



Integriertes Stadtentwicklungskonzept



ISEK Ahrensburg Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Juni 2010



Stadt Ahrensburg

Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Ansprechpartnerin: **Dipl.-Ing. Stefanie Mellinger**
fon: 04102 – 77 234, e-mail: stefanie.mellinger@ahrensburg.de

Auftragnehmer:



Schaartor 1, 20459 Hamburg
fon: 040 – 881 684-30, e-mail: info@duesterhoeft-hh.de

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft, Dipl.-Ing. T. Schibisch**
Mitarbeit: Cand.-Ing. Maximilian Müller



Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg
fon: 040 - 48 40 18-0, e-mail: info@bpw-hamburg.de

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Ole Jochumsen**
Mitarbeit: Dipl.-Ing. Frank Schneider, Cand.-Ing. Mareike Wierzoch

Beitrag Wohnungsmarktkonzept und Prognosen:

BulwienGesa AG, Wallstraße 61, 10179 Berlin
Bearbeitung: Dipl.-Ing. André Adami, fon: 030 27 87 68 25

Beratung Verkehrsplanung:

Urbanus GbR, An der Untertrave 81-83, 23552 Lübeck
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Luft, fon: 0451 70 62 666

Präambel

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) werden die langfristigen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Stadt Ahrensburg definiert. Ahrensburg bekennt sich dabei zur Schonung aller natürlichen Ressourcen. Auf allen Handlungsebenen werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz, energetischer Sanierung der Immobilien ergriffen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren (CO₂-Minus-Stadt) und die Nutzung regenerativer Energien zu erhöhen (Plus-Energie-Stadt). Ahrensburg verfolgt das Ziel der 1998 bereits durch die damalige Umweltministerium gesetzt wurde und die jetzige Bundesregierung vorgegeben hat (30-ha-Ziel) zu übertreffen.¹

Defizite und Probleme, aber auch Potenziale und Vorzüge der Stadt werden ganzheitlich betrachtet. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) soll eine Entscheidungshilfe zur Beantwortung vieler Fragen sein, die sich aufgrund verändernder gesellschaftlicher Bedingungen zwangsläufig stellen. Es wurde sozusagen ein „Fahrplan“ mit Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg für einen Zeithorizont bis 2030 erarbeitet.

Das ISEK beinhaltet u.a. räumliche und sachliche Schwerpunkte, die untersucht und bewertet werden. Räumliche Schwerpunktbereiche beziehen sich auf einzelne Teilgebiete innerhalb des gesamten Stadtgebietes, sachliche Schwerpunktbereiche behandeln fachliche Themenkomplexe wie beispielsweise das Wohnen, die gewerbliche Entwicklung oder den Natur- und Freiraum. Das ISEK führt die städtebauliche, soziodemografische, naturräumliche, wohnungswirtschaftliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise zu einer ganzheitlichen Beurteilung zusammen.

Die Landesplanung Schleswig-Holsteins verpflichtet die Mittel- und Großstädte – nicht zuletzt zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Land - ein ISEK als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) zu erarbeiten.

¹ <http://www.bundestag.de/dasparlament/2009/01-02/WirtschaftFinanzen/23184248.html>

Wesentlicher Bestandteil des ISEK ist das räumliche Leitbild für die Stadt. „Räumliches Leitbild“ bedeutet, aus der Entwicklungslinie der Stadt heraus, in seinem regionalen Kontext, ein Zielbild für die zukünftige Entwicklungstypologie und -struktur zu definieren.

Für Ahrensburg bedeutet dies, den mittelzentralen Charakter der Stadt als Schwerpunkt für die Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung zu sichern und zu stärken sowie die kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten.

Das ISEK sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind notwendig für die Genehmigung formeller Planungen durch die Landesplanung sowie die Förderung bedeutender Infrastrukturprojekte. Ohne Förderung sind die für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen Anpassungsprozesse schwer möglich.

Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess – die Rahmenbedingung sowie die darauf aufbauenden Umsetzungsmaßnahmen ändern sich stetig. Aufgrund dessen soll das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Mindestens einmal jährlich soll über die Ergebnisse und über die Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen diskutiert und beschlossen werden.

Die Stadtentwicklungsziele sind dabei in Einklang zu bringen mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes, der Umgebungslärmrichtlinie und den Empfehlungen der Zukunftswerkstatt.

Inhalt

1	Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Ahrensburg im Städtevergleich.....	8
2.2	Prognosen: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wohnungsbedarf.....	10
3	Themen und Orte	13
3.1	Siedlungsstruktur und Identität	13
3.2	Stadtteilprofile.....	20
3.3	Wohnen	24
3.4	Wirtschaft.....	31
3.5	Mobilität	36
3.6	Bildung und Betreuung.....	41
3.7	Natur, Freizeit und Kultur	45
4	Zusammenfassung der Ausgangssituation	49
5	Ziele für die Stadtentwicklung	53
6	Strukturkonzept.....	55
7	Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen	60
7.1	Wohnen: Bestandsentwicklung und gezielter Neubau	61
7.2	Innenstadt	67
7.3	Schlossviertel	71
7.4	Stadteingang West	75
7.5	Mobilität	78
7.6	Wirtschaft.....	79
7.7	Bildung und Betreuung.....	81
7.8	Natur, Freizeit und Kultur	82
8	Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess	84
9	Anhang.....	87

1 Aufgabenstellung

Der folgende Bericht umfasst das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtgebiet Ahrensburgs. Es bildet den Rahmen für aktuelle und künftige Entscheidungen der politischen Gremien und eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln. Bürgerinnen und Bürgern sowie Immobilieneigentümern wird mit dem ISEK eine Planungssicherheit gegeben. Es entsteht ein klares Bild der künftigen Entwicklung ihrer Stadt.

Mit einem Zeithorizont von rund 20 Jahren bis zum Jahre 2030 handelt es sich um eine grundlegende und langfristige Planung. Dennoch werden kurzfristige Maßnahmen und Schlüsselprojekte aufgezeigt. Die Grundzüge des Stadtentwicklungskonzepts bilden die Basis für die Neuauufstellung des Flächennutzungsplans, der wiederum Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist.

Merkmal des ISEK ist eine fach- und ressortübergreifende Betrachtungsweise. Beispielsweise werden Fragen der weiteren Wohnbautätigkeit im Zusammenhang mit der Infrastrukturausstattung behandelt, verkehrliche Aspekte fließen ebenso ein wie wirtschaftliche Fragen. Kultur und Freizeit als Bestandteile der Lebensqualität für die Einwohner Ahrensburgs werden ebenso betrachtet wie naturräumliche Belange.

Bürgerbeteiligung

Die Stadt Ahrensburg hat sich zu einer umfangreichen und vertiefenden Bürgerbeteiligung entschlossen, um die Grundsätze der künftigen Entwicklung eingehend mit Betroffenen und Interessierten zu diskutieren. Hierzu wurden drei öffentliche Zukunftswerkstätten und eine Reihe thematischer Veranstaltungen durchgeführt. Ergebnisse dieses Prozesses sind in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst.²

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept nimmt Eckpunkte aus den Diskussionen in der Zukunftswerkstatt auf. Eine weitere Grundlage ist die politische Debatte. Fachliche Einschätzungen der beauftragten Büros liefern einen weiteren Beitrag zum vorliegenden Planwerk.



Abb. 1: Ahrensburg: Heutige Bebauungsstruktur

Zukunftswerkstätten

² Moderation und Dokumentation der Zukunftswerkstätten: Institut Raum & Energie, Frau Katrin Fahrenkrug. Abschlussdokumentation und weitere Informationen sind bereitgestellt unter: www.zukunftswerkstatt-ahrensburg.de.

Fachliche Vertiefung

Zwei Themen der Stadtentwicklung werden vertieft betrachtet: die Wohnungsmarktentwicklung und die Verkehrsplanung.

Wohnungsmarktkonzept

Wohnungsmarktkonzepte sind für die Landesregierung Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln im Zusammenhang mit Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung. Vertiefte Kenntnisse über Wohnungsbestand und -nachfrage und vor allem Prognosen der zu erwartenden Entwicklungen sind zudem eine wesentliche Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen. Bausteine eines durch die BulwienGesa AG erstellten Wohnungsmarktkonzepts sind in den Bericht zum ISEK integriert. Die erstellten Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind Grundlage für die konzeptionellen Kapitel.

Masterplan Verkehr

Im Laufe der Erarbeitung des ISEK und auch in den Diskussionen in der Zukunftswerkstatt hat sich gezeigt, dass anstehende verkehrsplanerische Fragestellungen ebenfalls vertiefte fachplanerische Untersuchungen erfordern. Inzwischen ist die Erarbeitung eines Masterplans Verkehr beschlossen worden. Die entsprechenden vertieften Analysen auf Basis aktueller Verkehrszählungen werden in einem gesonderten Bericht zusammengestellt. Das beauftragte Büro Urbanus GbR, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Luft, hat bereits den Prozess der Zukunftswerkstätten begleitet. Einzelne Aspekte werden in diesem Bericht wiedergegeben, sofern sie für die Grundsätze des ISEK von Bedeutung sind.

Gliederung des Berichts

Die einzelnen Bestandteile des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts werden in diesem Bericht zusammengefasst.

- Zunächst wird die Ausgangslage aufbereitet, analysiert (Kap. 3) und zusammengefasst (Kap. 4).
- Daraus werden Ziele für die Stadtentwicklung zusammengestellt (Kap. 5), die Ausgangspunkt für die folgenden konzeptionellen Kapitel sind.
- Im Strukturkonzept sind flächendeckend die künftigen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete dargestellt (Kap. 6).
- Die dringendsten Handlungsschwerpunkte werden in den Kapiteln 7.1 bis 7.4 illustriert und erläutert, weitere Handlungsfelder in den folgenden Abschnitten.
- Schließlich erfolgen Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Maßnahmenvorschläge (Kap. 8).

2 Rahmenbedingungen

Mit mehr als 31.000 Einwohnern ist die Schlossstadt die größte Stadt im Kreis Stormarn, der unmittelbar an Hamburg angrenzt. Ahrensburg ist Teil der Metropolregion Hamburg, was sich in vielfältigen regionalen Verflechtungen zeigt.

