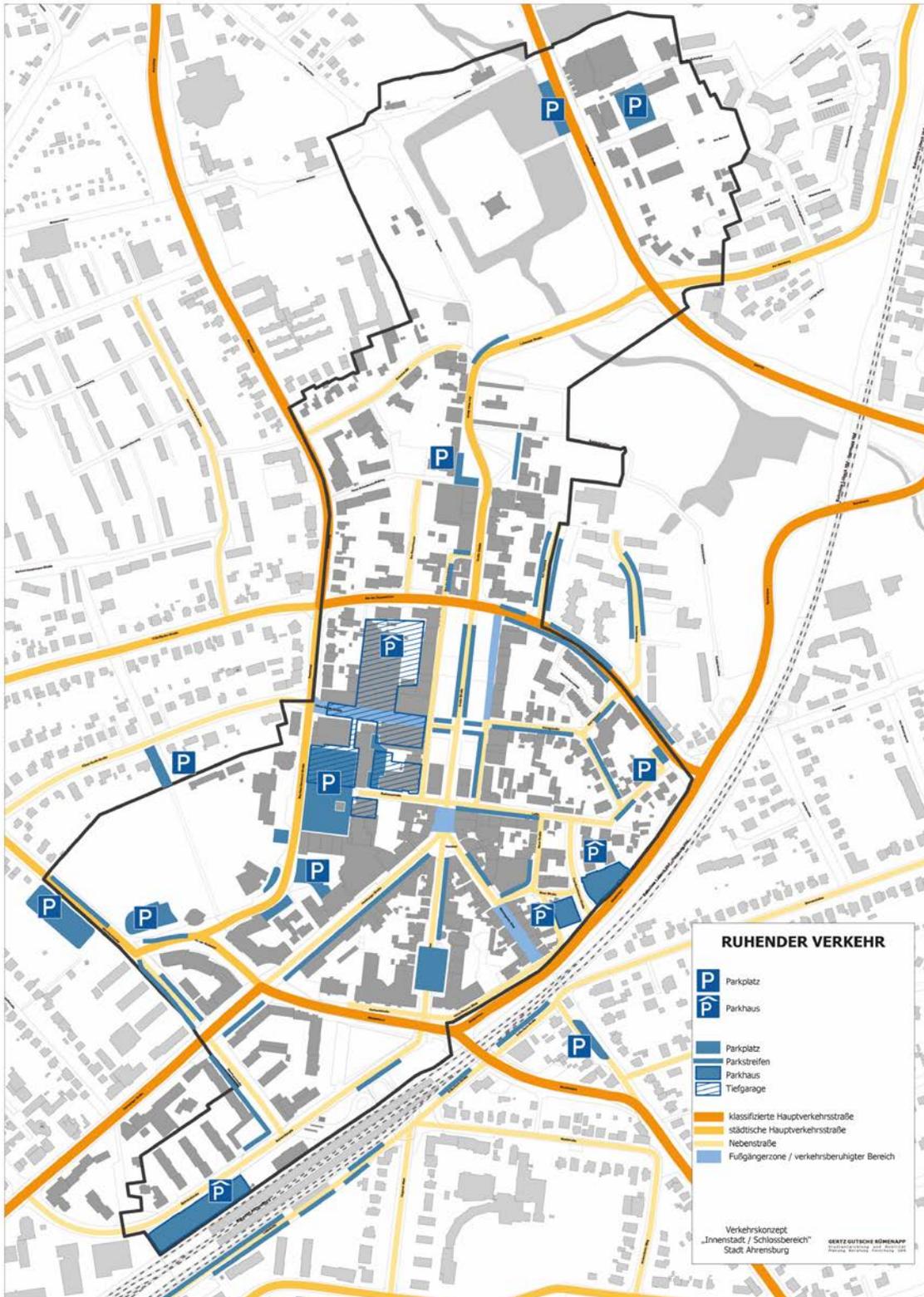


Abb. 49 Öffentliche Parkplätze in der Innenstadt (Quelle: GGR 2016)

Am Alten Markt lösen in jüngerer Zeit neue Nutzungen, wie ein Fitnessstudio und neue Dienstleistungsbetriebe, Stellplatzbedarfe aus, die auf den privaten Grundstücken allein nicht immer ausreichend gedeckt werden können. Daher wird der Bereich der historischen Platzanlage als Parkplatz für die Besucher der angrenzenden Einrichtungen genutzt. Bei der im Rahmen des Verkehrskonzeptes durchgeführten Zählung war der Alte Markt zu allen Zeiten voll belegt.⁸⁶

Besonders hoch ausgelastet ist auch der Schlossbereich. Der kleinere Parkplatz vor dem Schloss war zu allen Zeiten weitgehend voll ausgelastet. Der Multifunktionsplatz im Bereich des alten Gutshofes verfügte am Samstag noch über Kapazitäten, war ansonsten aber belegt, da er durch Mitarbeiter angrenzender Betriebe zum Dauerparken zweckentfremdet wird. Im Falle größerer Veranstaltungen im Schlosspark fehlt ebenfalls eine ausreichende Zahl an Parkplätzen.

Zusammenfassende Bewertung ruhender Verkehr

Qualitäten	Schwächen
<p>Südliche Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu allen Zeiten ausreichend freie Kapazitäten im südlichen Innenstadtbereich • große Stellplatzanlagen überwiegend am Hauptstraßenring • Parkierungsanlagen meist in günstiger Lage zu zentralem Einkaufsbereich • Kundenfreundlichkeit durch geringe Parkgebühren auch in zentralen Lagen, teilweise sogar kostenlose Parkplätze • Ansätze zur räumlichen Differenzierung und Erhöhung der Transparenz der Parkraumbewirtschaftung (Kostengünstige Langzeitparkplätze am Innenstadtrand, Bewirtschaftungszone) <p>Nördliche Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Multifunktionsplatz als zentrale Parkplatzanlage nutzbar 	<p>Südliche Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Anreize für Nutzung von privaten Parkierungsanlagen • hohe Anzahl kostenloser oder unbewirtschafteter Parkplätze, teilweise in privatem Eigentum • zu den Spitzenzeiten (meist kurzzeitige) Vollausslastung der Anlagen und Straßenräume im zentralen Bereich • Parkplatzdefizite (P&R) im Bereich des Bahnhofs bergen die Gefahr einer weiteren Verlagerung in die angrenzenden Wohngebiete • Parksuchverkehr durch kleine Anlagen im Straßenraum und Einbahnstraßen • keine flächendeckende, einheitliche und transparente Parkraumbewirtschaftung sowie Differenzierung zwischen Straßenraum und Parkbauten im zentralen Bereich • nur klassische Bezahlmöglichkeit <p>Nördliche Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fremdnutzung vorhandener öffentlicher Parkplatzflächen in der nördlichen Innenstadt • temporäres Parkplatzdefizit im Schlossbereich und im Bereich des Alten Marktes

⁸⁶ Vgl. GGR S.54

Fußgängerverkehr

Grundsätzlich besitzt das Untersuchungsgebiet mit der zentralen Innenstadt und dem Schlossbereich aufgrund großer fußläufiger Einzugsbereiche und einem dichten Wegenetz sowie stellenweise hohen Aufenthalts- und Spazierqualitäten gute Ausgangsbedingungen für den Fußverkehr. Es weist jedoch verschiedene Defizite bezüglich Sicherheit, Durchquerbarkeit und Barrierefreiheit auf. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. auch Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich 2016 bzw. Abb. 51 - Abb. 53):

Sicherheit und Durchquerbarkeit:

- Konflikte entstehen stellenweise (beispielsweise in der Großen Straße) durch gemeinsame Führung des Fuß- und Radverkehrs („Rad frei“).
- Querungen im zentralen Innenstadtbereich, insbesondere in den „Drei Strahlen“, sind durch Einbauten, Radwege und ruhenden Verkehr erschwert. An Hauptverkehrsstraßen fehlen stellenweise Querungsmöglichkeiten. Vielen Überquerungsstellen fehlt es an ausreichendem Komfort und es gibt zahlreiche "Brüche" bei den Fuß- und Radverkehrsanlagen.
- Die Querungen zwischen den „Drei Strahlen“ über teilweise private Durchgänge sind zwischen Hagener und Manhagener Allee unterbrochen. Dies schwächt den Zusammenhang zwischen den Strahlen und damit auch die Erlebbarkeit und den Einzelhandel in diesem Bereich.
- Die Orientierungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist aufgrund stellenweise fehlender, ungepflegter oder schwer erkennbarer Wegweisung gering.
- Gleichzeitig gibt es nur wenige, vereinzelte und nicht miteinander verbundene Fußgängerbereiche bzw. Straßenräume mit geringer Verkehrsbelastung (Seitenbereiche der Großen Straße, Rondeel, Klaus-Groth-Straße und Ende der Manhagener Allee) (vgl. auch Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).

Barrierefreiheit:⁸⁷

- Die Gehwege sind stellenweise nicht ausreichend breit, die Barrierefreiheit ist durch Aufsteller, Einbauten, oder ruhenden Verkehr eingeschränkt.
- Auch durch Instandhaltungsmängel weisen die Oberflächen stellenweise Defizite bezüglich der Barrierefreiheit auf und sind schwer befahrbar (Rondeel, „Drei Strahlen“, Rathausplatz).
- Der teilweise vorhandene eben gepflasterte Streifen ist nicht durchgängig, zum Teil unzureichend dimensioniert bzw. zugestellt.
- Es fehlen Kontraste zur Wegeführung sowohl auf Mischflächen als auch bei getrenntem Rad- und Fußweg (z.B. Rondeel, Übergang Klaus-Groth-Straße).



Abb. 50 Problematische Knoten für Fuß- und Radverkehr (Quelle: GGR 2016)

⁸⁷ vgl. tollerort; Hunck+Lorenz 2016

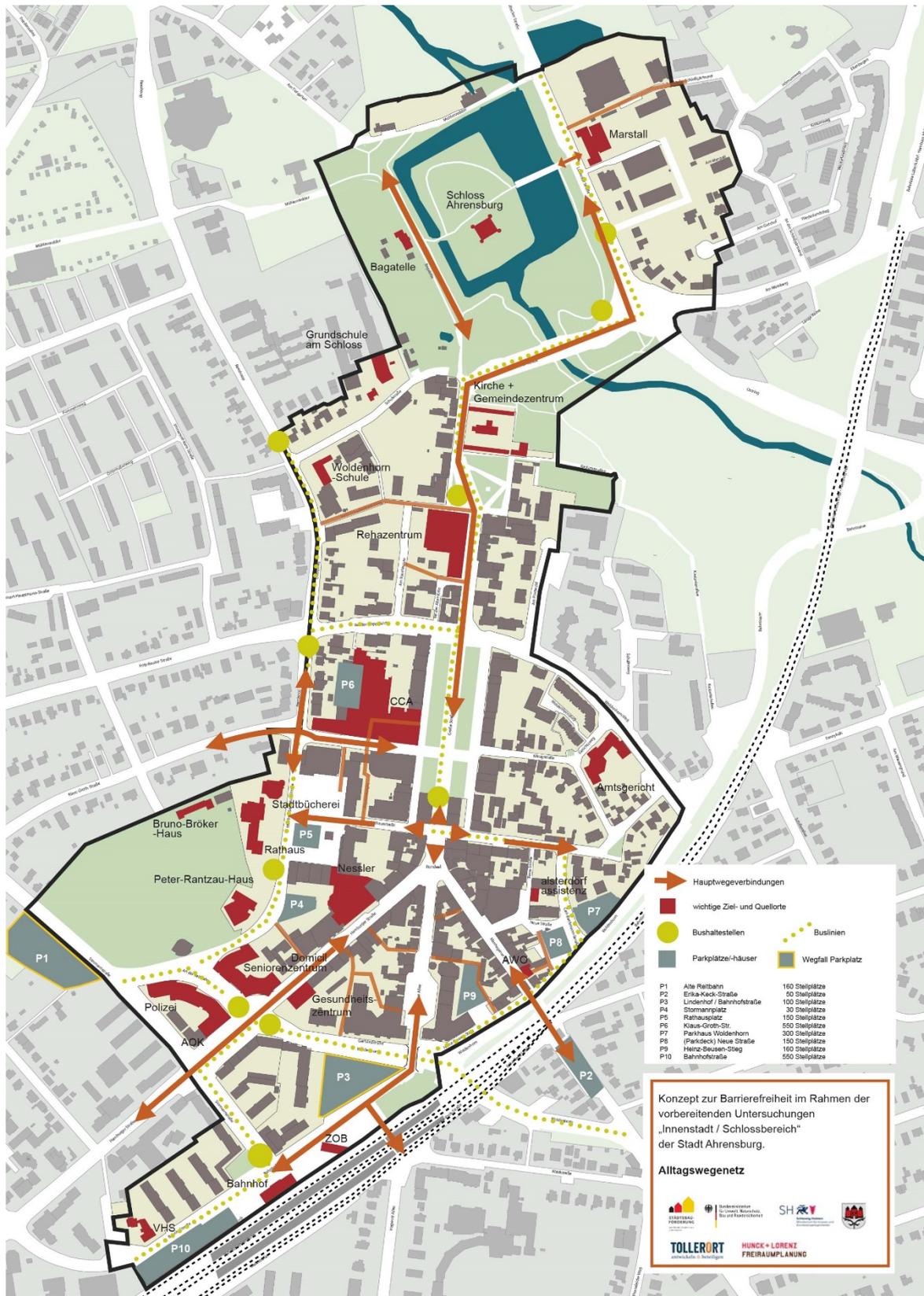


Abb. 51 Fußwegrelationen im Untersuchungsgebiet (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

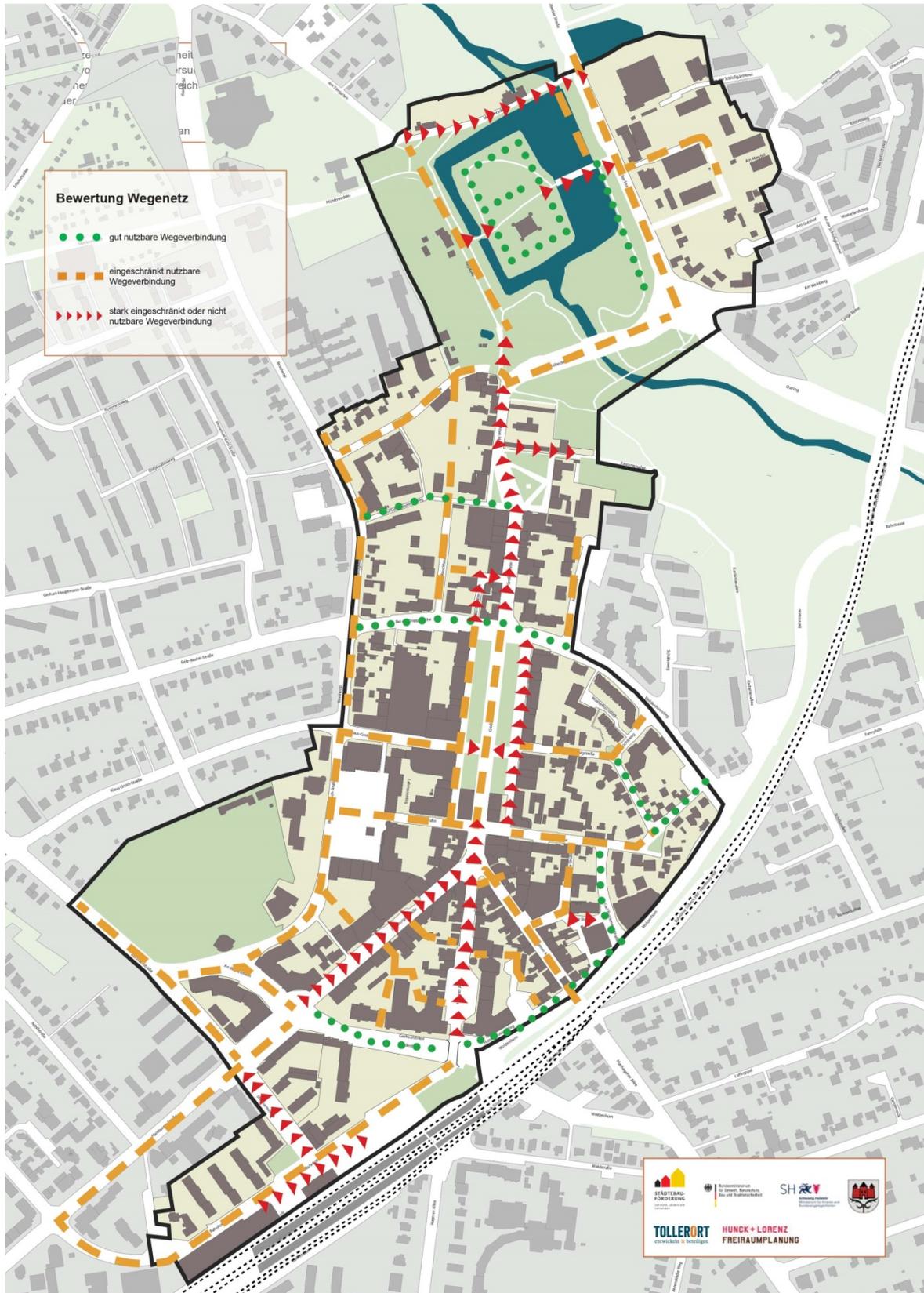


Abb. 52 Bewertung des Wegenetzes (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

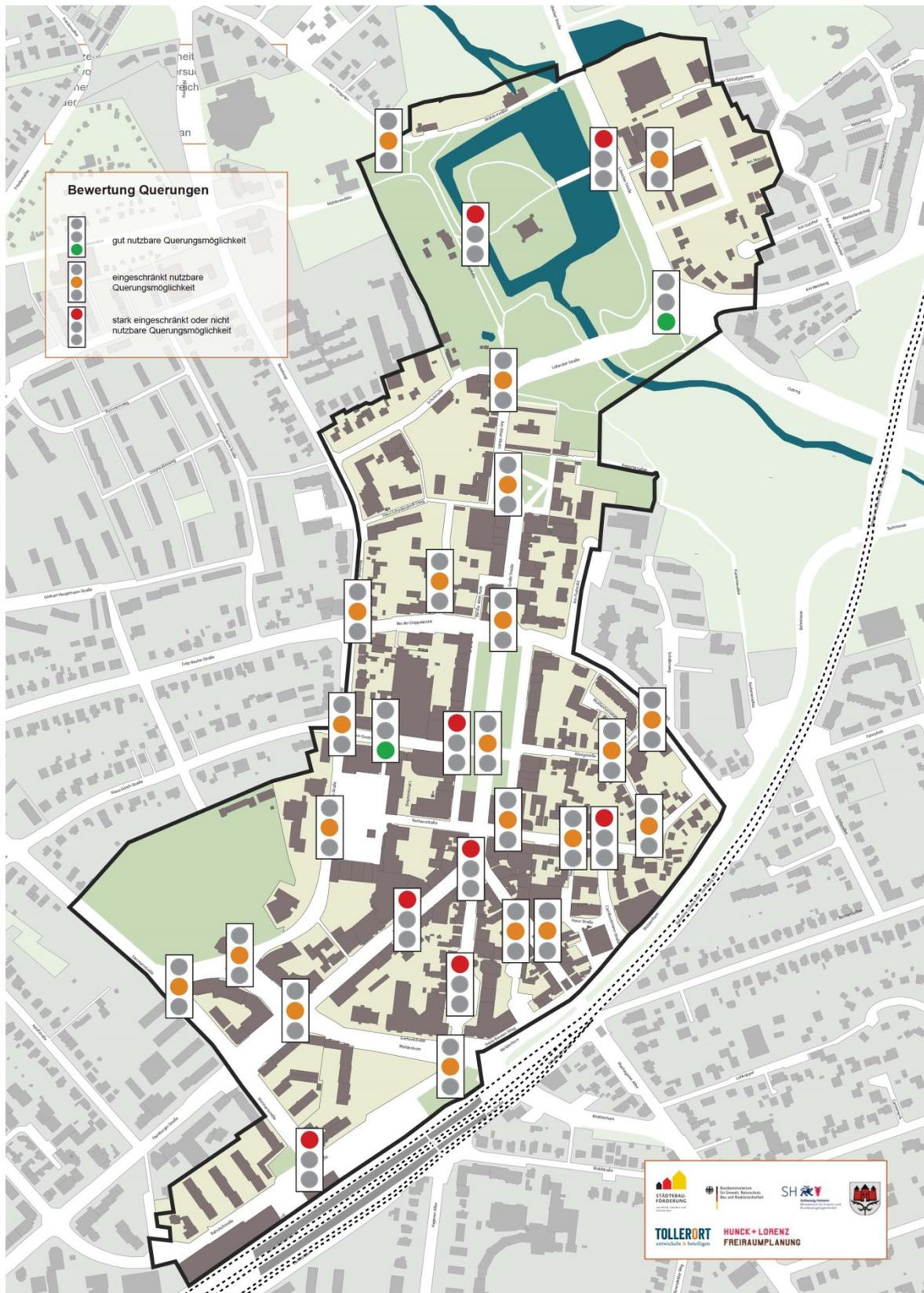


Abb. 53 Beurteilung der Querungen (Quelle: tollerort, Hunck+Lorenz 2016)

Die genannten Defizite betreffen insbesondere die folgenden Straßen:

Insbesondere die Hamburger Straße, die Straße Bei der Alten Kate sowie der Rathausplatz weisen starke Substanzschwächen auf, die den Belag und den Unterbau der Straßen betreffen. Sie werden dadurch sowie aufgrund ihrer Gestaltung ihrer Funktion als wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie als verbindende historische Achse nicht in ausreichender Weise gerecht.

Darüber hinaus weisen weitere Straßen des historischen Stadtgrundrisses (Große Straße Nord mit der Verlängerung Am Alten Markt und Lübecker Straße sowie die Hagener und Manhagener Allee) starke Funktionsschwächen auf. Dies betrifft sowohl verkehrliche Defizite (Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern, fehlende Querungen) als auch gestalterische Defizite (Zonierung des Straßenraums, heterogener Straßenbelag). Der Kfz-Verkehr dominiert dort gegenüber dem Fußgängerverkehr. Im Bereich der zentralen Innenstadt werden auch die östliche Lohe, die Carl-Barckmann-Straße und die Neue Straße ihrer Funktion als fußläufige Verbindung der Parkhäuser in die Innenstadt und Bedeutung als Mittelpunkt des ehemaligen Dorfes Woldenhorn (vgl. Kap. 0) nicht mehr gerecht.

Auch die Klaus-Groth-Straße, weist trotz ihrer Umgestaltung in den Jahren 2010/2011 als weitgehend autofreier Bereich Defizite auf: Einige Geschäfte sind teilweise nicht barrierefrei erreichbar (Stufen) und beim Übergang in die Große Straße ist die Orientierung schwierig.

Der Bahnhofsbereich weist insbesondere Defizite bezogen auf die Orientierung und die Barrierefreiheit auf (vgl. im Detail Kap. 4.6).

Die vorliegenden Konzepte, die Teil der vorbereitenden Untersuchung sind (Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich und Verkehrskonzept), enthalten daher verschiedene Empfehlungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Verbesserung der Wegequalitäten und Durchquerbarkeit der Innenstadt, die in die Maßnahmenempfehlungen eingeflossen sind.⁸⁸

Zusammenfassende Bewertung Fußgängerverkehr

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• gute Ausgangsbedingungen für den Fußverkehr (großer fußläufiger Einzugsbereich; dichtes, eng verknüpftes Wegenetz)• kontinuierliche Ausdehnung verkehrsberuhigter Bereiche• Bereiche mit hoher Aufenthalts- und Spazierqualität (Rondeel, Hagener Allee, Manhagener Allee, Große Straße, Schlosspark)	<ul style="list-style-type: none">• unzusammenhängende Fußgängerbereiche mit teilweise unzureichender Aufenthaltsqualität• unzureichende Gehwegbreiten im zentralen Innenstadtbereich mit zusätzlichen Einschränkungen durch Aufsteller, Einbauten, ruhenden Verkehr• gemeinsame Führung mit dem Radverkehr auch in beengten Bereichen führt zu Konflikten, besonders im Bereich Rondeel, Große Straße• stellenweise fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten und Laufwege durch Radwege und ruhenden Verkehr• teilweise fehlende Querungsstellen an Hauptverkehrsstraßen• ungünstige Fußwegführung an Hauptverkehrsstraßen• schlecht begehbar und nicht barrierefreie Pflasteroberflächen

⁸⁸ vgl. dazu im Detail tollerort; Hunck+Lorenz 2016 sowie GGR 2017

Radverkehr

Der Radverkehr hat in Ahrensburg eine verhältnismäßig große Bedeutung. So erreicht er unter den Verkehrsmittelanteilen rund 17 %. Bei Fahrten ins Stadtzentrum übertrifft das Fahrrad mit rund 40 % Verkehrsanteil sogar den Pkw, denn die Innenstadt ist aus den meisten Stadtquartieren in höchstens 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Auf dem Arbeitsweg nutzt jeder fünfte Ahrensburger das Fahrrad.

Besonders im Innenstadtbereich erreichen die Radverkehrsströme Stärken, die auch gegenüber dem Kfz-Verkehr eine planungsrelevante Größe darstellen.⁸⁹

Querschnitt	Fahrräder pro Tag	Kfz pro Tag
Hagener Allee Süd (Höhe Bogenstr.)	1.400	2.500
Hagener Allee (Zentrum)	2.300	2.500
Ahrensfelder Weg (Fahrradstraße)	500	1.500
Reeshoop (Fr. Reuter-Str.)	1.200	9.500
Hamburger Str. (Höhe AOK-Knoten)	700	16.000
Manhagener Allee (Höhe Waldstr.)	900	17.000

Abb. 54 Vergleich von Verkehrsbelegungen Fahrrad – Kfz (Quelle: Masterplan Verkehr I, S.63)

In einem **Radverkehrskonzept** wurden verschiedene Routen entwickelt und entsprechende Maßnahmen konzipiert. Auf dieser Grundlage ist die Situation für Radfahrer an einigen Orten in der Stadt verbessert worden, Fahrradstraßen sind im Umfeld von Schulen eingerichtet worden, entlang vieler Hauptverkehrsstraßen existieren separate Radwege. In der zentralen Innenstadt wurde der Platzbereich in der Hagener Allee umgestaltet, um die Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern zu reduzieren. An vielen zentralen Orten finden sich qualitativ gute Abstellmöglichkeiten.

Das Radverkehrskonzept enthält einen Vorschlag für neun Alltagsradrouten, von denen einige durch die Innenstadt führen (vgl. Abb. 55). Diese sollen gemäß der im Konzept vorgeschlagenen Prioritäten entwickelt werden. Auch aktuelle Überlegungen zu einer Fahrradstation am Bahnhof resultieren aus dem vorliegenden Radverkehrskonzept.

Insgesamt weist das Radwegenetz im gesamten Untersuchungsgebiet jedoch nach wie vor Lücken auf bzw. die vorhandenen Radwege besitzen keine ausreichende Qualität (zu schmal, nicht durchgebaut, in gemeinsamer Führung mit Gehwegen oder unklare Führung, fehlende Sicherheitstrennstreifen zum Gehweg und zu parkenden Kfz, überwiegend Führung im Seitenraum oftmals mit Benutzungspflicht auch bei nur schwachem Kfz-Verkehr).⁹⁰

⁸⁹ vgl. Masterplan Verkehr I, S. 63

⁹⁰ vgl. Radverkehrskonzept, S. 4, S.37



Abb. 55 Radwegenetz im Untersuchungsgebiet mit Hauptrelationen (Quelle: GGR 2017)

Auch das aktuelle Verkehrskonzept konstatiert: „Das Hauptproblem des Radverkehrsnetzes im Untersuchungsgebiet stellen die vorhandenen funktionalen und/oder baulichen Mängel bei einem Großteil der Radverkehrsanlagen dar.“ Es beschreibt die einzelnen Mängel bezogen auf den Radverkehr detailliert.⁹¹ Grundsätzlich sind die gleichen Straßen und Querungen betroffen, die auch für den Fußgängerverkehr Defizite und Mängel aufweisen.

Dies betrifft beinahe den gesamten historischen Stadtgrundriss: In der Lübecker Straße, Am Alten Markt und in der Großen Straße Nord sind die Radwege in sehr schlechtem Zustand, die Sicherheitstrennstreifen zu schmal. In der Großen Straße Süd wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Fußgängerverkehr geführt, was zu Konflikten und Gefahrensituationen führt. In den „Drei Strahlen“ sind die Radwege zu schmal oder nicht vorhanden, die Führung ist unkomfortabel.

Auch hinsichtlich der Abstellanlagen weist das Zentrum Defizite auf. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Abstellanlagen unterschiedlicher Größen und Qualität. Hochwertige Abstellanlagen sind jedoch nicht in ausreichendem Maße vorhanden oder stellenweise ungünstig positioniert. Dies betrifft auch den Bahnhofsbereich. Die privaten Abstellmöglichkeiten vor Geschäften sind teilweise nicht gut nutzbar.

Zusammenfassende Bewertung Radverkehr

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • gute Ausgangsbedingungen für den Radverkehr (Topographie; großer Einzugsbereich, dichtes, eng verknüpftes Wegenetz) • an allen Hauptverkehrsstraßen sind Radverkehrsanlagen vorhanden • insgesamt quantitativ ausreichende Zahl an Radabstellanlagen • qualitativ gute Abstellmöglichkeiten an zentralen Orten (Stadtzentrum, Bahnhof) 	<ul style="list-style-type: none"> • vorhandene Radverkehrsanlagen weisen größtenteils funktionale und/oder bauliche Mängel auf (zu schmal, schlechter Zustand) • Lücken im Radwegenetz, insbesondere Verbindung zu den angrenzenden Gebieten (Gartenholz, Gewerbegebiet) am Rande des Untersuchungsgebietes • ungünstige Radverkehrsführung an einzelnen Kreuzungen und Einmündungen • stellenweise ungünstige Positionierung von Radabstellanlagen • zu geringe Zahl hochwertiger Abstellanlagen • teilweise mangelhafte Abstellmöglichkeiten, vor allem private vor Geschäften

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage an der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lübeck mit zwei Haltepunkten sowie an der U-Bahn-Strecke Richtung Großhansdorf ist Ahrensburg sehr gut an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) angebunden. Rund ein Drittel der Ahrensburger wohnen in fußläufiger Entfernung der Bahnstationen. Das Untersuchungsgebiet liegt größtenteils innerhalb des Radius des Bahnhofs Ahrensburg, der bis zum Alten Markt reicht.

⁹¹ vgl. GGR 2017 ab S. 23

Die Länder Schleswig-Holstein und Hamburg sowie die Deutsche Bahn AG wollen eine neue S-Bahn-Linie 4 von Hamburg über Ahrensburg nach Bad Oldesloe einrichten und damit das Nahverkehrsangebot weiter verbessern und das Angebot bis zu einem 10-Minutentakt in der Hauptverkehrszeit verdichten. Um diese S-Bahn lärmtechnisch zu ermöglichen, sind im Bereich des Untersuchungsgebietes 6 m hohe Lärmschutzwände vorgesehen.

Der Stadtverkehr ist in Ahrensburg im Vergleich zu anderen Mittelzentren in Schleswig-Holstein mit fünf Buslinien auf einem hohen Niveau.⁹² Vom Bahnhof aus besteht ein direktes Fahrtenangebot in das gesamte Stadtgebiet, das Stadtbussystem verkehrt im 30-60 Minutentakt. Die zentrale Haltestelle Rondeel in der Innenstadt ist durch die Stadtbus-Linie 476 erschlossen. Darüber hinaus erschließen vier weitere Linien das Untersuchungsgebiet, das über insgesamt acht Haltestellen verfügt. Die durch Fahrgäste am stärksten frequentierte Haltestelle befindet sich vor dem Rathaus.

Im Verkehrskonzept werden die einzelnen Haltestellen bezüglich Ausstattung, Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit bewertet.⁹³ Dabei zeigt sich, dass nicht an allen Haltestellen Wetterschutzeinrichtungen und Sitzmöglichkeiten vorhanden sind. Nur eine Haltestelle ist barrierefrei gestaltet.

Insbesondere der ZOB an Bahnhof weist zahlreiche Missstände auf: Die Haltestellen weisen keine Barrierefreiheit gemäß den aktuellen Standards auf, die Aufstellbereiche sind zu klein. Zudem bestehen auf der Anlage für das heutige Fahrplanangebot Kapazitätsdefizite, die insbesondere zu den Stoßzeiten zu schwierigen Bedingungen und Beeinträchtigungen führen.⁹⁴

Zusammenfassende Bewertung ÖPNV

Qualitäten	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • gute Erreichbarkeit des südlichen Untersuchungsgebietes durch den SPNV • Stadtbussystem mit vertaktetem Fahrplan erschließt das Untersuchungsgebiet • zentraler Verknüpfungspunkt (ZOB) in günstiger Lage zum Stadtzentrum / Untersuchungsgebiet bzw. zu wichtigen Verkehrszielen 	<ul style="list-style-type: none"> • eher periphere Lage der Haltestellen am Rand des zentralen Innenstadtbereichs • ungünstige Gestaltung von Haltestellen (Konfliktflächen mit dem Radverkehr, fehlende Barrierefreiheit, unzureichende Haltestellenausstattung <i>(Hinweis: Laut Personenbeförderungsgesetz ist bis 2022 der ÖPNV vollständig barrierefrei herzustellen)</i> • teilweise unübersichtliche und umwegige Linienführung • ZOB überlastet: Busaufkommen, zu kleine Haltestellenbereiche, unattraktive Gestaltung und Zustand Geplante Lärmschutzmaßnahmen beeinträchtigen die Wirkung der Achsen

⁹² vgl. Masterplan Verkehr III, S. 74

⁹³ vgl. GGR ab S.35

⁹⁴ vgl. GGR S.35

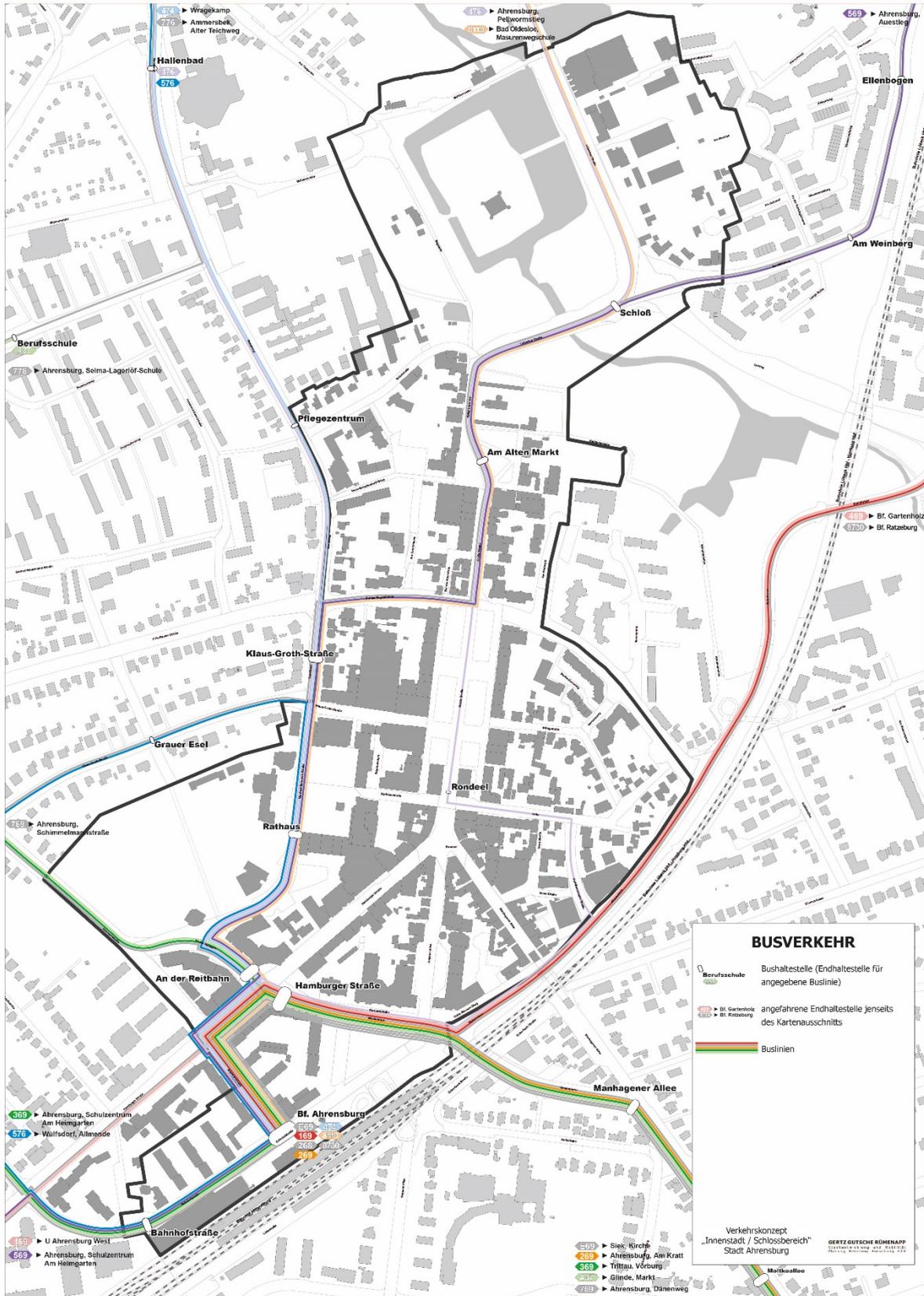


Abb. 56 Buslinien in der Innenstadt (Quelle: GGR 2016)

4.9 Umwelt, Klima und Energie

Altlasten / Schadstoffe

Laut Aussagen im FNP-Entwurf sind der unteren Bodenschutzbehörde Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG nicht bekannt (Stand 2012). Allerdings benennt die untere Bodenschutzbehörde zahlreiche Flächen, auf denen bedingt durch aktuelle oder vergangene Nutzungen mit mittlerer bzw. erhöhter Wahrscheinlichkeit Bodenbelastungen vorliegen.⁹⁵

Das gesamte Untersuchungsgebiet, einschließlich des Ergänzungsbereichs Bahnhof, jedoch abgesehen vom Stormarnplatz, dem inneren Schlosspark mit der Schlossinsel und der Bagatelle sowie dem Grundstück der Schlossschule ist daher als Bereich gekennzeichnet, in dem mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit einer Bodenbelastung zu rechnen ist (vgl. Abb. 57). Dieses bedeutet, dass die entsprechenden Flächen bei konkreteren Planungen in Bezug auf Vorbelastungen des Bodens zu untersuchen sind.⁹⁶

Insgesamt sind 8 Altlastenverdachtsflächen bekannt und 31 Archivflächen, auf denen sich Betriebe mit möglicherweise bodenbelastenden Stoffen befunden haben. Aktuell verzeichnet die Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn fünf Betriebe, von denen Bodenbelastungen ausgehen können (Stand 30.05.2016). Eine konkrete Verortung dieser Flächen liegt nicht vor und erscheint der Bodenschutzbehörde aus Datenschutzgründen bedenklich. Eine Einzelfallprüfung wird grundsätzlich empfohlen.