Das Mittelzentrum Ahrensburg übernimmt als zentraler Ort eine Versorgungsfunktion auch für die Umlandgemeinden. Im Bereich des Einzelhandels wird ein Einzugsbereich von rund 130.000 Menschen angenommen.³ Als Arbeitsstättenschwerpunkt hat Ahrensburg eine übergeordnete Bedeutung, die noch über diesen Bereich hinausreicht: Einpendler stammen sowohl aus dem schleswig-holsteinischen Umland als auch aus den Hamburger Bezirken.

Ahrensburg liegt an der Achse Hamburg-Lübeck. Die Autobahn A 1 tangiert das Stadtgebiet, über zwei Anschlussstellen wird die Stadt erschlossen. Regionalbahnen steuern Ahrensburg ebenso an wie die Hamburger U-Bahn, die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs sind Teil des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Der Hamburger Hauptbahnhof ist in einer knappen halben Stunde per Bahn zu erreichen.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein⁴ als übergeordneter Rahmen für die Entwicklung der Städte und Gemeinden weist den zentralen Orten und damit auch Ahrensburg Aufgabenschwerpunkte zu. Mit der aktuellen Fassung wird das Ziel verfolgt, die weitere bauliche Entwicklung stärker auf die mit guter Infrastruktur ausgestatteten zentralen Orte zu lenken. Der Entwicklungsrahmen der ländlichen Gemeinden wird im Verhältnis verringert.

Der Regionalplan⁵ konkretisiert die Aufgaben der zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Diese Orte sollten ihrer Aufgabe durch eine an die zukünftige Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Auf der Entwicklungsachse Hamburg-Ahrensburg-Bad Oldesloe werden demnach noch Entwicklungspotenziale gesehen. Im Regionalplan wird zudem die Bedeutung des Ahrensburger Stadtzentrums hervorgehoben. Eine weitere Entwicklung von Handel, Dienstleistungen und Wohnen möge jedoch unter Wahrung des barocken Stadtgrundrisses erfolgen.

Im Regionalplan werden für die wohnbauliche Entwicklung die Erschließung von Flächen in nördlicher Richtung sowie für die gewerbliche Entwicklung eine Erweiterung in Richtung Beimoor-Süd empfohlen.⁶



Abb. 2: Lage Ahrensburgs in der Metropolregion Hamburg.

Vorgaben der Regional- und Landesplanung

³ Stadt Ahrensburg: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ahrensburg. Bearbeitung: Dr. Lademann & Partner GmbH. Hamburg, 2009.

⁴ Land Schleswig-Holstein, Innenministerium: Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009. Kiel, 2009.

⁵ Land Schleswig-Holstein, Regionalplan für den Planungsraum I, Kiel, 1998.

⁶ Die entsprechende Erweiterung der Gewerbeflächen befindet sich in der Umsetzung. Eine wohnbauliche Entwicklung im Norden der Stadt ist bislang nicht erfolgt.

Bisherige demographische Entwicklung

Die Zusammensetzung der aktuellen Einwohnerschaft ist grundlegend für die Stadtentwicklungsplanung, die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Bedarfe an sozialer Infrastruktur und Bildungsangeboten. Dabei ist zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, zusammengesetzt aus Geburten bzw. Sterbezahlen von Belang. Quantitativ bedeutender ist jedoch die Entwicklung der Wanderungssalden – dem Verhältnis aus Zuzügen und Fortzügen.

Stetiges Bevölkerungswachstum

Zwischen 1997 und 2007 ist die Einwohnerzahl gemäß der Daten der Stadt Ahrensburg um 7,2 % von 29.308 auf 31.421 Personen stetig angestiegen.⁷

Während in den Jahren 1997 bis 2000 ein moderates Wachstum zu verzeichnen ist, kam es 2000 bis 2002 zu einem sprunghaften Bevölkerungswachstum, welches dann bis 2006 wiederum stagnierte, bevor es 2006 zu einem erneuten deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahl kam.

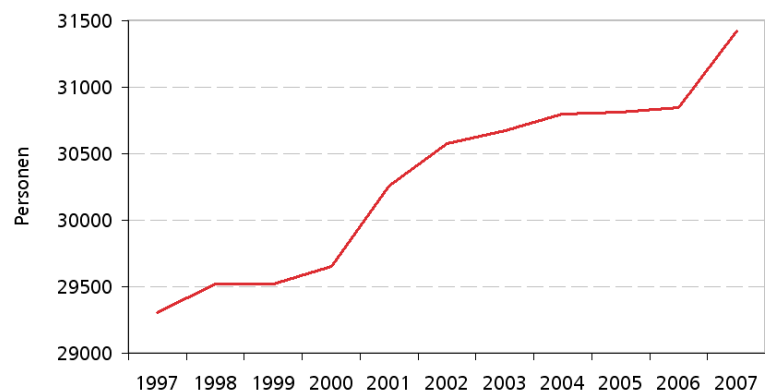


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung (1997-2007)

Grafik: BulwienGesa AG, Daten: Stadt Ahrensburg, jeweils zum 31.12.

Zuletzt positiver Trend der Geburten

Im gesamten Zeitraum von 1997 bis 2007 übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten deutlich. Nach einem Tiefstand der Geburtenfälle 2005 (209 Geburten) zeichnet sich ein positiver Trend bis 2007 (283 Geburten) ab. Im Durchschnitt der letzten elf Jahre wurden 267 Kinder pro Jahr geboren.

Die Zahl der Sterbefälle ist weitgehend stabil und pendelt zwischen ca. 340 und 380. Durchschnittlich starben in den letzten elf Jahren 360 Menschen pro Jahr.

⁷ Auch für den 31.12.2008 liegt bereits eine Angabe der Stadt Ahrensburg zur Einwohnerzahl vor: Inzwischen ist der Wert auf 31.646 gestiegen. Für ISEK und Wohnungsmarktkonzept werden auch Daten aus anderen Quellen verwendet, die z.T. bislang nur für 2007 vorliegen. Zugunsten der Vergleichbarkeit werden alle Daten in diesem Bericht auf den 31.12.2007 synchronisiert. Ausnahmen werden entsprechend gekennzeichnet.

Auf der Basis der Geburten und Sterbefälle ist der natürliche Bevölkerungssaldo durchgehend negativ und beträgt durchschnittlich -93 Personen pro Jahr. Seit 2005 zeigt sich ein Umkehrtrend, welcher durch die steigende Geburtenzahl begründet ist. Dennoch bleibt der natürliche Bevölkerungssaldo deutlich negativ, was für nahezu alle Regionen im Bundesgebiet typisch ist.

Durchgehend negativer natürlicher Bevölkerungssaldo

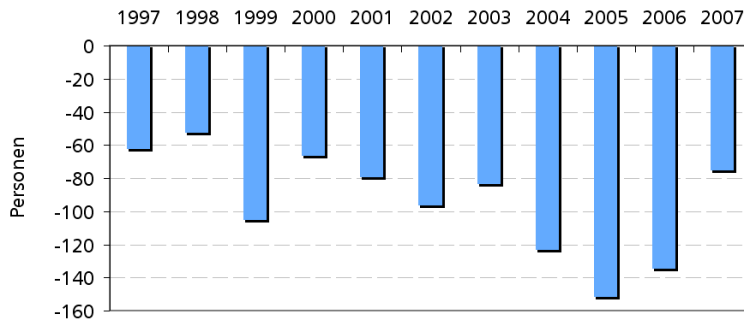


Abb. 4: Natürlicher Bevölkerungssaldo

(Verhältnis Geburten zu Sterbefällen) Grafik: BulwienGesa AG, Daten: Stadt Ahrensburg, jeweils zum 31.12.

Die Analyse der Wanderungsbewegungen zeigt, dass die Anzahl der Zuzüge nach Ahrensburg durchgehend höher ist als die Anzahl der Fortzüge. Insbesondere in den Jahren 2001/2002 und 2007 sind hohe Zuzugszahlen zu verzeichnen. Dies korrespondiert stark mit der Baulandausweisung der Stadt und der Bautätigkeit. In 2007 entfällt beispielsweise ein hoher Anteil auf das Neubaugebiet Buchenweg.

Diese Differenz aus Zu- und Fortzügen drückt sich im Wanderungssaldo aus. Die Wanderungsgewinne sind insgesamt stark schwankend. In den letzten elf Jahren lag die Spanne zwischen ca. 100 und ca. 700 Personen pro Jahr. Der Durchschnitt betrug 298 Personen pro Jahr.

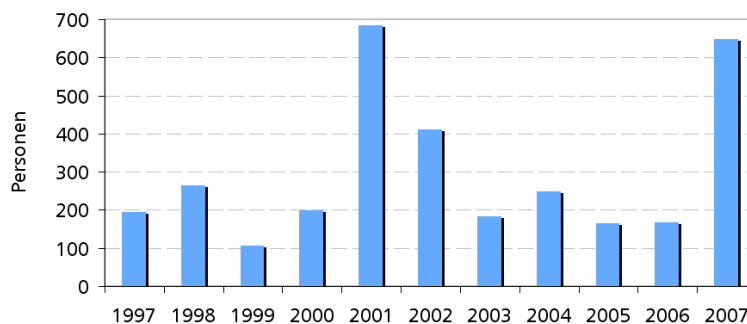


Abb. 5: Entwicklung der Wanderungssalden

Grafik: BulwienGesa AG, Daten: Stadt Ahrensburg, jeweils zum 31.12.

Diese Extrema des Wanderungssaldos zeigen sich auch in den sprunghaften Anstiegen der Bevölkerungsentwicklung 2001 und 2007. Ebenso schlagen sich die gleichbleibenden Wanderungsgewinne zwischen 2003 und 2006 in einer vergleichsweise stabilen Bevölkerungsentwicklung nieder.

Ahrensburger Bevölkerung vergleichsweise alt

Den größten Teil der Bevölkerung machen die 21- bis 60-Jährigen (49,7 %) aus. Daneben stellen die über 60-Jährigen mit insgesamt 30,9 % die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe dar. Der Vergleich der Altersstrukturen 2007 zu 1997 zeigt, dass in Ahrensburg eine deutliche Verschiebung zugunsten der Senioren (65 Jahre und älter) stattgefunden hat. Nur in dieser Altersgruppe ist ein signifikanter Einwohnerzuwachs von 32,4 % festzustellen (ca. 1.800 Personen).

Währenddessen ist die Gruppe der 21- bis 60-Jährigen, diese stellt in der Regel die arbeitsfähige Bevölkerung dar, mit -4,0 % am stärksten zurückgegangen. Die Veränderungen in den anderen Altersgruppen fallen moderater aus. Der demografische Wandel hat sich damit trotz Zuzügen junger Familien weiter fortgesetzt.

Zukünftig ist mit einer weiteren Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Während die Altersgruppe ab 60 Jahre wächst, verzeichnen alle anderen Gruppen Rückgänge.

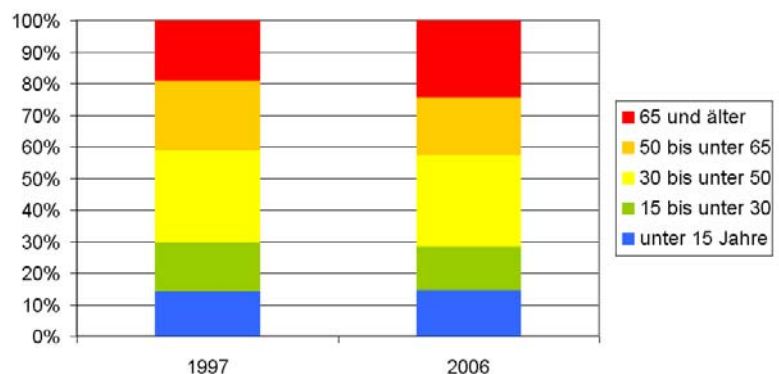


Abb. 6: Altersstruktur der Ahrensburger Bevölkerung im Vergleich 1997 zu 2006. Grafik: BulwienGesa AG. Daten: Stadt Ahrensburg.

Zunahme der Haushaltsanzahl bei Abnahme der Haushaltsgröße

Neben den ansteigenden Einwohnerzahlen hat der Effekt der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt zu einem Anstieg von ca. 7,1 % auf rund 15.100 Haushalte im Zeitraum von 1997 bis 2006 geführt.

Der Anstieg ist vor allem auf kinderlose Zweipersonen-Haushalte zurückzuführen, deren Zahl sich um rund 19 % erhöhte. Die Anzahl der Single-Haushalte hat sich dagegen nur um etwa 30, die der Haushalte mit Kindern um ca. 210 erhöht.

Single-Haushalte stellen trotz dieser Entwicklung mit einem Anteil von ca. 37 % den häufigsten Ahrensburger Haushaltstyp. Die kinderlosen Zweipersonen-Haushalte folgen mit ca. 34 % und Haushalte mit Kindern haben einen Anteil von ca. 29 %.

Die Ahrensburger Haushaltsstruktur ist aufgrund der relativ geringen Unterschiede bei den Anteilen durch eine breit gefächerte Mischung gekennzeichnet, wobei kinderlose Haushalte mit einem Anteil von zusammen ca. 71 % in der Überzahl sind. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Ahrensburg ist von 2,09 Personen je Haushalt im Jahr 1997 auf 2,05 Personen je Haushalt im Jahr 2006 zurückgegangen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich damit fortgesetzt.

Von der IfS-Wohnungsmarktprognose 2020 für Schleswig-Holstein wird für Ahrensburg eine Erhöhung der Zahl der Haushalte um 6 % oder 900 Haushalten gegenüber dem Basisjahr 2004 prognostiziert.

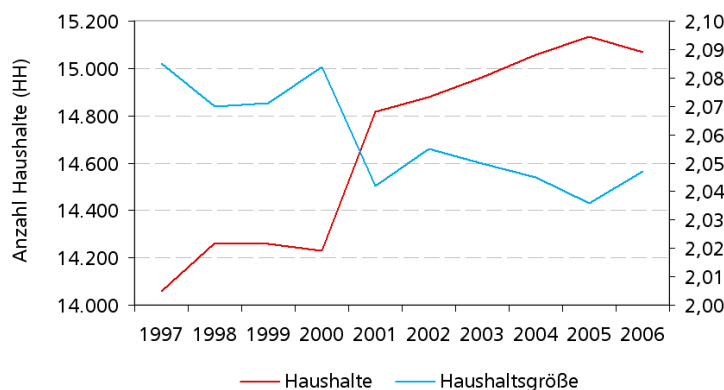


Abb. 7: Entwicklung der Haushaltsgröße und -anzahl seit 1997

Grafik: BulwienGesa AG, Daten: GfK Nürnberg, Statistikamt Nord.

Rund 44 % der Haushalte haben ein Netto-Einkommen von über 4.000 Euro. Das Einkommensniveau und somit auch die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Dies bestätigt auch der GfK-Kaufkraft-Index des Jahres 2008, der einen sehr hohen Wert von 130,8 einnimmt.⁸

Hohes Einkommensniveau

⁸ GfK-Kaufkraftindex: Summe aller Haushaltsnettoeinkünfte im bundesweiten Vergleich. Der deutsche Durchschnittswert wird dabei auf 100 gesetzt.

2.1 Ahrensburg im Städtevergleich

Die Positionierung der Stadt im Kontext anderer Städte vergleichbarer Größe schärft den Blick für die eigenen Besonderheiten und Qualitäten.

Zum Städtevergleich mit Ahrensburg werden die Hamburger Umlandgemeinden Bargteheide, Bad Oldesloe, Reinbek, Geesthacht und Wedel aufgrund ihrer ähnlichen Größe und Struktur herangezogen.

*Einwohnerentwicklung:
ausgeprägtes Wachstum*

Während Bargteheide den größten Bevölkerungszuwachs (15 %) seit 1997 und somit die positivste Entwicklung aufweist, stagniert im Gegensatz dazu die Bevölkerungsentwicklung in Wedel. Ahrensburg verzeichnet das zweithöchste Bevölkerungswachstum und liegt mit 6,6 % leicht über den Zuwächsen von Bad Oldesloe, Reinbek und Geesthacht.

*Altersstruktur: hoher Anteil
über 65-Jähriger*

Im Vergleich der Altersstrukturen verfügen Bargteheide und Bad Oldesloe über einen größeren Anteil von Kindern und jungen Menschen unter 30 Jahren. Ahrensburg, mit dem Spitzenwert, ist dagegen wie Wedel und Reinbek von höheren Anteilen der Menschen über 65 geprägt.

*Stärkster Zuwachs der
Beschäftigten*

Im Vergleich der sozioökonomischen Kennziffern verzeichnet Ahrensburg im Zeitraum von 1997 bis 2007 mit Abstand einen enormen Zuwachs von SVP-Beschäftigten am Arbeitsort. Lediglich Bargteheide und Wedel konnten hier noch leichte Gewinne verzeichnen, wohingegen die anderen Vergleichsstädte kaum zulegen konnten.

Anstieg der Einpendler um 30 %

Ebenso deutlich stellt sich das Bild bei den Zuwächsen der Einpendler in dem gleichen Zeitraum dar. Die Zahl stieg in den letzten zehn Jahren um rund 30 %.

Sehr hohe Kaufkraft

Beim Vergleich der Werte für den Kaufkraft-Index liegen Ahrensburg und Reinbek auf sehr hohem Niveau. In beiden Städten liegt der Wert um etwa 30 % höher als im Bundesdurchschnitt. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand Bargteheide und Wedel. Geesthacht und Bad Oldesloe bewegen sich in etwa auf bundesdeutschem Durchschnittsniveau.

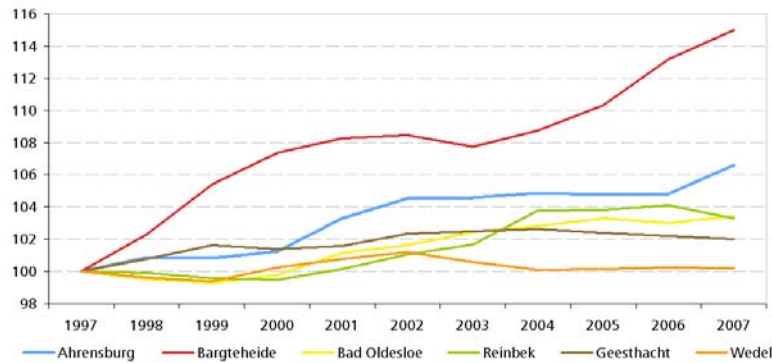


Abb. 9: Einwohnerentwicklung seit 1997 im Städtevergleich

Grafik: BulwienGesa AG, Daten: Statistikamt Nord.

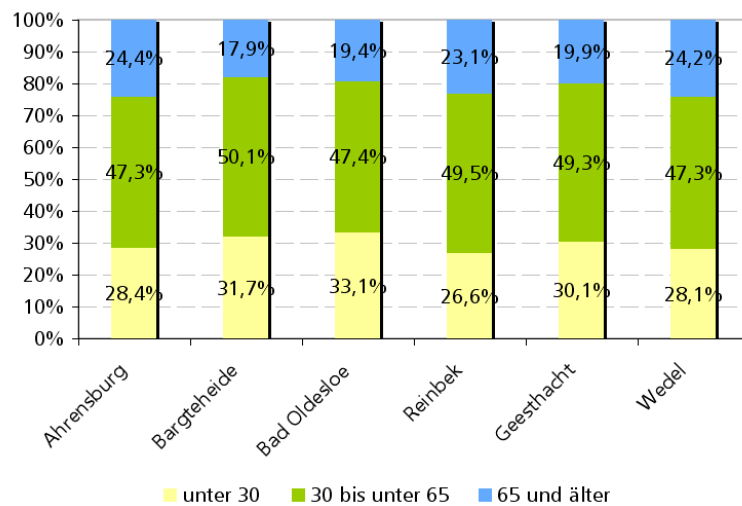


Abb. 8: Altersstruktur im Städtevergleich

Grafik: BulwienGesa AG, Daten: Statistikamt Nord.