Abb. 58 Lärmbelastung der innerstädtischen Straßen (lila > 65 dB(A); dunkelrot > 60 dB(A))
(Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/printmap.php>)

⁹⁵ vgl. FNP-Entwurf, S. 132

⁹⁶ vgl. FNP-Entwurf, S. 133

Darüber hinaus liegt im Bereich der Innenstadt LCKW-belastetes Grundwasser vor. Die aktuelle Ausdehnung umfasst den Bereich des Untersuchungsgebietes vom Rathausplatz bis zur Schlosskirche. Die Grundwasserverunreinigungen haben Einfluss auf Wasserhaltungen bei Baumaßnahmen, Brunnenanlagen oder die Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

Die LCKW-Fahne bewegt sich langsam Richtung Norden und wird innerhalb der nächsten 50 Jahre langsam abgebaut.

Lärm

Die im Bereich der Innenstadt liegenden Straßen wirken sich bezüglich der von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen negativ auf ihre Umgebung aus. Im Bereich der Randbebauung der Hauptverkehrs- und Haupterschließungsstraßen liegen die Belastungen zwischen 60 und 65 dB(A) (vgl. Abb. 68). Besonders hoch durch Lärm belastet sind der Innenstadtring, die Lübecker Straße und die nördliche Große Straße sowie die Straßen in Bahnhofsnähe.⁹⁷

Auf der Grundlage des im Jahr 2009 beschlossenen und im Jahr 2015 aktualisierten Lärmaktionsplans hat die Stadt Ahrensburg zwei Kategorien von "Ruhigen Gebieten" definiert, die eine hohe Naherholungsqualität besitzen. Diese sind vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Im Untersuchungsgebiet liegt ein "Ruhiges Gebiet" der Kategorie B = "Gebiete mit einer Lärmeinwirkung < 55dB(A), die im Siedlungszusammenhang liegen und der Naherholung dienen." Dabei handelt es sich um den näheren Umgebungsbereich des Bachlaufs der Aue als Teil des Schlossparks (vgl. auch Karte „Grün- und Freiflächen“ in der Anlage).⁹⁸

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Ahrensburg hat in den Jahren 2014 und 2015 ein integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen. Unter Mitwirkung von Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wurden Klimabilanzen diskutiert und konkrete Maßnahmen entwickelt, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen, um CO₂ einzusparen⁹⁹.

Für das Untersuchungsgebiet relevante Maßnahmen sind nicht räumlich konkret, betreffen aber die folgenden Handlungsfelder:

Verkehr

- Förderung alternativer Mobilitätskonzepte (Fahrräder, Pedelecs) für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Tourismus,
- Kampagne zur Förderung des ÖPNV,
- Verkehrsleitplanung optimieren sowie
- Carpooling und Pendler-Pläne für Unternehmen fördern.

Gebäudesanierung: Grundsätzlich sind alle Maßnahmen im Handlungsfeld "Private Haushalte" bei der Sanierung von Gebäuden auch in der Innenstadt zu berücksichtigen.

⁹⁷ vgl. <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>

⁹⁸ vgl. FNP-Entwurf, S. 119

⁹⁹ vgl. Stadt Ahrensburg 2015: Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Kommunale Liegenschaften: Die im Handlungsfeld "Verwaltung und kommunale Infrastruktur" aufgeführten Maßnahmen der energieeffizienten Erneuerung sollen bei der Instandsetzung und Modernisierung kommunaler Liegenschaften beachtet werden.

Insgesamt stellen der Klimaschutz und die Klimaanpassung Querschnittsthemen dar, die zukünftig bei den anstehenden Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hier gilt es integrierte Lösungen zu finden, die einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen ermöglichen.

Technische Infrastruktur

Die Stadtbetriebe Ahrensburg sind Eigentümer der Kanäle und der Abwasserentsorgungsinfrastruktur.

Die Ahrensburger Innenstadt ist vollständig durch ein Trennkanalisationssystem erschlossen (Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle). Diese werden weitestgehend im öffentlichen Straßenraum geführt. Die Regenwasserhauptsammler verlaufen durch die Straßen Woldenhorn, Am alten Markt und in südlicher Richtung über die Stormarnstraße zur Hagener Allee. Die Schmutzwasserhauptstränge der Innenstadt verlaufen in den Straßen Reeshoop, Schulstraße, sowie über die Kastanienallee zur Bagatelle und in südlicher Richtung in den Straßen Gerhardstraße, Hamburger Straße, Manfred-Samusch-Straße, Stormarnstraße.

Die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in einem überwiegend guten baulichen und hydraulischen Zustand. Das Sanierungskonzept der öffentlichen Kanalisation wird kontinuierlich auf Grundlage von Zustandsbewertungen fortgeschrieben. Hieraus werden für die Zukunft noch einige Sanierungsmaßnahmen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Bei Ausbaumaßnahmen der Straßen wird im Bedarfsfalle auch abschnittsweise eine Erneuerung der Kanalisation in offener Bauweise erfolgen.

Zwischen 1988 und 1998 entstand im Norden der Stadt eine neue Kläranlage mit einer außergewöhnlichen Verfahrenstechnik, die ihren eigenen Strombedarf fast vollständig produziert. Diese ist auf 50.000 Einwohner ausgelegt.

5 Zusammenfassende Bewertung

Auf der Grundlage der vorliegenden Analyse lassen sich die folgenden Aspekte im Untersuchungsgebiet wie folgt zusammenfassend bewerten.

Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet ist insbesondere im Schlossbereich durch denkmalgeschützte Ensembles und denkmalgeschützte Grünanlagen (s.u.) geprägt. Diese weisen teilweise einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und sind stellenweise aufgrund der wenig attraktiven Gestaltung ihrer Umgebung kaum wahrnehmbar. Zudem wird ihre Wahrnehmbarkeit häufig durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt (s.u.).

Historische Platz- und Straßenräume sowie Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet vom Bahnhof bis zum Schloss zeichnet sich durch eine Abfolge von historischen Straßenräumen und Plätzen aus, die teilweise durch den historischen Baumbestand attraktiv und belebt sind. Ein Großteil dieser Platzanlagen und Straßenräume ist denkmalgeschützt. In der nördlichen Innenstadt lagern sich daran einige denkmalgeschützte Gebäude an. Der Grünflächenanteil innerhalb des Untersuchungsgebietes ist besonders hoch.

Allerdings weist der historische Stadtgrundriss sowie die Straßen- und Platzräume aufgrund der Straßendurchbrüche der vergangenen Jahre und der unterschiedlichen Entstehungs- oder Umgestaltungszeiten zahlreiche Brüche, ein sehr heterogenes Erscheinungsbild sowie mangelnde Aufenthaltsqualitäten auf. Insbesondere rund um die denkmalgeschützten Gebäude (Kirche mit Gottesbuden, alter Gutshof sowie Rathaus) fehlen besondere Aufenthaltsqualitäten.

Während die Große Straße als attraktiver Grünraum gestaltet ist und durch die angrenzende Gastronomie belebt wird, werden die übrigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet (Stormarnplatz und äußerer Schlosspark) ihrer Bedeutung als Naherholungsräume und Aufenthaltsorte nicht gerecht. Hier fehlen attraktive Nutzungsangebote und eine entsprechende Gestaltung.

Einzelhandel, Kultur, Dienstleistungen, Gemeinbedarf

Das Untersuchungsgebiet bildet den zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs- und kulturellen Schwerpunkt der Stadt Ahrensburg. Insbesondere die kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte entlang der Drei Strahlen beleben die südliche Innenstadt. Ergänzt werden diese durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtverwaltung, Peter-Rantzau-Haus, Volkshochschule und Bibliothek) sowie durch verschiedene Ärztehäuser.

In der nördlichen Innenstadt mit dem Schlossbereich, der Schlosskirche und den Gottesbuden findet sich mit dem Marstall eine weitere kulturelle Einrichtung von stadtweiter Bedeutung. Die Kita in der Schulstraße und das Pfadfinderhaus Am Alten Markt 6 ergänzt die Kultureinrichtungen um Gemeinbedarf. Dieser Bereich ist für den Einzelhandel weniger von Bedeutung, da sich die Laufwege in der Großen Straße verlieren.

Aufgrund seiner Bedeutung für Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen trägt der Schlossbereich zu einer Belebung des gesamten Untersuchungsgebietes bei. Allerdings sind der nördliche Schlossbereich und die südliche Innenstadt nicht ausreichend miteinander verbunden.

Auch innerhalb der südlichen Innenstadt sind die Einzelhandelslagen nicht immer ausreichend oder erkennbar miteinander verbunden. Die Geschäfte in der Großen Straße weisen außerdem tendenziell höhere temporäre Leerstände auf als andere Lagen, da diese aufgrund ihrer Weitläufigkeit als Barriere wirkt.

Am Stormarnplatz sind weitere Potenzialflächen für die Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt vorhanden.

Wohnen

Die Innenstadt mit dem Schlossbereich ist nicht nur das Einzelhandels- und Kulturzentrum der Stadt sondern auch ein bedeutender Wohnstandort. Insbesondere in der Großen Straße aber auch in den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes nimmt das Wohnen in den Obergeschossen eine große Rolle ein. Gerade für Senioren ist der Standort aufgrund seiner Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen interessant.

Die gute Erreichbarkeit auch mit dem ÖPNV führt jedoch dazu, dass bezahlbare Wohnungen dort immer knapper werden und dem Bedarf auch nach kleinen Wohnungen nicht mehr ausreichen nachgekommen wird. Mit der Strategie der Stadt zunehmend geförderte Wohnungen bei neuen Projekten in der Innenstadt zu fordern, wird versucht diesen Tendenzen entgegen zu steuern.

Insbesondere im nördlichen Innenstadtbereich liegen noch verschiedene Brachflächen vor, die durch Wohnbebauung ergänzt werden können.

Verkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Stadt und ist sehr gut durch den ÖPNV, mit dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar. Die südliche Innenstadt, weist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen auf, während in der nördlichen Innenstadt, insbesondere im Falle öffentlicher Veranstaltungen, Parkplätze fehlen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Zum einen sind die Innenstadtumfahrungen durch den Zielverkehr in die Ahrensburger Gewerbegebiete belastet, zum anderen sind beinahe alle Straßenräume für den Kfz-Verkehr geöffnet und durch den ruhenden Verkehr geprägt. Nicht alle privaten Parkhäuser werden ausreichend genutzt und sind in das Parkraumbewirtschaftungskonzept eingebunden.

Es existieren nur punktuelle und keine zusammenhängenden Fußgängerbereiche. Auch die Radverkehrsanlagen weisen Brüche auf und sind nicht durchgängig in hoher Qualität gestaltet.

Modernisierungsbedarf

Neben vielen denkmalgeschützten Gebäude besitzen auch weitere Gebäude einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Diese konzentrieren sich insbesondere im Schlossbereich sowie in den drei Strahlen und im Bereich des Bahnhofs.

Im Detail werden die folgenden funktionalen und städtebaulichen Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet wie folgt in Stichpunkten zusammengefasst (vgl. dazu auch Karte „Mängel“ in der Anlage).

5.1 Stärken des Untersuchungsgebietes

Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> • hohe Lagequalitäten für Wohnen verschiedener Zielgruppen aufgrund vielfältiger Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, ÖPNV, soziale Infrastruktur) und stabiler Wohnungsmarkt • vielfältige Wohnangebote (Geschosswohnungen, Seniorenwohnungen) • vorliegende Flächenpotenziale in besonders attraktiver und verkehrsvermeidender Lage
Wirtschaft / Gewerbe
<ul style="list-style-type: none"> • attraktiver Standort für Dienstleistungsunternehmen
Einzelhandel / Gastronomie
<ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil an Einzelhandelsflächen im südlichen Untersuchungsgebiet • hoher Anteil an Nahversorgern im südlichen Untersuchungsgebiet • zahlreiche kleine inhabergeführte Läden im südlichen Untersuchungsgebiet • attraktive, altstädtisch anmutende Einkaufssituation in den „Drei Strahlen“ • Kaufhaus Nessler und Wochenmarkt (mittwochs und samstags) als regionale Magneten • vielfältige Gastronomie im Untersuchungsgebiet
Kindertageseinrichtungen und Schulen, Jugendeinrichtungen, Senioreneinrichtungen und medizinische Versorgung
<ul style="list-style-type: none"> • differenziertes Schulangebot: Förderschule und in den letzten Jahren erweiterte Grundschule • differenziertes Kinderbetreuungsangebot (Kitas, Kleinkindgruppe, Hort) • verschiedene Jugendeinrichtungen mit unterschiedlichen Angeboten und gute Vernetzung der Jugendarbeit • hohe Anzahl zentral gelegener Seniorenwohnungen und Pflegeplätze • Konzentration der medizinischen Versorgung im Untersuchungsgebiet
Grün- und Freiflächen
<ul style="list-style-type: none"> • Nähe der Innenstadt zu hochwertigen Grünanlagen und naturnahen Grünflächen (Auetal) • hohe Durchgrünung von im Südwesten und Norden gelegenen Wohngebieten • prägender historischer Baumbestand (Alleen, Große Straße)
Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport
<ul style="list-style-type: none"> • traditionelles vereinsgetragenes Kulturangebot in verschiedenen Spielstätten und auf den Freiflächen des Untersuchungsgebietes mit entsprechend vorliegender Infrastruktur • überregionale Ausstrahlung des Schlossmuseums und der Veranstaltungsorte

Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport (weiter)

- hochwertige Hotels mit guter Auslastung
- relativ gut erreichbare Freiflächen und Spielplätze im Untersuchungsgebiet, auch für Jugendliche (Bolzen, Skaterbahn)
- zentral gelegene Sportplätze
- junge Kooperation zwischen den Trägern der Kultureinrichtungen im Bereich Schloss / Gutshof

Verkehr / Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

- leistungsfähige Stadtumfahrung, die das im Untersuchungsgebiet liegende Stadtzentrum vom Kfz-Verkehr entlastet
- hoher Anteil an Straßenabschnitten mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Ruhender Verkehr

- ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen im südlichen Untersuchungsgebiet
- Parkieranlagen meist in günstiger Lage zu zentralem Einkaufsbereich
- geringe Parkgebühren auch in zentralen Lagen, teilweise sogar kostenlose Parkplätze

Rad- und Fußgängerverkehr

- kompakte gut erreichbare Innenstadt / Untersuchungsgebiet
- kontinuierliche Ausdehnung verkehrsberuhigter Bereiche
- teilräumliche Ansätze hochwertiger Radverkehrsanlagen (z.B. Hagener Allee)
- sukzessive Installation von hochwertigen Fahrradbügeln im südlichen Untersuchungsgebiet und am Bahnhof

ÖPNV

- Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck mit vielfältigen Direktfahrtbeziehungen
- Stadtbussystem mit vertaktetem Fahrplan und guter Erreichbarkeit des gesamten Untersuchungsgebietes mit Stadtbussen
- zentraler Verknüpfungspunkt (ZOB) in günstiger Lage zum Stadtzentrum bzw. zu wichtigen Verkehrszielen

Stadtbild, Stadtstruktur und Baukultur

- barocke Stadtstruktur ist erhalten und weist in Teilen hohe gestalterische Qualitäten auf
- denkmalgeschützte oder potenziell denkmalgeschützte sowie städtebaulich bedeutsame Gebäude konzentrieren sich im nördlichen Innenstadtbereich zwischen Altem Markt und Gutshof
- verschiedene denkmalgeschützte oder historische Grünflächen mit Entwicklungspotenzial
- interessante Blickbeziehungen
- überwiegend guter Zustand der Gebäudesubstanz
- Hagener und Manhagener Allee wirken mit zahlreichen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden und qualitativ gestalteteten Straßenräumen kleinteilig und altstädtisch

5.2 Schwächen des Untersuchungsgebietes

Wohnen

- Flächenkonkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistungen, Einzelhandel)
- geringe Flächenpotenziale
- abnehmende Zahl belegungsgebundener Wohnungen bei gleichzeitig hohen Mieten (Zahlen über das Untersuchungsgebiet liegen nicht vor)

Wirtschaft / Gewerbe

- stagnierende Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe

Einzelhandel / Gastronomie

- Große Straße als „Barriere“ (Besucher- und Kundenströme verlieren sich)
- rückläufige Passantenfrequenz und wechselnde temporäre Leerstände in den südlichen Randbereichen der "Strahlen" und in der Großen Straße
- geringe Sichtbarkeit der Querverbindungen zwischen den „Drei Strahlen“
- fehlender Elektrofachmarkt und Geschäfte für "Junge Mode"
- nur Ansätze eines "Rundlaufs" vorhanden
- fehlende Gastronomie an den attraktiven historischen Plätzen (Schloss, Gutshof, Alter Markt)

Kindertageseinrichtungen und Schulen, Jugendeinrichtungen, Senioreneinrichtungen, Gemeinbedarf und medizinische Versorgung

- aktuell steigender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auch im Untersuchungsgebiet durch steigende Bedarfe in der Stadt
- steigender Bedarf an barrierefreien Einrichtungen durch die zunehmende Zahl an Senioren
- medizinische Einrichtungen (z.B. Ärztehäuser, Dialyseklínik) stellen besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Kfz-Verkehr und den ruhenden Verkehr
- hoher Modernisierungsbedarf und Raumknappheit des Rathauses

Kultur und Tourismus, Freizeit und Sport

- innerstädtische "Randlage" von Schlossmuseum und Veranstaltungszentrum Marstall
- geringe Koordination zwischen den zahlreichen kulturellen Angeboten und Trägern
- Raumknappheit einzelner Nutzungen (VHS) sowie der Stadtverwaltung
- Nicht ausreichendes Kulturangebot für Jugendliche (z.B. Kino)¹⁰⁰
- unzureichende Verweilmöglichkeiten in den Freiräumen des Untersuchungsgebietes (Stormarnplatz, Große Straße, Schlosspark)
- defekte Spiel- und Sportangebote in der Innenstadt (Skateranlage)

Grün- und Freiflächen

- fehlende Verweilqualitäten und mangelhafte Barrierefreiheit der Naherholungsgebiete (Schlosspark) und der innerstädtischen Grünfläche (Stormarnplatz)
- Durchschneidung des Naherholungsgebietes Auetal durch die Brücke Lübecker Straße
- hohe Versiegelung des zentralen Innenstadtbereichs

Verkehr / Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

- fehlende leistungsfähige Umfahrungsmöglichkeit des Stadtzentrums zur Aufnahme von Zielverkehren insbesondere ins GE Nord und zur Verlagerung von Durchgangsverkehren¹⁰¹
- starke Kfz-Belastung vieler Hauptverkehrsstraßen mit negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung
- neuralgische Straßenabschnitte im Hauptverkehrsstraßennetz (AOK-Knoten)

Ruhender Verkehr

- hohe Anzahl kostenloser oder unbewirtschafteter Parkplätze im Stadtzentrum erschwert Steuerung des ruhenden Verkehrs und Verlagerung auf den „Umweltverbund“
- geringe Anreize für die Nutzung von Parkieranlagen in peripherer Lage
- Parkplatzdefizite für Pendler im Bereich des Bahnhofs bergen die Gefahr einer weiteren Verlagerung in die angrenzenden Wohngebiete
- wegfallende Parkplätze in der Alten Reitbahn und am Lindenhof

Rad- und Fußgängerverkehr

- keine größeren zusammenhängenden Fußgängerbereiche im Stadtzentrum
- Lücken im Radwegenetz
- unzureichende Qualität der Radwege (zu schmal, schlechter Zustand)
- zu geringe Zahl hochwertiger Abstellanlagen
- stellenweise fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten und Laufwege in der Innenstadt und im Schlossbereich, insbesondere im Schlosspark
- Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern (Rondeel, Große Straße)

¹⁰⁰ Hinweis: Dessen Entwicklung ist aktuell auf einer Fläche am Bahnhof in Planung

¹⁰¹ Das Thema der Innenstadtumfahrung kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht gelöst werden.

Stadtbild, Stadtstruktur und Baukultur

- fehlende Orientierungen und nicht erkennbare Innenstadteingänge
- sehr unterschiedlich gestaltete Straßen- und Stadträume aus verschiedenen "Epochen", stellenweise mit Erneuerungsbedarf
- keine gestalterische und funktionale Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ und dem Schlossbereich
- eingeschränkte Erlebbarkeit der historischen barocken Achse der Großen Straße durch parkende Autos
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der beiden Gebäude im Übergangsbereich zwischen Rondeel und Großer Straße (unattraktive Eingangssituation)
- Unterbrechung der historischen Allee im Bereich der Hamburger Straße
- Durchschneidung der historischen Stadtstruktur an verschiedenen Stellen: Bei der Doppelreihe/Woldenhorn, Lübecker Straße und Bahnlinie (Hagener und Manhagener Allee)
- stellenweise Brachflächen oder ungeordnete Parkplatzflächen entlang ehemaliger "Rückseiten"
- gestalterische Überprägung von Erdgeschossen im Bereich der Strahlen (vgl. Karte Mängel)
- stellenweise mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf im gesamten Innenstadt- und Schlossbereich (vgl. Karte Sanierungsbedarf)

Im folgenden Abschnitte werden die städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB (vgl. Kap. 9.1.) noch einmal detailliert für die einzelnen Teilbereiche aufgeführt. Zusammenfassend sind diese in der Mängelkarte in den Bestands- und Analysekarten, insbesondere in der Mängelkarte dargestellt.

5.3 Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt befinden sich Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die meisten davon konzentrieren sich im nördlichen Bereich sowie um Rathausstraße und Rathausplatz:

	Innenstadt Nord mit Schlossbereich	Innenstadt Süd
Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">• Speicher und ehemalige Scheunen im Gutshofbereich• Einzelgebäude Am Alten Weinberg• Gottesbuden• Kirche (Glockenturm)• Schlossmühle• Kita-Gebäude Schulstraße• Gebäude Reeshoop / Ecke Bei der Doppeleiche	<ul style="list-style-type: none">• Rathaus und Pavillon• „Eingangsbäude“ Große Straße (Süd)• Hamburger Straße 16• Wohngebäude gegenüber vom Bahnhof (Bahnhofstr. 11)
Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">• Einzelgebäude besonders in folgenden Straßen: Reeshoop, Bei der Alten Kate, Am Alten Markt/Schulstraße• Einzelgebäude im Schlossbereich: Teile des Marstalls, Gebäude am Mühlenredder 2	<ul style="list-style-type: none">• Bibliothek / Stadtbücherei• Parkhaus Woldenhorn• Einzelgebäude besonders im Bahnhofsbereich und in den Strahlen Hagener und Manhagener Allee

Unter den öffentlichen Erschließungsanlagen mit Substanzschwächen sind der Rathausplatz zu nennen sowie die Straßen Bei der Alten Kate und die Hamburger Straße. Diese Bereiche weisen jeweils bezogen auf die Oberfläche einen hohen Erneuerungsbedarf auf.

5.4 Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet

Die Funktionsschwächen konzentrieren sich sowohl in der südlichen als auch in der nördlichen Innenstadt (vgl. Karte „Mängel“ in der Anlage).

Untersuchungsgebiet Nord mit Schlossbereich

Der gesamte Bereich um die Alten Katen wird aufgrund des Vorliegens von Brachen und Nutzungen, die der innerstädtischen Lage nicht angemessen sind (Autowerkstätten (vgl. Kap. 4.6 – „Bei der Alten Kate/Am Rauchhause“), ungeordnete Parkplätze), in seiner historischen Bedeutung kaum erkennbar und bedarf daher einer gestalterischen Erneuerung und baulichen Neustrukturierung. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Erschließungsanlagen und Freiflächen weisen überwiegend einen hohen gestalterischen und funktionalen Erneuerungsbedarf auf.

Untersuchungsgebiet Nord mit Schlossbereich (weiter)

Am Ende der Schulstraße befindet sich das "Scharnier" zwischen Schloss und Innenstadt. Dieser Bereich fungiert gleichzeitig als Innenstadteingang und Schlossparkeingang, wird jedoch dieser Bedeutung weder funktional noch gestalterisch gerecht und verfügt über keine Verweilmöglichkeit oder Aufenthaltsqualitäten. Die bauliche Dichte der Grundstücke in der Schulstraße ist stellenweise gering.

Am Alten Markt fehlen aufgrund mangelhafter Gestaltung und des überdimensionierten Verkehrsraumes (ehemalige B75) sowie der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs ebenfalls angemessene Aufenthaltsmöglichkeiten. Der überwiegend von denkmalgeschützten oder städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden gefasste Platz wird in seiner Bedeutung als historischer Mittelpunkt der Stadt durchschnitten und so nicht als Platzanlage erkennbar. Die Gottesbuden sind als historisch bedeutsame Gebäude mit Sozialwohnungen für Ortsfremde nicht wahrzunehmen.

Der hinter dem Alten Markt liegende Pfarrgarten besitzt in seiner erhöhten Position eine besondere Bedeutung für den Grünzug an der Aue, liegt jedoch brach und bedarf einer vollständigen Neuordnung.

Der Schlosspark, der sich im Eigentum der Stiftung Schloss Ahrensburg befindet, ist durch den fließenden und ruhenden Verkehr beeinträchtigt (Lärm, Barrierewirkung). Zudem weist seine innere Erschließung folgende Funktionsschwächen auf: Fehlende Erkennbarkeit der Parkeingänge, unzureichende Barrierefreiheit, gravierende Gestaltungsmängel einzelner Parkbereiche (Bagatelle) und mangelhafte Aufenthaltsqualität. Dadurch wird der Schlosspark seiner Bedeutung als wichtiges lokales und regionales Ziel nicht gerecht.

Unter den Gebäuden des denkmalgeschützten Gutshofs befindet sich der Speicher, der als vorgezogene Maßnahme bereits erworben wurde und überwiegend leer steht. Einige der Freiflächen zwischen den Gebäuden sind ungeordnet und werden durch den ruhenden Verkehr genutzt. Die Aufenthaltsqualität in diesem wichtigen historischen Bereich ist dadurch stark eingeschränkt. Die Verbindung zwischen Schloss und Gutshof ist derzeit nicht barrierefrei möglich.

Der südöstlich angrenzende Bereich des ehemaligen Weinbergs wird durch die gegenwärtige Nutzungen (Autohandel, vgl. Kap. 4.6 – „Am Alten Weinberg“) und Gestaltung (hoher Anteil versiegelter Flächen) seiner Bedeutung als Innenstadteingang weder funktional noch gestalterisch gerecht und ist teilweise durch Leerstände geprägt.

Untersuchungsgebiet Süd

Der Bahnhofsbereich weist verschiedene Funktionsschwächen und Gestaltungsmängel auf: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben (beispielsweise fehlt auch eine barrierefreie Toilette), der ZOB ist an der Grenze seiner Belastbarkeit, der ruhende Verkehr dominiert diesen Raum, Platzflächen sind ungestaltet.

Die „Drei Strahlen“ mit dem Rondeel weisen insbesondere hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität sowie in Bezug auf eine konfliktfreie Verkehrssituation Funktionsschwächen auf. Dies betrifft insbesondere den Rad- und Fußgängerverkehr. Besonders betroffen ist die Hamburger Straße, in der zudem gravierende Gestaltungsmängel des öffentlichen Raums bestehen und in der der südliche Innenstadteingang aufgrund einer prominent liegenden Brachfläche nicht erkennbar wird.

Neue Straße / Carl-Barckmann-Straße werden ihrer besonderen Verknüpfungsfunktion zwischen den Strahlen und den beiden Parkhäusern Woldenhorn und Alte Meierei weder gestalterisch noch funktional gerecht. Dies trägt u.a. dazu bei, dass die beiden Parkhäuser aktuell selbst zu Hauptverkehrszeiten nur gering ausgelastet sind.

Die Lohe, als Bestandteil der historischen Achse, wird als solche nicht erkennbar. Der Straßenraum weist im östlichen Abschnitt deutliche gestalterische Mängel auf. Das Ende der Lohe wird als Parkplatz genutzt. Die nördlichen Raumkanten weisen durch die heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Baufluchten Versprünge auf.

Der Eingang zur Großen Straße wird durch zwei unterschiedlich gestaltete, stark modernisierungsbedürftige Gebäude aus den 1970er Jahren gebildet, die gestalterisch keinen angemessenen Auftakt der historischen barocken Achse bilden, jedoch in ihren Einzelhandelsnutzungen der zentralen Lage gerecht werden.

Der Rathausplatz, als zentraler Platz der Innenstadt und wichtiger Ort des Marktes und des Einzelhandels, wird seiner zentralen Funktion und Bedeutung im Stadtgefüge durch seine Nutzung als Parkplatz nicht gerecht. Zudem besteht Erneuerungsbedarf aufgrund mangelhafter Barrierefreiheit und Instandsetzungsbedürftiger Entwässerungsanlagen.

Die Manfred Samusch Straße weist sowohl auf der Südseite als auch auf der Seite des Stormarnplatzes keine klaren Raumkanten auf. Hier befinden sich zahlreiche untergenutzte Brachen und Freiflächen mit Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenzial. Zwischen Rathausplatz und Rathaus wirkt sie als Barriere.

Der westliche Bereich des Stormarnplatzes ist aufgrund seiner Nutzung durch Sportvereine nur für einen Teil der Ahrensburger Bevölkerung zugänglich und wird in seiner Nutzung als hochwertiges Grundstück in zentraler Lage am Rande der Innenstadt nicht gerecht.

Der östliche Stormarnplatz besteht aus einer Wiese und besitzt zurzeit nur eine geringe Aufenthaltsqualität und kaum Angebote. Damit wird er seiner Funktion als ergänzender öffentlicher Aufenthaltsort im Freien in der Nähe der beiden zentralen Jugendeinrichtungen nicht gerecht.

Darüber hinaus gibt es öffentliche Erschließungsanlagen mit starken Funktionsschwächen. Die im folgenden genannten Straßen werden ihrer Funktion und Bedeutung im historischen Stadtgrundriss als wichtige Achse aufgrund ihres funktionalen und gestalterischen Erneuerungsbedarfs nicht gerecht.

Dabei handelt es sich insbesondere um die nördliche Große Straße, die an der Kreuzung Bei der Doppeleiche beginnt, mit der Verlängerung Am Alten Markt und nördliche Lübecker Straße bis zum Weinbergknoten sowie um die angrenzende östliche Schulstraße, um den Bereich der Manfred-Samusch-Str. vor dem Rathaus, die östliche Lohe sowie die Neue Straße. Auch die Hamburger Straße mit AOK-Knoten und dem Trog ist aufgrund des Straßenzustands erneuerungsbedürftig.

6 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

6.1 Entwicklungsziele

Die Behebung der oben aufgezeigten Schwächen und städtebaulichen Missstände, die insbesondere Funktionsschwächen, vereinzelt auch Substanzschwächen darstellen, erfolgt auf der Grundlage von neun Entwicklungszielen, die mit der Stadtgesellschaft auf diversen Veranstaltungen hinsichtlich ihrer inhaltlichen Zielrichtung rückgekoppelt und von den Akteuren vor Ort bestätigt wurden. Diese bilden den strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen für die Maßnahmen und zeigen perspektivisch auf, welche zentralen Aufgaben innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen. Abgeleitet aus den städtebaulichen Missständen des Untersuchungsgebiets, unter Hinzuziehung bestehender Konzepte und Gutachten sowie aktueller Fachkonzepte (Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich, Verkehrskonzept Innenstadt/Schlossbereich, Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich) wurden die Erkenntnisse aus der Analyse und den Beteiligungsveranstaltungen in die Zielformulierungen übertragen:



Im Mittelpunkt der Ziele steht gemäß Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Erhalt, die Sicherung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten historischen Stadtgrundrisses, inklusive der damit verbundenen denkmalgeschützten und weiteren städtebaulich bedeutsamen Gebäude. Darüber hinaus wird an die Visionen aus der Zukunftswerkstatt sowie an das gesamtstädtische ISEK angeknüpft. Die Innenstadt Ahrensburgs soll als Ort der Identifikation, der Versorgungseinrichtungen und des soziokulturellen Lebens weiterhin eine zentrale Rolle spielen und weiter gestärkt werden (vgl. Zukunftswerkstatt 2008). Die genannten Entwicklungsziele werden durch die im folgenden Entwicklungskonzept dargestellten Handlungsschwerpunkte mit konkretisierenden Sanierungszielen sowie das darauf aufbauende Maßnahmenkonzept konkretisiert.

6.2 Integriertes Entwicklungskonzept mit Sanierungszielen

Die erhaltenswerte Bausubstanz, insbesondere denkmalgeschützte und städtebaulich bedeutsame Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, sowie der historische Stadtgrundriss sind zu sichern, instand zu setzen und zu modernisieren.

Mit dem teilweise unter Denkmalschutz stehenden barocken Stadtgrundriss verfügt die Ahrensburger Innenstadt über ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal im Hamburger Umland. Dabei handelt es sich um ein historisches Ensemble von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, das sich aus verschiedenen Straßenzügen und Platzräumen zusammensetzt. Punktuell befinden sich entlang dieses Grundrisses denkmalgeschützte sowie historische und städtebaulich bedeutsame und damit besonders erhaltenswerte Gebäude, die überwiegend hohen oder mittleren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen.

Der Weg vom Bahnhof bis zum Schlossbereich führt durch diesen historischen Stadtgrundriss. Dieser wird jedoch aufgrund von Barrieren und unterschiedlichen Gestaltungselementen weder für Neu-Ahrensburger noch für interessierte Besucher eindeutig erkennbar. Nur in Teilen (Große Straße Süd) ist er attraktiv gestaltet. Insbesondere im nördlichen Innenstadtbereich, rund um das historische Herz der Stadt, den Alten Markt, fehlt es dem als Verkehrsraum gestalteten Platz an Aufenthaltsqualität. Daher soll der historische Stadtgrundriss weiterentwickelt, als Einheit erlebbar gemacht und durch Umgestaltung und Nutzungsergänzungen qualifiziert werden.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (vgl. Kap. 4.6)
- Verbindung vom Bahnhof bis zum Schloss attraktiver gestalten und als Einheit erlebbar machen durch Umgestaltung der Straßenräume der historischen Achse (Drei Strahlen, Rondeel, Große Straße (Nord), Am Alten Markt, Lübecker Straße) sowie des Bahnhofsbereichs
- Intuitive Wegeführung und gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im gesamten barocken Stadtgrundriss sowie im Schlosspark durch die Entwicklung einheitlicher Gestaltungsvorgaben in einem Gestaltungskonzept, unter Berücksichtigung der Funktionalität und Barrierefreiheit sowie der historischen Lindenalleen
- Die zentrale Querachse (Rathausstraße / Lohe) des historischen Grundrisses stärken und weiterentwickeln

Stadtplätze, Straßenräume und Grünflächen laden zum Verweilen ein und werden durch die Gestaltung und Funktion miteinander verbunden.