2.2 Prognosen: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen basieren auf der Fortschreibung⁹ der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Migration) der letzten zehn Jahre im Zeitraum von 1998 bis 2007.

Drei Varianten der Prognosen

Folgende drei Prognosevarianten wurden berechnet, um eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzuzeigen. Ausgangswert ist die von der Stadt Ahrensburg angegebene Einwohnerzahl zum 31.12.2007 in Höhe von 31.421.

- Variante 1: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den niedrigsten positiven Wanderungssalden (+150 Personen pro Jahr).
- Variante 2: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der letzten elf Jahre (+300 Personen pro Jahr)
- Variante 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den höchsten positiven Wanderungssalden (+580 Personen pro Jahr).

Einwohnerentwicklung

In allen drei Varianten ist der Verlauf der Einwohnerentwicklung nicht linear:

Nach der Variante 1 bleibt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2015 auf dem heutigen Stand. Anschließend geht die Zahl kontinuierlich zurück auf lediglich 30.149 Einwohner im Jahr 2030. Dies entspricht einem Rückgang um 4,0 % bis 2030.

Gemäß Variante 2 steigen die Werte kontinuierlich an: auf 32.626 im Jahre 2015 und auf 33.869 im Jahre 2030. Demnach steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um 7,8 %.

Nach Variante 3 wird bis zum Jahre 2030 ein Wachstum um rund 28 % erreicht. Demnach hätte Ahrensburg im Jahre 2015 34.866 und im Jahre 2030 40.309 Einwohner.

Haushaltsentwicklung

Anstieg der Haushaltszahlen in allen Varianten

Aufbauend auf die Bevölkerungsprognose wurde für die Haushaltsprognose eine weitere Verkleinerung der Haushalte (-0,004 Einwohner pro Haushalt pro Jahr) angenommen. Die Haushaltsgröße von 1,922 Personen pro Haushalt im Jahr 2030 geht in die Prognose ein.

⁹ Trendextrapolation

In allen Varianten ist ein Anstieg der Haushaltszahlen zu verzeichnen. Auch bei rückläufigen Einwohnerzahlen erhöht sich demnach die Zahl der Haushalte und entsprechend der Wohnungsbedarf.

In Variante 1 steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 um 1,4 % auf 15.589 Einheiten. In Variante 2 ist im gleichen Zeitraum ein Anstieg um 12,9 % auf 17.357 Haushalte zu erwarten. Die Berechnungen gemäß Variante 3 ergeben einen Anstieg um 25,5 % auf 20.657 Haushalte.

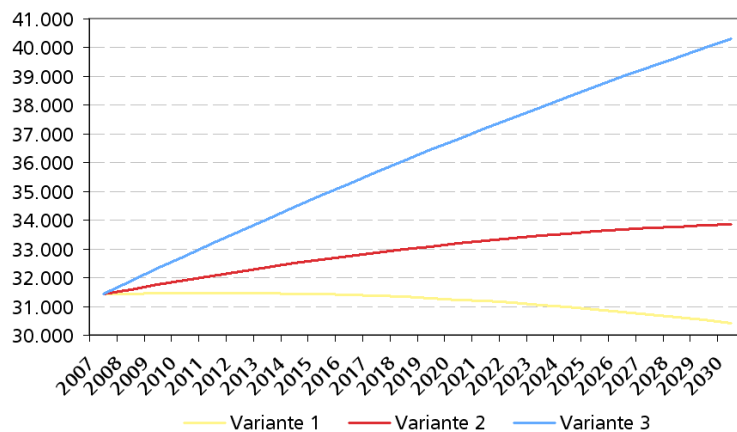


Abb. 10: Varianten der Einwohnerentwicklung bis 2030.

Prognose: BulwienGesa AG.

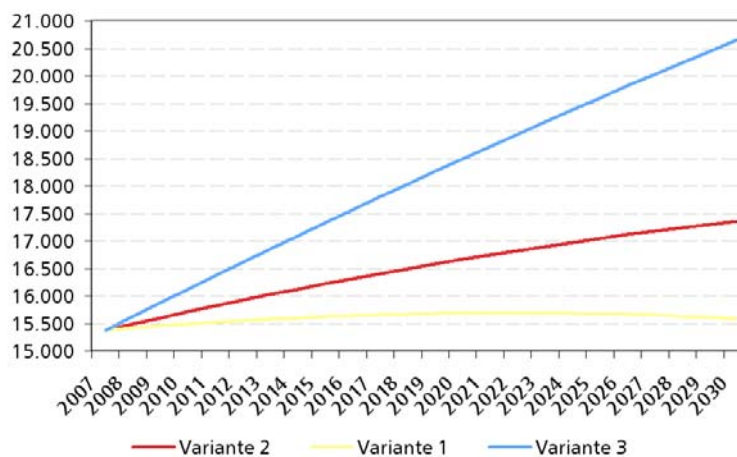


Abb. 11: Varianten der Haushaltsentwicklung bis 2030.

Prognose: BulwienGesa AG.

Wohnungsneubaubedarf

Elemente zur Bedarfsermittlung

Der nachfolgend ermittelte Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die bis zum Jahr 2030 gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl vorzuhalten.

Er setzt sich zusammen aus dem Ersatzbedarf, dem Nachholbedarf, der Mobilitätsreserve und dem Zusatzbedarf. Die ersten drei Größen sind dabei Konstanten, die für alle drei Varianten die gleichen Werte annehmen.

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Für abgängigen Wohnraum wird eine Quote von 0,2 %¹⁰ oder 31,3 WE pro Jahr angesetzt.
- Nachholbedarf ergibt sich, wenn in einem Wohnungsmarkt eine Unterversorgung vorliegt. Derzeit hat Ahrensburg 15.067 Haushalte (31.12.2006) und 15.829 Wohnungen (31.12.2007). Unter der Voraussetzung, dass je Haushalt eine Wohnung benötigt wird, ergibt sich für die Stadt rein rechnerisch ein Angebotsüberhang von 762 Wohnungen. Ein Nachholbedarf wird somit nicht angesetzt.
- Unter Mobilitätsreserve (auch Fluktuationsreserve) wird eine bestimmte Anzahl von leer stehenden Wohnungen zusammengefasst, die nötig ist, um Umzüge zu ermöglichen. Für die Mobilitätsreserve wird ebenfalls eine konstante Quote angenommen, die üblicherweise zwischen 1 % bis 3 % liegt. Aufgrund der hohen Eigentümerquote wird nur eine geringe Mobilitätsreserve von 1 % (158 Wohnungen) angesetzt.
- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl zu der heutigen Haushaltszahl. Auf der Basis der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten zehn Jahre von 0,004 Personen/Haushalt wird bis zum Jahr 2030 eine weitere Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,922 Personen pro Haushalt angenommen. Dieser Bedarf spiegelt unmittelbar die Zu- oder Abnahme der Wohnungsnachfrager wider und nimmt unterschiedliche Werte in den Varianten ein.

In jedem Fall Wohnungsneubau nötig

Die folgende Anzahl neuer Wohnungen müsste gemäß den drei Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zum Jahr 2030 gebaut werden. Auch hier ist festzustellen, dass selbst bei rückläufigen Einwohnerzahlen in Variante 1 zusätzliche Wohnungen gebaut werden müssen. Bei den Varianten 2 und 3 müssten rund 2.600 bzw. 5.900 neue Wohnungen bis zum Jahr 2030 gebaut werden, um den errechneten Bedarf zu decken.

¹⁰ Ansatz, der auch der IfS-Wohnungsmarktprognose entspricht

3 Themen und Orte

Für die Stadtentwicklung relevante Themenfelder werden im folgenden gebündelt, in kompakter Form beschrieben und in Form von Karten illustriert.

3.1 Siedlungsstruktur und Identität

Das heutige Stadtbild Ahrensburg ist in Teilen hochattraktiv. Hervorzuheben sind insbesondere das Schloss, einzelne Orte in der Innenstadt und von Villen geprägte Wohnquartiere südöstlich der Innenstadt. Auch die enge Verzahnung mit vielfältigen Landschaftsräumen ist ein positiver Faktor für das Stadtbild.

Demgegenüber stehen Brachflächen, Bauten der Nachkriegsjahrzehnte, die als unattraktiv wahrgenommen werden, und umgestaltete Stadteingänge. Daraus resultierende Handlungsansätze werden im folgenden Bericht näher ausgeführt.

Historische Entwicklung

Historische Spuren bilden gleichermaßen das Potenzial einer Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt wie auch die Chance eine attraktive Außenwahrnehmung zu erzielen.

Die Stadt Ahrensburg blickt auf eine Entwicklung zurück, die an vier Schüben festgemacht werden kann:

- Um 1764 entstand die barocke Residenzanlage.
- Bis 1914 vollzog sich der Umbau von Ahrensburg zu einem Villenvorort von Hamburg.
- Bis zum Ende der 1930er Jahre vergrößerte sich der bis dahin kompakte Stadtkörper; es entstanden Siedlerhausquartiere im Westen und Süden des Gemeindegebiets.
- Nach dem 2. Weltkrieg führte die Bevölkerungsexplosion zu einer Verstädterung und zum heutigen Stadtkörper.

Ende des 16. Jahrhunderts, als das seit dem 13. Jahrhundert bestehende Gutsdorf Woldenhorn eine erste Hochblüte durch Acker- und Milchwirtschaft erlebte, ließ sich der Eigentümer Rantzau in der Aueniederung eine Wasserburg bauen, das heutige Schloss Ahrensburg. In Sichtweite entstand zeitgleich die (Schloss-)Kirche mit den Gottesbuden (Armenwohnungen) am nördlichen Ortsrand. Diese Gebäude sind noch im heutigen Stadtbild Zeugnisse der Stadtgeschichte.

Der Hamburger Kaufmann Schimmelmann errichtete ab 1761 in Nachbarschaft zur Wasserburg die repräsentative, barocke Residenzanlage. Die Große Straße wurde als starke Mittelachse konzipiert, mit dem quadratischen Marktplatz als nördlichem und dem Rondeel als südlichem Endpunkt. Vom Rondeel führen strahlenförmig drei Lindenalleen ins südliche Umland.