Die Stadt Ahrensburg verfügt über ein – im Verhältnis zur Stadtgröße – bemerkenswertes System unterschiedlicher öffentlicher Freiräume, in Form von attraktiven Straßenräumen (hier zu nennen die Straßen des historischen Stadtgrundrisses) sowie verschiedene Platzräumen (Rondeel, Rathausplatz, Große Straße, Alter Markt), die gleichzeitig Teil des historischen Stadtgrundrisses sind. Mit dem Schlosspark und der Aue ist sie gleichzeitig von einem attraktiven Grünraum durchzogen, der auch für Naherholung und Tourismus eine besondere Bedeutung besitzt.

Viele dieser Räume verfügen jedoch nur über eine eingeschränkte oder geringe Aufenthaltsqualität. Es fehlen Verweilmöglichkeiten, sie werden als Parkplatz genutzt oder sie sind gestalterisch wenig attraktiv.

Die „Drei Strahlen“ bedürfen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität eine Entlastung vom ruhenden Verkehr, ebenso wie der Rathausplatz. Eine verbesserte Aufenthaltsqualität kann dazu beitragen die lebendige Atmosphäre der Innenstadt weiterzuentwickeln und die Erlebnisqualität des Einkaufens zu steigern. Die historischen Orte werden gleichzeitig wieder in Wert gesetzt.

Bei dem Alten Markt und dem Schlosspark handelt es sich hingegen tendenziell um ruhigere Bereiche, die der Naherholung und dem Tourismus sowie einer temporären Freizeitnutzung zugeführt werden können.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Denkmalgeschützte und andere Grünflächen (Stormarnplatz, Schlosspark mit Bagatelle, Große Straße) und Platzbereiche (Alter Markt, Rathausplatz) durch attraktive Verweilangebote stärken, insbesondere im Zusammenhang mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden
- Aufwertung der vorhandenen Straßenräume und Platzbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten:
 - „Drei Strahlen“: Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Reduzierung des ruhenden Verkehrs und des Parksuchverkehrs (→ Verlagerung an den Innenstadtrand)
 - Rathausplatz: Umgestaltung und Attraktivierung durch Reduzierung des oberirdischen ruhenden Verkehrs (→ Verlagerung in eine TG)
 - Klaus-Groth-Straße: Attraktivierung des Straßenraums
 - Große Straße: Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Zielgruppen durch Ergänzung der Möblierung
 - Alter Markt: Neugestaltung und punktuelle Nutzungsergänzung (z.B. Außengastronomie) in Abstimmung mit den Anliegern
 - Schlosspark: Attraktivierung der Schlossparkeingänge, Verbesserung der Wegeverbindungen, punktuelle oder temporäre Nutzungsergänzung (z.B. attraktiver Spielplatz) als Ergänzung zum Naherholungs-, Freizeitangebot

- Aufwertung Bahnhofsbereich
 - temporär hohe Verkehrsbelastungen insbesondere durch den Busverkehr und Stellplatzsituation
 - wichtiger Eingangsbereich der Innenstadt. Daher ist hier besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Gebäude (Kubatur, Materialien, Fassadengestaltung), der öffentlichen und privaten Räume (Freiflächen und Eingangsbereiche) sowie die Lage der Stellplätze zu richten.
 - barrierefreie Toilette wichtige Rolle

Das gastronomische und kulturelle Angebot stärkt die historisch bedeutsamen Orte der Stadt.

Um die Identität der Innenstadt zu stärken und die historischen Besonderheiten auch langfristig zu bewahren und zu stärken, sind insbesondere die Orte entlang des barocken Grundrisses, die Orte um die Baudenkmale sowie die Gartendenkmale und historischen Grünflächen zu qualifizieren und weiterzuentwickeln.

Dort sollen – unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes – attraktive Aufenthaltsbereiche entstehen, die zum Verweilen einladen. Mit gastronomischen Angeboten in den „Drei Strahlen“, an der Ostseite der Großen Straße sowie in einer der beiden Alten Katen bestehen bereits gute Ansatzpunkte, die weiterentwickelt werden können.

Darüber hinaus müssen insbesondere der Alte Markt, der Schlosspark und der Gutshofbereich durch eine Ergänzung der Nutzung und eine Qualifizierung der Außenräume gestärkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung privater Gastronomie und Freizeitangebote nur geringfügig beeinflusst werden kann. Es können jedoch Rahmenbedingungen geschaffen werden, im Sinne von attraktiven Räumen, damit sich entsprechende Nutzungen ansiedeln können

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Neue gastronomische oder kulturelle Nutzungen, auch temporärer Art, an markanten historischen Punkten der Stadt (insbesondere im Schlossbereich) ermöglichen und an der Großen Straße, in den „Drei Strahlen“ und am Rathausplatz durch Attraktivierung der öffentlichen und privaten Räume stärken

Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot konzentriert sich in der südlichen Innenstadt.

Die Ahrensburger Innenstadt verfügt besonders in ihrem südlichen Bereich um die „Drei Strahlen“ bis zur Klaus-Groth-Straße über ein vielfältiges attraktives Einzelhandelsangebot, das sowohl Nahversorgung als auch Angebote des periodischen Bedarfs umfasst. An dieser Stelle findet sich eine von vielen Besuchern geschätzte "altstädtische" Atmosphäre der Stadt.

Angesichts von Konzentrationsprozessen im Einzelhandel gilt es dieses Angebot zu erhalten und durch Nutzungsergänzungen zu stärken. Die Verknüpfung des Einzelhandels mit Gastronomie, Kultur und Freizeit trägt dazu bei, die Erlebnisqualität der Innenstadt zu steigern und diese attraktiv zu erhalten.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Ergänzung der Innenstadt durch neue Einzelhandelsmagnete (junge Mode, Elektrofachmarkt) an zentraler Stelle in der südlichen Innenstadt
- Nutzung vorhandener Brachflächen oder untergenutzter Freiflächen, insbesondere an der Hamburger Straße und in der Rathausstraße für Einzelhandel
- Ansiedlung eines zweiten Magnetbetriebs (Elektromarkt oder H&M: je ab 1.200 qm VK oder rund 1.500 qm Mietfläche) in der Innenstadt zur Erhöhung der Passantenfrequenz, z.B. im Rahmen eines Mieterwechsels im CCA.
- Attraktivierung und Professionalisierung des Wochenmarkts.
- Attraktivierung von handelsnahen Aufenthaltsflächen und Plätzen (z.B. Klaus-Groth-Str.)
- Schaffung von alternativen (Ersatz-)Parkplätzen, insbesondere Ersatz für den Wegfall der „Alten Reitbahn“ sowie den „Lindenhof.“

Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen beleben die Innenstadt.

Neben den Angeboten des Einzelhandels gewinnt zunehmend auch die Möglichkeit des "Erlebnisses" an Bedeutung bei der Wahl des Einkaufsortes. Innenstädte profitieren von der Möglichkeit "Erledigungsketten" zu bilden und gleichzeitig auch eine Freizeitgestaltung in einem attraktiven Umfeld zu ermöglichen. Für Innenstädte wird es zunehmend wichtiger eine Vielzahl unterschiedlicher und regelmäßiger Angebote vorzuhalten, die sich gegenseitig ergänzen, um die Aufenthaltsdauer zu erhöhen und die Kunden zu halten.

Um den Einzelhandel in der südlichen Innenstadt zu stärken, ist daher eine Nutzungsergänzung (beispielsweise durch die unter Raumknappheit leidende VHS oder eine Attraktivierung der vorhandenen öffentlichen und gut besuchten Angebote (Bibliothek/VHS) sinnvoll.

Doch auch die nördliche Innenstadt, insbesondere der Alte Gutshof und das Schloss profitieren von einer Ergänzung durch weitere attraktive Angebote.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Weitere belebende Freizeitangebote für alle Generationen tagsüber und in den

Abendstunden in der zentralen, südlichen Innenstadt

- Neue interessante Angebote mit regionaler Ausstrahlung im Schloss- und Gutshofbereichbereich, um diesen kontinuierlich zu beleben

In der Innenstadt entstehen neue Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen.

Auch das Wohnen trägt zur Belebung und Frequentierung des Stadtkerns bei. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der Pluralisierung der Lebensstile ist ein verstärktes Interesse an innerstädtischen Wohnangeboten auszumachen.

Die Innenstadt Ahrensburgs verfügt bereits über vielfältige Wohnangebote (u.a. verschiedene Seniorenwohneinrichtungen) und erfreut sich aufgrund ihrer hervorragend durch ÖPNV erschlossenen Lage und der guten Infrastruktur großer Beliebtheit. Allerdings kann bereits heute der anhaltend hohen Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für junge Haushalte, in der Innenstadt nicht ausreichend begegnet werden. Die Zahl preisgünstiger Wohnungen nimmt kontinuierlich ab.

In der Innenstadt gibt es – abgesehen vom Stormarnplatz – nur noch wenige Flächen, die sich für eine Ergänzung durch neue Wohnangebote eignen. Darunter befinden sich einige Blockinnen- oder -randbereiche im Gebiet Lohe/Königstraße sowie einige Flächen in der nördlichen Innenstadt.

Diese vorhandenen Flächen gilt es für eine Wohnbebauung weiterzuentwickeln.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Erschließung und Entwicklung von Brachen in der Innenstadt und im Schlossbereich
- Bezahlbarer Wohnraum (öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer wird verbessert und die Verkehrsbelastung reduziert.

Die Innenstadt profitiert von ihrer zentralen Lage und sehr guten Erreichbarkeit durch alle Verkehrsteilnehmer und Verkehrsarten. Allerdings sind sowohl ÖPNV als auch MIV durch die Situation am ZOB sowie die Überlastung des AOK-Knoten in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Auch die Situation des ruhenden Verkehrs wird bereits seit Jahren von Kunden und Einzelhändlern gleichermaßen als unbefriedigend beschrieben. Dies bezieht sich auf die Parkdauer sowie die Anzahl der Parkplätze. Gleichzeitig befürwortete die Mehrheit der Teilnehmer der Fachgespräche und der Bürgerwerkstatt eine autoarme oder gar autofreie Innenstadt, da diese über eine höhere Aufenthaltsqualität verfügt. Es gilt daher in diesem Konzept den Spagat zwischen Autofreiheit und einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen zu bewältigen.

Dies gilt auch für den Schlossbereich, wo im Falle von größeren, regional ausstrahlenden Veranstaltungen eine unzureichende Zahl an Parkplätzen vorhanden ist.

Darüber hinaus ist die Durchquerbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr sowie für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer nicht optimal, ebenso wie die Erkennbarkeit eines Innenstadtbereichs durch attraktiv gestaltete Innenstadteingänge.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Verbesserung der Situation für den ÖPNV und MIV (Bahnhof, AOK-Knoten)
- Erhalt der Anzahl der Parkplätze sowie geschäftsnaher Parkplätze in der Innenstadt
- Verlagerung von Parkplätzen aus dem zentralen Innenstadtbereich
- Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Schlossbereich und am Alten Markt
- Aufwertung und Herstellung durchgängiger Radwegeachsen
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen, auch bezüglich der Barrierefreiheit
- Städtebauliche Aufwertung der Innenstadteingänge
- Verknüpfung der Innenstadteingänge bzw. der beiden vorhandenen großen Parkhäuser an der Carl-Barckmann-Straße und der Lohe mit der Innenstadt

Die Innenstadt wird weitgehend barrierefrei gestaltet.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnen barrierearme Wege zunehmend an Bedeutung. So kann eine Innenstadt nur funktionieren, wenn entsprechende Wege angelegt und gepflegt werden, die den veränderten Ansprüchen Rechnung tragen. Aufgrund von unterschiedlichen Bodenbelägen sowie verschiedenen Barrieren im öffentlichen Raum ist die Innenstadt zurzeit nicht barrierefrei durchquerbar. Dies schränkt mobilitätseingeschränkte Personen oder auch ältere Menschen, von denen viele in den innerstädtischen Senioreneinrichtungen leben, stark in ihrer Nutzung ein.

Auch im Schlosspark und rund um den Alten Markt gibt es verschiedene Barrieren in Form von schwer begehbaren Wegen oder unzureichenden Querungsmöglichkeiten.

Daher gilt es im Zuge der Erneuerung von Straßenräumen bzw. der Umgestaltung des Schlossparks die Barrierefreiheit zu verbessern. Das Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich, in dem kleinteilige Maßnahmen zum Abbau von Barrieren beschrieben werden, ist dabei zugrunde zu legen.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Herstellung der Barrierearmut bzw. -freiheit vorrangig an den wichtigsten Laufwegen und Querungsstellen im Untersuchungsgebiet sowie an entsprechenden Querungsstellen

Die Innenstadtentwicklung wird zur gemeinsamen Aufgabe und fördert die Identifikation.

Die Innenstadt ist ein entscheidender Identifikationspunkt der Stadt Ahrensburg. Dabei spielt neben den Einkaufsmöglichkeiten insbesondere das Schloss Ahrensburg eine identitätsstiftende Rolle.

Gleichzeitig verfügt die Innenstadt über eine Vielfalt an Akteuren (Eigentümer, Einzelhändler, Gewerbetreibende, Schlossstiftung, Kirche etc.), die dazu beitragen diese lebendig und attraktiv zu erhalten. Nur gemeinsam kann es daher gelingen die Attraktivität zu bewahren und zu verbessern.

Daher braucht es gute Kommunikationsstrukturen und -strategien, um zu akzeptierten und auch künftig tragfähigen Lösungen zu gelangen und das Bewusstsein um gemeinsame Lösungen zu verbessern.

Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele

- Entwicklung von dauerhaften Kommunikationsstrukturen und Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Unternehmen



Abb. 59 Integriertes Entwicklungskonzept Ahrensburg (eigene Darstellung)

7 Nutzungs- und Maßnahmenkonzept

Die im letzten Kapitel genannten Ziele und Handlungsschwerpunkte münden in ein Nutzungs- und Maßnahmenkonzept, das sich aus einer Vielzahl von Maßnahmen zusammensetzt, die in diesem Kapitel detailliert beschrieben werden.

7.1 Nutzungskonzept

Gemäß der Ergebnisse der Analyse sowie den dargestellten Zielen bildet das folgende Nutzungskonzept (vgl. Karte „Nutzungskonzept“ in der Anlage) die Grundlage für die Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt.

Das Nutzungskonzept folgt dabei den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Innenstadt/Schlossbereich zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und konkretisiert diese.

Aufgrund der Weitläufigkeit der Ahrensburger Innenstadt sowie des Strukturwandels im Einzelhandel eignet sich nicht das komplette Untersuchungsgebiet gleichermaßen für eine intensive Einzelhandelsnutzung. Der Einzelhandel soll sich demnach weiterhin in der südlichen Innenstadt zwischen dem Lindenhof am Bahnhof und der Straße Bei der Doppeleiche konzentrieren. Die bestehenden guten Einzelhandelslagen in den „Drei Strahlen“ sowie am Rathausplatz und in der Klaus-Groth-Straße sollen durch neue Einzelhandelsbetriebe (Elektrofachmarkt, junge Mode) gestärkt werden. Weitere Ergänzungen durch gastronomische Betriebe sind wünschenswert. Die Ansätze des gastronomischen Schwerpunktes in der Großen Straße sind weiterhin aufzugreifen und zu qualifizieren.

Rund um den Bahnhof sollen – abgesehen vom Lindenhof – keine weiteren Einzelhandelsgeschäfte entstehen, um die zentrale Innenstadt nicht zu beeinträchtigen. Hierbei handelt es sich um einen Schwerpunkt für Wohnen und Dienstleistungen.

Gleiches gilt für die nördliche Innenstadt, die aufgrund der bereits vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Kitas, Kirche) mit dem Alten Markt einen Schwerpunkt für Gemeinbedarf und Gastronomie/Tourismus darstellt, der weiter gestärkt werden sollte.

Ein weiterer Schwerpunkt für die öffentliche Verwaltung und für Gemeinbedarfseinrichtungen ist nach wie vor der Stormarnplatz, der sich entsprechend weiter entwickeln soll.

Die westliche Innenstadt mit der Königstraße und dem Amtsgericht ist in ihrer überwiegend kleinteiligen Struktur weiterhin als Wohnstandort weiter zu entwickeln, mit eingestreuten Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere an der Straße Woldenhorn.

Der zentrale historische Schlossbereich soll in seiner Bedeutung für Tourismus und Kultur gestärkt und sensibel durch innenstadtverträglichen Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen und Gastronomie in seiner Nutzungsvielfalt ergänzt werden.

7.2 Maßnahmenkonzept

Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände sollen die im folgenden Maßnahmenkonzept steckbriefartig beschriebenen Maßnahmen dienen (vgl. Karte „Maßnahmen“ in der Anlage). Dem Maßnahmenkonzept liegt sowohl die Analyse der städtebaulichen Missstände als auch die im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen erstellten Fachgutachten (Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich, Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept Innenstadt/Schlossbereich, Verkehrskonzept) zugrunde.

Die Maßnahmen werden entsprechend der gültigen Städtebauförderrichtlinie (vgl. StBauFR SH 2015) unterschieden in:

- *Maßnahmen der Vorbereitung*: Dabei handelt es sich um vorbereitende Gutachten bzw. Konzepte, die die fachliche Grundlage für die Entwicklung bilden, wie die vorbereitenden Untersuchungen und die Fachkonzepte zum Verkehr, zum Einzelhandel und zur Barrierefreiheit. Darunter zählen auch ergänzende Untersuchungen wie ein Gestaltungshandbuch für die Straßenräume, in dem die Gestaltungselemente und Materialien für verschiedene Typen von Straßenräumen in Abhängigkeit von ihrer historischen Bedeutung und Funktion festgelegt werden. Für die im Konzept benannten Umgestaltungen von Straßen- und Platzräumen, die erforderlichen Beleuchtungsanlagen sowie ein durch die historische Innenstadt führendes Leitsystem wird damit eine verbindliche Vorgabe entwickelt. Auch die Prüfung und Fortschreibung der vorhandenen Gestaltungssatzung zählt darunter.
- *Maßnahmen der Durchführung / Ordnungsmaßnahmen*: Unter Ordnungsmaßnahmen (gem. § 147 BauGB) werden alle Maßnahmen verstanden, die der Neuordnung des Gebietes dienen. Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstückserwerb für öffentliche Nutzungen oder Zwischenerwerb von Grundstücken, Freilegung von Grundstücken). Auch Freilegungen oder Umzüge von Bewohnern oder Betrieben gelten als Ordnungsmaßnahmen. Diese spielen in Ahrensburg jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Die wichtigsten Ordnungsmaßnahmen sind in diesem Konzept Baumaßnahmen im öffentlichen Stadtraum, d.h. Änderungen von Erschließungsanlagen durch Umbau und Umgestaltung.
- *Maßnahmen der Durchführung / Baumaßnahmen*: Unter Baumaßnahmen werden ausschließlich Maßnahmen des Hochbaus verstanden. Dabei kann es sich sowohl um Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden handeln als auch um Neubauten (Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen). Auch Maßnahmen an privaten Gebäuden zählen zu den Baumaßnahmen und können förderfähig sein. Dies setzt einen Gemeinderatsbeschluss voraus und es sind ausschließlich die unrentierlichen Kosten aus Städtebaufördermitteln förderfähig.
- *Sonstige Maßnahmen der Durchführung*: Darunter zählen Bewirtschaftungskosten oder Kunst im öffentlichen Raum.
- Bei *Maßnahmen der Abwicklung* handelt es sich um Maßnahmen, die der Abwicklung und dem Management des Verfahrens dienen (bspw. Beauftragung von Sanierungsträgern oder Kontoführungsgebühren)

Maßnahmen der Vorbereitung

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept	
Umsetzungszeitraum	Bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept, inklusive Öffentlichkeitsbeteiligung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	180.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Verkehrskonzept Innenstadt/Schlossbereich	
Umsetzungszeitraum	Bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der Stärken und Schwächen der Innenstadt bezüglich der verschiedenen Verkehrsarten und des ruhenden Verkehrs • Konzept zum ruhenden Verkehr • Entwurfsskizzen für einzelne Straßen (Hamburger Straße, Hagenener/Manhagener Allee, Große Straße Nord, Lübecker Straße, Am Alten Markt) • Vorschläge zu weiteren Maßnahmen der Verkehrslenkung • Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zur Tiefgarage
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	40.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt / Schlossbereich	
Umsetzungszeitraum	Bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinräumige Bestandsaufnahme und Analyse von Barrieren unter Beteiligung mobilitätseingeschränkter Akteursgruppen • Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen für Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit in der Ahrensburger Innenstadt
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	34.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich	
Umsetzungszeitraum	Bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme und Beurteilung der Qualitäten und Mängel im Einzelhandel • Befragung von Passanten, Einzelhändlern und Markthändlern • Formulierung von Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels • Überprüfung zentraler Versorgungsbereich
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	36.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

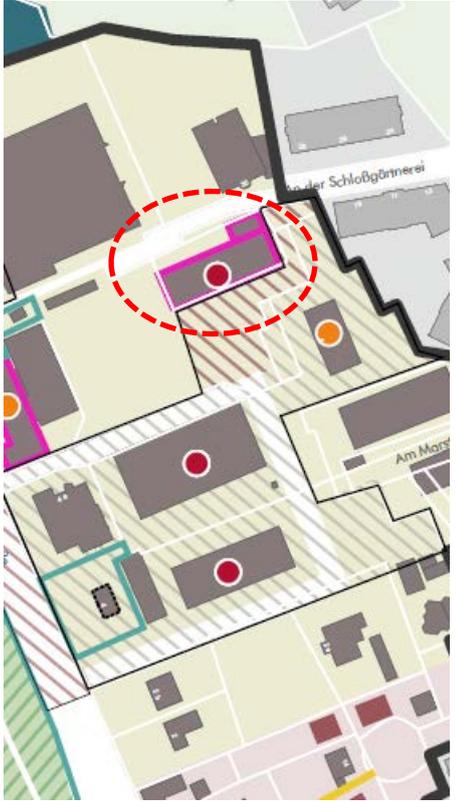
Gestaltungshandbuch Straßenräume	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gestaltungshandbuch ist notwendig, da nicht alle Straßenräume auf der Grundlage von Wettbewerben umgestaltet werden (vgl. Kap. 4.6 Zusammenfassende Bewertung) • Aussagen zur Gestaltung der verschiedenen Straßenraumtypen (historischer barocker Grundriss und Nebenstraßen) auf Grundlage der vorhandenen Gestaltungselemente unter Berücksichtigung der Vorschläge aus dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich sowie dem Verkehrskonzept • Aussagen zur Möblierung und Beleuchtung, insbesondere der historischen Plätze und denkmalgeschützten Grünanlagen • Aussagen zu einem Leitsystem durch den barocken Stadtgrundriss • Durchführung Beteiligungsverfahren
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	40.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Gestaltungssatzung Innenstadt	
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der typischen Gestaltungselemente im Bereich der Innenstadt und Typisierung der Innenstadtsstraßen • Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die bauliche Entwicklung der Innenstadt (Fasadengliederung, Materialien, Dachformen, Fensterformate) unter Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude • Aufzeigen von Gestaltungsbeispielen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	30.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Rahmenplan Weinberg	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan 55a aus dem Jahr 1992) sieht den Erhalt der kleinteiligen Bebauung sowie eine Ergänzung durch weitere kleinteilige Baukörper vor.</p> <p>Um diesen sensiblen Bereich in der Nachbarschaft des Schlosses zu entwickeln, soll ein städtebaulicher Rahmenplan für die Neubebauung der privaten Grundstücke des Alten Weinbergs, unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen und städtebaulich bedeutsamen Bebauung (Am Weinberg 1-5) sowie einer neuen Fußwegeverbindung erstellt werden.</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	20.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung

Änderungen diverser Bebauungspläne	
Umsetzungszeitraum	kurz- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe mit Prioritäten	Änderung/ Neuaufstellung verschiedener Bebauungspläne zur Neuordnung von Grundstücken
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	265.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Speicher am Gutshof (Grunderwerb)	
Umsetzungszeitraum	bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	Erwerb des denkmalgeschützten Speichers (Lübecker Straße 8a, Flur 14 Flurstücke 836 und 840, 1061 m ²) als wichtiger Bestandteil des historischen Gutshofs zur Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz und zur Entwicklung des Schlossbereichs mit kultureller, gastronomischer oder öffentlicher Nutzung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft mit Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	550.000
	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung



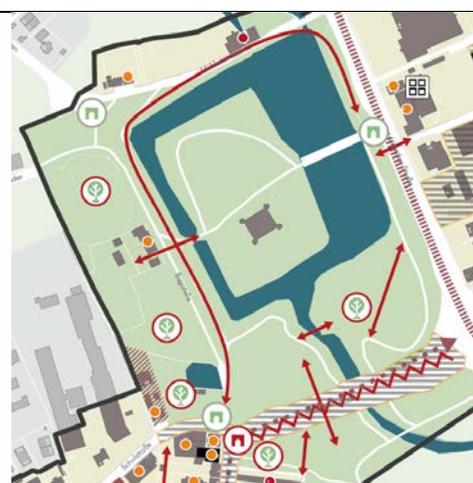
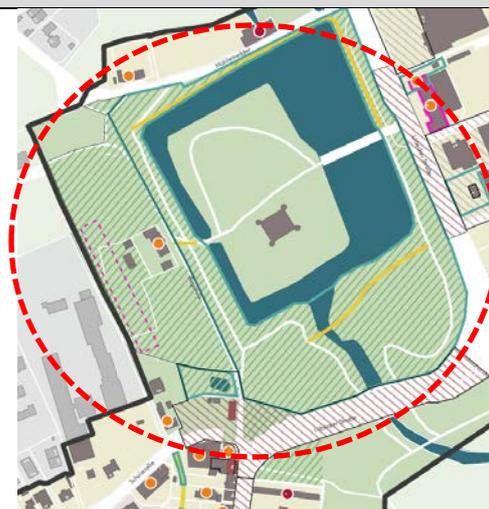
Speicher am Gutshof (Sicherungsmaßnahmen)	
Umsetzungszeitraum	bereits durchgeführt
Inhalt und Aufgabe	Sicherung von erhaltenswerter Bausubstanz: Speicher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Kosten	50.000
Nr. gem. StBauFR	B 1.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Rathaus	
Umsetzungszeitraum	bereits begonnen
Inhalt und Aufgabe	Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses (Manfred-Samusch-Straße 5), unter Berücksichtigung des Brandschutzes sowie der energetischen Optimierung
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Kosten	10.069.570,03 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.5
Finanzierung	Städtebauförderung



Maßnahmen der Durchführung: Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb (Entwicklung denkmalgeschützte Grünanlage)	
Umsetzung	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb</u> Schlosspark, außerhalb des Schlossgrabens (Flurstücke 102, 103, 104, 218, 220; 27.000 m ² Grundfläche) und Teile des privaten Teichgrundstücks (Teile von Flurstück 74, 1.100 m ² Grundfläche) zur Instandsetzung und Weiterentwicklung und barrierefreien Querbarkeit der denkmalgeschützten Grünanlage und zur Entwicklung eines attraktiven Eingangs in den denkmalgeschützten Schlosspark
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	843.000 €
Nr. StBauFR	B 2.1.1
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung



Grunderwerb, Freilegung (Komplettierung Querverbindung)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb und Freilegung</u> Grundstück zwischen Hagener und Manhagener Allee (Teil von Flurstück 265, 150 m ² Grundfläche) zur Komplettierung der Querverbindung zwischen den historischen Strahlen Hagener und Manhagener Allee	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	53.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Grunderwerb, Freilegung (Vorbereitung von Baumaßnahmen)		
Umsetzung	Kurz - mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb, Freilegung</u> rückwärtige Grundstücksbereiche der Manhagener Allee (Heinz-Beusen-Stieg/Neue Straße) gegenüber dem Parkhaus (Teile der Flurstücke 288, 289, 290, 292, 293, 296, 529: 900 m ² Grundfläche) zur Neuordnung der Grundstücke im Rahmen der Attraktivierung des Eingangsbereiches zur historischen Innenstadt am Parkhaus	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	285.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

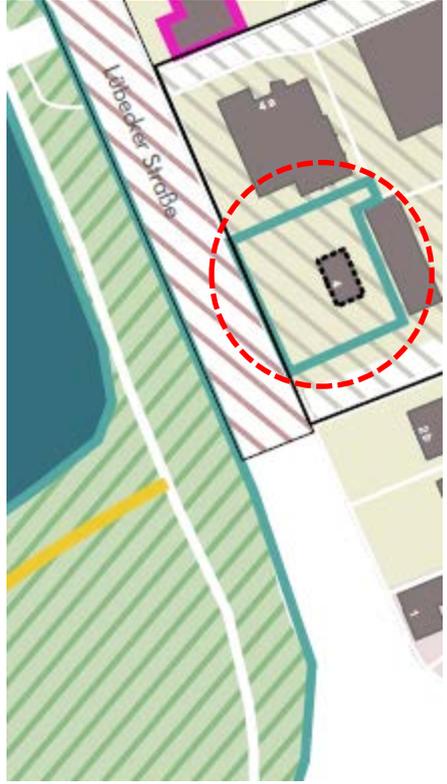
Grunderwerb (Gestaltung Platzraum)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb</u> Straßen- und Platzraum östliche Lohe (Flurstück 310, 300 m ² Grundfläche) zur Entwicklung eines Achsenendpunktes Lohe/Rathausstraße	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	9.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Grunderwerb, Freilegung, evtl. Umzug (Vorbereitung von Baumaßnahmen)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb, Freilegung und evtl. Umzug</u> Grundstücke Am Rauchhause mit eingeschossigem Gewerbegebäude und zweigeschossigem Gewerbe- und Wohngebäude (Flurstücke 25, 28, 37, 38, 3.100 m ² Grundfläche) zur Vorbereitung der Umstrukturierung des Gebietes um die beiden denkmalgeschützten alten Katen	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	733.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

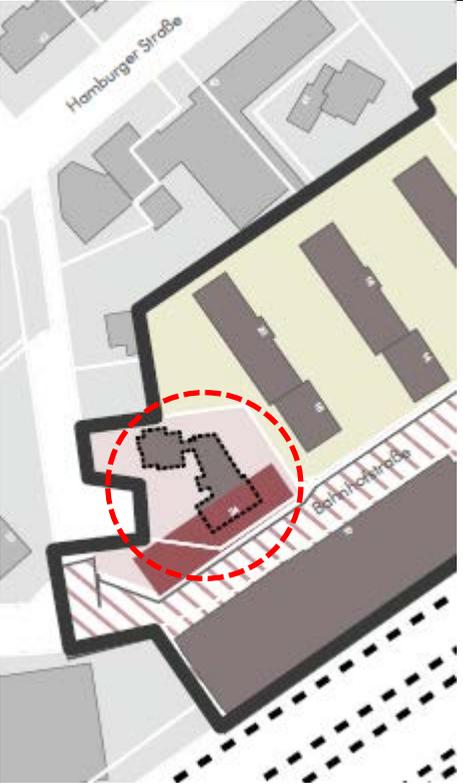
Grunderwerb (Herstellung Erschließungsanlagen)		
Umsetzung	kurzfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb</u> Teile der rückwärtigen Grundstücke Am Alten Markt zur Herstellung von Erschließungsanlagen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, zur Entlastung des Alten Marktes vom ruhenden Verkehr (Teile der Flurstücke 56, 58, 59, 67, 68, 70 ca. 1.000 m ² Grundfläche)	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	30.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

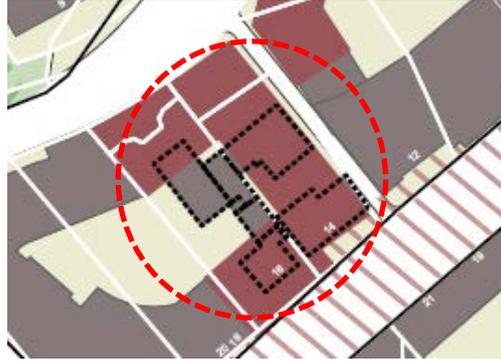
Grunderwerb (Entwicklung kulturelle Nutzung)		
Umsetzung	kurzfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb</u> Nördlicher Marstall (Flurstück 101, 460 m ² Grundfläche) zur Sicherung des kompletten Marstallgebäudes als Teil der historischen Gutshofanlage und zur Weiterentwicklung der kulturellen Nutzung	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	106.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

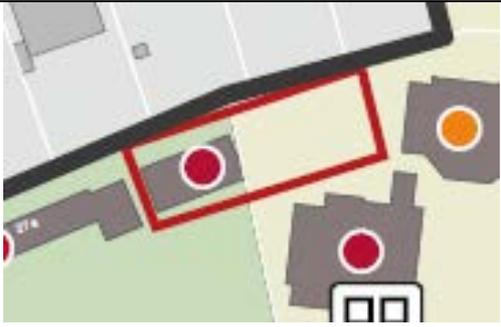
Grunderwerb, Freilegung (Verbesserung der Parkplatzsituation)	
Umsetzung	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<u>Grunderwerb, Freilegung</u> Grundstück Lübecker Straße (Flurstück 767, 768: 920 m ² Grundfläche) zur Entwicklung weiterer Parkplätze im Schlossbereich
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	220.000 €
Nr. StBauFR	B 2.1.1, B 2.1.4
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung

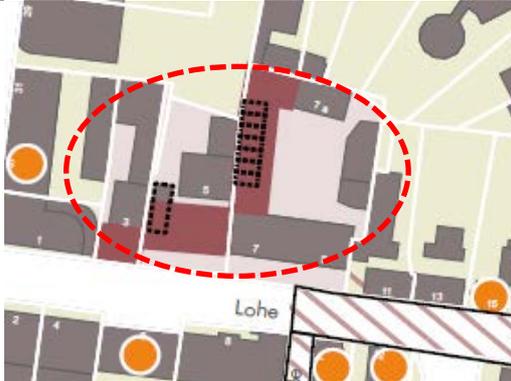


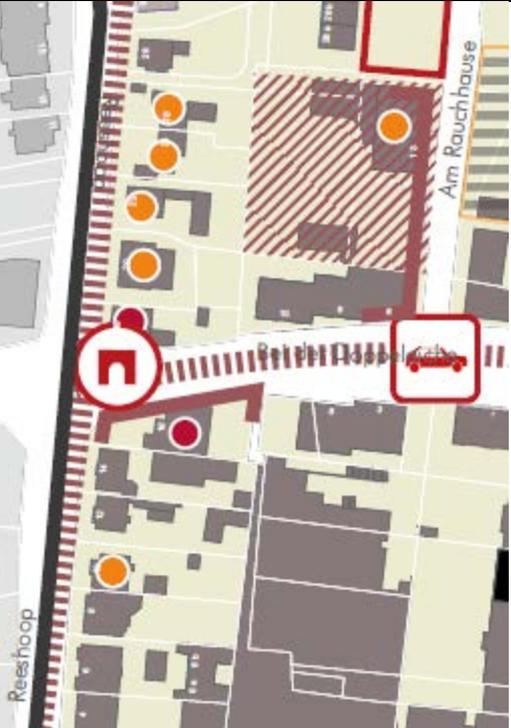
Freilegung (Vorbereitung von Baumaßnahmen)	
Umsetzung	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<u>Freilegung</u> VHS-Grundstück (Flurstück 706): zweigeschossiges Schulungsgebäude mit rd. 470 m ² Grundfläche zur Vorbereitung von Baumaßnahmen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	19.000 €
Nr. StBauFR	B 2.1.4
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung



Freilegung (Vorbereitung von Baumaßnahmen)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Freilegung</u> Grundstücke zwischen Hamburger Straße 16, 18 (Flurstücke 119, 120): ein- bis zweigeschossige Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude mit rd. 800 m ² Grundfläche	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	30.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Freilegung (Vorbereitung von Baumaßnahmen)		
Umsetzung	kurz -mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Freilegung</u> Baracke hinter dem Rathaus / Manfred-Samusch-Str. (Flurstück 539): eingeschossige Baracke mit ca. 240 m ² Grundfläche zur Vorbereitung Ergänzungsbau Rathaus und Entwicklung der Brachfläche	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	5.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