Historische Entwicklung: vier Entwicklungsschübe

Schloss Ahrensburg und barocke Stadtanlage



Abb. 12: **Blick auf das Schloss (um 1820).**
Quelle: Stadt Ahrensburg.

Verkehrsanbindung als Impuls

Im 19. Jahrhundert rückte Ahrensburg durch die Realisierung der Hamburg-Lübecker-Chaussee sowie die Bahnlinie näher an Hamburg heran. Die Landgemeinde betrieb die Ansiedlung von Neubürgern planmäßig und ließ um 1900 einen Bebauungsplan für ein neues Villenviertel erstellen. So entstand das neue Quartier entlang der drei Lindenalleen, mit einem räumlichen Schwerpunkt südöstlich des bisherigen Siedlungskörpers. Prägend für das Villenviertel sind noch heute die relativ großen Grundstücke mit umfangreichem Baumbestand.

Mit der Eröffnung der U-Bahnlinie im Jahre 1923 verbesserte sich die verkehrliche Anbindung nochmals. In den Jahren 1928/29 kamen die Gebiete Kremerberg, Beimoor und Wulfsdorf zur Stadt hinzu, damit versechsfachte sich die Fläche auf rund 3.000 ha. Die Weltwirtschaftskrise 1929 führte zu einer großen Nachfrage nach Kleinsiedlerhäusern mit der Möglichkeit der Selbstversorgung. So entstanden westlich der „Altstadt“ in den 1930er Jahren die neuen Wohnquartiere Reesenbüttel, Steinkamp und Heimgarten.

Weiterhin entstand das Quartier Daheim, das zwar zum Siedlungszusammenhang von Ahrensburg gehört, aber auf Ammersbeker Gebiet liegt. Im Süden wurden die Siedlungen Am Hagen und Waldgut Hagen gebaut.

Stadtrechte 1949, neue Wohnquartiere

1949 wurden Ahrensburg die Stadtrechte verliehen, die Bevölkerungszahl hatte sich durch Flüchtlingsströme auf ca. 18.000 Einwohner mehr als verdoppelt. Die Stadt musste erhebliche Anstrengungen unternehmen, um für die Menschen genügend Wohnraum, Schulen, Arbeitsplätze, Straßen etc. zu schaffen.

Neuer Wohnungsbau wurde bis zum Ende der 1970er Jahre nur im Hauptsiedlungsgebiet realisiert. Bis zum Ende der 1950er Jahre entstanden auf dem Reeshoop, am Neuen Teich und an der Bahnhofstraße Geschosswohnungsbauquartiere. Nach 1966 wurden Hochhäuser an der Hermann-Löns-Straße und im Bereich der Kastanienallee errichtet.

Bis 1970 entstand nur noch ein neues Einfamilienhausgebiet am westlichen Stadtrand am Haidschlag. Ansonsten wurde in diesem Segment auf die Nachverdichtung der bestehenden Siedlerhausquartiere gesetzt, die in dieser Form nicht mehr benötigten langen Grundstücke wurden in zweiter Reihe gebaut.

Siedlung Gartenholz

1977 wurde der Grundstein für die Siedlung Gartenholz gelegt. Nördlich der Aueniederung, in unmittelbarer Umgebung des ehemaligen Gutshofes, entstand um eine gehölzbestandene grüne Mitte eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und Einfamilienhausgruppen. Bis zum Anfang des neuen Jahrtausends wurde das reine Wohngebiet weitestgehend fertig gestellt. An den Stadträndern entstanden noch kleinere Wohnungsbauvorhaben, so z.B. am Ahrensburger Redder, Am Kratt, am Buchenweg, an der Kirschplantage und in Wulfsdorf (Allmende).

Historische Entwicklung: seit 1800

1800



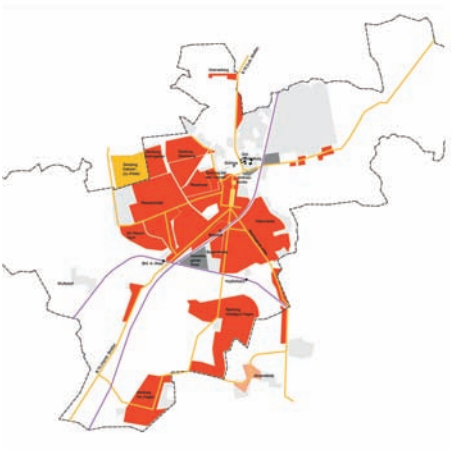
1910



1940



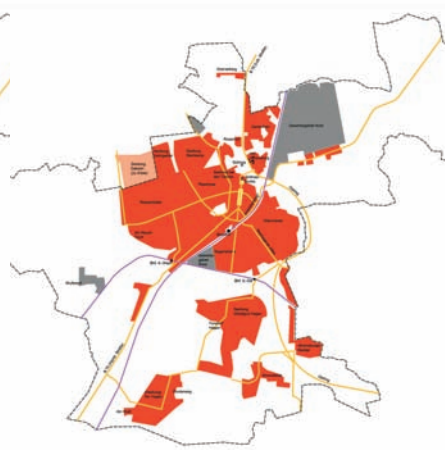
1960



1980



2007



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Historische Entwicklung seit 1800

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



ohne
Maßstab

Stand: Mai 2009

0 500 1000

Gewerbeentwicklung

Die starke wirtschaftliche Entwicklung der Nachkriegszeit führte dazu, dass das Gewerbegebiet West bis Anfang der 1960er Jahre vollständig bebaut worden war. Der Neubau der Springer-Druckerei 1966 legte den Grundstein für die planmäßige Erschließung eines weiteren Gewerbegebiets (Nord), welches bis zum Ende der 1990er Jahre ausreichend Platz für die Neuansiedlung von mittleren und großen Gewerbebetrieben bot. Die Verkehrszuwächse seit den 1960er Jahre machten den Bau einer Umgehungsstraße im Osten der Stadt notwendig, der erste Bauabschnitt des Ostrings konnte 1971 eingeweiht werden. 1987 war der Ostring komplett und damit eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 geschaffen.

Umbau der Innenstadt

In den 1970/80er Jahren wurde die Ahrensburger Innenstadt modernisiert. Die ursprüngliche, eher dörfliche Bebauung mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden an der Großen Straße wich einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung. 1972 konnte das Neue Rathaus mit dem vorgelagerten Rathausplatz eingeweiht werden. Bis in die 1990er Jahre dauerte der Umbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes. Die so genannte Eisenbahnkreuzungsmaßnahme führte zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge und zum Bau des Innenstadtrings. Dadurch konnte die Altstadt erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet werden und die Große Straße und das Rondeel wurden weitestgehend verkehrsberuhigt gestaltet.

Heutige Struktur und Stadtbild

Gliederung durch Topographie

Die topographischen Gegebenheiten gliedern noch heute das Ahrensburger Stadtgebiet:

- Der kompakte, leicht erhöht liegende Hauptsiedlungskörper wird umgeben von den Landschaftsräumen der Aueniederung, dem Hopfenbach und der Bredenbek. Er hat in seiner Ausdehnung damit natürliche bzw. gebaute Grenzen erreicht (Landschaftsräume bzw. U-Bahntrasse, Ostring).
- Südlich des Hopfenbachs liegende Stadtteile sind funktional losgelöst von der Kernstadt. Die reinen Wohngebiete der Siedlung am Hagen, im Waldgut Hagen und im Ahrensburger Redder weisen keine ausgeprägten Ortskerne auf. Hervorzuheben sind dahingegen die ländlich geprägten Kerne von Ahrensfelde und Wulfsdorf.
- Die nordöstlich der Aue gelegenen Siedlungsteile Gartenholz und das Gewerbegebiet Nord sind ebenfalls vom Stadtkern getrennt.

*Einfamilienhausgebiete
überwiegen*

Das Siedlungsgebiet ist vergleichsweise homogen. Insgesamt überwiegen ausgedehnte Einfamilienhausgebiete in reinen Wohnquartieren. Hervorzuheben ist lediglich das Villenviertel, das durch die Bauweise, großzügige Grundstücke und prägnanten Baumbestand eine hohe Stadtbildqualität aufweist.

Geschosswohnungsbauten nehmen recht kleine Teile des Stadtgebiets ein; sie liegen größtenteils in der Kernstadt. Ausnahmen bilden Bestände im Stadtteil Gartenholz, eine kleinere Anlage im Forsthof Hagen sowie das gemeinschaftliche Wohnprojekt Wulfsdorf.



Abb. 13: Wohnquartiere: Villenviertel, Ahrensburg-West, Gartenholz.

Gewerbebauten sind im wesentlichen auf zwei Gebiete begrenzt: das kleinere Gewerbegebiet West in Bahnhofsnähe sowie das ausgedehnte Gewerbegebiet Nord. Einzelne gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bahnhofsumfeld südlich der Innenstadt sowie nördlich der Innenstadt an der Aue (Firma Schacht). Ansonsten ist das Stadtgebiet frei von gewerblichen Nutzungen, Mischgebiete außerhalb der Innenstadt sind nicht ausgeprägt.

Gewerbe auf zwei Gebiete konzentriert

Eine Visitenkarte jeder Stadt ist ihre Innenstadt. In Ahrensburg wird ihre Struktur durch den barocken Stadtgrundriss bestimmt, hochbaulich ist die Innenstadt jedoch in großen Teilen durch die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte stark überformt. Bauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg prägen das Bild lediglich im direkten Umfeld des Rondeels. Die historische Schlosskirche und das Schloss sind mit der Innenstadt kaum verbunden; Sichtbeziehungen werden erst im nördlichen Teil der Innenstadt erlebbar. Einen Orientierungspunkt bildet das Rathaus mit dem Rathausplatz, die Anlage wurde allerdings in den frühen 1970er Jahren fertig gestellt und bildet einen starken Kontrast zur barocken Stadtgeschichte.

Starke Überformung der Innenstadt

Die Ränder der Innenstadt werden geprägt durch Brüche, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Insbesondere im Süden und Westen der Innenstadt dominieren Brachflächen, ebenerdige Stellplatzanlagen und Sportplätze. Eine städtebauliche Fassung dieser Eingänge ins Stadtzentrum steht aus. Auch in der nördlichen Innenstadt im Umfeld zum Schloss prägen zum Teil sanierungsbedürftige Gebäude und nicht lagegerechte Dichten und Nutzungen das Bild.