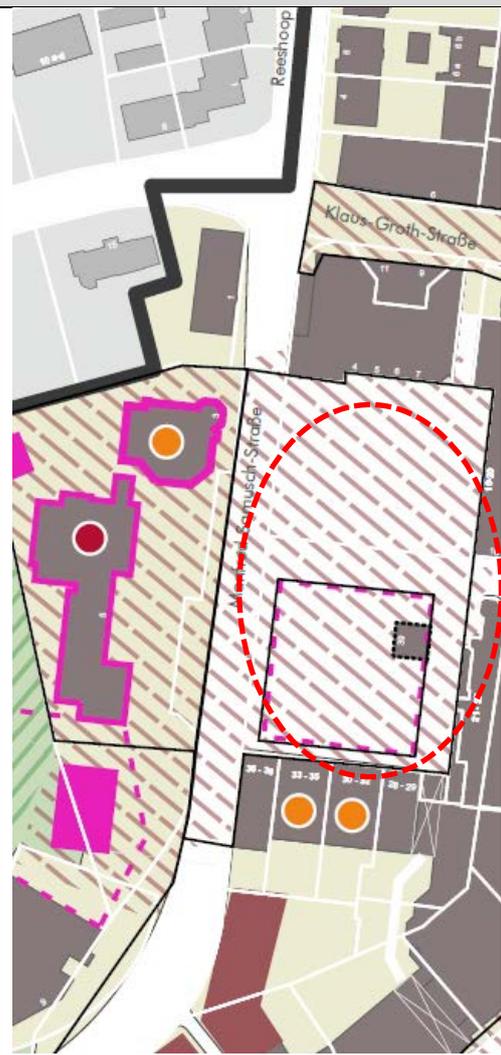
Freilegung (Vorbereitung von Baumaßnahmen)		
Umsetzung	langfristig	
Inhalt und Aufgabe	Freilegung Grundstücke Lohe (Flurstücke 322, 323): eingeschossiges Wohngebäude mit rd. 50 m ² und Garagen mit rund 110 m ² Grundfläche	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	3.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Freilegung (Gestaltung Innenstadteingang)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	Freilegung Grundstück Reeshoop / An der Doppeleiche (Flurstück 238, 239, 240): dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit ca. 230 m ² Grundfläche zur Gestaltung des Innenstadteingangs	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	14.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Freilegung (Gestaltung Innenstadteingang)		
Umsetzung	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Freilegung</u> Grundstück Am Alten Markt/Ecke Schulstraße (Flurstück 69): dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit rund 220 m ² Grundfläche zur Gestaltung des Innenstadteingangs	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	13.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Freilegung (Gestaltung Innenstadteingang)		
Umsetzung	langfristig	
Inhalt und Aufgabe	<u>Freilegung</u> Grundstücke am Weinberg Ecke Lübecker Str. (Flurstücke 28, 819, und teilweise 26): ein- zweigeschossiges, Gewerbe- und Nebengebäude mit zusammen ca. 250 m ² Grundfläche zur Entwicklung des Innenstadteingangs	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	12.000 €	
Nr. StBauFR	B 2.1.4	
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung	

Umgestaltung Rathausplatz	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Umgestaltung des denkmalgeschützten Rathausplatzes auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes zum Denkmal Rathaus Dabei ist sowohl die Querung über die Manfred-Samusch-Straße zu berücksichtigen als auch die Verlegung der Bushaltestellen sowie die weitere Nutzung durch den Wochenmarkt.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt mit FD Straßenwesen
Kosten	2.700.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Neugestaltung Hamburger Straße	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Die Hamburger Straße wird zwischen AOK-Knoten und Rondeel umgestaltet, die historische Allee wiederhergestellt und dieser Bereich des „Dreizacks“ vervollständigt. Parkplätze und Straßenraum werden in diesem Zusammenhang neu geordnet und neue Querungsmöglichkeiten hergestellt.</p> <p>Beim Umbau sind die Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept sowie dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich zu berücksichtigen (Radverkehr auf der Fahrbahn, Kurzzeitparken, Parken an Ärztehaus, Lieferverkehr, Ergänzung der Lindenallee)</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	2.400.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



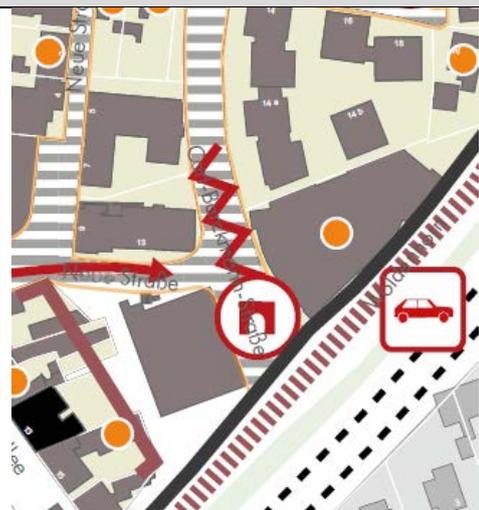
Umgestaltung Hagener und Manhagener Allee	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Anpassung der Manhagener und Hagener Allee an die Gestaltung der übrigen Strahlen unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Stellplätze, des Lieferverkehrs und der erforderlichen Parkplätze an der Dialyseklinik sowie einer veränderten Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee. Damit werden die drei historischen und denkmalgeschützten Achsen wieder als eine Einheit erlebbar gemacht und die vorhandenen Funktionsschwächen behoben.
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	1.200.000 €
Nr. gem. StBau FR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



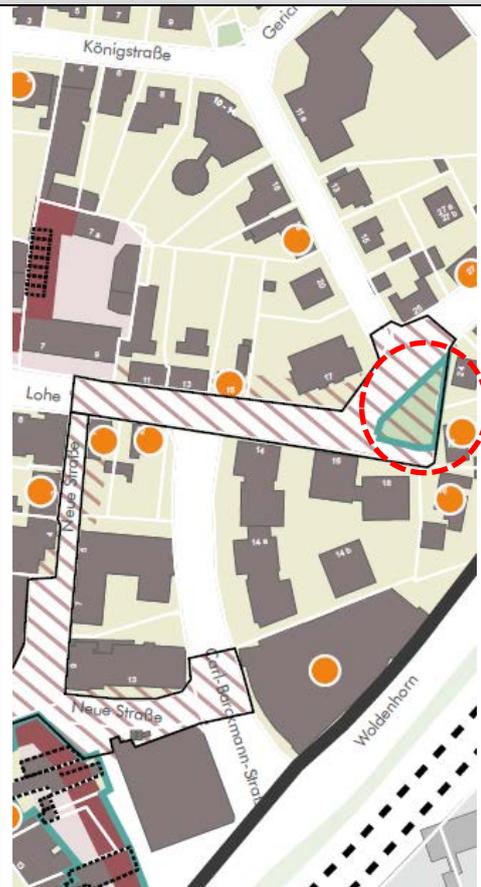
Herstellung Querverbindung zwischen Hagener und Manhagener Allee	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Herstellung des Weges zum Platzraum zwischen Hagener und Manhagener Allee und Vervollständigung der Verbindung zwischen den „Drei Strahlen“ (nach Grunderwerb, ca. 150 qm und Freilegung eines Nebengebäudes, s.o.).</p> <p>Damit wird die fußläufige Verbindung durch alle Strahlen hergestellt und der innerstädtische Einzelhandel gestärkt.</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	15.000 € (ohne Grunderwerb und Freilegung)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Umgestaltung Neue Straße und Querung Carl-Barckmann Straße	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Der heterogene Straßenraum im Eingangsbereich der historischen Innenstadt wird durch einheitliche und attraktive Oberflächen verbessert und erleichtert dadurch auch die Orientierung für ortsfremde Innenstadtbesucher</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	800.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Umgestaltung Straßen- und Platzraum östliche Lohe	
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Der historische Stadtgrundriss wird durch Umgestaltung der Lohe und Gestaltung eines Achsendpunktes vervollständigt.</p> <p>Die Oberflächen werden analog zu den vorhandenen Straßenräumen gestaltet, am Ende der Achse ein Blickfang entwickelt.</p> <p>Dazu muss der Platzraum, der sich noch im privaten Eigentum befindet, zunächst erworben werden (s.o.).</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	800.000 € (ohne Grunderwerb)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Umgestaltung Bei der Alten Kate	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Der stark erneuerungsbedürftige Straßenraum Bei der Alten Kate muss hinsichtlich seiner Oberflächen und des ruhenden Verkehrs neu geordnet und umgestaltet werden.</p> <p>Die Gestaltung der öffentlichen Flächen soll im Zusammenhang mit der Gestaltung des privaten Freiraums um die denkmalgeschützten Katen stehen, auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Rahmenkonzeptes, um die beiden denkmalgeschützten Gebäude durch entsprechend attraktive Freiraumgestaltung in ihrem Wert zu betonen.</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	280.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



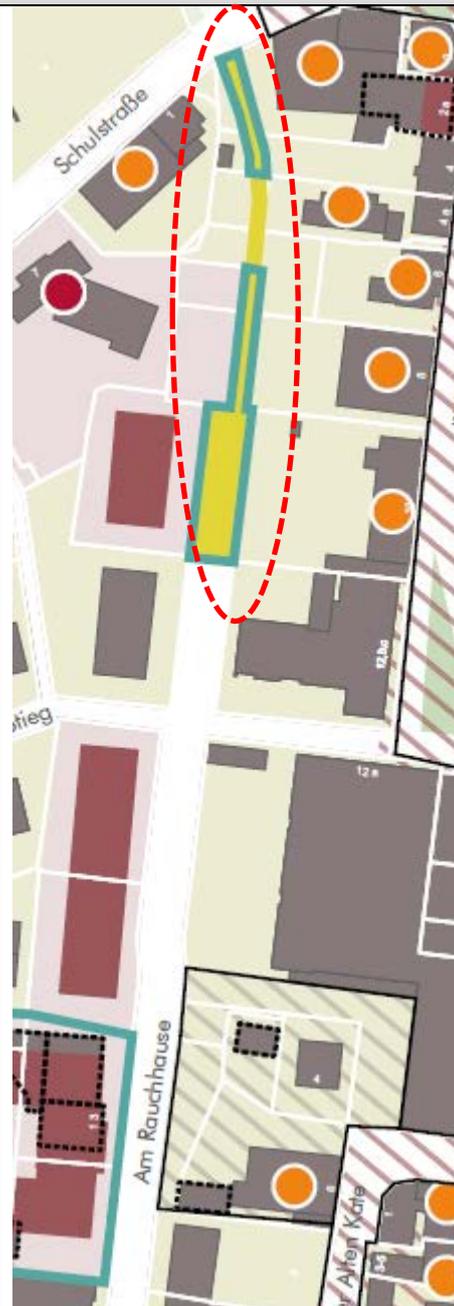
Umgestaltung Große Straße Nord, Woldenhorn/Bei der Doppeleiche	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Planung und Umgestaltung der historischen Achse Große Straße Nord von der Kreuzung Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße bis zum Alten Markt (Neuaufteilung Verkehrsflächen, Begrünung) unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen auf die denkmalgeschützte Schlosskirche; Aufhebung der Trennwirkung in der historischen Achse
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	1.355.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



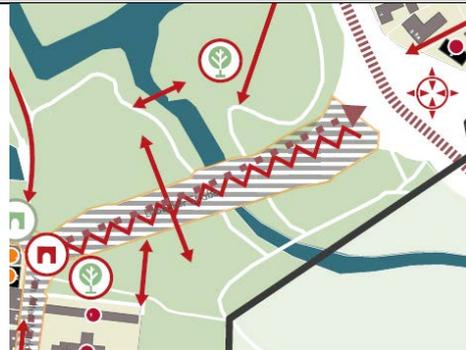
Umgestaltung Alter Markt und Übergang Am Alten Markt / Lübecker Straße	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Schaffung eines attraktiven Platzraumes mit Verweilmöglichkeiten unter Einbeziehung der Gottesbuden und unter Berücksichtigung der Auftaktfunktion zum historischen Schlossensemble unter Einbeziehung der Straße Am Alten Markt vor der Kirche</p> <p>Die Grundlage für die Umgestaltung bildet ein freiraumplanerischer Wettbewerb, in den die Grundstücke der Kirchengemeinde mit einbezogen werden, um eine gestalterische Einheit herzustellen</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger, interessierte Bürger
Kosten	3.400.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Verlängerung Am Rauchhause	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Herstellung einer öffentlichen Straße mit Stellplätzen sowie einer Wegeverbindung zur Schulstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und zur Entlastung des Platzraums am Alten Markt vom ruhenden Verkehr
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Anlieger, interessierte Bürger
Kosten	400.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



Umgestaltung Lübecker Str. (vom Alten Markt zum Weinbergknoten)	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Planung und Umgestaltung Lübecker Straße (Verbesserung für Rad- und Fußgängerverkehr, Verlegung LSA) auf der Grundlage eines verkehrs- / freiraumplanerischen / städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung eines attraktiven, bislang nicht erkennbaren Innenstadt- und Schlossparkeingangs (vgl. Karte Mängel)</p> <p>Herausnahme der wenigen Parkplätze</p> <p>Berücksichtigung von temporären Parkmöglichkeiten für Veranstaltung im Schlosspark</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	1.800.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



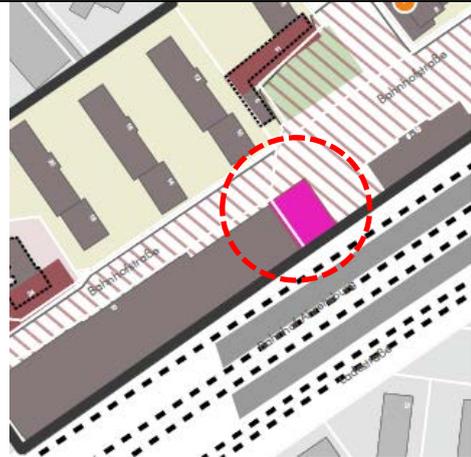
Umgestaltung Wendeschleife Schulstraße bis Lübecker Str.		
Umsetzungszeitraum	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Planung und Umgestaltung des Platz- und Straßenraums Schulstraße, Parkeingang (inkl. Teichgrundstück) (Verbesserung für Rad- und Fußgängerverkehr) auf der Grundlage eines verkehrs- / freiraumplanerischen / städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung eines attraktiven Schlossparkeingangs (vgl. Karte <u>Mängel</u>)</p> <p>Berücksichtigung einer möglichen Doppelnutzung der Schulparkplätze für die Schlossbesucher und Beschilderung</p>	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	1.200.000 €	
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6	
Finanzierung	Städtebauförderung	

Umgestaltung Bagatelle		
Umsetzungszeitraum	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Der im städtischen Eigentum befindliche denkmalgeschützte Teil des Schlossparks um die Bagatelle wird auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs wieder in Wert gesetzt. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wegeverbindungen, Eingang am Badlantic, Verbindung Bagatelle-Schlossinsel unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit • Ergänzung der Parkausstattung: Beleuchtung, Möblierung, attraktive Freiraumangebote bspw. Spielplatz • Prüfung der Anlage weiterer Parkplätze für Schlossbesucher 	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	2.130.000 € (inkl. Planungswettbewerb)	
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6	
Finanzierung	Städtebauförderung, Schlosstiftung (Übergang Bagatelle-Schloss)	

Barrierefreie Wegeverbindungen im Schlosspark inkl. Uferbefestigung

Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Weiterentwicklung und wieder in Wert Setzung des unter Denkmalschutz stehenden Schlossparkes, in dem die Wegeverbindungen erhebliche Mängel bezüglich Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität aufweisen (vgl. <u>Mängelkarte</u> und Kap. 4.6, 4.7, 5.4): Verbesserung der Wegeverbindungen, Befestigung der Ufer und vegetationstechnische Arbeiten, Ergänzung der Parkausstattung und Beleuchtung, Berücksichtigung der Barrierefreiheit</p> <p>Zur Weiterentwicklung von Schlosspark und Bagatelle liegen bereits Konzepte aus den Jahren 2006 (Realisierungskonzept Schloßpark-Aue-Innenstadt) und 2009 (Schlossparkkonzept) vor, auf denen aufgebaut werden kann.</p>	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Weitere Akteure	Schlossstiftung, Bürgerverein	
Kosten	1.530.000 €	
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6	
Finanzierung	<p>Ggf. Städtebauförderung</p> <p><i>Hinweis: Diese Maßnahme kann nur gefördert werden, wenn sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet.</i></p>	

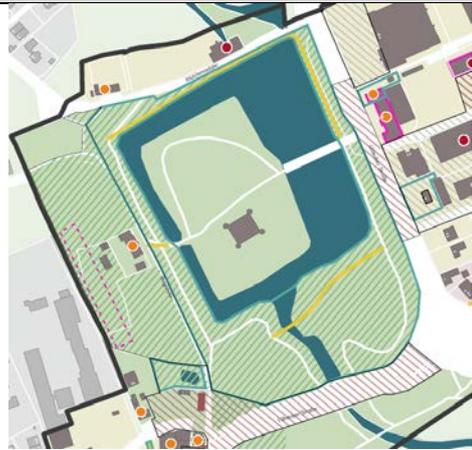
Neubau Fahrradparkhaus mit barrierefreiem WC	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> Bau des Fahrradparkhauses in Anknüpfung an die vorliegenden Überlegungen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	2.450.000 (inkl. Planung, Statiker)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



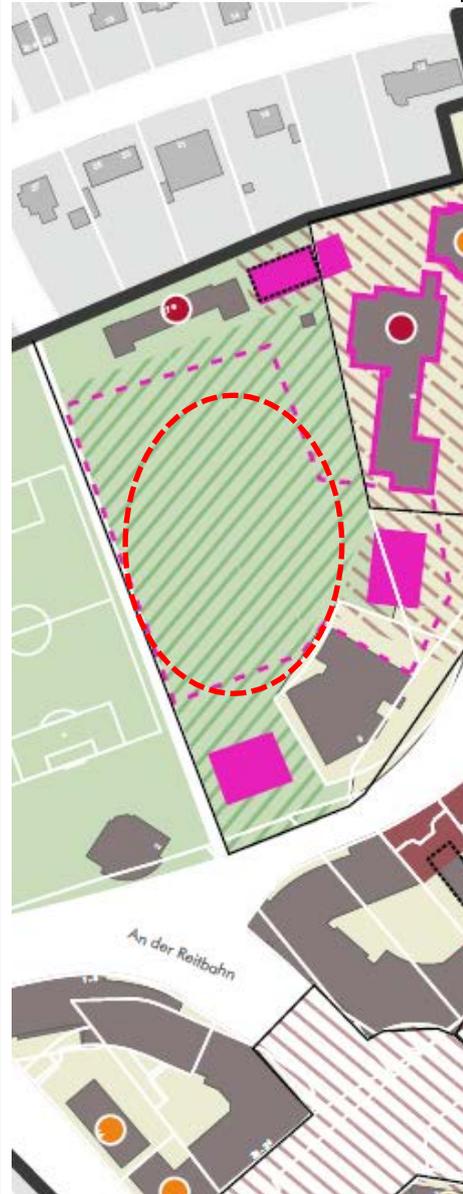
Straßenräume am Bahnhof und ZOB	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Umgestaltung der Straßenräume sowie des ZOB unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der verkehrlichen Belange (Busverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr) sowie der Orientierung in die Innenstadt und der angrenzenden Grünflächen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	6.920.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Städtebauförderung



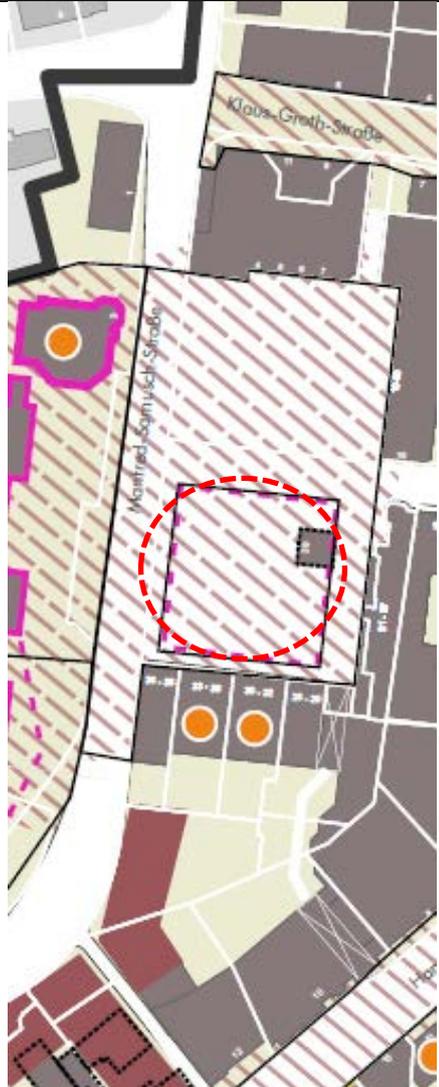
Parkraummanagement: Beschilderung für Schlossbesucher (Marstall, Schulparkplätze)	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Nutzung der Schulparkplätze für Schlossbesucher sowie einer Ergänzung der Parkplätze am Rande der Bagatelle • Ergänzung der Beschilderung für Schlossbesucher
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	10.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



Neubau barrierefreie öffentliche Tiefgarage unter dem Stormarnplatz	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Im Zuge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie aufgrund der wegfallenden Parkplätze in der Innenstadt soll im Bereich des Stormarnplatzes eine öffentliche Tiefgarage entstehen.</p> <p>Diese wird in ein stimmiges Tarif- und Betreiberkonzept zur Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze eingebunden, in das möglichst auch die Eigentümer der beiden Parkhäuser einbezogen werden.</p> <p>Zur Vorbereitung ist eine Machbarkeitsstudie mit den folgenden Inhalten notwendig:</p> <p>Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes für die TGA</p> <p>Prüfung der baulichen Umsetzung und rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Gründung einer Beteiligungsgesellschaft) für eine neue TGA unter dem Stormarnplatz</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	4.800.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



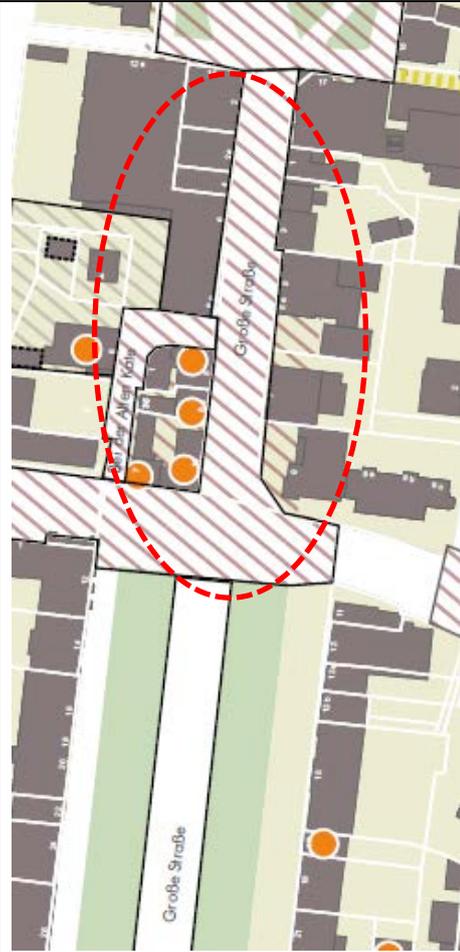
Neubau barrierefreie öffentliche Tiefgarage unter dem Rathausplatz	
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Im Zuge der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie aufgrund der wegfallenden Parkplätze in der Innenstadt soll auch unter dem südlichen Rathausplatz eine Tiefgarage entstehen. Damit wird die Tiefgarage unter dem nördlichen Rathausplatz erweitert.</p> <p>Die Tiefgarage wird in das Betreiberkonzept zur Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze mit einem differenzierten Tarifkonzept einbezogen (vgl. Maßnahme TG Stormarnplatz)</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	2.200.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



Aufwertung des öffentlichen Raums in der Klaus-Groth-Straße	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Aufwertung des steinern wirkenden Straßen- bzw. Platzraums zur attraktiven Aufenthaltsfläche
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	15.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrrad- und Behindertenstellplätzen in der Großen Straße	
Umsetzungszeitraum	langfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Großen Straße Süd</p> <p>Verbesserung der Erlebbarkeit der historischen Achse</p> <p>Verminderung der Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern auf dieser zentralen Verbindungsachse und Radroute</p> <p>Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrradabstellanlagen auf der westlichen Seite (auch zunächst probenhalber möglich)</p> <p>Umbau der Kfz-Stellplätze zu Behindertenparkplätzen</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	25.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung



Barrierefreie Umgestaltung der Haltestellen	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	<p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit an Bushaltestellen, im Hinblick auf das PBefG bis 2022 einen barrierefreien ÖPNV herzustellen</p> <p>Umgestaltung von acht Haltestellen in der Innenstadt mit Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz, niveaufreiem Zugang, visuell und taktil wahrnehmbaren Leitsystemen, Hochborden, Beleuchtung</p> <p>Besondere Bedeutung kommt der zentralen Haltestelle am Rathausplatz zu (vgl. auch Verkehrskonzept)</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	400.000 € (8 Haltestellen à pauschal 50.000 €)
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6
Finanzierung	Stadt Ahrensburg mit Finanzhilfen für den kommunalen Straßenbau in Schleswig-Holstein (GVFG), Stadt Ahrensburg

Barrierefreie Anpassung der Straßenräume	
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Die barrierefreie Nutzbarkeit, insbesondere stark frequentierter Straßenräume (z.B. Rondeel oder Verbindung zwischen Schloss und Marstall), die nicht im Rahmen der Sanierung erneuert werden, soll durch kleinteilige Maßnahmen (Rücknahme von Parkplätzen an strategischen Stellen, Anpassung von Querungen, Bordsteinabsenkungen, Leitstreifen) im Hinblick auf die künftige barrierefreie Nutzung angepasst werden.</p> <p>Grundlage für die Maßnahmen ist die Bewertung der Querungen im Rahmen des Konzeptes zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich. Neun Querungen, die als eingeschränkt oder stark eingeschränkt nutzbar bewertet wurden (bspw. Querungen an der Klaus-Groth-Straße), werden nicht im Rahmen der dargestellten Gesamtmaßnahmen zur Umgestaltung von Straßenräumen verbessert. Eine Maßnahme wird mit durchschnittlich 15.000 € angesetzt.</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	530.000
Nr. gem. StBauFR	B 2.1.6 Abs. 2
Finanzierung	Ggf. Städtebauförderung

Maßnahmen der Durchführung: Baumaßnahmen

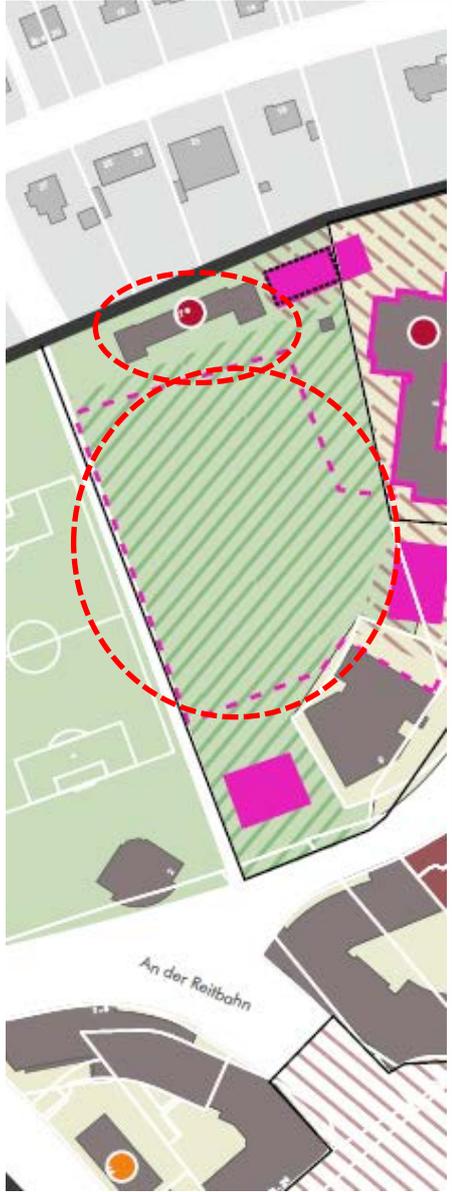
Ergänzungsbau für das Rathaus (Verwaltung und Politik) (Inkl. Machbarkeitsstudie)	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Erstellung eines Ergänzungsbaus für die Verwaltung und Politik der Stadt Ahrensburg (gemäß Rahmenkonzept 800 – 1.000 m²)</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Optionen eines Ergänzungsbaus unter Integration verschiedener Nutzungen (bspw. VHS, Fraktionsräume, Ratssaal) diskutiert, (s. Karte)</p> <p>Durch den Ergänzungsbau und die Neuordnung soll eine sichtbare Einheit von Politik und Verwaltung geschaffen werden (Ratssaal in Bibliothek), Synergieeffekte zwischen zw. den Einrichtungen (Bibliothek, VHS, PRH, Jugendpark) sollen genutzt, die Innenstadt durch VHS-Besucher auch abends belebt sowie die Zukunftsfähigkeit der Bibliothek gesichert werden.</p> <p>Die Neuordnung steht in Verbindung mit einer etwaigen Nutzung des Speichers und Belebung des Gutshofes</p>
Träger	Zentrale Gebäudewirtschaft
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	4.000.000 € (kein genauer Kostenansatz möglich, da Nutzfläche noch nicht ganz eindeutig)
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



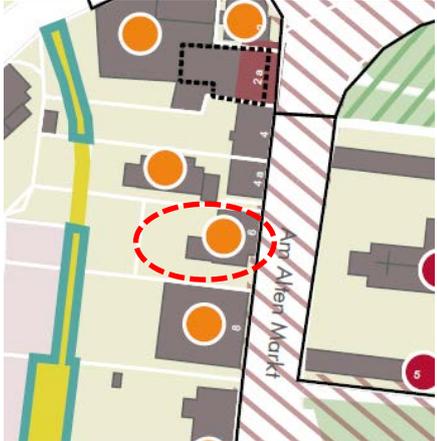
Speicher am Gutshof (Sanierung und Umnutzung)	
Umsetzungszeitraum	kurz- bis mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Speichers (Lübecker Straße 8a, Flur 14 Flurstücke 836 und 840, 1061 m²) als wichtiger Bestandteil des historischen Gutshofs auf der Grundlage eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes. Dieses Nutzungskonzept beinhaltet eine Prüfung bereits vorliegender Ideen der künftigen Nutzung (bspw. Jugendgästehaus, kulturelle Nutzung).</p> <p>Modernisierung und Inwertsetzung der Außenanlagen des Speichers in Zusammenhang zum vorhandenen Platzbereich und möglichst in Kooperation mit den benachbarten privaten Eigentümern</p>
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft mit Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	3.640.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.2 / B 2.2.5
Finanzierung	Städtebauförderung



Sanierung Bruno-Bröker-Haus u. Umgestaltung Freifläche Stormarnplatz

Umsetzungszeitraum	kurzfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Grundsanierung des Bruno-Bröker-Hauses, um die Integrationsarbeit fortführen zu können. Sicherung von Räumen für Einzelgespräche, Jungen- und Mädchenarbeit, Musik, Tanz und Medien</p> <p>Umgestaltung der Freifläche zwischen Bruno-Bröker-Haus und Rathaus durch Entwicklung eines Jugendfreizeitparks. Dieser trägt als Ort der Begegnung insbesondere dazu bei, die Integrationsarbeit der Kinder- u. Jugendeinrichtungen im Innenstadtbereich zu unterstützen. Hinzu kommt, dass die solitäre Stellung des denkmalgeschützten Rathauses weiterhin erhalten wird, da der östliche Stormarnplatz als Freiraum bestehen bleibt.</p> <p>Durch das Projekt wird das defizitäre Angebot an Bewegung im innerstädtischen Bereich der Stadt verbessert (vgl. Kap. 4.3).</p>	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt	
Kosten	2.300.000 €	
Nr. gem. StBauFR	Ggf. Investitionspakt	
Finanzierung	Ggf. Investitionspakt soziale Integration, sonst Stadt Ahrensburg, Kita-Förderung Bund/Land	

Sanierung Villa Kunterbunt	
Umsetzungszeitraum	kurz- mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Grundsanierung und Dachsanierung der Villa Kunterbunt (Am Alten Markt 6); barrierefreie Umgestaltung, um die Integrationsarbeit des Vereins „Lebenshilfe“ zu verbessern
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	300.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Ggf. Investitionspakt soziale Integration Quartier, sonst Stadt Ahrensburg



Sanierung Bibliotheksgebäude	
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig
Inhalt und Aufgabe	Sanierungsplanung und Sanierung des Bibliotheksgebäudes unter Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Kosten	1.500.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2
Finanzierung	Ggf. Investitionspakt soziale Integration im Quartier

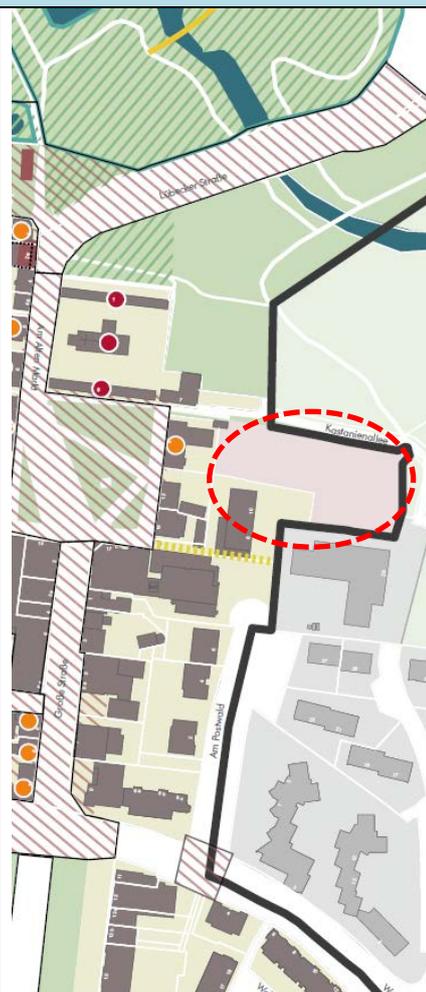


Barrierefreie öffentliche Toilette	
Umsetzungszeitraum	kurz- bis mittelfristig
Inhalt und Aufgabe	Anlage oder barrierefreie Entwicklung einer vorhandenen Toilette mit fußläufiger Erreichbarkeit vom Schloss und vom Alten Markt
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	100.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.5
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

Sanierung / Erweiterung der Kindertagesstätte Schulstraße

Umsetzungszeitraum	mittelfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Umbau der vorhandenen Kindertagesstätte</p> <p>Die älteste Kita der Stadt von 1956 bedarf einer Grundsanie- rung. Die dreigruppige Ele- mentareinrichtung ist zu mo- dernisieren. Gleichzeitig ist sie um Krippenplätze zu erwei- tern. Ob dies mit einem Anbau oder eher Neubau wirtschaft- licher zu realisieren ist, muss geprüft werden. Die Einrich- tung hat einen hohen Anteil an Flüchtlingskinder. Um diese Aufgabe zu bewälti- gen muss gleichzeitig mehr Platz für die Integration nicht nur der Kin- der, sondern auch der Eltern geschaffen werden. Dies ist durch zusätzliche Räume, in denen ein Eltern-Café, weitere Räume für Sprachmittler ge- schaffen werden, möglich.</p>	
Träger	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost	
Initiator	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost	
Kosten	ca. 800.000 €	
Nr. gem. StBauFR	-	
Finanzierung	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost, ggf. Investiti- onspakt Soziale Integration im Quartier, Kita-Förderung Bund/Land	

Neubau einer Kindertagesstätte inkl. Familienzentrum am Pfarrgarten	
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	<p>Neubau einer Kindertagesstätte für 6 Gruppen (drei Gruppen für Elementarbetreuung und drei Gruppen für Krippenkinder). Hinzu kommen weitere Räume, die als Familienzentrum von div. Beratungsstellen, Therapiezentren, Jobcenter, Sprachtherapeuten genutzt werden, um die soziale Integration im geschützten Rahmen der Einrichtung sicher zu stellen. Die Öffnung erfolgt hier für alle Eltern von Kitas, die diese Angebote nutzen können und sollen. Möglichkeiten zur Sprachförderung der Eltern während der Kitazeit sind in den separaten Räumen möglich. Angebote für ein Elterncafe oder Kochstudio für gesunde Ernährung. Möglichkeit zur weiteren Öffnung der oberen Räume.</p>
Träger	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost
Initiator	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost
Kosten	ca. 4.000.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Kirchengemeindeverband Kita Hamburg-Ost, ggf. Investitionspakt Soziale Integration, Kita-Förderung Bund/Land



Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (private Maßnahmen)	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit der Sanierungsmaßnahme
Inhalt und Aufgabe	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mittlerem und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im gesamten Fördergebiet (Förderung der unrentierlichen Kosten)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Private gemeinsam mit Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	650.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.2.1
Finanzierung	Städtebauförderung

Private Baumaßnahmen und Entwicklung privater Freiflächen in der Innenstadt	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	Durchführung von Baumaßnahmen und Freiflächenentwicklungen durch private Bauherren: Bebauung von brachliegenden Flächen oder Flächen zur Umstrukturierung (Ergänzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus); siehe Maßnahmenkarte
Träger	Stadt Ahrensburg und Privat
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	-
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Private

Sonstige Maßnahmen der Durchführung

Bewirtschaftung von Grundstücken	
Umsetzungszeitraum	gesamte Laufzeit
Inhalt und Aufgabe	Bewirtschaftung des Speichers u. Bewirtschaftung ggf. weiterer Grundstücke
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Zentrale Gebäudewirtschaft
Kosten	25.000 €
Nr. gem. StBauFR	B 2.3.3
Finanzierung	Städtebauförderung