Ränder und Eingänge mit Brüchen

Öffentliche Räume der Innenstadt wurden in großen Teilen bereits verkehrsberuhigt und im Sinne der Historie ansprechend gestaltet. Im deutlichen Gegensatz dazu stehen ungestaltete Straßenräume wie z.B. der nördliche Teil der Hamburger Straße, die Große Straße oder auch Plätze wie der Rathausplatz, deren Gestalt in die Jahre gekommen ist.



Abb. 14: Südwestrand der Innenstadt.

Auffallend ist weiterhin die unmittelbare Nachbarschaft von innerstädtischen Strukturen und locker bebauten Einfamilienhausquartieren. Ein funktionaler und städtebaulicher Übergang fehlt in weiten Teilen.

Auch die Eingänge an den äußeren Stadträndern sind kaum gefasst, was die Identifikation und Orientierung erschwert. Exemplarisch lässt sich das für den Stadteingang im Umfeld des U-Bahnhofs West beschreiben, wo eine städtebauliche Eingangssituation erst räumlich versetzt im Bereich der Chausseebebauung an der Hamburger Straße wahrnehmbar wird.

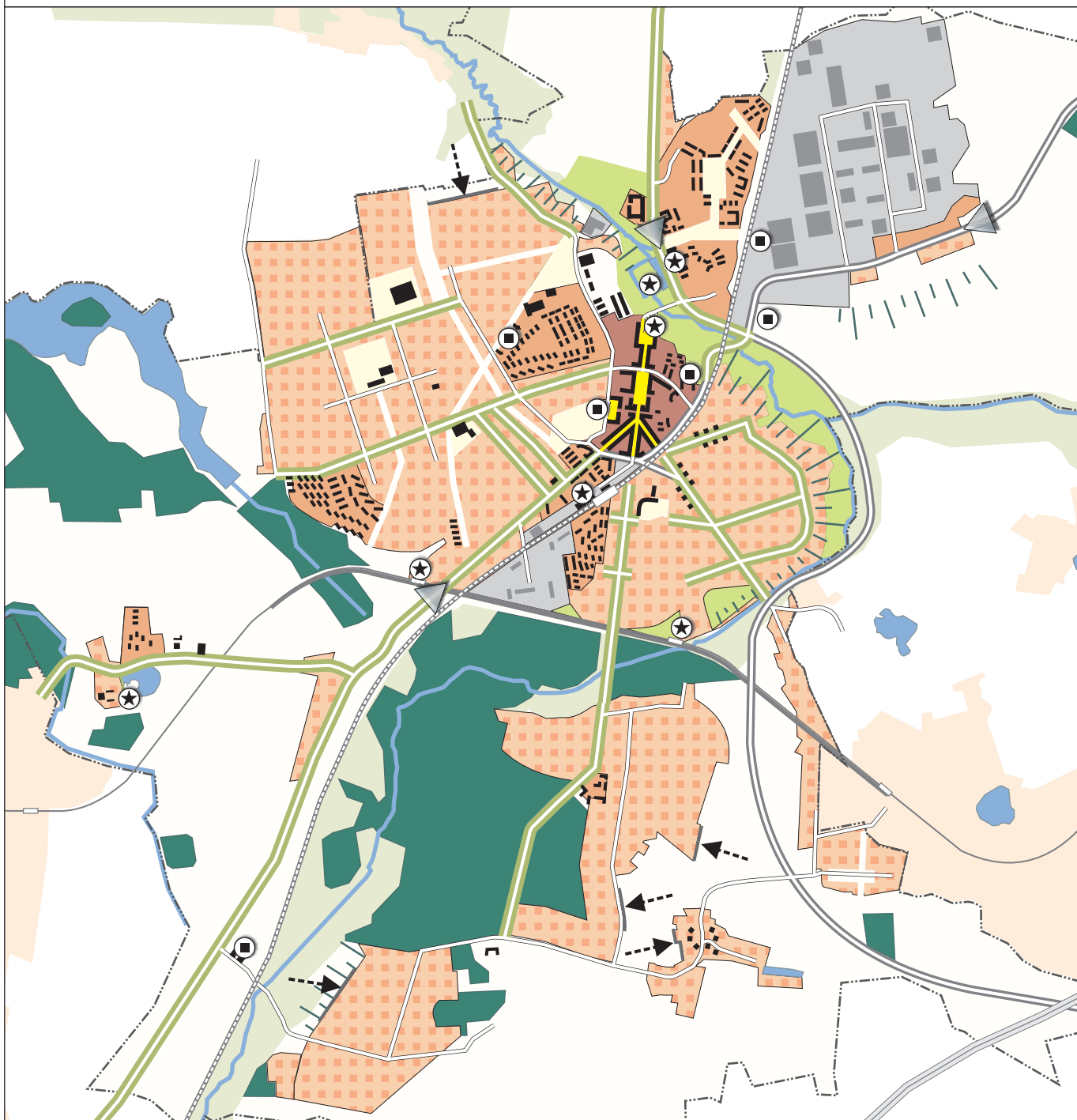
Orientierung in Teilen erschwert

Durch das weitestgehende Fehlen von markanten Einzelbauwerken in den Wohnquartieren fällt die Orientierung oftmals schwer. Im Stadtteil Ahrensburg-West führt auch das nichthierarchische Straßenraster zu einer Erschwerung der Orientierung. Positiv hervorzuheben ist in diesem Stadtteil wiederum das Netz aus kleineren Grünzügen, das unabhängig von den Straßen das Quartier durchzieht.

Ein gutes Beispiel für die Orientierung sind die Alleen im Villengebiet, die zum einen eine klare Struktur vorgeben und sich zum anderen deutlich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Identitäts- und stadtbildprägend sind die Kirchen. Ahrensburg hat eine Römisch-Katholische Kirche sowie drei Evangelisch-Lutherische Kirchen – die Johannis-Kirche, den Kirchsaal Hagen sowie die um 1596 erbaute Schlosskirche. Außergewöhnlich ist die Angliederung von Gottesbuden (Wohnungen für alte und mittellose Menschen) an die Schlosskirche, die auch heute noch genutzt werden. Neben einer Baptisten-Gemeinde, der Elim-Gemeinde und der Freien Evangelischen Gemeinde gibt es seit 2003 wieder eine kleine Jüdische Gemeinde sowie seit kurzem eine kleine Islamische Gemeinde.

Ausgangssituation Siedlungsstruktur und Identität



- Siedlungsbereich, überwiegend EFH-Bebauung
- Siedlungsbereich, überwiegend Geschossbauweise
- Innenstadtbereich
- Gewerbestruktur
- Landmarke
- Historisches Bauwerk
- Markantes Gebäude
- Böschungskante
- Erlebbarer Siedlungsrand
- Stadteingang

- Städtischer Freiraum
- Stadtnaher Freiraum, identitätsprägend
- Freiraum
- Wald
- Niederungsgebiet
- Gewässer
- Straßenraum
- Besondere Allee, Knick
- Autobahn
- Bahngleise
- U-Bahn
- Stadtgrenze

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Ausgangssituation
Siedlungsstruktur und Identität

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:35.000
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 500 1000

3.2 Stadtteilprofile

Neun Stadtteile

Wie auch bei anderen Städten dieser Größenordnung ist die Abgrenzung dieser Stadtteile nicht immer klar zu ziehen. Um eine Arbeitsgrundlage für die Planung im Rahmen des ISEK zu bilden, werden neun Stadtteile gewählt, die für statistische Auswertungen die Bezugsgröße darstellen. Dabei wurde der Sprachgebrauch der Ahrensburger Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt.

Durch die umgebende Landschaft sind die südlichen Stadtteile von Wulfsdorf bis Ahrensfelde klar abzugrenzen und wahrnehmbar. Der Stadtteil Gartenholz wird durch die Lübecker Straße und die Bahnlinie nach Lübeck begrenzt, der Ahrensburger Redder wiederum geht nahtlos in die Siedlungen der Nachbargemeinde über.

Gut 60 % aller Ahrensburger leben im Hauptsiedlungskörper. Die Bahn trennt das südlich liegende Villenviertel von der Innenstadt und dem bevölkerungsreichsten Stadtteil West. Im letztgenannten werden oftmals auch Quartiere wie z.B. die Siedlung Heimgarten als Wohnort angegeben.

Geschichte, Siedlungsstruktur und Wohnangebot werden in den Kap. 3.1 bzw. 3.3 erläutert. Auf Nahversorgungs- und Bildungsangebote gehen die Kap. 3.4 bzw. 3.6 ein. An dieser Stelle wird ein Überblick über die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Stadtteilen gegeben.

Eine steckbriefartige Charakterisierung der Stadtteile ist im Anhang dieses Berichts zu finden.

Innenstadt

- Mit 1.851 Einwohnern¹¹ weniger als 10 % der Gesamtzahl.
- Zweithöchste Einwohnerdichte: 51 Menschen je Hektar.
- Anteil unter 16-Jähriger leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.
- Leicht erhöhter Anteil der über 67-Jährigen.

West

- Bevölkerungsstärkster Stadtteil: 12.726 Einwohner.
- Geringe Dichte, Wert mit 37 Einwohner je ha unter den Werten fast aller übrigen Stadtteile.
- Deutlich geringe Anteile an Kindern und Jugendlichen.
- Zweithöchster Anteil in der Gruppe der über 67-Jährigen.

¹¹ Alle Angaben zum 31.12.2007. Daten der Stadt Ahrensburg.

Villenviertel

- 4.554 Einwohner.
- Geringe Dichte, Wert mit 32 Einwohnern je ha unter den Werten fast aller übriger Stadtteile.
- Anteile an Kindern und Jugendlichen im Durchschnitt, damit u.a. spürbar höher als im Stadtteil West.
- Leicht unterdurchschnittlicher Wert bei den über 67-Jährigen.