Kunst im öffentlichen Raum: Künstlerische Gestaltung Platzraum östliche Lohe		
Umsetzungszeitraum	mittel- bis langfristig	
Inhalt und Aufgabe	<p>Durchführung eines anonymen Künstlerwettbewerbs für den Endpunkt der Achse Lohe – Rathaus</p> <p>Entwicklung des Endpunktes der Achse</p> <p>Einbindung in Umgestaltung des Straßenraums</p>	
Träger	Stadt Ahrensburg	
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt und Fachdienst Jugend und Kultur	
Kosten	150.000 €	
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 2.3.5	
Finanzierung	Städtebauförderung	

Veränderte Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee	
Maßnahmenzuordnung	sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept A 4.1)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Veränderung der Einbahnstraßenregelung zur Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Manhagener Allee; Prüfung der beiden vorgeschlagenen Varianten (vgl. Abb. 60, Abb. 61); Evaluation der Effekte
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Einzelhändler in der Manhagener Allee
Kosten	5.000 €
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg

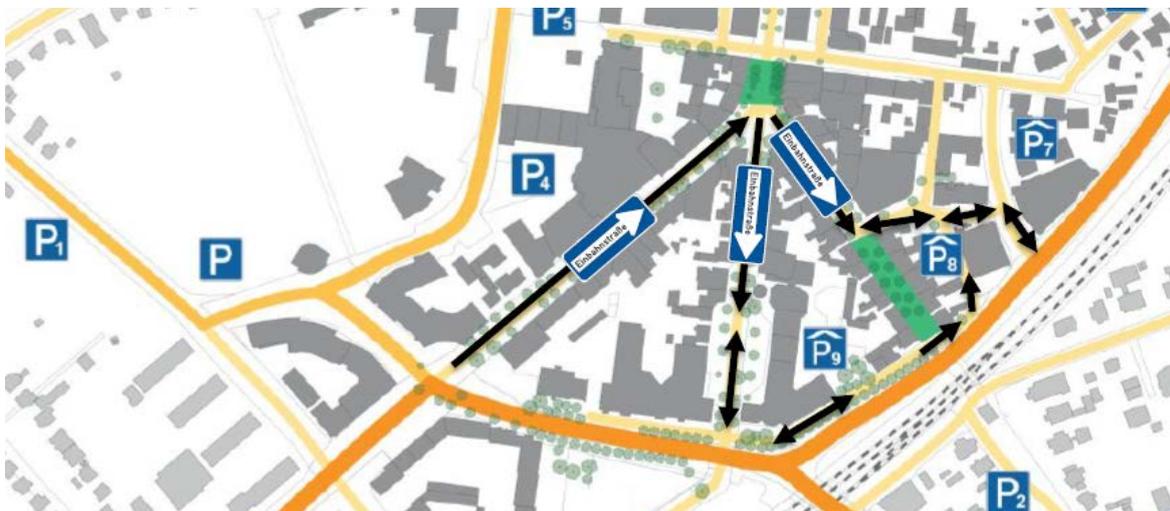


Abb. 60 Variante A: Veränderte Verkehrsführung in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.63)

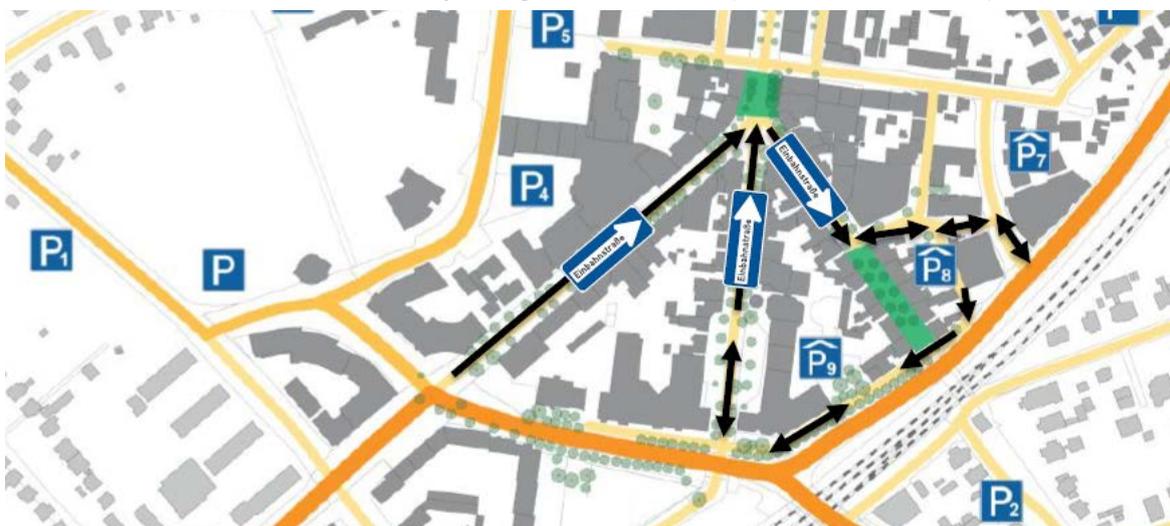


Abb. 61 Variante B: Veränderte Verkehrsführung in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.65)

Vereinheitlichung der Geschwindigkeitsregelungen in der Innenstadt	
Maßnahmenzuordnung	sonstige Maßnahme (siehe Verkehrskonzept, ohne Ziffer)
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Inhalt und Aufgabe	Flächendeckende Verkehrsberuhigung im gesamten Bereich der südlichen Innenstadt (Zone 20 im gesamten westlichen Bereich, Zone 30 im gesamten östlichen Bereich). Einheitliche Geschwindigkeitsregelungen auf dem Innenstadtring: 50 km/h, vor dem Rathaus Geschwindigkeitsreduzierung ab 30 km/h (vgl. Abb. 62)
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Weitere Akteure	Stadtforum
Kosten	-
Nr. gem. StBauFR	-
Finanzierung	Stadt Ahrensburg



Abb. 62 Vorgeschlagene Geschwindigkeitsregelungen in der Innenstadt (Quelle: GGR 2017, S.62)

Maßnahmen der Abwicklung

Sanierungs- und Entwicklungsträger	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit des Programms
Inhalt und Aufgabe	kontinuierliche Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Sanierungsträger zur Abwicklung des Sanierungsverfahrens
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	900.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 3.1
Finanzierung	Städtebauförderung, Stadt Ahrensburg

Öffentlichkeitsarbeit und Abschlussbericht	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit des Programms
Inhalt und Aufgabe	maßnahmenbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und Ausgaben für die Veröffentlichung der Ergebnisse der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	15.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 3.7
Finanzierung	Städtebauförderung

Kontoführungsgebühren	
Umsetzungszeitraum	während der gesamten Laufzeit des Programms
Inhalt und Aufgabe	Führung des Sondervermögenskontos
Träger	Stadt Ahrensburg
Initiator	Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Kosten	16.000 €
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	B 3.7
Finanzierung	Städtebauförderung, Stadt Ahrensburg

8 Kosten- und Finanzierung

8.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vor dem Hintergrund einer zügigen Umsetzung ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen darzustellen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Kostenschätzung auf der Grundlage von mit der Stadt Ahrensburg abgestimmten Kostenansätzen möglich. Dabei beinhalten die veranschlagten Kosten je Quadratmeter für die Umgestaltung der Straßenräume auch die Kosten für Straßenbäume und Beleuchtung, für eine ggf. notwendige Erneuerung der oberflächigen Entwässerungsanlagen (Straßenrinnen, Sinkkästen) sowie für ein im innerstädtischen Bereich notwendiges umfassendes und intensives Baustellenmanagement. Höhere Planungs- und Ausführungskosten im teureren Hamburger Umland sind ebenfalls inbegriffen. Nicht enthalten sind jedoch Kosten für Erneuerungsmaßnahmen der Hauptkanäle und Leitungen sowie von Grundstücksanschlüssen.

Die Kostenansätze beruhen auf Erfahrungswerten der Stadt. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist bei der Kalkulation berücksichtigt. Änderungen können sich im Zuge einer weiteren Konkretisierung und Planung ergeben.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht basiert auf den derzeit geltenden Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2015 und berücksichtigt entsprechend die vorgesehene Unterteilung in Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der Durchführung (Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen) sowie Maßnahmen der Abwicklung.

Ausgaben					
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamt- ausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter In € (brutto)	zusätzliche Mittel Kom- mune in € (brutto)
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung				
B 1.1	Vorbereitende Untersuchungen	180.000	180.000		
B 1.1	Verkehrskonzept Innenstadt	40.000	40.000		
B 1.1	Konzept zur barrierefreien Gestaltung Innenstadt/Schlossbereich	34.000	34.000		
B 1.1	Einzelhandelskonzept Innenstadt/Schlossbereich	36.000	36.000		
B 1.1	Gestaltungshandbuch Straßenräume	40.000	40.000		
B 1.1	Neue Gestaltungssatzung Innenstadt, inkl. Bahnhofsbereich, Alter Markt und Alte Katen, Manfred-Samusch-Straße	30.000	30.000		
B 1.1	Städtebaulicher Rahmenplan Weinberg	20.000	20.000		
B 1.1	Grunderwerb denkmalgeschützter Speicher	550.000	550.000		
B 1.2	Änderungen diverser Bebauungspläne, Sanierungssatzung	265.000	265.000		
		<u>1.195.000</u>	<u>1.195.000</u>		

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamtausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter in € (brutto)	zusätzliche Mittel Kommune in € (brutto)
B 2	Maßnahmen der Durchführung				
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen				
B 2.1.1	Grunderwerb und Freilegung von Grundstücken (Einzelwerte siehe Tabellenblatt Grunderwerb)	2.230.000	2.230.000		
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken (Grundstücke ohne Grunderwerb)	100.000	100.000		
B 2.1.6	Umgestaltung des Rathausplatzes	2.700.000	2.700.000		
B 2.1.6	Neugestaltung Hamburger Straße	2.400.000	2.400.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Rondeel (Barrierefreiheit)	320.000	320.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Hagener und Manhagener Allee	1.200.000	1.200.000		
B 2.1.6	Barrierefreie Anpassung der Straßenräume	135.000	135.000		
B 2.1.6	Herstellung Querverbindung zwischen Hagener und Manhagener Allee	15.000	15.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Straßen- und Platzraum östliche Lohe	800.000	800.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Neue Straße und Querung Carl-Barckmann-Straße	800.000	800.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Bei der Alten Kate	280.000	280.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Große Straße Nord (inkl. Kreuzungsbereich Kreuzung Große Straße Nord / Woldenhorn / Doppeleiche)	1.355.000	1.355.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Alter Markt und Übergang Am Alten Markt / Lübecker Straße	3.400.000	3.400.000		
B 2.1.6	Verlängerung Am Rauchhause	400.000	400.000		

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamt- ausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter In € (brutto)	zusätzliche Mittel Kom- mune in € (brutto)
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen				
B 2.1.6	Umgestaltung Schulstraße / Lübecker Str. / Schlosspark zum Innenstadt- und Schlossparkeingang	3.000.000	3.000.000		
B 2.1.6	Umgestaltung Bagatelle mit Parkeingang Badlantic und Übergang Bagatelle-Schlossinsel	2.130.000	2.130.000		
B 2.1.6	Barrierefreie Wegeverbindungen im Schlosspark und Uferbefestigung	1.530.000	1.530.000		
B 2.1.6	Barrierefreie Verbindung Schloss - Marstall über Lübecker Straße	75.000	75.000		
B 2.1.6	Neubau Fahrradparkhaus mit barrierefreiem WC (Planung und Neubau)	2.450.000	612.500	1.837.500	
B 2.1.6	Umgestaltung Straßenräume am Bahnhof und ZOB Bau sowie Erhalt/ Wiederherstellung Grünfläche (inkl. Wettbewerb)	6.920.000	6.920.000		
B 2.1.6	Parkraummanagement im Bereich Schloss / Alter Marstall: Veränderung der Beschilderung	10.000			10.000
B 2.1.6	Reduzierung der Kfz-Parkplätze in der Großen Str. Süd zugunsten von Behindertenstellplätzen, Fahrradständern u. bessere Gestaltung (25.000	25.000		
B 2.1.6	Neubau öffentliche TG unter dem Stormarnplatz	4.800.000			4.800.000
B 2.1.6	Neubau öffentliche TG unter dem Rathausplatz	2.200.000			2.200.000
B 2.1.6	Aufwertung des öffentlichen Raums in der Klaus-Groth-Str.	15.000			15.000
B 2.1.6	Ertüchtigung AOK-Knoten	1.800.000			1.800.000
B 2.1.6	Sanierung Trog und Rückbau der Parkbucht	1.420.000			1.420.000

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamt- ausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter In € (brutto)	zusätzliche Mittel Kom- mune in € (brutto)
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen				
B 2.1.6	barrierefreie Umgestaltung von Bushaltestellen (8 Bushal- testellen à 50.000 € pauschal)	400.000			400.000
	Veränderte Einbahnstraßen- regelung in der Manhagener Allee	5.000			5.000
	Vereinheitlichung der Ge- schwindigkeitsregelungen in der Innenstadt	k.A.			
	Querung Woldenhorn Am Postwald und Schäferweg	50.000			50.000
	Rückbau der Parkbuchten an der L82 / Woldenhorn	20.000			20.000
B 2.1.8	Sicherung der erhaltenswer- ten Bausubstanz: Speicher	50.000	50.000		
		<u>43.035.000</u>	<u>30.477.500</u>	<u>1.837.500</u>	<u>10.720.000</u>

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamt- ausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter In € (brutto)	zusätzliche Mittel Kom- mune in € (brutto)
B 2.2	Baumaßnahmen				
B 2.2.1	Modernisierung und Instand- setzung baulicher Anlagen Dritter	650.000	650.000		
B 2.2.2	Sanierung und Umnutzung Speicher (inkl. Nutzungskon- zept Speicher)*sowie Umge- staltung der öffentlichen Freiflächen (Außenanlagen) im Gutshofbereich	3.640.000	3.640.000		
B 2.2.3	Umgestaltung des Hauptein- gangs vom Marstall, Sanierung und Verbindung mit Nebenge- bäude	50.000	50.000		
B 2.2.3	Ergänzungsbau für das Rat- haus (Verwaltung und Politik) (Inkl. Machbarkeitsstudie)	4.000.000			4.000.000
B 2.2.3	Energetische Sanierung Biblio- theksgebäude	1.500.000		1.350.000	150.000
B 2.2.3	Barrierefreie öffentliche Toi- lette mit fußläufiger Erreich- barkeit vom Schloss	100.000			100.000
B 2.2.3	Sanierung Bruno-Bröker-Haus / Umgestaltung Freifläche Stormarnplatz	2.300.000		2.070.000	230.000
B 2.2.3	Sanierung Villa Kunterbunt	300.000		270.000	30.000
B 2.2.3	Sanierung/Erweiterung Kita Schulstraße	800.000		800.000	
B 2.2.3	Neubau Kita Pfarrgarten (inkl. Familienzentrum)	4.000.000		4.000.000	
	Private Baumaßnahmen und Freiraumentwicklungen: Neu- bau verschiedener Wohn- und Geschäftshäuser sowie Umge- staltung der privaten Freiräu- me um die Alten Katen sowie der Freiflächen im Gutshofbe- reich	k.A.			
B 2.2.5	Sanierung denkmalgeschütz- tes Rathaus (Vorgezogene Maßnahme)	10.069.570	9.521.279		548.291
		<u>27.409.570</u>	<u>13.861.279</u>	<u>8.490.000</u>	<u>5.058.291</u>

Zuweisung gem. StBauFR SH 2015	Ausgabenart	Gesamtausgaben in € (brutto)	Mittel StBauFR in € (brutto)	Mittel Dritter In € (brutto)	zusätzliche Mittel Kommune in € (brutto)
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung				
B 2.3.3	Bewirtschaftung des Speichers und weiterer Grundstücke	20.000	20.000		
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum: Kunstwerk und Kunstwettbewerb östliche Lohe	30.000	30.000		
		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>		

B 3	Maßnahmen der Abwicklung				
B 3.1	Sanierung und Entwicklungsträger (zu 50% förderfähig)	900.000	450.000		450.000
B.3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung	48.000	48.000		
B 3.7	Öffentlichkeitsarbeit und Abschlussbericht (zu 50% förderfähig)	15.000	15.000		
B 3.7	Kontoführungsgebühren (zu 50% förderfähig)	16.000	8.000		8.000
		<u>979.000</u>	<u>521.000</u>		<u>458.000</u>

Summe der Ausgaben (ohne weitere angenommene Eigenmittel der Gemeinde)	72.668.570	46.104.779	10.327.500	16.236.291
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Einnahmen		
Zuweisung gem. StBauFR SH 2015		Gesamteinnahmen in €
A 6.2.5 (2) 1	Ausgleichsbeiträge	1.676.300
A 6.2.5 (2) 2	Erzielte Einnahmen durch Bundes- und Landesgesetze	20.000
A 6.2.5 (2) 3	Veräußerung von Grundstücken (Sondervermögen)	1.600.000
A 6.2.5 (2) 4	Veräußerung bauliche Anlagen	3.500.000
A 6.2.5 (2) 5	Überschüsse aus Umlegung	
A 6.2.5 (2) 6	Zinserträge	
A 6.2.5 (2) 7	Rückflüsse aus Darlehen	
A 6.2.5 (2) 8 + A 7.3 (1) 2	Zuwendungen Dritter	3.690.000
A 6.2.5 (2) 9	Bewirtschaftungseinnahmen Grundstücke Sondervermögen	
A 6.2.5 (2) 10	Kostenerstattung für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
A 6.2.5 (2) 11 a	Erschließungsbeiträge KAG	
A 6.2.5 (2) 11 b	Zuwendung Dritter (Kreis, Land)	1.837.500
A 6.2.5 (2) 11 c	sonstige Mittel Dritter	4.800.000
A 6.2.5 (2) 11 d	Gebühren (Sondernutzungsgebühren)	6.615.433
A 6.2.5 (2) 11 e	Entgelte, z.B. Mieteinnahmen, Pachteinnahmen	2.941.950
Gesamt		26.681.183

Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	45.987.387
--	------------

Finanzierung	
Zu finanzierende Summe	45.987.387
Eigenmittel der Stadt Ahrensburg für nicht förderfähige Maßnahmen	16.236.291
Eigenmittel der Stadt Ahrensburg für nicht förderfähige Maßnahmen p.a. (15 Jahre Laufzeit)	1.082.419,4
Zu finanzierende Summe StBauFR)	29.751.096
Anteil Bund (1/3 Summe StBauFR)	9.917.032
Anteil Land Schleswig-Holstein (1/3 Summe StBauFR)	9.917.032
Anteil Stadt Ahrensburg (1/3 Summe StBauFR)	9.917.032
Kommunaler Anteil StBauFR p.a. (15 Jahre Laufzeit)	661.135,5

9 Verfahrensrechtliche Abwägung

9.1 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts dienen dazu, städtebauliche Missstände zu beheben und das Gebiet nachhaltig aufzuwerten.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich auch überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen.

Substanzschwächen

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu erfassen und zu lokalisieren.

Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionschwächen vorliegen, die städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen (vgl. Kap. 5.3 und 5.4).

9.2 Sanierungserfordernis

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben sind, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern.

Die gegenwärtige Situation mit modernisierungsbedürftiger Bausubstanz, teilweise untergenutzten und brach liegenden Flächen, stellenweise mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen mit geringer Aufenthaltsqualität und fehlender Orientierung, mangelhafter Barrierefreiheit sowie verkehrlichen Konflikten beeinträchtigt die Attraktivität der Innenstadt, obgleich diese auch über vielfältige stadträumliche Potenziale verfügt (attraktiver historischer Stadtgrundriss, historische Bausubstanz, funktionierender vielfältiger und kleinteiliger Einzelhandel, vielfältige Nutzungen).

Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, besteht die Möglichkeit über das besondere Städtebaurecht entsprechende Gebiete auszuweisen. Damit kann die Innenstadt mit dem Schlossbereich entsprechend ihrer Lage und Funktion weitere Attraktivität und Zentralität entfalten.

9.3 Sanierungsziele

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm und den damit verbundenen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten, wird ein positiver Effekt auf eine wirksame, aktive Beseitigung der städtebaulichen Missstände erwartet. Es werden wesentliche Impulse für die Sicherung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes als Standort für Wirtschaft, Wohnen, Kultur und Freizeit erwartet.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, sind die allgemeinen Entwicklungsziele sowie die darauf aufbauenden Sanierungsziele in Kapitel 6 dargestellt worden (vgl. hierzu auch Kartegrundlage „Städtebauliches Zielkonzept“).

Die Sicherung, der Erhalt und die Instandsetzung der historischen städtebaulichen Struktur sowie die Sicherung und der Erhalt der historischen Bausubstanz spielen dabei eine vorrangige Rolle im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz."

9.4 Abwägung der Verfahrenswahl

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB dienen dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und geeignet ist. In diesem Zusammenhang bilden die vorbereitenden Untersuchungen die zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Wahl des städtebaulichen Instrumentariums im Untersuchungsgebiet.

Für die Entwicklung der Innenstadt lassen sich drei mögliche Verfahrensarten unterscheiden:

- die "Städtebauliche Erhaltungssatzung" nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB,
- das "Vereinfachte Sanierungsverfahren" nach § 142 Absatz 4 BauGB oder
- das "Umfassende Sanierungsverfahren" unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Maßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab und liegt nicht im Ermessen der Stadt. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Entwicklung und Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Maßnahmen im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen in der Regel nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes und Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB sowie die Neuordnung von Grundstücken beabsichtigt und werden neue Baurechte geschaffen, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden, so dass die Wahl des umfassenden Verfahrens angemessen ist.

In der Tabelle auf der folgenden Seite werden beispielhaft die unterschiedlichen Verfahrensarten dargestellt:

Rechtliche und Finanzierungsinstrumente verschiedener Verfahren

Städtebauliche Erhaltungssatzung § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB	Sanierung (vereinfachtes Verfahren) § 142 Absatz 4 BauGB	Sanierung („umfassendes Verfahren“) § 142 Absatz 4 unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ¹⁵⁰
<p><u>Ziel:</u> Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) Satz 1 BauGB)</p>	<p><u>Ziel:</u> Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes durch Behebung städtebaulicher Missstände (Funktions- oder Substanzschwächen) (§ 136 BauGB)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben: Die Genehmigung darf "nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist." § 172 Abs. 3 BauGB • Förderung von Freilegungen bis zu 50% • Grunderwerb nur für Erschließung oder Gemeinbedarf förderfähig • Ausschluss von Förderatbeständen 	<ul style="list-style-type: none"> • gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke • besonderer Genehmigungsvorbehalt kann ausgeschlossen werden => kein Sanierungsvermerk im Grundbuch • Beteiligung an Kosten für Erschließungsmaßnahmen entsprechend der allgemeinen Vorschriften gemäß § 127 Abs. 2 BauGB / KAG (Erschließungsbeiträge). Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausgeschlossen. • steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG) • Ausschluss von Förderatbeständen (s.o.) 	<ul style="list-style-type: none"> • gesetzliches Vorkaufsrecht für Grundstücke • besonderer Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben (z.B. Verkauf oder Teilung eines Grundstückes, Modernisierung, Abschluss von Mietverträgen). => Sanierungsvermerk im Grundbuch • besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB finden Anwendung. Die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt.¹⁰² • steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer (§ 7h EStG)

¹⁰² Die Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet.

9.5 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u.a. dazu beitragen, dass die bauliche Struktur nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen weiterentwickelt wird, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden (vgl. § 136 Abs. 4 BauGB).

Die bestehenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet (Innenstadt und Schlossbereich Ahrensburgs) wirken sich aktuell negativ auf den Gesamteindruck der Innenstadt aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Stadt Ahrensburg als bedeutendes Mittelzentrum im Kreis Stormarn leistet daher einen wesentlichen Beitrag.

9.6 Vorschlag zur Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung und Größe eines Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann und beruht auf der Feststellung von städtebaulichen Missständen. Diese konzentrieren sich sowohl im südlichen Bereich der Innenstadt (vom Bahnhof über den Rathausplatz sowie um die „Drei Strahlen“) als auch im nördlichen Bereich der Innenstadt (von der Kreuzung Bei der Doppeleiche/Woldenhorn/Große Straße bis zum Gutshof-Bereich). Im mittleren Bereich um die Klaus-Groth-Straße herum werden ebenfalls kleinere städtebauliche Missstände festgestellt, die den öffentlichen Raum betreffen.

Östlich der Großen Straße (Süd) liegen nur wenige städtebauliche Missstände vor. Es handelt sich dabei um einen Bereich mit einigen städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäuden (kleinteilige Villenstruktur um die Königstraße), die – ebenso wie die Straßenräume – überwiegend in einem guten baulichen Zustand sind.

Nach Abwägung der oben genannten Instrumente wird vorgeschlagen das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB festzusetzen. Für dieses Gebiet muss entsprechend eine Sanierungssatzung beschlossen werden.

Dieser Empfehlung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

In der südlichen Innenstadt finden sich neben einigen Substanzschwächen insbesondere Funktionsschwächen im öffentlichen Raum und auf einzelnen Grundstücken, die der Bedeutung dieses Stadtgebietes als funktionierende, lebendige Innenstadt nicht gerecht werden.

Um diese Schwächen zu beheben ist insbesondere im Bereich Manfred-Samusch-Straße, Stormarnplatz und Rathausstraße eine Neuordnung und Neubebauung von Grundstücken erforderlich. Dabei können die rechtlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechts (allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke unter Berücksichtigung von Finanzierung, besondere Genehmigungsvorbehalte) und finanzielle Instrumente (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer, umfassende Finanzierung bei der von Freilegungen und beim Grunderwerb, Förderung städtebaulicher Wettbewerbe, Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen) die Umsetzung der Sanierungsziele unterstützen.

Im Bereich der „Drei Strahlen“ liegen neben kleineren Substanzmängeln an den Gebäuden insbesondere Funktionsschwächen im öffentlichen Raum (Erschließungsanlagen) vor. Hier ist zur Anwendung des umfassenden Verfahrens eine besondere Abwägung erforderlich. Die Umgestaltung der Straßenräume und die Modernisierung der Gebäude macht grundsätzlich keine Festsetzung als Sanierungsgebiet erforderlich. Allerdings erfordert die Neuordnung einzelner Grundstücke (Durchgang an der Manhagener Allee, Grundstücke an der Neuen Straße, Parkhaus, Endpunkte der Lohe) einen Grunderwerb im Sinne des Zwischenerwerbs zur Neuordnung der Flächen. Zudem sind durch die Aufwertung der öffentlichen Räume mittels Städtebauförderung Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die die Anwendung des umfassenden Verfahrens erfordern.

Auch im Bahnhofsbereich liegen Funktionsschwächen des öffentlichen Raumes vor. Der Bahnhof wird einem wichtigen Umsteigepunkt einer wachsenden Kleinstadt nicht mehr in vollem Maße gerecht. Es handelt sich um einen dynamischen Bereich, in dem auch Umstrukturierungen von Grundstücken vorgesehen sind. Daher ist dieser Bereich ebenfalls als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festzusetzen.

Im nördlichen Innenstadtbereich von der nördlichen Großen Straße bis zum alten Gutshof liegen ebenfalls verschiedene städtebauliche Missstände in Form von Funktionsschwächen und brach liegenden Grundstücken vor. Aufgrund der erforderlichen Neuordnung, insbesondere der Grundstücke um die Alten Katen und um den Alten Markt aber auch im Bereich des Gutshofes, soll dieser Bereich ebenfalls als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgesetzt werden.

Bei dem mittleren Bereich der Innenstadt handelt es sich um einen durch besondere städtebauliche Strukturen gekennzeichneten Bereich. Während sich im westlichen Bereich, am Reeshoop, noch einzelne Gebäude der Jahrhundertwende befinden, ist die Bebauung an der historischen Großen Straße vor allem durch Gebäude aus der Umbauphase der Ahrensburger Innenstadt der 1970er bis 1980er Jahre geprägt. Um die Königstraße herum befinden sich wieder kleinteilige Gebäude der Jahrhundertwende. Diese kleinteilige Struktur im Osten und im Westen sowie die Dichte an der Großen Straße stellen eine typische städtebauliche Situation in der Ahrensburger Innenstadt dar. Im gesamten mittleren Bereich finden sich – abgesehen von Mängeln bei der Barrierefreiheit und der eingeschränkten Erlebbarkeit der Großen Straße als attraktiver historischer Platz – kaum städtebauliche Missstände. Aufgrund seiner Lage sowie punktuellm mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden soll dieser Bereich in das "Sanierungsgebiet Ahrensburg Innenstadt" mit einbezogen werden.

Die Behebung der Substanz- und Funktionsschwächen in den Bereichen des Untersuchungsgebietes ist insbesondere durch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und weitere Baumaßnahmen (§148 BauGB) zu erreichen.

Um diese Maßnahmen gemäß den Zielen der Sanierung umzusetzen, sollten diese durch die Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 BauGB begleitet werden.

Zusätzlich fließt in die Abwägung der Tatbestand ein, dass eine Erhebung von Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen nach KAG (im Erhaltungsgebiet oder im Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren) für die Eigentümer höhere Kosten zur Folge haben kann als die Abführung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen nach Abschluss der Sanierung.

9.7 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierung sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept, das mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde, sind die Maßnahmen konkretisiert worden. Angesichts der notwendigen Investitionen in den öffentlichen Raum sowie des punktuellen Umstrukturierungsbedarfs von öffentlichen und privaten Grundstücken ist der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich und zweckmäßig. Diesem stehen die privaten Belange teilweise entgegen, da Grundstückseigentümer in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt werden. Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie die steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) werden jedoch finanzielle Anreize gesetzt, die dieser Rechtsbeschränkung entgegenstehen.

In Einzelfällen kann über einen Härteausgleich angemessen reagiert werden. Die dem Gemeinwohl dienende Entwicklung der Innenstadt erhält demgegenüber Vorrang.

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Da weder erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen im Gebäudebestand noch ein erheblicher Mietanstieg für die Bevölkerung zu erwarten sind, geht die Stadt Ahrensburg davon aus, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Zurzeit wird daher kein Anlass gesehen, grundsätzliche Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund wird von der Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB abgesehen.

Ein sanierungsbedingter Umzug von Bewohnern oder Gewerbetreibenden wird nur ausnahmsweise im Einzelfall notwendig sein. In diesem Fall sind durch die Stadt Ahrensburg gemeinsam mit den Betroffenen konkrete Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die Stadt Ahrensburg wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ausführlich beteiligen und beraten.

9.8 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Einzelne Eigentümer haben im Rahmen von Einzelgesprächen bereits ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung in Gesprächen betont. Im Umsetzungskonzept wurde aufgezeigt, wie die Realisierung und der Einsatz von Mitteln über einen Zeitraum von rund 15 Jahren verteilt werden kann, so dass es zu einer Verteilung von finanziellen Investitionen und Ausgaben kommt. Der Zeitraum von 15 Jahren wird als realistisch angesehen.

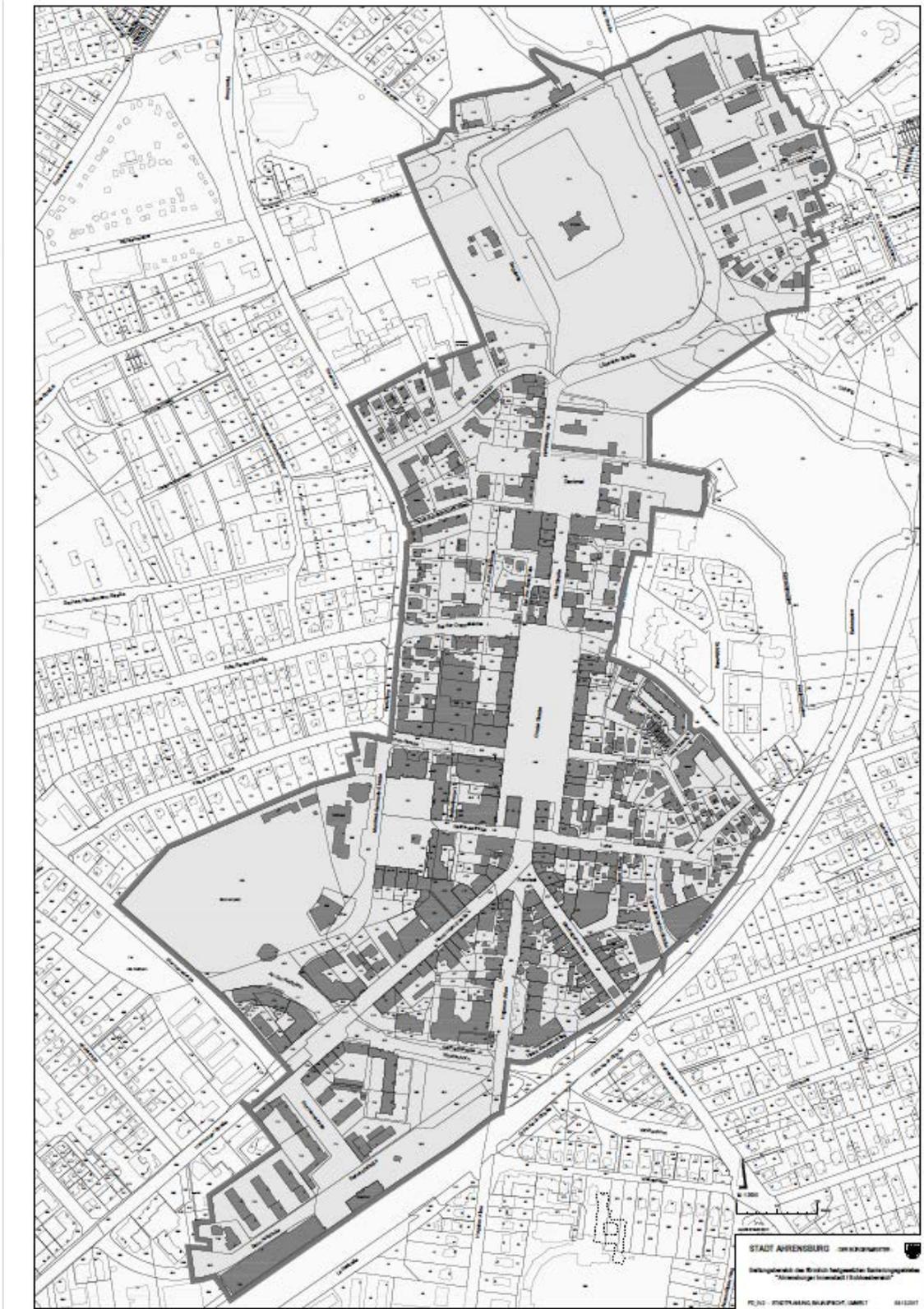


Abb. 63 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die Eigentümer und Gewerbetreibenden im Gebiet sind im Rahmen einer Eigentümerversammlung am 11. April 2016 über das Verfahren und mögliche Festlegungen als Sanierungsgebiet informiert worden.

Rund 130 Personen folgten der Einladung zu der Veranstaltung im Marstall. Der ausgelegte Fragebogen wurde lediglich von 35 Personen ausgefüllt und beantwortet, zeigt jedoch eine gewisse Zustimmung zur Bedeutung und zu den Zielen der Innenstadtentwicklung.