Gartenholz

- Mit 4.426 Einwohnern in etwa gleicher Wert wie im Villenviertel.
- Mit 73 Einwohnern je ha höchster Wert aller Stadtteile, etwa doppelt so hoch wie in West und im Villenviertel.
- Leicht erhöhter Kinderanteil (bis 7 Jahre), vergleichsweise geringer Anteil Jugendlicher (7 bis 16 Jahre).
- Leicht erhöhter Anteil der Senioren ab 67 Jahren.

Waldgut Hagen

- 3.003 Einwohner.
- Geringe Dichte, Wert mit 29 Einwohnern je ha unter den Werten fast aller übriger Stadtteile.
- Leicht unterdurchschnittliche Anteile der Kinder und Jugendlichen.
- Zweithöchster Anteil im Vergleich aller Stadtteile in der Altersgruppe ab 67 Jahren.

Siedlung Am Hagen

- 2.038 Einwohner.
- Im Vergleich zum Stadtteil West, dem Villenviertel und Waldgut Hagen höhere Dichte mit 40 Einwohnern je ha.
- Durchschnittliche Anteile der Kinder und Jugendlichen.
- Höchster Wert der über 67-Jährigen, mittlere Altersgruppen im Vergleich schwach vertreten.

Ahrensburger Redder

- 1.266 Einwohner.
- Mittlere Einwohnerdichte mit 42 Menschen je ha.
- Deutlich erhöhter Kinderanteil, Anteil der Jugendlichen nahezu doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Schnitt.¹²
- Mit knapp 5 % kaum über 67-Jährige.

Wulfsdorf

- Zweitniedrigster Wert: 634 Einwohner.
- Mittlere Einwohnerdichte mit 40 Menschen je ha.
- Leicht erhöhte Anteile der Kinder und Jugendlichen.
- Unterschiedliche Seniorenanteile.

Ahrensfelde

- Kleinster Stadtteil mit 489 Einwohnern.
- Geringste Dichte: 21 Einwohner je ha.
- Deutlich erhöhter Kinderanteil, Anteil der Jugendlichen nahezu doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Schnitt.¹³
- Mit knapp 5 % kaum über 67-Jährige.

*Auffallend niedrige Dichte
in zentralen Stadtteilen*

Besonders auffallend ist folglich in Ahrensburg die nicht von der Innenstadt in die entfernteren Stadtteile abnehmende Dichte. Zentrumsnahe Stadtteile wie das Villenviertel und der Ahrensburger Westen werden von vergleichsweise wenigen Menschen je ha bewohnt, obwohl die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Infrastrukturausstattung dort am besten ist.

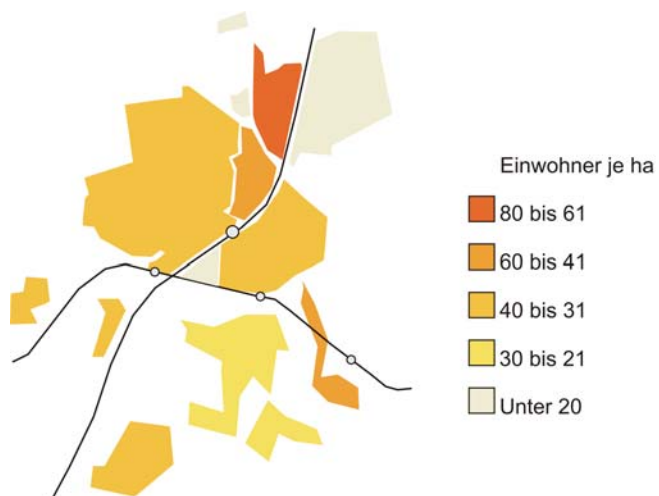
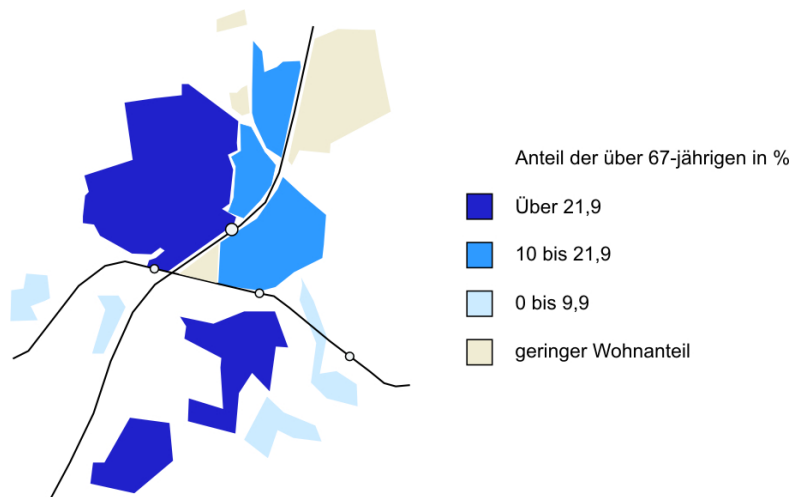
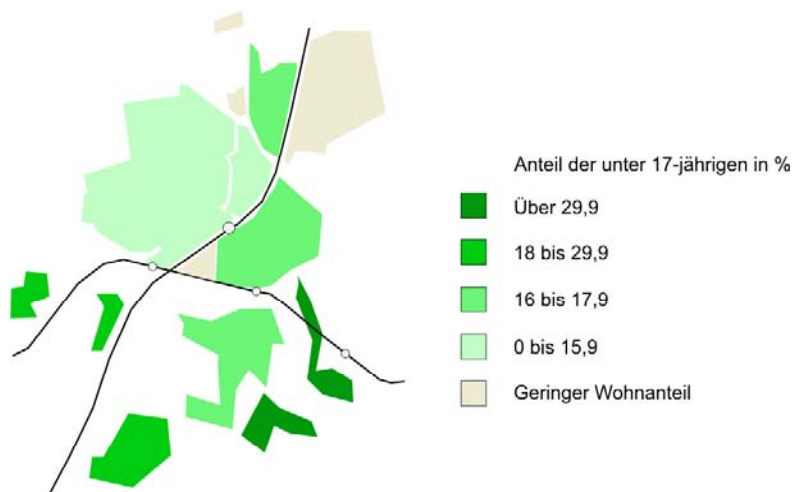
Viele Senioren in Hagen und West

Besonders hohe Seniorenanteile sind für den Stadtteil West und die südlich gelegenen Stadtteile Waldgut Hagen und Am Hagen zu verzeichnen. Im Villenviertel hingegen scheint ein gewisser Generationswechsel stattzufinden, wonach jüngere Menschen mit Kindern in den Stadtteil ziehen.

Anteile der Kinder und Jugendliche sind erwartungsgemäß vor allem in Stadtteilen hoch, in denen vor kurzem Neubaugebiete entstanden sind, z.B. im Ahrensburger Redder oder auch in Gartenholz.

¹² Altersstrukturdaten liegen lediglich für den Ahrensburger Redder und Ahrensfelde gemeinsam vor, Aussagen lassen sich zwischen den beiden Stadtteilen nicht trennen.

¹³ S. vorherige Fußnote.



3.3 Wohnen

Das heute vorzufindende Wohnungsangebot spiegelt die historischen Entwicklungsphasen seit Ende des 19. Jahrhunderts wider (vgl. Kap. 3.1).

Einfamilienhäuser verschiedener Altersklassen

Dabei überwiegen suburbane Wohnformen in freistehenden Einfamilienhäusern. Je nach Entstehungsjahrzehnt variiert die Grundstücksgröße und der -zuschnitt. In Quartieren aus den 1930er Jahren mit langen Grundstücken wurde vielerorts schon in zweiter Reihe verdichtet bzw. vorhandene Bausubstanz durch größere Einheiten ersetzt. Eigenheime aus den 1950er Jahren verfügen oftmals über sehr kleine Wohnflächen unter 100 m², Gebäude aus den 1970ern sind in der Regel größer. Für alle Baualtersklassen lässt sich allerdings ein Handlungsbedarf in Bezug auf die energetische Sanierung feststellen.

Doppelhäuser sind im Wohnungsbestand kaum zu finden. Lediglich in den neueren Baugebieten wie z.B. im Ahrensburger Redder wurde dieser Typus errichtet.

Auch Reihenhäuser werden lediglich in Ausnahmefällen angeboten. Ausgeprägte Reihenhaussiedlungen liegen beispielsweise in Ahrensburg-West (Am Neuen Teich / Rantzaustraße).

Geschosswohnungen: West, Innenstadt, Gartenholz

Geschosswohnungen in bis zu viergeschossigen Zeilenbauten der 1960er Jahre liegen in städtebaulich geschlossenen Quartieren Am Neuen Teich und an der Hermann-Löns-Straße (Siedlung Reeshoop). Einzelne Punkthochhäuser aus den 70er Jahren liegen im Umfeld der Innenstadt an der Hermann-Löns-Straße und an der Kastanienallee.

Das innerstädtische Wohnen gliedert sich in drei Gruppen: Im Hauptgeschäftsbereich wird oftmals in den Geschossen oberhalb von Läden und Büroflächen gewohnt. Weiterhin liegen gemischte Strukturen vor, in denen sowohl reine Wohn- als auch reine Gewerbebauten zu finden sind (Bereich am Amtsgericht, Lohe). Wiederum werden auch reine Wohnquartiere angeboten, in denen in zentraler, aber geschützter Lage verdichtete Formen vorherrschen (Am Postwald).

In für Ahrensburger Maßstäbe recht hoher Dichte wird im Stadtteil Gartenholz im Nordosten der Stadt gewohnt. Das gemischte Wohnangebot reicht von Etagenwohnungen in mehrgeschossigen offenen Blöcken bis hin zu Einfamilienhäusern.

Angebote für Senioren

Die Zielgruppe älterer Menschen wird durch mehrere Angebote im Kernstadtbereich angesprochen. Das Angebot in der Sparte Betreutes Wohnen kann als vielfältig und zur Zeit auch als quantitativ ausreichend bezeichnet werden. Die größte Anlage Rosenhof verfügt über 350 altengerechte Appartements. Pflegeplätze werden ebenfalls an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet angeboten.