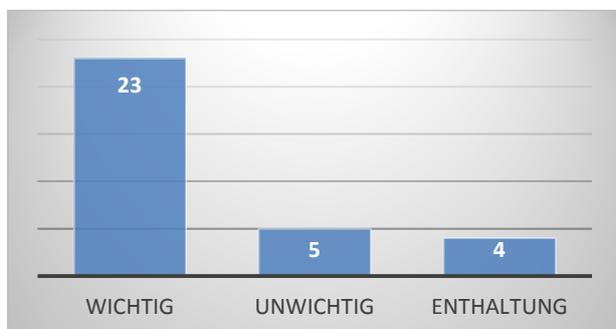


Abb. 64 Bedeutung der Innenstadtentwicklung

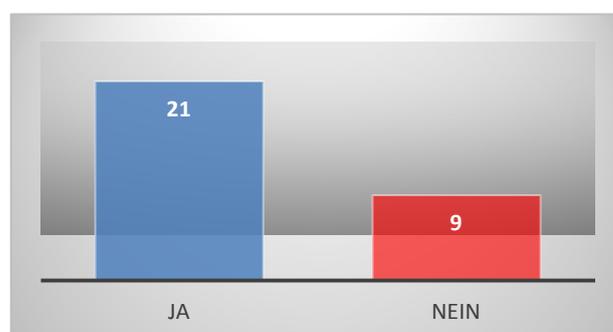


Abb. 65 Zustimmung zu den Entwicklungszielen

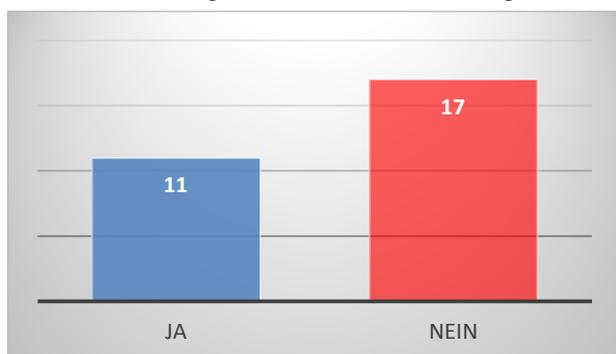


Abb. 66 Kurzfristig geplante Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen

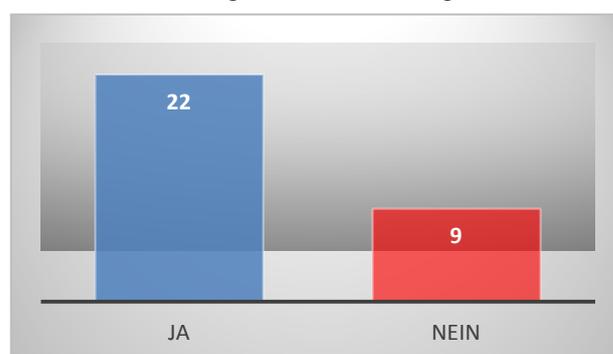


Abb. 67 Mittelfristig geplante Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen

9.9 Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben von den vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und über ihre Belange und Anregungen befragt.

Im Rahmen dieser Beteiligung (15.09.2017 bis 30.10.2017 bzw. Verlängerung bis zum 12.11.2017) haben sich 18 öffentliche Aufgabenträger mit Hinweisen in den Prozess eingebracht (vgl. Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung in der Anlage). Einzelne haben auch Ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt. Wesentliche Änderungen der Vorbereitenden Untersuchungen sind nicht erforderlich.

9.10 Durchführbarkeit

Innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebietes ist eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit möglich.

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die städtebauliche Sanierung muss daher im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein.

Zur Gewährleistung dieser zügigen Durchführbarkeit kann ein Sanierungsträger eingesetzt werden, der die Stadt Ahrensburg bei der Umsetzung unterstützt und berät. Die Entscheidung ob ein Treuhandvermögen (§ 160 Bau GB) gebildet werden soll, ist im Vorfeld des Vergabeverfahrens zu treffen.

Das Konzept beinhaltet nicht nur öffentliche sondern auch private Maßnahmen, so dass für den Erfolg der Maßnahme ein regelmäßiger Austausch untereinander unerlässlich ist. Die Zusammenarbeit und insbesondere die Kommunikation und Kooperationen zwischen den privaten Akteuren, der Verwaltung, der Politik und den Bürgern muss daher fortgesetzt werden. In einzelnen Projekten und Maßnahmen gilt es die Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere der betroffenen Anlieger, in Form von Werkstätten, Dialogen und Gesprächsrunden fortzuführen.

Im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen kann darüber hinaus aktiven Bürgern und Akteuren die Möglichkeit zur Unterstützung von Projektumsetzungen geboten werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anlagemöglichkeiten für Privatpersonen in Zeiten der angespannten wirtschaftlichen Situation unsicherer geworden sind und das Vertrauen in die internationalen Finanzmärkte sinkt. Der zunehmende Trend in reale und lokale Projekte investieren kann aufgegriffen werden. In Ahrensburg bietet sich insbesondere die Aktivierung und Wiederbelebung des Speichers an, ein Beispielprojekt für lokale Investitionen zu werden, etwa in Form eines Bürgerfonds. Ein entsprechendes Fondsmanagement kann im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt werden.

Für die Attraktivierung und Belegung des historischen Stadtgrundrisses bildet das Parkraumkonzept mit dem Ersatz wegfallender öffentlicher Parkplätze durch zentral gelegenen Parkieranlagen und einer differenzierten Bewirtschaftung der Parkplätze eine wichtige Grundlage. Die Stadt Ahrensburg hat daher die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Tiefgarage unter dem Stormarnplatz in den Haushalt 2017 eingestellt.

Die finanzielle Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen konnte auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden, Die prognostizierten Kosten sind in Kap. 8 dargestellt. Ebenfalls in Kap. 8 dargestellt, ist die umfangreiche Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln im Rahmen der Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR 2015). Mit der Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Programmsegment städtebaulicher Denkmalschutz durch das Innenministerium Schleswig-Holstein wurde der wichtigste Finanzierungbaustein gesichert. Die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Ahrensburg wird im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abgesichert.

Sollten sich im weiteren Durchführungszeitraum aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen einzelne Maßnahmen als nicht finanzierbar erweisen, beeinträchtigt dies nicht die Umsetzung und den Erfolg der Gesamtmaßnahme.

9.11 Monitoring und Fortschreibung der städtebaulichen Planung

Gemäß Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) ist zur Steuerung der Umsetzung und zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie als Grundlage für die Fortschreibung der städtebaulichen Planung ein Monitoring aufzubauen. Dabei ist die städtebauliche Planung mindestens alle 5 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf unter Beteiligung aller Betroffenen fortzuschreiben.

Zur Überprüfung der städtebaulichen Planung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren gewählt. Diese Indikatoren sind den jeweiligen Entwicklungszielen zugeordnet. Während die quantitativen Indikatoren im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kontinuierlich fortgeschrieben werden können, sind für die Evaluation mittels qualitativer Indikatoren separate Erhebungen notwendig.

Entwicklungsziel	Quantitative Indikatoren	Qualitative Indikatoren
Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung der erhaltenswerten Bausubstanz und der Straßen- und Platzräume des historischen Stadtgrundrisses	Anzahl der modernisierten Gebäude: Ausgangslage: Von 275 Gebäude im Gebiet weisen 90 Gebäude einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und sind nicht zur Freilegung vorgesehen Größe der erneuerten Flächen des historischen Stadtgrundrisses (inkl. Bahnhofsbereich) Ausgangslage: 5,75 ha Straßen- und Platzräume sind zur Umgestaltung vorgesehen (ohne Jugendpark und Rathausvorplatz, AOK-Knoten und Trog)	
Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten von Stadtplätzen, Straßenräumen und Grünflächen		Bewertung der Aufenthaltsqualität der Stadtplätze nach Jan Gehl (s.u.)
Sicherung und Entwicklung des vielfältigen Einzelhandelsangebotes in der südlichen Innenstadt	Leerstand der Ladenlokale in der südlichen Innenstadt; Ausgangslage: Zum Zeitpunkt der Leerstandserhebung im Rahmen der VU befinden sich im Innenstadtbereich zwischen Woldenhorn und Bei der Doppeleiche 10 leerstehende Läden	Neue Geschäfte in der südlichen Innenstadt
Entwicklungsziel	Quantitative Indikatoren	Qualitative Indikatoren

Belebung des gesamten Gebietes durch neue Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen		Neue Freizeit-, Bildungs-, gastronomische und kulturelle Angebote im Gebiet
Stärkung der historisch bedeutsamen Orte der Stadt durch neue gastronomische und kulturelle Angebote		Neue gastronomische und kulturelle Einrichtungen an den historisch bedeutsamen Orten (Große Straße, Alte Katen, Alter Markt, Schlossbereich mit Gutshof)
Neue Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen	Zahl der neuen Wohneinheiten	
Verbesserung der Erreichbarkeit und der Verkehrsbelastung	<p>Zahl der Parkplätze in der <u>südlichen Innenstadt</u> Ausgangslage: rund 1.800 öffentlich zugängliche Parkplätze (ohne Parkhaus am Bahnhof) davon liegen 150 am Rathausplatz, rund 40 in den drei Strahlen und 24-60 in der Großen Straße</p> <p>Zahl der Parkplätze in der <u>nördlichen Innenstadt/ Schlossbereich</u> Ausgangslage: Auf dem Multifunktionsplatz und in der Lübecker Straße befinden sich rund 80 Parkplätze</p> <p>Zahl der barrierefreien Bushaltestellen: Ausgangslage: alle 8 Bushaltestellen sind nicht barrierefrei</p>	
Weitgehende Barrierefreiheit von Innenstadt und Schlossbereich	<p>Zahl der noch nicht barrierefreien Querungen Ausgangslage: Im Gebiet befinden sich rund 30 eingeschränkt nutzbare Querungen, denen es an Barrierefreiheit mangelt</p> <p>Zahl der neuen Sitzgelegenheiten</p>	

Zur Fortschreibung der städtebaulichen Planung wird empfohlen, die gemäß der oben genannten quantitativen Indikatoren messbaren Entwicklungen im Fördergebiet kontinuierlich fortzuschreiben. Darüber hinaus sollten auch Erfolgsfaktoren, Verzögerungsgründe oder Hemmnisse aufgenommen werden. Regelmäßig, mindestens alle drei Jahre, sollten überholte Maßnahmen und Ziele mit Modifizierungs- oder Streichungsvorschlägen versehen werden. Die Liste soll dem zuständigen Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg vorgelegt und formal abgenommen werden. Diesem obliegt die Aufgabe regelmäßig über die geplante Realisierung und Finanzierung vor dem Hintergrund des städtischen Haushalts zu entscheiden.

Die qualitativen Indikatoren (neue Geschäfte, gastronomische, kulturelle und Bildungseinrichtungen) können sachlich beschrieben und gemäß ihrer Entwicklung (sehr positiv, positiv, unverändert, negativ oder sehr negativ) für die einzelnen Teilräume der Stadt bewertet werden.

Ein besonderes Ziel der Gesamtmaßnahme liegt in der Verbindung von Innenstadt und Schlossbereich und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen- und Platzräumen. Diese Zielerreichung ist ebenfalls nur unzureichend quantitativ (bspw. durch Zahl der Passanten) zu messen.

Daher wird vorgeschlagen alle fünf Jahre zum einen eine Befragung von Innenstadtbesuchern zur Aufenthaltsqualität und Laufwegen durchzuführen und zum anderen eine Bewertung der relevanten Innenstadtplätze und öffentlichen Räume nach Jan Gehl vorzunehmen (vgl. dazu auch Hinweis zum Monitoring der Stadt Itzehoe, in Stadt Itzehoe 2017, Anlage 1).

Der dänische Stadtplaner Jan Gehl hat 12 Kriterien zur Bewertung öffentlicher Räume entwickelt. Dabei unterscheidet er die Themenfelder „Schutz“, „Komfort“ und „Freude“ die in einer Matrix dargestellt werden und eine detaillierte Beschreibung von Stadträumen ermöglicht (vgl. Abb. 69). Die genannten Merkmale werden durch die drei Kategorien: gut, durchschnittlich und schlecht beurteilt und mit unterschiedlichen Farben dargestellt.

So kann für jeden Raum eine Matrix erstellt werden, die die jeweiligen Defizite und Qualitäten verdeutlicht (vgl. Abb. 68). Diese Bewertung sollte für die folgenden Plätze vorgenommen werden: Bahnhofsvorplatz mit Busbahnhof, Rondeel, Rathausplatz, Große Straße, Alter Markt, Eingangsbereich zum Schlosspark und Schlosspark sowie Alter Gutshof (vgl. dazu auch Karte Integriertes Entwicklungskonzept).

Um Entwicklungen darstellbar zu machen, sollten möglichst vor der Entwicklung der Stadtplätze Anfangserhebungen durchgeführt werden.

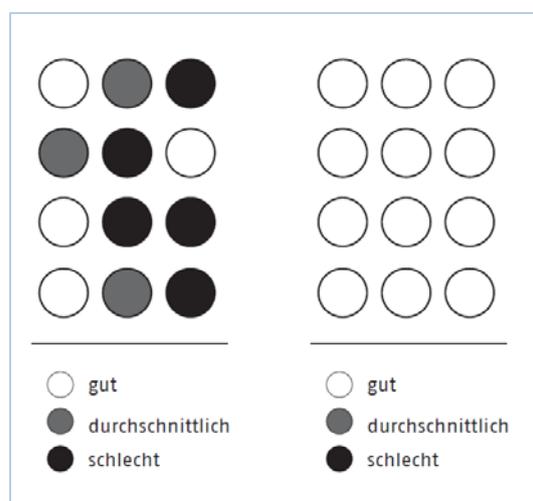


Abb. 68 Exemplarische Bewertung eines öffentlichen Raums vor und nach der Aufwertung, nach Jan Gehl (Quelle: Stadt Itzehoe 2017, Anlage 1)

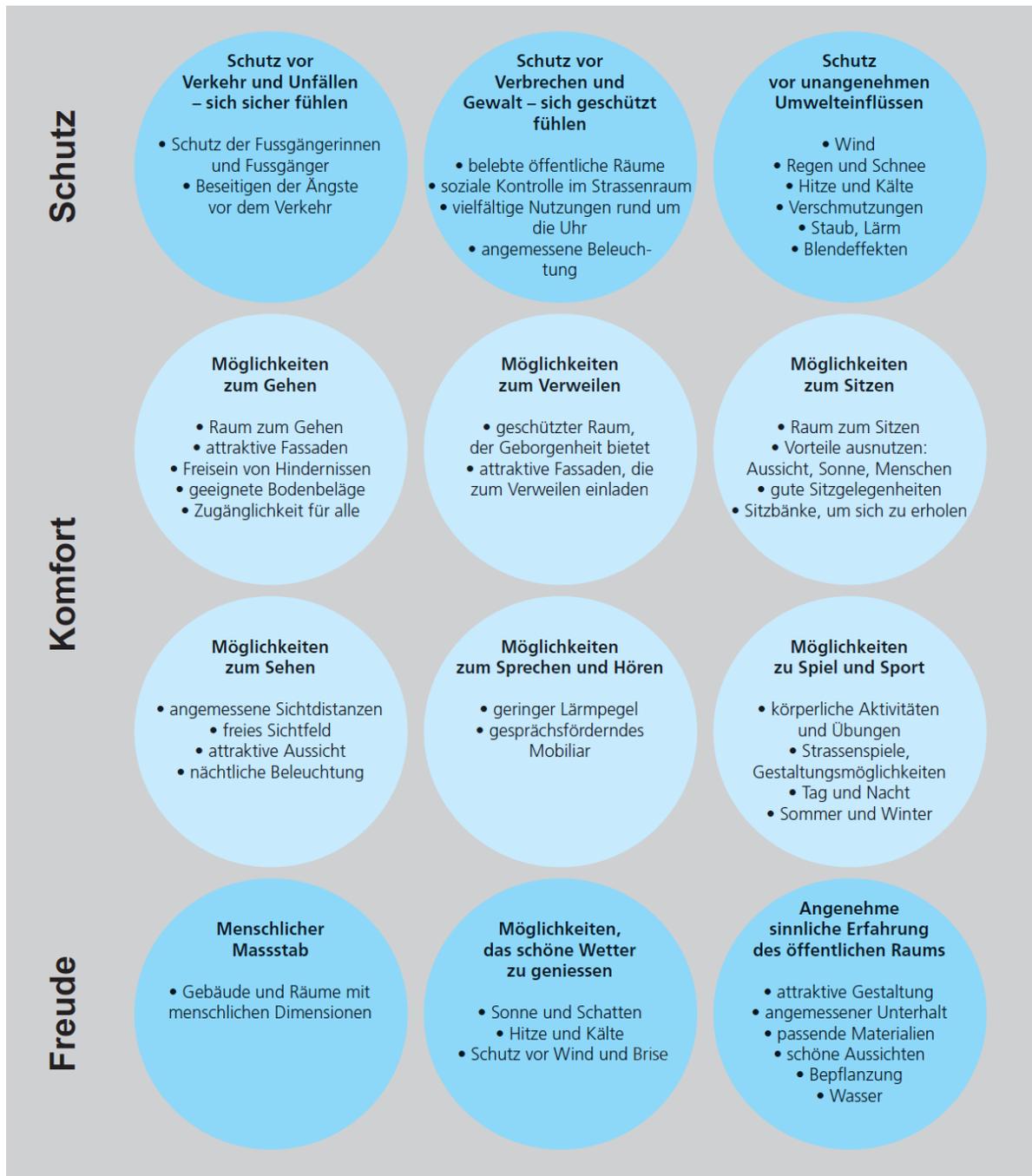


Abb. 69 12 Qualitätskriterien öffentlicher Räume (entnommen aus: Qualität von öffentlichen Räumen. Methoden zur Beurteilung der Aufenthaltsqualität. Zürich 2015 (Quelle: Stadt Itzehoe 2017, Anlage 1)

10 Literatur

Habich, Johannes (1976): Stadtkernatlas Schleswig-Holstein, Kultusministerium des Landes Schleswig-Holstein, Neumünster

Ministerium für Justiz, Kultur und Europa Schleswig-Holstein (2015): Häufige Fragen und Antworten zur Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein, Kiel

Reichardt, Christa; Lange, Hermann-Jochen (1986): Die Große Straße in Ahrensburg, Neumünster.

Stadt Ahrensburg (Hg.)(1991): Rahmenplan – Denkmalpflegerischer Zielplan, Ahrensburg / Hamburg

Stadt Ahrensburg (Hg.) (1986): Die Große Straße in Ahrensburg, gestern – heute – morgen, Ahrensburger Heft Nr. 6, Ahrensburg.

Stadt Ahrensburg (Hg.) (1992): Die Innenstadt von Ahrensburg, Identität bewahren – Zukunft gestalten, Ahrensburger Heft Nr. 2, Ahrensburg.

Stadt Itzehoe (Hg.): Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ Itzehoe mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK), Itzehoe 2017

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014, STATISTISCHE BERICHTE, Kennziffer: A I 2 - vj 4/14 SH, Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein, 4. Quartal 2014

von Buttlar, Adrian; Meyer, Margita M. (1996): Historische Gärten in Schleswig-Holstein, Heide

Wahl, Georgia; Westphal-Lamp'Il, Ingrid (2003): Ahrensburg - Stadt mit Adelsprädikat: Ahrensburg - City with a Noble Title. Medien-Verlag Schubert.

Ziehse, E.; Rahlf, H. (1980): Geschichte Ahrensburgs, Nach authentischen Quellen und handschriftlichen Akten bearbeitet, Anhang enthaltend: Sagen, Märchen und Erzählungen aus dem Gute Ahrensburg und dem Kreise Stormarn 1882. Ahrensburg.

Vermerke

FD Kita: Stellungnahme zu Kita-Bedarfen in der Innenstadt (Frau Anja Gust) vom 15.12.2015

Internet

<http://www.schloss-ahrensburg.de/das-schloss/geschichte/>

<http://www.marstall-ahrensburg.de/marstall/geschichte/>

<http://www.ahrensburg.de/index.phtml?mNavID=57.3&sNavID=1483.182&La=1>

Konzepte und Gutachten

BulwienGesa (2009): Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg, Berlin

CIMA Beratung + Management (2007): Stadtmarketing Ahrensburg Bericht Analyse, Lübeck

CIMA Beratung + Management (2012): Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, Lübeck

Gisbertz, Dr. Olaf (2014): Stellungnahme zu Fragen der Denkmalwürdigkeit, Institut für Baugeschichte, TU Braunschweig

Kloft, Prof. Dr.-Ing. Harald; Hoyer, Dipl.-Ing. Architekt Sebastian (2014): Stellungnahme zu Auswirkungen und Folgen im Falle der Eintragung in das Denkmalsbuch, Institute für Building Documentation, TU Braunschweig

Kreis Stormarn (Hg.)(2000): Tourismus im Kreis Stormarn – Leitbild und Entwicklungskonzept, mit Unterstützung von: Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH – in Kooperation mit der Christian-Albrechts-Universität Kiel

Kreis Stormarn (Hg.)(2015): Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn, Bearbeitung von: BPW baumgart+partner

LÄIRM CONSULT (2015): Lärmaktionsplanung der Stadt Ahrensburg (2. Stufe, 2013) – Fortschreibung Lärmaktionsplanung der 1. Stufe, Bargteheide

Stadt Ahrensburg (ca. 1990): Rahmenplan Erläuterungsbericht, Bearbeitung von: Architekten Stabenow+Siemonsen, Dorsch Consult Ingenieur GmbH

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2006): Realisierungskonzept Ahrensburg, Bearbeitung von: Hebenstreit Landschaftsarchitekten

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2008): Das Älterwerden gestalten – Planung altersgerechter Lebensräume in Ahrensburg, Bearbeitung von: Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Hamburg

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2008): Ergebnisbericht Zukunftswerkstatt Ahrensburg, Bearbeitung von: RAUM & ENERGIE - Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH, Wedel/Hamburg

Stadt Ahrensburg (2009): Die Ahrensburger Innenstadt, Aktuelle Entwicklungen, FD Stadtplanung, IV.2.1, Präsentation aktueller Projekte

Stadt Ahrensburg (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bearbeitung von: Düsterhöft – Architektur und Stadtplanung und BPW Hamburg

Stadt Ahrensburg (2011): Rathausplatz – Midissage – Zwischenstandbericht zur Bürgerbeteiligung – Ideeneinreichung

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2012): Erläuterungsbericht Radverkehrskonzept Stadt Ahrensburg – Verkehrstechnische Untersuchung neuer Alltagsrouten, Bearbeitung von: SCHMECK · JUNKER Ingenieurgesellschaft mbH

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2012): Masterplan Verkehr Ahrensburg 2012, Bearbeitung von: urbanus GbR und Gertz Gutsche Rümenapp, GGR

Stadt Ahrensburg (2015): Bebauungsplan Nr. 94 Lindenhof - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Präsentation des Fachdienstes Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt im Rahmen der Sitzung des BPA am 01.07.2015

Stadt Ahrensburg(Hg.) (2014): Jugendplan der Stadt Ahrensburg

Stadt Ahrensburg (Hg.)(2015): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Ahrensburg, Bearbeitung: bofest consult Düsseldorf/Berlin

Stadt Ahrensburg(Hg.) (2014): Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Ahrensburg, 7. Fortschreibung

Stadt Ahrensburg (Hg.)(2015): Schulentwicklungsplanung der Stadt Ahrensburg für die Jahre 2015-2019

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2015): Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014, Lübeck

Stadt Ahrensburg (Hg.) (2016): Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Rathaus Ahrensburg, in Zusammenarbeit mit BIG-STÄDTEBAU GmbH, Regionalbüro Hamburg

11 Fachkonzepte, erstellt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

Gertz Gutsche Rümenapp (GGR) GbR (2017): Verkehrskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt / Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg, Hamburg

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2016): Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt, Hamburg

Tollerort entwickeln & beteiligen / Hunck+Lorenz Freiraumplanung (2016): Konzept zur Barrierefreiheit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg, Hamburg

12 Kartenverzeichnis (siehe separater Band)

Übersichtskarte

Eigentümer

Gebäudealter

Wohnen

Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf Straßenräume

Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf Gebäude

Denkmalschutz, städtebaulich bedeutsame historische Gebäude und Grünflächen

Grün- und Freiflächen / Plätze

Mängel

Entwicklungsziele

Städtebauliches Zielkonzept

Zielkonzept Nutzungen

Maßnahmen

13 Anlagen

13.1 Beteiligung

Fachgespräche

Ziel der Fachgespräche war es, frühzeitig einen umfassenden Einblick in die Vor-Ort-Situation zu erhalten und zu erfahren, wo aus Sicht verschiedener Akteure die Stärken und Schwächen der Innenstadt liegen. In Ergänzung zur Gutachtersicht bildeten die Erkenntnisse aus den Fachgesprächen eine wichtige Grundlage für die Analyse. Aber auch im Hinblick auf konkrete Maßnahmen ist das Wissen der Akteure wertvoll und trägt zu einem schlüssigen und umsetzbaren Entwicklungskonzept bei. Zu den Gesprächsrunden wurden Personen eingeladen, die sich aufgrund ihrer beruflichen Funktion oder über das Engagement in Organisationen und Vereinen besonders gut mit der Entwicklung der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten auskennen.

Am 8. Juli 2015 wurden mit rd. 40 Vertreterinnen und Vertreter Fachgespräche zu verschiedenen Themen durchgeführt. Die Fachgespräche wurden in folgenden thematischen Diskussionsrunden geführt:

- Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistung / Gemeinbedarf,
- Verkehr / Mobilität sowie
- Stadtbild + Baukultur / Freiraum + Freizeit + Kultur / Wohnen

In den einzelnen Gesprächsrunden wurden zunächst die Stärken und der Handlungsbedarf im jeweiligen Themenfeld zusammengefasst. Anschließend wurden mögliche Lösungsansätze erörtert und Zukunftsbilder für die Innenstadt skizziert. Die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Gesprächsrunden sind in die Analyse und in die Entwicklungsziele eingeflossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Auftaktveranstaltung

Über 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung zur Auftaktveranstaltung, die am 8. September 2015 im Marstall stattfand. Zunächst wurde das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" durch eine Vertreterin der Stadt Ahrensburg erläutert und ein Rückblick auf die bereits in der Vergangenheit mit Städtebaufördermitteln finanzierten Maßnahmen in der Stadt gegeben.

Anschließend zeigten Vertreter des Gutachterbüros auf der Grundlage eines virtuellen Stadtrundgangs mögliche Handlungsbedarfe in den Teilräumen der Innenstadt auf. Zudem wurde ein erster Entwurf der Entwicklungsziele vorgestellt, die den Rahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklung abstecken. Im Plenum gab es für die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Fragen und Hinweise zu äußern. Im Anschluss wurden die insgesamt 12 Bereiche der Innenstadt bezüglich ihrer Handlungsbedarfe bewertet.

Das Stimmungsbild zeigte, dass es in der Innenstadt viele Bereiche gibt, in denen aus Sicht der anwesenden Bürgerinnen und Bürger etwas getan werden muss, besonders aber am Alten Markt sowie am Rathausplatz und am südlichen Stadteingang der Hamburger Straße. Ebenfalls größerer Handlungsbedarf besteht in den Bereichen: Große Straße (Nord) und An der Alten Kate, in der Hamburger Straße, im Bahnhofsbereich und im Schlossbereich (vgl. Abb. 3).

Insgesamt wurden die Bestandsanalyse, die Entwicklungsziele und die Handlungsräume von den Anwesenden bestätigt. Die Ergebnisse und Hinweise sind in die Konzeptfindung eingeflossen.

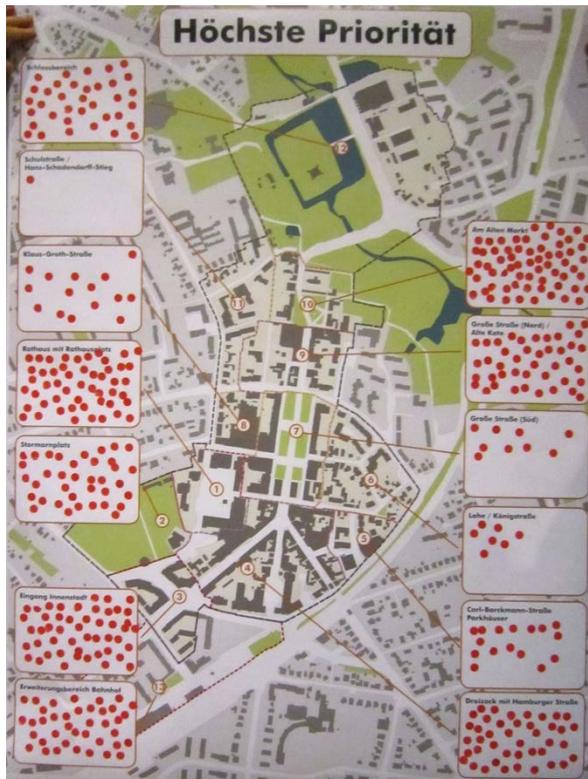


Abb. 70 Bewertungen in der Auftaktveranstaltung



Abb. 71 Bewertungen durch die Jugendlichen

Jugendworkshop

Jugendliche nehmen ihr Umfeld und die Stadträume anders wahr als Erwachsene. Gleichzeitig spielt die Innenstadt für Jugendliche eine besondere Rolle als Aufenthaltsort, da sie stärker auf ihren Nahbereich angewiesen und weniger mobil als Erwachsene sind. Sie nutzen diese zum Einkaufen, Freunde treffen, bummeln oder sehen sie einfach nur als interessanten Aufenthaltsort, der von unterschiedlichen Menschen belebt wird. Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen sollten daher bei einem zukunftsorientierten Planungsprozess ebenfalls berücksichtigt werden.

Über die übliche Form der Bürgerbeteiligung sind Jugendliche jedoch kaum zu erreichen. Daher fand eine gezielte Ansprache von Jugendgruppen, Vereinen und Schulen statt, um Jugendliche für die Teilnahme am Jugendworkshop zu gewinnen und den Blick der jungen Bürgerinnen und Bürger auf den Untersuchungsraum zu erfassen.

Achtzehn Jugendliche aus ganz Ahrensburg im Alter zwischen ca. 12 – 21 Jahren nahmen das Angebot wahr am 3. November 2015 mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie mit den Gutachtern über ihre Belange zu diskutieren und Vorstellungen für die Zukunft zu entwickeln.

In einem Meinungsbarometer bewerteten diese die Innenstadt Ahrensburgs insgesamt etwas schlechter als die Gesamtstadt (vgl. Abb. 4). Zudem setzten sie sich intensiv mit unterschiedlichen Qualitäten und negativen Eigenschaften der Orte in der Innenstadt auseinander (vgl. Tabelle 1).

Anschließend entwickelten die Jugendlichen Visionen und Ideen für die unterschiedlichen Teilbereiche in der Innenstadt. Diese sind zusammen mit den Ideen aus der Auftaktveranstaltung und der Bürgerwerkstatt in der Tabelle im Anhang festgehalten.

Orte	positiv	negativ
Bahnhof	gute Anbindung	
Stormarnplatz	Wiese, im Sommer belebt	die eingezäunten Sportplätze sind nicht legal nutzbar, es fehlt an Aufenthaltsmöglichkeiten, Bänken, Mülleimern, Zirkus stört
JuKi 42	Wichtiger Veranstaltungsort, KiJu-Beirat	
Bruno-Bröker-Haus	guter Treffpunkt	kein guter Treffpunkt
Skateanlage	gut besuchte Anlage, auch von Jugendlichen, die nicht in Ahrensburg wohnen, gute Nachbarschaft zum Peter-Rantzau-Haus	der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend, stellenweise ist die Anlage kaum noch benutzbar, eine Sanierung nicht möglich
Parkplatz Alte Reitbahn		nicht schön
Rathausplatz	viele Parkplätze	nicht schön
Hamburger Straße	Kaufhaus Nessler	kein attraktiver Straßenraum, Parkplätze, problematische Verkehrsführung, keine guten Geschäfte (viele Apotheken)
Ampel AOK-Knoten		kurze Ampelführung
Rondeel	Cafés, angenehmer Bereich, guter Treffpunkt	schwierige Orientierung für Fußgänger und Radfahrer, Muschelläufer
Muschelläufer		nicht schön
CCA und Vorplatz	neue Geschäfte	schlichter und nicht attraktiver Platz, Treffpunkt verschiedener Gruppen, so dass sich Jugendliche dort ungern aufhalten, kaum passende Geschäfte für Jugendliche
Große Straße	schöner Raum	nicht interessant, gefährliche Radwegführung
Schlosspark	schöner Ort, um sich aufzuhalten	der Zustand der Freiflächen lädt nicht zum Aufenthalt ein (Wiese sollte besser gepflegt werden)
Gastronomie in der Innenstadt	Chinesische, Crouque Shop, Eispavillon und Ramrob in der Hagener Allee	
Fahrradwege in der Innenstadt		zu schmal oder nicht erkennbar, Fahren auf der Straße teilweise gefährlich
Alter Markt/Guthof/Marstall	Diese Orte werden von den Jugendlichen weder negativ noch positiv wahrgenommen; abgesehen von der problematischen Radverkehrsführung und der "Villa Kunterbunt" am Alten Markt, weil dort "nichts los" ist	

Tabelle 1: Beurteilung der Innenstadt durch die Jugendlichen (aus Protokoll zum Jugendworkshop)

Bürgerwerkstatt

Um die einzelnen Aspekte des Innenstadtkonzeptes vertieft diskutieren und weiter entwickeln zu können, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu einer Werkstatt eingeladen.

Etwa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen diese Einladung an und fanden sich am 21. November 2015 zur Bürgerwerkstatt im Peter-Rantzau-Haus ein.

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen ersten Ideen für die Entwicklung der Innenstadt wurden intensiv diskutiert sowie teilweise präzisiert und ergänzt.

Dazu wurden die folgenden thematischen Arbeitsgruppen gebildet, die von Vertretern und Vertreterinnen der Verwaltung begleitet und durch die beauftragten Gutachter moderiert wurden:

AG 1 Stadtplätze und Freiräume

AG 2 Erreichbarkeit und Durchquerbarkeit der Innenstadt für alle

AG 3 Wohnen in der Innenstadt

AG 4 Erlebnis Innenstadt

AG 5 Historisches Erbe/Baukultur/Identifikation

Im Ergebnis wurde eine Vielzahl von Ideen diskutiert, die teilweise in das Entwicklungskonzept eingeflossen sind. Dabei konnte innerhalb der Diskussionen keine Einigkeit zu allen Ideen erzielt werden und nicht alle Aspekte konnten gleichermaßen im Konzept berücksichtigt werden (vgl. Übersicht Anlage: Ideen der Bürger aus der Bürgerbeteiligung), da sie bereits sehr ins Detail gingen. Diese müssen dann in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden.

Informationsveranstaltung für Eigentümer und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet

Um die Eigentümer und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauG) im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen frühzeitig zu informieren, wurden rund 700 Eigentümer und rund 800 Gewerbetreibende am 11. April 2016 in das Kulturzentrum am Marstall eingeladen. Rund 130 Personen folgten dieser Einladung, um sich über den Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten sowie zum vorgeschlagenen Parkraumkonzept zu informieren.

Dabei wurde deutlich, dass sowohl zum Konzept für den ruhenden Verkehr als auch zum Sanierungsrecht ein weiterer Informationsbedarf sowohl auf Seiten der Bürger als auch auf Seiten der Politik besteht.

Politische Begleitung

Lenkungsgruppe

Um die Politik und weitere Akteure der Stadt frühzeitig in die Diskussionen im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes einzubinden, wurde eine Lenkungsgruppe gegründet. Diese setzt sich aus Vertretern der politischen Fraktionen, der Verwaltung sowie weiteren institutionellen Akteuren (z.B. Vertreter des Stadtforums und der Schlossstiftung) zusammen. Die Aufgabe der Lenkungsgruppe besteht darin, strategische Grundsatzentscheidungen zu treffen, sie ist gleichzeitig für die Projektplanung und -kontrolle verantwortlich und kann den Prozess in die lokale Politik vermitteln.

Die Lenkungsgruppe tagte insgesamt vier Mal (vgl. Abb. 2).

In der *ersten Sitzung* befassten sich die Teilnehmer der Lenkungsgruppe mit allgemeinen Informationen zur Städtebauförderung, den Ergebnissen der voran gegangenen Fachgespräche sowie den Entwicklungszielen. Diese wurden von den Mitgliedern bestätigt. Die Auftaktveranstaltung wurde vorbereitet.

Die *zweite Sitzung* hatte die Ergebnisse der Fachgutachter (Verkehr und Barrierefreiheit) zum Gegenstand, den Rückblick auf den Jugendworkshop sowie die Vorbereitung der Bürgerwerkstatt.

Die *dritte Sitzung* der Lenkungsgruppe diente dazu erste konzeptionelle Empfehlungen zu diskutieren. Darunter zählten Vorschläge zur Entwicklung des Einzelhandels (Bebauung des Rathausplatzes, Attraktivierung des Wochenmarktes sowie Attraktivierung von handelsnahen Aufenthaltsflächen), ein Konzept zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs sowie einzelne Maßnahmvorschläge für Teilbereiche in der Innenstadt.

In der *vierten Sitzung* wurden die Maßnahmvorschläge im Zusammenhang mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht diskutiert. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass alle Maßnahmen grundsätzlich weiter verfolgt werden sollten und im Konzept beibehalten werden sollten. Darüber hinaus wurde verschiedene Maßnahmen priorisiert, die in den kommenden Jahren in die Umsetzung gehen sollen.

Ausschusssitzungen

Die einzelnen Schritte und Ergebnisse der Fachkonzepte wurden regelmäßig mit dem Bau- und Planungsausschuss sowie einmalig auch in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Umweltausschuss rückgekoppelt (vgl. Abb. 2). Insgesamt fanden bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vier Ausschusssitzungen statt, in denen die politischen Stadtvertreter jeweils über die Analyseergebnisse sowie die Maßnahmvorschläge informiert wurden.

13.2 Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sowie der Jugendlichen, Zusammenfassung (Stand Dezember 2015)

Bereich	Hinweise der Bürger
Gutshof	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereich für Kunst(handwerk), Ateliers, Kultur, Musik und eventuell ergänzende Gastronomie; anknüpfen an vorhandene Nutzungen: Antiquitäten, Goldschmiede, Weinhandel, spezieller Einzelhandel, evtl. auch Stadtarchiv, Tourismus ▪ Speicher durch die Stadt erwerben, um mehr Einflussmöglichkeiten zu haben; Bürger, Stadtöffentlichkeit bei der Entwicklung mit einbeziehen, erst sichern, dann künftige Nutzung überlegen ▪ Alle historischen Gebäude im Gesamtzusammenhang betrachten und Außenraum mit einbeziehen (Arbeitscharakter sichtbar machen) ▪ attraktiver Ankunftsort für Touristen und Einbindung in den Weg zum Schloss. <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedeutung des Bereichs für die Jugend ▪ Kinosommer am Marstall, Kinosommer im Schlosspark
Bereich um den alten Weinberg	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ baulich durch Wohnen entwickeln unter Berücksichtigung der sensiblen Lage → Wettbewerb

Bereich	Hinweise der Bürger
Schlossbereich/ Lübecker Straße	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere barrierefreie <u>Wegeverbindungen</u>: über Bagatelle zum Badlantic (Beleuchtung, Sicherheit, ausreichend Platz), zur Mühle (durch Nutzung, z.B. Restaurant), zum Alten Markt mit Gottesbuden und weiter zur Kastanienallee (Spielplatz), über die Aue, quer über die Schlosswiese (→ Wegekonzep, zum Gutshof (Durchgangsverkehr reduzieren) ▪ <u>Aufhebung der Trennwirkung</u> der durch die Lübecker Straße durchschnittenen Schlossparkbereiche (Beleuchtung, Bepflanzung der Böschung) ▪ intensivere <u>Bespielung des Schlossparks</u> (Bsp. Bergedorf, Schwerin): z.B. und Bootsverleih, Liegestühle (auf der Schlossinsel am Schlossgraben), Kunstaktionen, kleiner Spielplatz (in der Nähe des Cafés), Grillplatz (auf Bagatelle), Hundewiese ▪ Gestaltung der <u>Schlossparkeingänge</u> (Bagatelle, Gutshof, Badlantic) ▪ <u>wichtigster Bereich des Schlossparks</u>: Bereich der Kehre Schulstraße/Lübecker Straße: Aussichtspunkt mit Schlosblick, Innenstadteingang von Norden aus (Umgestaltung des Straßenraums, der Gebäude) ▪ <u>Schlossinsel</u>: Öffnung abends in den Sommermonaten, Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Sees (Steg), Liegestühle ▪ <u>Schlossvorbereich</u>: auch moderne Gestaltung des Parks ▪ <u>Bagatelle</u>: Umgestaltung und Integration in den Park (z.B. durch Treppenanlage und Rampe mit Blick zum Schloss), insbesondere im Norden, Integration des Rhododendronparks sowie des Bereichs um das Badlantic, Verbindung zur Schule herstellen und bienenschaugarten mit einbeziehen ▪ weitere <u>Parkplätze</u> notwendig (auch für Busse, diese parken stellenweise am Alten Markt in Busbucht) ▪ Park zunächst attraktiv machen (Gestaltung, Wege) und dann Café einrichten ▶ auch zunächst einfaches temporäres Café denkbar, um Standort zu testen ▪ <u>Ausstattung des Parks</u> verbessern: öffentliche Toilette, Bänke/Möblierung, Mülleimer, Beleuchtung ▪ eine Reduzierung des Verkehrs auf der Lübecker Straße oder Umleitung des Verkehrs erscheint nicht möglich, da diese Straße eine wichtige Verbindung in die Innenstadt – auch für den Busverkehr – darstellt. <p><u>Außerhalb des Untersuchungsgebietes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der Kastanienallee ▪ Sportflächen ergänzen <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelne Bäume fällen, um Sichtbeziehungen zu verbessern ▪ Bäume auf der Bagatelle fällen, um Bereich attraktiver zu gestalten ▪ Gastronomie im Schlosspark: "Schlossterrasse", am Übergang von der Stadt zum Park (Ende Schulstraße) oder Bagatelle mit Blick auf das Schloss ▪ Bagatelle (wenn, dann am südlichen Rand entlang der Schule): <ul style="list-style-type: none"> ○ keine Bebauung ○ Bebauung wenn, dann am südlichen Rand entlang der Schule ○ Bebauung durch Schulerweiterung ○ Bebauung durch Wohnen Stadtkante am Park) unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Raumes (Vorbild IGS); teure Wohnungen oder geförderte Wohnungen

Bereich	Hinweise der Bürger
Am Alten Markt	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgangsverkehr beruhigen durch Gestaltung und Verschwenk der Straße, Bushaltestelle verlagern ▪ Fahrbahnniveau im Bereich Schlosskirche anpassen ▪ Raum links und rechts der Straße zu einem Raum zusammen fassen ▪ Umgestaltung zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität: nicht steinern, sondern mit Grün(Bäume auf Platz erhalten) ▪ Verweilmöglichkeiten durch Bänke herstellen ▪ Gottesbuden und andere historische Gebäude (Kavaliershaus, Pfarrhaus) stärker in den Platzraum integrieren, möglicherweise auf einige Bäume am Rand verzichten ▪ Denkmal für Vertriebene und Flüchtlinge aufstellen, da Ahrensburg nach dem Krieg viele Vertriebene aufgenommen hat ▪ Fahrradabstellmöglichkeiten und Parkmöglichkeiten berücksichtigen ▪ bessere Verbindung zum Spielplatz Kastanienallee herstellen (auch Große Straße Nord) ▪ verwildertes Grundstück hinter dem Alten Markt: durch Wohnungsbau ergänzen ▪ Pastorenhaus als Maßstab einer künftigen Bebauung <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Charakter des Platzes: "Raum der Ruhe und der Stille" oder bespielter Raum und attraktiver Anziehungspunkt (Highlight), z.B. durch Gastronomie, Kunsthandwerk, Tourismus, auch temporäre Gebäude ▪ quadratischer Platz/barocker Garten oder Erhalt der historischen Straßenstruktur ▪ Parkplatz erhalten oder Stellplätze aus dem Platzraum nehmen ▪ barocke Gestaltungsprinzipien aufnehmen ▪ neue Parkplätze unter dem Alten Markt anlegen (Kosten-Nutzen)
Am Rauchhause / Alte Katen	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alte Katen in ihrer historischen Besonderheit durch Freistellung / Insel betonen ▪ Katen als Kontrast zu umliegender Bebauung ▪ ergänzende Wohnbebauung westlich von Am Rauchhause (preiswerter Wohnungsbau) <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ neue Gebäude sollten sich an den Firsthöhen der Katen orientieren ▪ neue Gebäude sollten sich an den Firsthöhen der um die Katen liegenden Bebauung orientieren
Schulstraße / H.-Schadendorff-Stieg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möblierung (s. KiJuB)
Große Straße (Nord) bis Alter Markt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereich für Dienstleistungen ▪ Umgestaltung des Straßenraums (grüner Alleencharakter); Straßenquerschnitt: 7m, beidseitige Schutzstreifen für Radfahrer (▪ bessere Verbindung zum Spielplatz Kastanienallee herstellen (auch Alter Markt) <p><u>noch zu klären:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflasterung möglich? ▪ Einbahnstraße stadtauswärts? ▪ Verzicht auf FLSA (Schulweg)?

Bereich	Hinweise der Bürger
Große Straße Süd	<ul style="list-style-type: none"> ▪ attraktiven Platzraum punktuell durch weitere Spielmöglichkeiten ergänzen (am Brunnen, kleiner Spielplatz), in Sichtweite der gastronomischen Angebote ▪ Gastronomie erhalten und stärken, in den Platzraum integrieren ▪ weitere Verweilmöglichkeiten schaffen (Bänke) ▪ Beschneidung der Linden ▪ Nutzung des Platzraumes durch Biomarkt (regulärer Markt schwierig, weil Reinigungsmöglichkeit auf Rathausplatz besser gewährleistet ist) ▪ Einbahnstraße, um mehr Platz für Fuß- und Radwege zu erhalten ▪ Eingangsgebäude zur Großen Straße schöner gestalten ▪ Übergang Große Straße / Rondeel sicherer machen <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhenden Verkehr vollständig verbannen oder ruhenden Verkehr reduzieren
Klaus-Groth-Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gestalterische Aufwertung, z.B. durch mehr Grün dort ▪ Lösung für sich aufhaltende Randgruppen finden (auch Große Straße)
Rathaus mit Rathausplatz	<p>Nicht widersprechende Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufenthaltsfunktion durch attraktive Gestaltung stärken, neue, barrierefreie Pflasterung ▪ Rathaus mit Vorplatz stärker in den Platzraum integrieren ▪ Unterkellerung (des Rathausplatzes) für zweigeschossige? Tiefgarage ▪ Ergänzung durch Abendlokale ▪ Querungsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestelle verbessern ▪ Reeshoop: zeitliche Begrenzung der Durchfahrt für LKWs <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung Rathausplatz mit Einzelhandel zur Stärkung des Rundlaufs, qualitativ sehr hochwertige Architektur ▪ Platz nicht verkaufen und für die Zukunft sichern; Erhalt Rathausplatz als einzigen großen Stadtplatz für Aktivitäten/Ausstellungen ▪ Stellplätze teilweise erhalten oder Stellplätze verlagern ▪ Markt belassen oder in die Große Straße verlegen
Stormarnplatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereich für Jugend, Sport / Bewegung (Skateranlage erneuern, Bolz- und Basketballplatz) ▪ bessere Ausstattung: Bänke/Möblierung, Beleuchtung, Mülleimer <p>Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußballplätze erhalten ▪ Fußballplätze perspektivisch verlagern und Fläche neu bebauen ▪ Gemeinschaftsgarten u.a. für Flüchtlinge
Stormarnplatz /	<ul style="list-style-type: none"> ▪ öffentliche Einrichtungen rund um das Rathaus

Manfred-Samusch-Straße
Bereich Hinweise der Bürger
Dreizack mit Hamburger Straße
Nicht widersprüchliche Ideen

- Einzelhandelsschwerpunkt stärken durch verbesserte Verknüpfungen: Rundlauf HH-Straße-"Passage" Nessler-Rathausplatz, Klaus-Groth-Straße-Große Straße-Rondeel
- fehlende gastronomische Angebote: gesunde Mittagsangebote, höherwertige Abendangebote (Weinbar), weniger Filialbäcker mit Café
- Beleuchtung verbessern
- rollstuhlgerechter Geschäftseingänge schaffen
- bessere Erschließung/Gestaltung der Querverbindungen
- Harte Befestigung rund um Parkautomaten (Standicherheit für Nutzer)
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (T20) mit 3 cm Bord
- spätere Entwicklungen mitplanen
- Wegeführung auch in Bereichen verbessern, die nicht komplett verändert werden
- Baumscheiben begehbar und versickerungsfähig
- Rondeel: Muschelläufer verlegen

Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen

- Gastronomische Schwerpunkte in der Hagener / Manhagener Allee stärken

Hamburger Straße

- Lösung für Patienten (Transporte / Begleitung am Ärztehaus)
- eine Parkseite mit Unterbrechungen für Außengastronomie, Fahrradparken
- Zweirichtungsverkehr für Fahrrad auf der Fahrbahn

Widersprüchliche oder noch nicht zu Ende diskutierte Ideen oder Einschätzungen

- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (T20) mit 3 cm Bord (Tendenz aus der AG) oder Mischverkehrsfläche (Hinweis aus der Auftaktveranstaltung)

Hagener Allee

- autofrei herstellen

Eingang Innenstadt Hamburger Straße

- Orientierung herstellen
- Barrierefrei gestalten

Erweiterungsbereich Bahnhof

- Orientierung ins Zentrum schaffen über Belag bis in die Innenstadt
- Kino am Bahnhof umsetzen
- Radverkehrsführung verbessern

Lohe / Königstraße

- dichtere bauliche Ergänzung im westlichen Bereich in Anlehnung an die vorhandenen Geschosswohnungsbauten, Erhalt der Kleinteiligkeit im östlichen Bereich

Allgemeine Hinweise: Wohnen

Zielgruppen

- für die eigene Bevölkerung oder normale Leute die in Ahrensburg arbeiten
- Wohnungen für junge Menschen

Qualitäten

- bezahlbarer Wohnraum in der ganzen Stadt → Mietenspiegel oder Mietpreisbremse einführen
- barrierefreie Wohnungen
- Mischung von Wohnen und Arbeiten, autofreies Wohnen
- höhere und dichtere Bebauung (Erlenhof zu wenig dicht gebaut)
- nichtsanierte Gebäude = günstige Mieten

Hinweise zur Entwicklung

- Städtische Flächen nicht zur Profitmaximierung sondern
- Satzung: 1. OG: Wohnen/Büros - 2.OG: Wohnen
- keine eigene Wohnungsbaugesellschaft
- Wohnungsbaugesellschaften fehlen Grundstücke

Allgemeine Hinweise: Gastronomie

Was fehlt (nicht widersprechende Einschätzungen)

- Biergarten (in schöner Natur ohne Verkehr)
- Beach-Club
- Hochwertige Gastronomie v.a. Restaurants nicht Spitzengastronomie
- Mittagsangebot mit gesundem Essen
- Café mit Frühstücksangebot (nicht Bäcker)
- Gastronomische Angebote für den Abend, z.B. Weinbar

Allgemeine Hinweise: Einzelhandel / Freizeit

Was fehlt (nicht widersprechende Einschätzungen)

- Filialen für junge Leute (H&M, Zara)
- hochwertige Mode

Was fehlt (widersprüchliche Einschätzungen)

- Kino
- Elektrofachmarkt
- weitere Nahversorger in der Innenstadt (Bedarf, Standort)

Allgemeine Hinweise: Baukultur

- Vermarktung: Barocker Stadtgrundriss als verbindendes Element in Plänen darstellen, ebenso Adelskultur und Ausflugskultur
- verschiedenen historischen Orten der Stadt: angemessene Neubebauung (jeweils individuelle / ortsspezifische Prüfung des Einfügens des Neubaus hinsichtlich der Kubatur) "Ahrensburger Maßstab"; individuell nach Standort
- bei Neubauten auch historische Elemente vorsehen, ohne historisierend zu bauen: Dachform, Gauben; Neuinterpretation des historischen Villenstils (kein historisierendes Fachwerk)
- Traufhöhe südliche Innenstadt: maximal 4 Geschosse
- historische Achsen: Gebäude am Rondeel erhalten, insgesamt Kleinteiligkeit und Vielfalt erhalten, keine großen Gebäudekubaturen
- Innenstadteingänge durch Gestaltung von Gebäuden besonders hervor heben (Kubatur und Materialien):
 - Strahlen (Hamburger Straße/Woldenhorn, Hagener Allee, Manhagener Allee),
 - Bereich östlich Woldenhorn "Innenstadtumgehung",
 - im Norden der Bereich Lübecker Straße/Am Alten Markt
 - westlich Reeshoop/Schulstraße / bei der Doppeleiche. Innerhalb dieser Bereiche muss ein gesteigerter Wert auf die Ausgestaltung von Gebäuden gelegt werden hinsichtlich ihrer Achsenwirkung.
- Grünstrukturen erhalten
- Leitsystem: Hinweise zu historischen Elementen und Gebäuden aufnehmen
- einheitliches, attraktives Stadtmobiliar für die gesamte Innenstadt vom Bahnhof bis zum Schloss

Allgemeine Hinweise Verkehr

- Radwege in der Innenstadt verbessern
- Barrierefreie Gestaltung

13.3 Abwägungsmatrix Trägerbeteiligung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bundesvermögensamt Pinneberg, Ortsverwaltung Lübeck,	Hamburg Wasser, Bereich K12
Straßenbauamt Lübeck	Hansenet Telekommunikation GmbH
Kreisbeauftragter für Naturschutz, Herrn Dieter Ohnesorge	Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co. KG
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein	Versatel Nord GmbH
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H	Vodafone AG & Co. KG
Investitionsbank Schleswig-Holstein	willytel GmbH
Staatliches Umweltamt Itzehoe	Deutsche Bahn
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
Primacom Berlin GmbH	Naturschutzbeauftragter der Stadt Ahrensburg Herr Rolf de Vries
SWN Stadtwerke Neumünster GmbH	Naturschutzbund Schleswig-Holstein e.V., Gruppe Ahrensburg, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Toll Collect GmbH	Seniorenbeirat
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	Behindertenbeirat
Deutsche Telekom AG, Netzproduktion Nord bzw. Niederlassung Hamburg	Amt Siek
Deutsche Post Bauen GmbH	Gemeinde Großhansdorf
Global Crossing PEC Deutschland GmbH	

Stellungnahmen von Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvorschlag
TÖB 1.	Amt Bargteheide-Land Postfach 1462 22963 Bargteheide Herr Pump	Es bestehen keine Anregungen zur beabsichtigten Planung, nachbarliche Belange der vorgenannten Gemeinden werden hierdurch nicht berührt. Die Stellungnahme der Gemeinde Delingsdorf wird fristgerecht nachgereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 1a.	Amt Bargteheide-Land Postfach 1462 22936 Bargteheide Herr Pump	Es bestehen der Gemeinde Delingsdorf keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
TÖB 2.	Schleswig-Holstein Netz AG Kurt-Fischer-Str. 52 22926 Ahrensburg Andreas Guse	In dem gesamten betrachteten Gebiet befinden sich Mittelspannungsstationen, Mittelspannungsleitungen, Niederspannungsleitungen und Gashochdruckleitungen. Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept. Sollten bei späteren Baumaßnahmen unserer Versorgungsanlagen stören, wäre zu prüfen in welchem Zeitraum wir reagieren können. Planunterlagen erhalten Sie über unsere zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: Leitungsauskunft@sh-netz.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 3.	Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94 20099 Hamburg Matthias Winkler	Wir sind grundsätzlich mit der o.g. Planung einverstanden. Allerdings möchten wir mit Bezug auf das Verkehrskonzept zwei Anmerkungen machen: 1. Wir empfehlen den nachfolgenden Satz (Seite 33) ersatzlos zu streichen, da die Bauarbeiten in Hamburg Ende 2017 abgeschlossen sein werden: „Durch Bauarbeiten in Hamburg kann derzeit jedoch keine Verdichtung zum 15-Minuten-Takt erfolgen.“ 2. Wir bitten um inhaltliche Korrektur der Taktzeiten der U-Bahnlinie U1 (Seite 34): Die U1 fährt im Abschnitt Volksdorf – Ahrensburg – Großhansdorf nur während der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt, in der übrigen Zeit im 20-Minuten-Takt.	Bezogen auf die Vorbereitende Untersuchung ist keine Anpassung/ Änderung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
			Bezogen auf die Vorbereitende Untersuchung ist keine Anpassung/ Änderung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 4.	Gemeinde Ammersbek Am Gutshof 3 22949 Ammersbek Frau Schulz	Von Seiten der Gemeinde Ammersbek bestehen hinsichtlich der Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Innenstadt/Schlossbereich" der Stadt Ahrensburg keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 5.	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Ahrensburg Kirchengemeinderat Am Alten Markt 7 22926 Ahrensburg	Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg begrüßt die beabsichtigte städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg und bewertet die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept und sich daraus ergebenden Maßnahmen grundsätzlich sehr positiv.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<p>In Bezug auf das für die Kirchengemeinde besonders relevante Gebiet um die Schloßkirche und den „Alten Markt“ gibt es aber einige Punkte zu ergänzen:</p> <p>1. Der Alte Markt ist in der heutigen Form in keiner Weise als früherer Marktplatz und ehemaliges Zentrum des Dorfes Woldenhorn wahrnehmbar. Der Bereich hat zum jetzigen Zeitpunkt hauptsächlich den Charakter einer Straße als Durchgangsfläche und wird vom Autoverkehr dominiert. Die hohe Verkehrsbelastung u.a. durch zu schnell fahrende Autos mindert nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern hat bereits zu Bauschäden an den Gottesbuden geführt. Die ursprüngliche Anlage als quadratischer Marktplatz ist weder von der Gestaltung, noch von der Nutzung her zu erkennen.</p> <p>Aus dieser, im Sinne eines typischen städtischen Platzes, fehlenden Funktion und Gestaltung verwundert es nicht, dass einerseits in der Wahrnehmung Ahrensburger Bürger (vgl. 11.3. Auftaktveranstaltung) im Bereich Am Alten Markt die höchste Notwendigkeit für Veränderungen besteht, andererseits von Jugendlichen dieser Bereich gar nicht wirklich wahrgenommen wird (vgl. 11.3. Jugendworkshop).</p> <p>Stärker als aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen hervorgehend, sollte der Schwerpunkt der Beurteilung daher nicht nur darin liegen, dass der Platz durch die Straße zerschnitten wird und der Straßenraum zu groß ist.</p> <p>In Hinblick auf eines der formulierten Hauptziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, den „historischen Stadtgrundriss erlebbar [zu] gestalten“ sollte der Alte Markt unbedingt als ehemaliger Dorfplatz erkennbar werden und damit wieder belebtes Zentrum werden können.</p>	<p>Der Text der VU wird entsprechend des nebenstehenden Vorschlags ergänzt.</p> <p>Die besonderen Defizite des Alten Marktes werden sowohl in der Analyse (S. 54 ff) sowie im ersten Entwicklungsziel (S.98) beschrieben.</p> <p><u>Zur Konkretisierung wird der Text der Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt angepasst (S.54):</u> Statt: „Besonders der alte Markt... dort dominiert“ wird der folgende Text eingefügt: „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.</p> <p>Die hohe Verkehrsbelastung hat die Bausubstanz der Gottesbuden beeinträchtigt.“</p> <p>Die Anregungen zur Gestaltung und Wiederbelebung des Platzes werden im städtebaulichen Wettbewerb aufgegriffen.</p>	<p>Die VU wird entsprechend der Hinweise angepasst.</p>
		<p>2. Bereits das ISEK von 2010 beschreibt die „Anbindung des Schlosses durch Gestaltung der öffentlichen Räume zwischen Rondeel und Schloss“ als Schlüsselprojekt. In den vorbereitenden Untersuchungen wird aber die große Entfernung zwischen dem Schloss und dem aktuellen Zentrum der Stadt (Rondeel/Rathausplatz) nicht ausreichend beleuchtet. Gerade unter touristischen Aspekten ist diese für eine fußläufige Verbindung zu große Distanz problematisch. In Verbindung mit dem wenig einladenden Durchgangsbereich „Am Alten Markt/ Große Straße Nord“ stellt diese eine Barriere für Besucher dar.</p>	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Bedeutung einer Belebung des Alten Marktes im Sinne einer Verbindung der südlichen und nördlichen Innenstadt wird in den beiden folgenden Entwicklungszielen aufgegriffen (S. 99f):</p> <p>„Stadtplätze, Straßenräume und Grünflächen laden zum Ver-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor- schlag
		<p>Ein attraktiv gestalteter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität am Alten Markt, der bspw. auch einladende gastronomische Möglichkeiten im Außenbereich enthalten sollte, könnte als touristisches Teilzentrum diese Problematik deutlich verringern.</p> <p>Eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vom „Stadteingang“ (Schulstraße/Schlosspark) bis zum Beginn der Großen Straße könnte in diesem Areal trotz beibehaltener Befahrbarkeit die Wahrnehmung des historischen Zentrums erhöhen und gleichzeitig verkehrstechnische Schwierigkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer reduzieren.</p>	<p>weilen ein und werden durch die Gestaltung und Funktion miteinander verbunden.“ und „Das gastronomische und kulturelle Angebot stärkt die historisch bedeutsamen Orte der Stadt.“ Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass „die Ansiedlung privater Gastronomie und Freizeitangebote nur geringfügig beeinflusst werden kann. Es können jedoch Rahmenbedingungen geschaffen werden, im Sinne von attraktiven Räumen, damit sich entsprechende Nutzungen ansiedeln können.“ (vgl. S. 100 VU).</p> <p>Diese gestalterischen Rahmenbedingungen sollen im Rahmen eines verkehrs- und freiraumplanerischen Wettbewerbs entwickelt werden, in den die Kirchengemeinde mit einbezogen werden soll. Dabei wird auch die Anregung der Prüfung der Großen Straße/Am Alten Markt als verkehrsberuhigter Bereich berücksichtigt.</p>	
		<p>3. Der aktuelle Entwurf, einschließlich des Verkehrskonzeptes, orientiert sich in der Ausrichtung der Verkehrsströme im Bereich Schloßkirche/Alter Markt ausschließlich an den Autostraßen. Vor allem für Fußgänger, aber auch für Fahrradfahrer könnte eine alternative Wegführung zwischen Schlosspark und Altem Markt von großem Interesse sein. Derzeit laden die Anordnung von Grünflächen und schlecht begehbaren Pflasterwegen am Alten Markt, sowie Gestaltung und Zustand des Weges als Eingang in den Schlosspark/Auetal nicht dazu ein, den Durchgang zur Kastanienallee bzw. dem Schlosspark (zwischen Am Alten Markt 7 und 9) zu benutzen. Die Rasenfläche wirkt wie ein „grüne Barriere“, den Weg in diese Richtung einzuschlagen erscheint nicht lohnend. Der öffentliche Weg zwischen Gemeindesaal und Gottesbuden wird zu einem Großteil des Tages durch parkende Autos blockiert und kann daher unabhängig von Gestaltungsschwächen keine gemütliche Ausstrahlung als Kirchhof entwickeln und Menschen anlocken, weiter in Richtung Schloßpark zu gehen.</p> <p>Gerade auch für Touristen könnte dieser Weg in Richtung Schloss aber eine große Bereicherung darstellen, von hier aus ergeben sich die schönsten Blicke auf das Schloss und bei Errichtung einer Fußgängerbrücke (Schlossparkkonzept) über die Aue verlief der Weg zum Schloss fast vollständig abseits des Autoverkehrs. Somit würde diese</p>	<p>Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis der Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung über das Grundstück der Kirchengemeinde kann im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs geprüft werden. Dazu ist die im Wettbewerb zu betrachtende Fläche entsprechend zu erweitern und die Maßnahmenkarte anzupassen.</p>	<p>Die VU wird entsprechend der Hinweise angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor- schlag
		Maßnahme ganz direkt dem Ziel dienen, die „Verbindung zwischen Innenstadt und Schlossbereich [zu] stärken“.		
		<p>Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde erwägt mittel- bis langfristig eine Reihe von Maßnahmen, die sich mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergänzen könnten. Allerdings steht nach der Restaurierung der Innenausstattung der Schloßkirche in den vergangenen Jahren und der aufwändigen Sanierung des Glockenturms, die 2017 abgeschlossen sein wird, ab dem folgenden Jahr die Mauerwerksanierung des Kirchenschiffs der Schloßkirche und mittelfristig eine Sanierung der Gottesbuden an.</p> <p>Dieser auch in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellte „hohe[r] Sanierungsbedarf der Gottesbuden und der Schlosskirche“ (vgl. S.55), schränkt den finanziellen Handlungsspielraum der Kirchengemeinde entsprechend stark ein und lässt hoffen, dass auf Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, damit diese und folgende Pläne umgesetzt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung einer behindertengerechten Toilette im Bereich der Schloßkirche, die in Kooperation mit der Stadt Ahrensburg ggf. auch öffentlich genutzt werden könnte. • Verbesserung der Barrierefreiheit auf dem ganzen Areal rund um Schloßkirche und Gottesbuden. • Öffnung des alten Friedhofs hinter der Schloßkirche in Richtung Auetal/ Kastanienallee durch Verlängerung der Wege und Anlage eines Sitzplatzes mit Schlossblick. • Gestaltung von Bereichen des Schloßkirchenareals nach dem Prinzip der Permakultur unter Aufgriff von alten Gartenstrukturen. • Einrichtung eines Museumsraumes, um über die jahrhundertalte, einzigartige Sozialeinrichtung der Gottesbuden, die Geschichte der Kirche und des alten Friedhofs zu informieren und aufmerksam zu machen. • Entwicklung eines kirchenpädagogischen Konzeptes für die Schloßkirche, mit dem Führungen auf dem gleichen Niveau wie im 	<p>Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Das beschriebene Schloßkirchenkonzept stellt eine sinnvolle und angemessene Konkretisierung der Vorbereitenden Untersuchungen dar, wird durch die Stadt Ahrensburg begrüßt und bei weiteren konkretisierenden Planungen berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<p>Schloss Ahrensburg angeboten werden können.</p> <p>Der Kirchengemeinderat hat auf seiner Sitzung am 04.04.2017 den durch seinen Bauausschuss eingebrachten ersten Entwurf eines „Schloßkirchenkonzeptes“ beraten. Die aus diesem Konzept stammenden o.g. Punkte würden sich hervorragend mit einer grundlegenden Neugestaltung des Alten Marktes und der Großen Straße ergänzen, so dass sich ein für Einwohner und Touristen gleichermaßen interessantes Gesamtensemble „Schloßkirche - Gottesbuden - Alter Markt“ entwickeln könnte.</p>		
TÖB 6.	<p>PLEdoc GmbH Postfach 120255 45312 Essen Andre Willig</p>	<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauftragten die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Durch die vorbereitenden Untersuchungen werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		immer einer erneuten Abstimmung mit uns.		
		Außerdem weisen wir darauf hin, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung/Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: HanseWerk AG, Kieler Straße 47 in 24768 Rendsburg	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 7.	Kreis Stormarn, Der Landrat, Fachdienst Planung und Verkehr 23840 Bad Oldesloe Martin Beck	Zu den vorbereitenden Untersuchungen werden seitens des Kreises Stormarn keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Bei der weiteren Planbearbeitung ist jedoch folgendes zu berücksichtigen: 1. Städtebau und Ortsplanung 1.1 Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bad Oldesloe. Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg. Hierzu zählt insbesondere auch, die Innenstadt in ihren Funktionen als Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Freizeitort unter Beachtung städtebaulicher Ziele zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Flächenpotentiale zu verweisen, die auch wegen der Nähe zum Bahnhof Standorte für weiteren Wohnungsbau sein können und den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum gerecht werden könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Stadt Ahrensburg führt im Untersuchungsgebiet vorliegende Flächenpotentiale in der Karte „Grün- und Freiflächen/Plätze“ als „Brachfläche/mindergenutzt Freifläche“ auf und kennzeichnet Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Karte „Städtebauliches Zielkonzept“. Dabei hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg gegen eine wohnbauliche Entwicklung des Stormarnplatzes ausgesprochen, da die Sportplätze in zentraler Lage erhalten bleiben sollen. Auch eine im Rahmen des ISEK vorgeschlagene wohnbauliche Entwicklung der Bagatelle erscheint aus heutigen Gesichtspunkten unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht möglich, da die Bagatelle als Sachgesamtheit in die Denkmalliste eingetragen wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		1.2 Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben liegen mit dem vorliegenden Berichtsentwurf der vorbereitenden Untersuchungen gut lesbare, ausführliche und nachvollziehbare Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor. Die Unterlagen beinhalten ausführlich begründete und unter intensiver Beteiligung der Einwohner erarbeitete Aussagen über die sozioökonomischen und städtebaulichen Strukturen der Ahrensburger Innenstadt nebst Schlossbereich. Es werden für diesen zentralen Stadtteil Entwicklungsziele aufgezeigt und Hinweise zur Durchführbarkeit der Sanierung abgeleitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<p>1.3 Maßnahmenkonzept (Kap. 7.2)</p> <p>In diesem Maßnahmenkonzept sind die aus der Analyse und den Entwicklungszielen abgeleiteten rd. 60 Maßnahmen dargestellt. Ergänzend wäre hier eine differenzierte nach Prioritäten geordnete Auflistung wünschenswert, in Abhängigkeit von den Wirkungseffekten der einzelnen Maßnahmen. Demnach sollten die Maßnahmen als erstes umgesetzt werden, von denen die stärksten Entwicklungsimpulse ausgehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Die Stadt Ahrensburg hat bereits im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme mit der Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses begonnen. Im nächsten Schritt soll ein Umbau der Hamburger Straße – als Teil des historischen Stadtgrundrisses – erfolgen. Der Bau einer Tiefgarage unter dem Stormarnplatz, als wichtige Voraussetzung für weitere Maßnahmen im historischen Stadtgrundriss, wird aktuell geprüft.</p> <p>Die Reihenfolge der weiteren Maßnahmen wird nach Beschluss der Sanierungssatzung festgelegt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>2. untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>3. Naturschutz/ Landschaftspflege</p> <p>Zu den vorliegenden Unterlagen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Belange von Natur und Landschaft sind in sich anschließenden Planungen und Verfahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich können Innenstadtbereiche auch eine hohe Lebensraumqualität für z.B. Brutvögel und Fledermäuse haben. Daher sollte der Artenschutz vorausschauend betrachtet werden.</p> <p>Differenzierte Stellungnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsprozesse abgegeben. Für Abstimmungen ist die untere Naturschutzbehörde auch gern zu Gesprächen bereit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>4. Wasserwirtschaft</p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>5. gesundheitlicher Umweltschutz</p> <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	
		<p>6. untere Bodenschutzbehörde</p> <p>In dem dargestellten Planungsbereich befinden sich diverse ehemalige</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		gewerbliche Nutzungen. Die entsprechenden Grundstücke wurden in Bezug auf ihre Altlastenrelevanz von der unteren Bodenschutzbehörde hin klassifiziert. Im Ergebnis liegen Archivflächen sowie Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Altlast liegt derzeit nicht vor. Das Kap. 4.9 stellt dies bereits dar. Auf konkrete Anfragen (B-Plan, Bauantrag etc.) hin werden die vorgehaltenen Informationen mitgeteilt. Ein bekannter LCKW-Schaden im Grundwasser wurde ebenfalls bereits erwähnt (S. 88).	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	genommen.
		7. Verkehr Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis gen..
		8. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aus Sicht des Gutachterausschusses ist das geplante Sanierungsgebiet überdurchschnittlich groß, was im Bereich des Gutachterausschusses sehr hohe Kapazitäten binden wird (1 Vollzeitstelle / 3 Jahre zusätzlich für ca. 1.000 Anfangswertgutachten). Es wäre sinnvoll, das Sanierungsgebiet auf die Bereiche zu beschränken, in denen auch wirklich Maßnahmen unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel stattfinden können. Ob z. B. der Bahnhof, das Schloss, der Schlosspark und die Mehrfamilienhausgrundstücke im Bahnhofsbereich in einem Sanierungsgebiet sinnvoll sind, wäre zu überdenken, ebenso, ob die vor 20 Jahren einer Stadtsanierung unterzogene Innenstadt in vollem Umfang wieder in einem Sanierungsgebiet liegen muss.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte unter Abwägung der vorliegenden städtebaulichen Missstände und der möglichen Instrumente des BauGB. Neben den noch nicht umgebauten Straßenräumen des historischen Stadtgrundrisses, wird auch der Bereich der vor rund 20 Jahren sanierten Innenstadt seiner Funktion als attraktiver, barrierefreier öffentlicher Raum nicht mehr vollumfänglich gerecht. Durch die Behebung der Substanzschwächen, insbesondere von denkmalgeschützten Gebäuden, sowie von Funktionsschwächen im öffentlichen Raum sind im gesamten Untersuchungsgebiet sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu erwarten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes bleibt daher unverändert. Entgegen der Angaben des Gutachterausschusses umfasst das Sanierungsgebiet nur rund 600 Flurstücke. Bei der Wertermittlung ist eine Zusammenfassung von Flurstücken nach Eigentümern, beispielsweise im Bereich des Schlossparks, möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		9. Hinweise zum Berichtstext 9.1 Kap. 3.1 Die dort in mehreren Absätzen in Bezug genommenen Kapitel 3.5 und 3.6 enthalten nicht die angekündigten Aussagen (Kap. 3.5) bzw. sind im vorliegenden Bericht nicht vorhanden (Kap. 3.6). Auch das auf S. 16 im letzten Absatz benannte Kap. 3.10 gibt es nicht.	<u>Der Text der Vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend korrigiert,</u> da sich die genannten Verweise noch auf die alte Gliederung beziehen: <ul style="list-style-type: none"> • Statt Kap. 3.5 heißt es Kap. 4.1 • Statt Kap. 3.6 heißt es Kap. 4.2 • Statt Kap. 3.10 heißt es Kap. 4.6. 	Die VU wird entsprechend der Hinweise angepasst.
		9.2 Kap. 3.4, S. 27 Ergänzend und perspektivisch lässt sich die benannte Dynamik und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Der letzte Abschnitt wird entsprechend des Vorschlags wie folgt ergänzt:</u> „Mittel-	Die VU wird entsprechend der

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Investitionsbereitschaft in der Innenstadt belegen durch die laufende Lindenhofbaumaßnahme und die in Vorbereitung befindliche Baumaßnahmen in der Innenstadt. 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.	<u>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.“</u>	Hinweise angepasst.
		9.3 Kap. 4.2, S. 33 Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist bis Juni 2016 weiter angestiegen und hat zum 30.06.2016 den Stand 16.838 erreicht (Statistik der Bundesagentur für Arbeit, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort).	<u>Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird entsprechend der vorliegenden Zahl aktualisiert.</u>	Die VU wird entsprechend der Hinweise angepasst.

TÖB 8.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AÖR Gartenstr. 6 24103 Kiel Ingo Bastian	Innerhalb des Geltungsbereiches der obigen Vorbereitenden Untersuchung (VU) der Stadt Ahrensburg befindet sich folgende Landesliegenschaft: Landesliegenschaft FM-Nr. 100 156 (ZGB), Amtsgericht Ahrensburg Königstraße 11, 22926 Ahrensburg, Gemarkung: ahrensburg, Flur 9, Flurstück 351, Gebäude A,B,C und D: Büro- und Verwaltungsgebäude (Amtsgericht Ahrensburg) Gebäude T: Tiefgarage mit Parkdeck Ich bitte bei den obigen vorbereitenden Untersuchungen die Belange zur Aufrechterhaltung des Betriebes der obigen Landesliegenschaft einschließlich der uneingeschränkten und dauerhaften Nutzung der Ein- und Ausfahrten zur Straße "Woldenhorn" zu berücksichtigen. Die Zufahrt zum Innenhof des Amtsgerichts Ahrensburg über die Straße "Woldenhorn" ist erforderlich für: <ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehrezufahrt für den Löschangriff im Innenhof • Zufahrt für die Gefangenentransporte zu Gerichtsverhandlungen • Zufahrt für die ca. 55 Stellplätze im Innenhof in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck einschl. Behindertenstellplätze Ebenso sollten die wenigen öffentlichen Parkplätze für Besucher in der Nähe des Amtsgerichtes Ahrensburg nicht reduziert werden	Die vorhandenen Stellplätze des Amtsgerichtes für Besucher und Angestellte sowie die Zufahrtmöglichkeit zu den Stellplätzen soll erhalten bleiben. Das Grundstück des Amtsgerichts wird daher nicht in die Maßnahme einbezogen. Gleichzeitig wird weiterhin das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen und den Straßenraum Woldenhorn durch Bebauung räumlich zu fassen. Daher wird die private Maßnahme der Bebauung des öffentlichen Grundstücks am Woldenhorn, unter Berücksichtigung der Zufahrt zum Grundstück des Amtsgerichtes, beibehalten. <u>Die Karten sowie der Bericht der VU werden entsprechend angepasst.</u>	Die VU wird entsprechend der Hinweise angepasst.
TÖB 9.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
	Str. 70 24837 Schleswig Anja Schlemm	<p>Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.</p> <p>Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>		

TÖB 10.	Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung LP 11 Neuenfelder Str. 19 21109 Hamburg Bianka Sievers	Gegen die Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt Ahrensburg bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	--	---	---

TÖB 11.	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH Curslacker Neuer Deich 37, 21029 HH Nils Dahmen	<p>Zum Verkehrskonzept haben wir nachfolgende Anmerkungen:</p> <p>Maßnahme A1 (Rondeel):</p> <p>Bei Umsetzung der Maßnahme bitten wir um entsprechende Berücksichtigung des Busverkehrs und der daraus resultierenden Erfordernisse an den Straßenraum.</p>	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	--	---	---	---

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<p>Maßnahme E1 (AOK-Knoten):</p> <p>Bei einer Verlegung der Haltestelle Hamburger Straße Richtung Woldenhorn/Manhagener Allee wie hier vorgeschlagen in die Hamburger Straße kann diese Haltestelle von mittäglichen Fahrten der Linie 769 nicht mehr bedient werden (Bus kommt aus der Stormarnstraße/An der Reitbahn). Eine Geradeausfahrmöglichkeit aus der Haltestelle „An der Reitbahn“ ist so nicht erkennbar. Zur Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend einbezogen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Maßnahme F (Bahnhofsumfeld/ZOB Ahrensburg):</p> <p>Wir bestätigen die dargelegten Mängel der Busanlage am Bf. Ahrensburg und begrüßen eine bauliche Verbesserung. Wir weisen darauf hin, dass derzeit und wohl auch zukünftig aus Kapazitätsgründen auf die Bushaltestellen außerhalb der eigentlichen Busanlage nicht verzichtet werden kann. Zur Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend einbezogen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Maßnahmen H, I1-I4 und J (Große Straße-Alter Markt-Lübecker Straße):</p> <p>Betroffen sind hiervon die Buslinien 476, 569, 769 sowie die Autokraftlinie 8110. Maßnahmen, die eine Verlangsamung des Verkehrs zur Folge haben - sei es durch Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und/oder durch entsprechende Gestaltung des Straßenraums (Einengung der Fahrbahn, Fahrradschutzstreifen, Reduzierung der Abbiegeradien etc.) - wirken sich unmittelbar massiv auf die Buslinien 476 und 569 aus. Die Fahrpläne der beiden Linien sind zeitlich so ausgereizt, dass sie derzeit mit ihrer Fahrzeit vom Bahnhof zum Ausstieg bzw. Gartenholz und zurück gerade genau die Zeit vom Rendezvous (Taktknoten Bus/Bus und Bus/Bahn) zum nächsten Rendezvous schaffen – Zeitreserven zum abpuffern etwaiger Verlangsamungsmaßnahmen sind keine vorhanden.</p> <p>Bei einer im Umkehrschluss erforderlichen Verlängerung der Fahrzeit erreichen die Busse der Linien das Rendezvous nicht mehr und somit gerät der elementare Systembaustein des Ahrensburger Busangebotes in akute Gefahr. Die heutige Attraktivität ginge unweigerlich verloren. Von daher können wir solchen Maßnahmen nicht zustimmen. Zur</p>	<p>Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Bei der Vorbereitung der Umgestaltung werden die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH entsprechend mit einbezogen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich mit dem Ausbau der S-Bahnstrecke S4 Richtung Lübeck die Taktzeiten und damit auch die Rendezvous-Verkehre verändern werden.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Berücksichtigung der Belange des ÖPNV bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung der betroffenen Unternehmen.		
		Maßnahme Z4/Z5 (Erneuerung Verkehrstechnik): Wir begrüßen eine Aktualisierung der LSA-Technik und möchten anregen, die heute noch nicht von Bussen beeinflussten Anlagen mit der Technik zur Beeinflussung nachzurüsten. Gleichzeitig möchten wir anregen, alle beeinflussten Anlagen mit zusätzlichen Signalgebern auszurüsten, die bei Busanforderung ein weißes „A“ zeigen. Dieses „A“ zeigt dem Fahrpersonal an, dass die Anforderung von der LSA registriert wurde und dient zeitgleich als Funktionskontrolle zur sofortigen Erkennung von Störungen.	Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Keine Anpassung/ Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 12.	Ahrensburger Stadtforum Große Straße 16-20 22926 Ahrensburg Antje Karstens	Das Ahrensburger Stadtforum als DER lokale Unternehmerverein sieht grundsätzlich große Probleme in allen Maßnahmen, die Parkraum für PKW in der Innenstadt reduzieren. Sicherlich ist die Sichtweise der Kaufleute in Ahrensburg für die Planer nur ein Aspekt von vielen aber - wie wir meinen – ein grundsätzlicher. Wenn sich die Einzelhändler in der Innenstadt nicht halten können wird diese dramatisch an Attraktivität verlieren. Eine einmal ausgestorbene Innenstadt kann nicht wiederbelebt werden. Auch wenn sie noch so hübsch ist. Last but not least: Ahrensburg hat, als Mittelzentrum, eine Versorgungspflicht für die Region. Um dieser Pflicht nachzukommen halten wir es für unerlässlich, ausreichend Parkraum in unmittelbarer Nähe zu den Geschäften zur Verfügung zu stellen.	Keine Anpassung/ Änderung erforderlich Die herausragende Bedeutung der Ahrensburger Innenstadt für die Versorgung, Freizeit und Erlebnis sowohl der Ahrensburger als auch der benachbarten Gemeinden ist unumstritten. Die überdurchschnittliche Kaufkraft in Ahrensburg und die Einzelhandelszentralität bilden eine wichtige Grundlage für die Stabilität der Innenstadt. Gleichzeitig beruht die Stabilität und Entwicklung der Innenstadt auf zwei Säulen: 1. Die Erreichbarkeit: Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit allen Verkehrsmitteln muss weiterhin gewährleistet bleiben und verbessert werden. Aufgrund der kompakten Größe Ahrensburgs sind hier nicht nur der Kfz-Verkehr, sondern auch der Rad- und Fußverkehr sowie der ÖPNV zu nennen. Die Stellungnahme bezieht sich jedoch vor allem auf den Kfz-Verkehr: Das den Vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegende Verkehrskonzept sieht einen Ersatz der aktuell fortfallenden Parkplätze und eine Erhöhung der Parkplatzzapazitäten in der Innenstadt um rund 80 bis 130 Stellplätze vor. In den drei Strahlen werden die Parkplätze nicht auf einmal aufgegeben, sondern schrittweise reduziert. Um die Auswirkungen zu prüfen kann auch zunächst eine temporäre Reduzierung der Parkplätze erfolgen. Die Umschlaggeschwindigkeit der verbleibenden Parkplätze wird durch Einführung einer „Brötchentaste“ erhöht. 2. Die Attraktivität der Innenstadt: Die Diskussionen mit Bürge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	---	--	---

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
			<p>rinnen und Bürgern in der Vergangenheit (im Rahmen des ISEK) und im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich durch das Angebot und die Erlebnismöglichkeit bestimmt wird. Attraktive Geschäfte und Dienstleistungen, kombiniert mit zum Aufenthalt einladenden Stadträumen bilden eine zentrale Grundlage der Beliebtheit und Lebendigkeit einer Innenstadt. Daher wünschen sich nicht nur viele Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die in die Untersuchung einbezogenen Fachleute eine verkehrsberuhigte Innenstadt. Die von den Fachleuten im Rahmen des Fachgesprächs abgegebenen Visionen zu Ahrensburg im Jahr 2030 zeigen einen Konsens hinsichtlich einer vom ruhenden Verkehr „befreiten“ Innenstadt, die zum Flanieren und Aufenthalt einlädt.</p>	
		<p>Allgemeingültige Feststellungen entwickelt in langjährigen, persönlichen Erfahrungen unserer Mitglieder und in diversen Kundengesprächen zu diesem Thema</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Reduzierung des aktuellen Stellplatzangebotes wird sich negativ auf die Frequenz in der Innenstadt auswirken. • Die Reduzierung des aktuellen Stellplatzangebotes wird den Handel „auf der grünen Wiesen“ stärken & die Frequenz in der Innenstadt reduzieren. • Die Reduzierung der Frequenz wird zu Leerständen führen. • Die Reduzierung der Frequenz wird dazu führen, dass insbesondere „kleine“ / „inhabergeführte“ Geschäfte aufgeben müssen. • Die Reduzierung der Frequenz wird andere Angebote (z.B. Gastronomie) verschwinden lassen. • Die zusätzlichen Leerstände werden die Besuchshäufigkeit von Stammkunden mindern. • Die Attraktivität von Ahrensburg – als Einzelhandelsstandort – nimmt ab, was dazu führen wird, dass sich auch die überregionalen Filialisten zurückziehen. • Diese Filialisten werden Ihre Kunden – aktiv – zum Besuch andere Standorte animieren (z.B. AEZ). • Im Ergebnis verliert Ahrensburg seine Relevanz als Einkaufsziel & die lebendige Innenstadt stirbt. 	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Eine Reduzierung der Parkplätze ist mit dem vorliegenden Konzept nicht beabsichtigt (s.o.). Im Gegenteil soll sich die Zahl der Parkplätze insgesamt erhöhen. Die vorhandenen Parkplätze sollen entsprechend dem Fortschritt der neu entstehenden Parkplätze schrittweise reduziert werden.</p> <p>Durch attraktivere Straßenräume, insbesondere Vergrößerung der Fußgängerbereiche und die damit einhergehende Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Voraussetzungen für eine langfristig stabile, attraktive und lebenswerte Innenstadt geschaffen. Von einer Reduzierung der Frequenz kann daher nicht ausgegangen werden.</p> <p>Überregionale Filialisten, die ein bislang noch fehlendes Angebot an junger Mode abdecken können, haben im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens nach Rücksprache mit der Einzelhandelsgutachterin bereits Interesse an einer zentralen Lage in der Ahrensburger Innenstadt signalisiert. Solche Filialisten können zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen, vorausgesetzt es gelingt Stadt und Grundstückseigentümern gemeinsam ein entsprechendes Grundstück oder Gebäude für diese Interessenten bereitzustellen.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten bescheinigt der Ahrensburger Innenstadt vor allem dann eine Chance, wenn Stadt, Einzel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<ul style="list-style-type: none"> Diese Entwicklung würde nicht „das Internet“ verursachen, sondern die falschen Schwerpunkte des Städtebaukonzeptes. <p>Wir sind sicher, dass Ahrensburg eine Chance hat. Aber nicht ohne Stellplätze!</p> <p>Die Gutachter mögen sich mehr ÖPNV wünschen, aber dazu ist unser Einzugsgebiet zu ländlich & unsere Kunden sind auf das Auto angewiesen.</p>	händler und Immobilieneigentümer konstruktiv zusammenarbeiten und sowohl das Angebot als auch die Aufenthaltsqualität zukunftssträftig weiterentwickeln.	
		<p>Bereits seit 2014 weisen wir regelmäßig auf die Sorgen unserer Mitglieder in Bezug auf die Parkplatzsituation in Ahrensburg hin und liefern konstruktive Vorschläge. Die Situation hat sich nicht geändert und die Klagen bei unseren Treffen mehren sich. Wir befürchten, dass die Verweildauer der Kunden in der Innenstadt abnehmen wird, weil kaum noch Plätze ohne begrenzte Parkzeit zur Verfügung stehen. Dies ist auch für die Angestellten unserer Mitgliedsbetriebe ein großes Problem. Viele kommen aus dem ländlichen Umland und können öffentliche Verkehrsmittel nicht nutzen.</p> <p>Bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2012 wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, in der Innenstadt zusätzlichen Parkraum zu schaffen (Prüfstandort Rathausplatz, S. 34, Bereich HolzLand Wulf / EDEKA, S. 20). Ergänzend bzw. als Alternative haben wir folgende Vorschläge entwickelt, die sich an den Interessen der von uns vertretenen Geschäftsleute orientieren:</p>	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass das Parkraumbewirtschaftungskonzept in der Innenstadt bislang wenig attraktiv und in Teilen uneinheitlich ist (vgl. S. 54 Verkehrskonzept). Es lädt nicht zur Nutzung der Parkhäuser Alte Meierei und Woldenhorn ein und es besteht keine ausreichende preisliche Differenzierung zwischen zentral gelegenen Parkplätzen im Straßenraum und anderen Parkplätzen, bspw. im CCA.</p> <p>Das Konzept schlägt daher eine stärkere Differenzierung des Parkplatzangebots und der Preisstrukturen für unterschiedliche Kundengruppen (Kurzzeitparker im Straßenraum, Besucher und Beschäftigte) vor, verbunden mit einer Bezahlform, die die Verweildauer bei Beginn der Parkzeit noch offen lässt.</p>	
		<p>1. Beschränkung des Rathausplatzes. Nach dem Muster der Parkhäuser sollten die Autofahrer bei der Auffahrt auf den Platz ein Ticket ziehen, das vor der Ausfahrt – je nach Parkdauer – bezahlt und entwertet wird. Dadurch könnten die Kunden entspannt einkaufen ohne ständig an das Ablaufen ihrer Parkzeit denken zu müssen. Spontane Entscheidungen wie das Einkehren in einem Restaurant oder das entspannte Stöbern in weiter entfernten Geschäften werden heute von Kunden vermieden, da sie jeder Kaffee und jedes lockende Sonderangebot durch ein drohendes „Knöllchen“ teuer zu stehen kommen kann.</p>	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Die Problematik eines grundsätzlichen Vorab-Bezahlens wurde auch von den Verkehrsgutachtern erkannt. Daher sieht das Konzept vor, diese Bezahlform künftig durch eine zeitgemäßere Form des Bezahlens zu ersetzen.</p>	
		<p>2. Wir befürworten die Einrichtung der sogenannten „Brötchentaste“ an den bestehenden Parkautomaten. Mal schnell zur Post oder in die Apotheke zu gehen wäre dann kein Problem – während die Kunden heute diese Besorgungen, die häufig nur wenige Minuten dauern, nur gegen eine Parkgebühr für mindestens eine halbe Stunde erledigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor- schlag
		können.		
		<p>3. Der Aus- bzw. Umbau der HH-Straße bereitet den anliegenden Geschäftsleuten große Sorgen. Der Wegfall von rund 30 Parkplätzen wie von Planern vorgeschlagen - wäre eine Katastrophe für alle anliegenden Einzelhändler. Allein die Dauer der geplanten Baumaßnahmen wird für einige Anlieger existenzgefährdend sein. Die Mitglieder des Stadtforums befürworten das Parken auf nur einer Straßenseite auf schrägen Stellflächen. Ein weiterer Vorschlag aus unserer AG ist die Gestaltung der Straße nach dem „Shared space“ Prinzip. Hierbei teilen sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt die Fläche, ohne dass Vorschriften den Verkehr regeln.</p>	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Der Wegfall von bis zur Hälfte der Stellplätze in der Hamburger Straße kann durch die höhere Umschlagszeit (und damit stärkere Frequenz) der Stellplätze aufgefangen werden. Kunden, die schnell und gezielt einkaufen oder die anliegenden Ärzte aufsuchen möchten, erhalten die Gelegenheit nach wie vor dort zu parken. Kunden, die flanieren und bummeln wollen, können zielgerichtet andere in unmittelbarer Nähe der zentralen Einkaufslagen gelegene neue Stellplatzanlagen unter dem Rathausplatz oder dem Stormarnplatz aufsuchen und entlasten dadurch die Hamburger Straße vom ruhenden und fließenden Verkehr.</p> <p>Der Umbau eines Straßenraums stellt immer eine Einschränkung für die Anlieger dar. Daher erfolgt die Baustelleneinrichtung und der Umbau abschnittsweise und unter enger Einbindung der Anlieger, um die Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren.</p> <p>Aufgrund des begrenzten Querschnitts der Hamburger Straße wurde von der Idee des Shared-Space Abstand genommen. Die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer in diesem verhältnismäßig engen Straßenraum führt insbesondere für Mobilitätseingeschränkte / sehbehinderte Menschen und Kinder zu Orientierungsschwierigkeiten.</p>	
		<p>4. Zum Thema Veränderung der Straßenführung HH-Straße und Manhagener Allee:</p> <p>In diesem Zusammenhang erinnern wir an die große Umbaumaßnahme 1997, als das Rondeel für den Autoverkehr gesperrt wurde. Für die Stadt allgemein sicher ein Gewinn, so die einhellige Meinung.</p> <p>Die Einzelhändler mussten allerdings damals einen Rückgang der Kundenfrequenz um 20% hinnehmen. (Diese Zahlen wurden in Zusammenarbeit (Analyse) mit der IHK zu Lübeck erhoben.) Diese Kunden konnten in den Folgejahren NICHT zurückgewonnen werden. Ein erneuter Einbruch der Kundenzahlen in dieser Größenordnung wäre heute für viele anliegende Einzelhändler das Aus.</p>	<p>Keine Anpassung/ Änderung erforderlich</p> <p>Nach Abwägung verschiedener Argumente für und wider eine Veränderung der Einbahnstraßenregelung in der Manhagener Allee, sind die Gutachter zur dem Schluss gekommen, dass ein Umdrehen der Einbahnstraßenrichtung in der Manhagener Allee zum einen die Orientierung erleichtert und zum anderen die Nutzung der beiden unterausgelasteten Parkhäuser Alte Meierei und Woldenhorn verbessern kann. Dazu das Gutachten: „Bei einer erfolglosen Parkplatzsuche (würden Zielverkehre) entweder über die Hagener Allee und den Heinz-Beusen-Stieg oder direkt über die Manhagener Allee in Richtung freie</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
			<p>Parkraumkapazitäten in den Parkhäusern Alte Meierei oder Woldenhorn gelenkt. Auch das Ausfahren aus dem Bereich der Drei Strahlen in Richtung Norden wäre mit dieser Verkehrsführung deutlich einfacher und direkter möglich. Ein weiterer nicht unerheblicher Vorteil der dargestellten Lösung wäre die Reduzierung der Konfliktströme am Rondeel, da nicht mehr zwei Kfz-Ströme aufeinandertreffen und zusammenlaufen würden, sondern sich lediglich ein Strom aufteilen könnte.“ (vgl. S. 62)</p> <p>Dem gegenüber werden die Nachteile (fehlende Einfahrmöglichkeit in die Manhagener Allee vom Innenstadtring aus und Mehrbelastung des AOK-Knotens) als nachrangig bewertet. Um den AOK-Knoten zu entlasten könne auch die Einbahnstraßenrichtung in der Hagener Allee umgedreht werden.</p> <p>Die Änderung der Einbahnstraßenrichtung ist keine Maßnahme der Städtebauförderung und erfordert keine umfangreichen baulichen Maßnahmen. Insofern soll sie mit geringem organisatorischen und finanziellen Aufwand erst einmal probetalber umgesetzt werden, um anschließend deren Wirksamkeit evaluieren zu können.</p>	
TÖB 13.	<p>Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Postfach 71 28 24171 Kiel</p>	<p>Gegen die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Innenstadt/Schlossbereich" der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soweit im Rahmen der vorgelegten Unterlagen Maßnahmen im Zuge der Landesstraßen 82 und 225 vorgesehen sind, kann dieses nur als Wunsch aus dem kommunalen Raum verstanden werden. Eine Zustimmung zu der o. a. Planvorlage beinhaltet nicht eine weitgehende Zustimmung zu solchen vorgeschlagenen Maßnahmen. <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die Länder planen den Bau einer S4-Ost mit zwei zusätzlichen Gleisen von Hamburg. Hasselbrook bis nach Ahrensburg. Das Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung. Die Planungen der Stadt Ahrensburg dürfen dieser Maßnahme nicht entgegenstehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Bei Bedarf können detaillierte Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.		
TÖB 14.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Waldhallenweg 11 23879 Mölln	Nach dem vorliegenden Lageplan (Anlage 1) sind Waldflächen, gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 (LWaldG), zuletzt geändert am 23.06.2016 (GVOBl. 2016, Nr. 7, S. 184), von der Planung nicht betroffen. Forstbehördlicherseits werden zu den vorgelegten Unterlagen keine Bedenken erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 15.	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2 a 31275 Lehrte	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 16.	Kinder- und Jugendbeirat Ahrensburg Bruno-Bröker-Haus 22926 Ahrensburg	zur Maßnahme der Durchführung: Baumaßnahme Speicher: Der Kinder- und Jugendbeirat begrüßt das Engagement der Stadt, das alte Speichergebäude und das gesamte Ensemble Gutshof/Schloss im Rahmen der Städtebauförderung beleben zu wollen. Hinsichtlich der Baumaßnahme selbst und dem noch zu erstellenden Nutzungskonzept wünschen wir uns ein Konzept, von dem insbesondere junge Menschen profitieren. Vorzugswürdig erscheint eine einem Jugendgästehaus angelehnte Nutzung. Der stetig wachsenden und sehr lebenswerten Stadt fehlt es an günstigen Übernachtungsmöglichkeiten. Gleichzeitig gibt es in Ahrensburg und Umgebung eine sehr aktive Jugendvereinsarbeit, regelmäßig internationale Schüleraustausch- und Städtepartnergruppen, eine gute Anbindung nach Hamburg und mit dem Marstall auch kulturelle Angebote direkt vor der Tür, die für einen Bedarf und die Vorteile eines Gästehauses sprechen. In diesem Zusammenhang wären auch positive Effekte für den Tourismus der Stadt denkbar. Ein zeitgemäßes Gästehaus im historischen Speichergebäude mit ordentlicher Ausstattung (Seminarräume, 30-40 Betten, Sanitäreinrichtungen in jedem Zimmer, moderne technische Ausstattung) auf Selbstversorgerbasis würde diesen Anforderungen gerecht werden die die Stadt nach-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in das künftig zu erstellende Nutzungs- und Finanzierungskonzept als Prüfauftrag ein. Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Speichers wird ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept erstellt, das auch die Wirtschaftlichkeit einer künftigen Nutzung zum Gegenstand hat. Aktuell liegen verschiedene Ideen zur Wiedernutzung des Speichers vor, die im Rahmen des Konzeptes einer Konkretisierung und Prüfung bedürfen. Die vorliegenden Ideen werden im Rahmen des Konzeptes geprüft. Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		haltig bereichern. Durch Zimmervermietungen würde das Konzept zudem eigene Einnahmen generieren. Verwaltet werden könnte das Haus durch beispielsweise den Stadtjugendring, der seine Geschäftsstelle dann auch in das Gebäude verlegen könnte.		

TÖB 17.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg Dirk Müller-Brangs Dänenheide 1 22926 Ahrensburg,	<p>1. Stadtentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung Der HAK hatte seine Belange hinsichtlich der Stadtentwicklungsplanung bereits mit Stellungnahmen vom 03.06.2015 zum Vorentwurf und am 12.12.2016 zum Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Es wird auf die in diesem Zusammenhang relevanten und weiterhin bestehenden Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Innenstadt und des Schlossbereiches verwiesen, die nach wie vor Bestand haben.</p> <p>2. Historischer Speicher am Marstall Zur bisherigen Entwicklung und künftigen Nutzung möchten wir Folgendes mitteilen und vorschlagen:</p> <p>2.1 Erbauung, Nutzung und wechselnde Eigentumsverhältnisse Das Backsteingebäude wurde für den Schimmelmannschen Gutsbetrieb im Jahr 1895 erbaut und landwirtschaftlich genutzt. Das Erdgeschoss diente ursprünglich der Tierhaltung, im Obergeschoss wurden Heu und Futter gelagert. Nach 4 Jahrzehnten erfolgte der Verkauf des Speichers durch die Grafenfamilie an wechselnde Eigentümer. Es wurden zwischenzeitlich Umbauten vorgenommen. So wurde eine Betondecke zur Schaffung eines zusätzlichen Geschosses mit geringerer Raumhöhe eingezogen. Es erfolgten im letzten Jahrhundert unterschiedliche Nutzungen - vorübergehend auch zum Wohnen. In den letzten Jahren entstanden anhaltende Leerstände, die nun baldmöglichst beendet werden sollen. Im Jahr 2015 stellte sich die Frage, ob Ahrensburg das historische Gebäude einschließlich einer Grundstücksfläche von 1060 qm Größe zum Preis von 570 Tsd. EUR erwerben sollte.</p> <p>Der HAK hatte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015 nachdrücklich für den Rückkauf und die Restaurierung des historischen Gebäudes durch die Stadt plädiert. Da der Vortrag von Herrn B. Reher in der Einwohnerfragestunde nicht protokolliert worden war, ist er als Anhang nochmal z. K. beigefügt. Zustimmung gab es seinerzeit auch durch Schleswig-Holsteins Landeskonservator Herrn Michael Paarmann, der Unterstützung der Bemühungen zusagte, das</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	---	---	---

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		<p>alte Backsteingebäude zu erhalten, zu sanieren und kulturell zu nutzen. Ein maßgeblicher Gesichtspunkt war dabei, dass der Rückkauf des Speichers durch die Stadt wie auch die nachfolgende Gebäuderestaurierung zu 2/3 aus der Städtebauförderung finanziert werden könnten. Die STV hatte nach eingehender Beratung der Vorlage 2015/158 schließlich mit klarer Mehrheit dem Rückkauf des Speichers durch die Stadt Ahrensburg zugestimmt. Das Hamburger Abendblatt berichtete im Regionalteil STORMARN am 14.12.2015 ausführlich über Details dieser Angelegenheit.</p>		
		<p>2.3 Künftige Nutzungen Ziel der Restaurierung des Speichers sollten nach Auffassung des HAK sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Architektonische Vervollständigung des historischen Ensembles von Gutshaus, vorhandenem Antiquitätenspeicher sowie Marstall mit Galerie und Parkfläche 2. Erweiterung der kulturellen Angebote vom denkmalgeschützten Schloss und Marstall mit Galerie durch Integration des neuen multifunktionalen „Kulturspeichers“. <p>Zur Beseitigung bestehender Defizite, zur Attraktivitätssteigerung und Identifikation der Bürger/innen mit unserer Stadt sieht der HAK konkret folgende breit gefächerten Nutzungsbedarfe und -möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Museum im Erdgeschoss mit multimedialer Technik und Ausstellung vorhandener öffentlicher und privater Sammlungen, Dokumente, Fotos und Artefakte aus der Ahrensburger Stadtgeschichte, • Räume für Museumspädagogik für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, • Stadtarchiv mit Büroflächen sowie Bildschirmarbeitsplätzen für Mitarbeiter und Besucher, • Räume für Ausstellungen von Gemälden, Fotos und Kunsthandwerk, • Vortrags- und Besprechungsräume sowie Proberäume für junge Künstler, • Ateliers und Werkstätten für Kunsthandwerker und Kunstschaffende, • Räume für Kindertheater - aber kein weiterer großer Theatersaal, • Mittelpreisige Gastronomie mit Bistro im Speichererdgeschoss sowie im gartenarchitektonisch gestalteten Außenbereich auch für die Besucher von Schloss und Marstall/Galerie. <p>Die Museumsnutzung ist ein besonderes Anliegen des HAK. Es war in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in das künftig zu erstellende Nutzungs- und Finanzierungskonzept als Prüfauftrag ein.</p> <p>Im Rahmen der Sanierung und Umnutzung des Speichers wird ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept erstellt, das auch die Wirtschaftlichkeit einer künftigen Nutzung zum Gegenstand hat.</p> <p>Aktuell liegen verschiedene Ideen zur Wiedernutzung des Speichers vor, die im Rahmen des Konzeptes einer Konkretisierung und Prüfung bedürfen. Die vorliegenden Ideen werden im Rahmen des Konzeptes geprüft.</p> <p>Keine Anpassung/Änderung erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor- schlag
		<p>vergangenen Jahren wiederholt auch öffentlich über eine Realisierung gesprochen worden. Doch passiert ist bis heute nichts. Ahrensburg besitzt ein landesweit bekanntes und wunderschönes Renaissance-Schloss. Doch ein „Heimatmuseum“, was eine Reihe von Gemeinden in Stormarn wie Bad Oldesloe, Bargteheide, Reinfeld, Reinbek, Trittau, Lütjensee, Barsbüttel und Elmenhorst beherbergen, hat die größte Stadt im Kreisgebiet nicht aufzuweisen - kein Ruhmesblatt für das Mittelzentrum Ahrensburg in Schleswig-Holstein!</p> <p>Im Übrigen sollten künftige Nutzungen im „Kulturspeicher“ dazu beitragen, das Gebäude auch tagsüber mit Leben zu erfüllen. Es war einmal ein lebendiger Ort der Arbeit und könnte auch wieder ein solcher werden!</p> <p>2.4 Umfang und Kosten der Gebäudesanierung Die bereits vorhandenen architektonischen Bestandsaufnahmen und Vorschläge zur Gebäudesanierung sollten überprüft und aktualisiert werden. Zu überlegen ist gleichwohl ein neuer Ideenwettbewerb von Architekten für ein neues Nutzungskonzept auf der Basis der unter 2.3 genannten Vorschläge.</p> <p>Eine Sanierung der Bausubstanz macht in jedem Fall die Trockenlegung des durchfeuchteten Kellers mittels Drainage erforderlich. Im Rahmen des bedarfsgerechten Um- und Ausbaus für künftige Nutzungen werden die Instandsetzung und Erneuerung von Wänden, Decken, Türen und Fenstern erforderlich. Die Sanierung sollte energetisch die förderfähigen KfW-Standards erfüllen. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang Photovoltaik auf dem Süddach zur Stromversorgung aller Nutzungen im Gebäude.</p> <p>Unter Zugrundelegung der Gebäudeinnenmaße von rund 43 m Länge und 13 m Breite ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 560 qm im Erdgeschoss. Für das Zwischengeschoss sind ca. 300 qm und für das Dachgeschoss rund 540 qm anzusetzen. Für das Gebäude beträgt die Nutzfläche somit insgesamt rund 1.400 qm.</p> <p>Unter Zugrundelegung eines Investitionskostenrichtwertes von 3.200 €/qm ergibt sich für 1.400 qm Nutzfläche ein Betrag von grob geschätzt rund 4,5 Mio. € Baukosten.</p> <p>Unverzichtbar ist im Außenbereich eine gartenarchitektonisch attraktive Gestaltung des Innenhofes zwischen Gutshaus, Antiquitätenspeicher und dem neuem „Kulturspeicher“. Bringt man für die Herstellung der Außenanlagen rund 0,3 Mio. € in Ansatz, ergeben sich Gesamtkosten von rund 4,8 Mio. €.</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor-schlag
		Bei 2/3 Städtebauförderung würden damit ca. 1,6 Mio. € auf die Stadt entfallen.		
		<p>3. Schlossmühle</p> <p>Ein Sorgenkind für den HAK ist seit Jahren der sich sukzessive verschlechternde bauliche Zustand der unter Denkmalschutz stehenden Schlossmühle am Mühlenredder. Das reetgedeckte Dach wird seit längerem von hungrigen Krähen heimgesucht und bei der Nahrungssuche geradezu zerrupft. Die Kosten für die letzte Sanierung lagen im vierstelligen EUR-Bereich.</p> <p>Ein weiteres Schadensfeld liegt im Bereich der straßenseitigen Außenwände.</p> <p>Der permanent wachsende Autoverkehr auf den Wohnstraßen Mühlenredder und Am Tiergarten vergrößert durch die Erschütterungen der Fahrzeuge die Risse in der Außenfassade. Die Folge sind Undichtigkeiten, die das Mauerwerk durch Witterungseinflüsse wie Wind und Feuchtigkeit zunehmend schädigen. Der HAK sieht es als ein öffentliches Interesse an, dass seitens der Stadt Fördermaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes ergriffen werden, um die Hauseigentümerin bei den ihr obliegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Schlossmühle ist in den Vorbereitenden Untersuchungen als Gebäude mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufgeführt und steht außerdem unter Denkmalschutz.</p> <p>Keine Anpassung/Änderung erforderlich</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Anlage 1</p> <p>Rückkauf des Speichers: Stellungnahme des Historischen Arbeitskreises Ahrensburg</p> <p>Auch wenn kein Nutzungskonzept vorliegt und die Umbaukosten noch nicht einzuschätzen sind, sollte die Stadt die Gelegenheit des Rückkaufes wahrnehmen.</p> <p>Selbst wenn nicht sofort eine Instandsetzung erfolgen kann und man erst notdürftige bestandserhaltende Maßnahmen ergreifen müsste, kann man in Ruhe ein Konzept entwickeln.</p> <p>Vorschläge zur Nutzung gab es in der Vergangenheit schon einige, diese lassen sich aber nicht aus dem Ärmel schütteln. Sicher wäre eine Mischnutzung öffentlich und gewerblich die vielversprechendste Lösung.</p> <p>Aus meiner eigenen Sicht, der ich viel in Archiven arbeite, wäre es schön und wünschenswert, wenn unser Archiv angemessene Lager Räume bekäme, das wäre z.B. ein Beispiel für eine öffentliche Nutzung.</p> <p>Sollte die Stadt die Gelegenheit des Rückkaufes nicht nutzen, kann sie sich aber auch ihre späteren Nachbarn am Marstall nicht aussuchen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Anpassung/Änderung erforderlich</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde, TÖB	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung	Beschlussvor- schlag
		<p>In diesem Fall, des Nichtrückkaufes, dürfte der Grund nicht das Geld sein, denn diese Chance bietet sich kein zweites Mal, und die Stadt möchte sich doch mehr und mehr touristisch aufstellen, aber womit denn, wenn man auch die letzten geschichtlichen Gebäude vernichtet. Historisch gesehen gehört das Gebäude zur Gutsanlage und es wäre schade, wenn die Gesamtheit der Anlage durch den Wegfall des Speichers und einen Neubau an der Stelle gestört würde.</p> <p>Als letzten Punkt möchten wir noch auf folgendes hinweisen: immer wieder klagen Bürger, warum wurde das Torhaus am Schloss abgerissen, oder warum wurden die Gebäude in der Großen Straße alle abgerissen. Soll sich zu diesen Fragen auch „warum wurde der Speicher abgerissen“ gesellen?</p> <p>Der Historische Arbeitskreis Ahrensburg plädiert für den Rückkauf! Bernd Reher Ahrensburg, 09. November 2015</p>		

TÖB 18.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Nord Hammerbrackstr. 44 20097 Hamburg	<p>Strecke 1220 Hamburg-Altona - Kiel km 41,72 - 42,65 rechts der Bahn</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen mit dem Projekt S-Bahn S 4 (Ost) Hamburg-Bad Oldesloe nicht berührt Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Der Bahn nahe Maßnahmen sind mit der DB Netz AG Hamburg im Vorwege abzustimmen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und um Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Keine Anpassung/Änderung erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	--	---	---