Die Wohnsituation und -bedürfnisse älterer Menschen wurden aktuell im umfangreichen „Altenplan“ der Stadt Ahrensburg

untersucht.¹⁴ Angemahnt werden dort u.a. Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften, ihre Bestände seniorengerecht umzubauen.

Für Menschen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, stehen insgesamt gut 530 Wohnungen zur Verfügung – in Form von öffentlich geförderten Mietwohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten der Stadt Ahrensburg. Diese Zahl nimmt allerdings deutlich ab, seit 2000 um fast 40 %¹⁵. Aktuell sind gut 240 Haushalte in Ahrensburg als wohnungssuchend gemeldet, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. In dieser Gruppe überwiegen 1-Personenhaushalte. Die Sicherung preiswerter Wohnungen ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung.

Zahl der Sozialwohnungen nimmt ab

Ein Quartier entfaltet eine besondere Anziehungskraft für bestimmte Zielgruppen - unabhängig von deren Alter: Die sogenannte Allmende Wulfsdorf spricht insbesondere Menschen an, die Wert auf eine überschaubare Nachbarschaft legen. In einem autofrei gestalteten Quartier in reizvoller Landschaft ist es hier möglich, Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu vereinen. Das Erfolgsmodell Wulfsdorf wird aktuell in Form einer moderaten Erweiterung vergrößert (Projekt „Wilde Rosen“).

Besonderheit: Allmende Wulfsdorf

Jüngere Neubaugebiete, die weitgehend abgeschlossen sind, liegen an den Stadträndern: im Norden des Stadtteils West das Baugebiet „Buchenweg“ sowie im Südosten der Stadt der „Ahrensburger Redder“. In beiden Gebieten überwiegen klassische Einfamilienhausgrundstücke. Im Ahrensburger Redder wurde besonderer Wert auf großzügige gemeinschaftliche Grünflächen gelegt; hier sind auch verdichtete Eigenheimformen zu finden.

Kleinere Baugebiete an den Rändern

Umfangreichere Bauvorhaben im Geschosswohnungssegment sind für den Eingang zur Innenstadt an der Hamburger Straße sowie im Quartier Reeshoop geplant. An der Hamburger Straße soll ein Pflegeheim mit 120 Plätzen entstehen. Für den Reeshoop plant die Genossenschaft Neue Lübecker einen grundlegenden Umbau, der sich über viele Jahre erstrecken wird. Dort sollen Schritt für Schritt ältere Zeilenbauten durch neuere mit zeitgemäßen Grundrissen und aktuellem energetischem Standard ersetzt werden.

Aktuelle Vorhaben



Abb. 15: Quartier Buchenweg, Allmende Wulfsdorf, Siedlung Reeshoop.

¹⁴ Stadt Ahrensburg, Fachbereich Bildung, Sport, Kultur & soziale Einrichtungen: Das Älterwerden gestalten. Planung altersgerechter Lebensräume in Ahrensburg. Ahrensburg, 2008.

¹⁵ Stadt Ahrensburg, Fachdienst II.4.

Struktur des Wohnungsbestands

Die Stadt weist insgesamt derzeit 7.547 Wohngebäude auf. Aktuell entfallen rund 72,5 % der Wohngebäude auf Einfamilienhäuser (EFH), auf Zweifamilienhäuser (ZFH) rund 14,1 % und auf Mehrfamilienhäuser (MFH) rund 13,4 %. Von 1998 bis 2007 ist eine Anteilsverschiebung zugunsten der EFH (+1,2 Prozentpunkte) feststellbar.

*Zuwachs um 167 Wohneinheiten
jährlich*

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) in Ahrensburg hat im Zeitraum von 1998 bis 2007 um rund 1.700 Wohnungen oder 11,8 % zugenommen. Das durchschnittliche Wachstum liegt bei 167 WE pro Jahr. Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes von derzeit insgesamt 15.829 Wohnungen entfällt auf MFH.

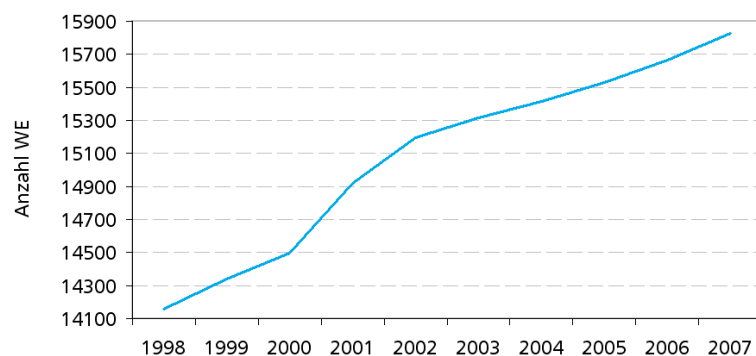


Abb. 16: Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten seit 1997

Grafik: BulwienGesa AG, Daten:

In Ahrensburg befinden sich derzeit rund 49,1 % aller Wohnungen in MFH, rund 34,6 % in EFH und 13,5 % in ZFH. Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Allerdings liegt der Zuwachs nur knapp über dem der Wohnungen in MFH, die sich bis 2006 sogar nahezu gleichauf mit den EFH entwickelten.

Dies ist ein Indiz für eine ausgewogene Nachfragesituation zwischen EFH und MFH in den letzten zehn Jahren in Ahrensburg.

Der Wohnungszuwachs betrug bei den EFH rund 13,1 %, bei den MFH rund 10,5 % und bei den ZFH rund 7,4 %. Die durchschnittliche Zahl der Wohnungen je MFH ist leicht von 7,42 WE/MFH (1998) auf 7,69 WE/MFH (2007) angestiegen. Dies ist ein Ausdruck der weiteren Verstädterung von Ahrensburg. Durch den hohen EFH-Anstieg ist jedoch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2,04 WE pro Gebäude stabil geblieben.

Die Gebäudestruktur ist vor allem durch große Wohnungen geprägt. Nach der Raumanzahl weisen 4-Raum-WE mit 29,0 % (2007) den größten Anteil auf. Dahinter folgen in relativ geringem Abstand 5-Raum-WE (22,6 %), 6- und mehr-Raum-WE (19,7 %) und 3-Raum-WE (18,9 %). Der Anteil der 1- und 2-Raum-WE ist dagegen klein und liegt nur bei 9,9 %.

Entsprechend der EFH-Zuwächse haben sich seit 1998 die Anteile der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen um 0,8 Prozentpunkte erhöht. Reduziert haben sich dagegen die Anteile der 4-Raum-WE (-0,7 Prozentpunkte). Alle anderen Raumzahlgrößen blieben nahezu unverändert.

Infolge des hohen Anstieges bei den 6-Raum-WE ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Ahrensburg von 84,3 qm (1998) auf 85,9 qm (2007) angestiegen.

Kaum 1- und 2-Zimmerwohnungen

Bautätigkeit – Neubau von Wohnungen

Im betrachteten Zeitraum zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg insgesamt 1.320 WE oder durchschnittlich 165 WE pro Jahr im Neubau fertig gestellt. Die Fertigstellungsspitze des Jahres 2001 (414 WE insgesamt) konnte in den letzten sechs Jahren nicht annähernd erreicht werden. Seit dem Fertigstellungsminimum in 2004 (91 WE) pendelt die Neubautätigkeit zwischen ca. 110 WE und 140 WE, wobei in den letzten Jahren eine Verschiebung vom MFH-Segment zum EFH-Segment erkennbar ist.

*Höchstwert im Jahr 2001,
Minimum in 2004*

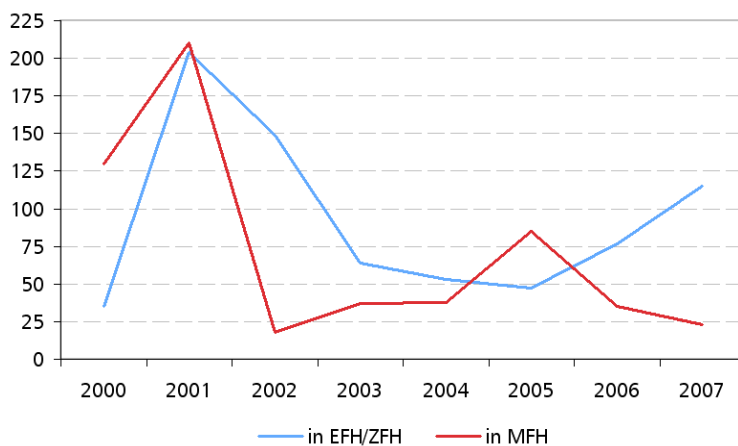


Abb. 17: Fertiggestellte Wohnungen seit 2000.

Grafik: BulwienGesa AG, Daten:

Auf EFH/ZFH entfielen seit 2000 ca. 56 % und auf MFH ca. 44 % aller fertiggestellten Wohnungen. Die geringe MFH-Neubautätigkeit in den letzten sechs Jahren von durchschnittlich 40 WE p. a. signalisiert nach Jahren hoher Fertigstellungszahlen eine gewisse Marktsättigung sowie schlechte Investitionsbedingungen in diesem Segment.

Angesichts der wachsenden Nachfrage von Personen mit niedrigen Einkommen vor allem nach kleineren Wohnungen ist diese Entwicklung problematisch.

*Starke Schwankungen im
Eigenheimbereich*

Die Schwankung in der Entwicklung der EFH-Neubautätigkeit (Spanne: 35 bis 204 WE) ist in Ahrensburg unmittelbar von der Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnbauland abhängig. Dies erklärt die Spitzen in 2001/2002 bzw. den Wiederanstieg in 2006/2007.

Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg in diesem Segment insgesamt 742 WE genehmigt und 744 WE fertiggestellt - durchschnittlich 93 WE p. a. Mit einem Anteil von 88 % an den Fertigstellungen in EFH/ZFH liegt der Schwerpunkt eindeutig bei den EFH. Der fehlende Genehmigungsüberhang belegt die gute Marktaborption des Angebotes, denn nahezu alle genehmigten Vorhaben wurden somit auch realisiert.

Aufgrund fehlender Genehmigungsüberhänge und rückläufiger Genehmigungen in 2007 sind in den nächsten ein bis zwei Jahren wieder rückläufige Fertigstellungszahlen auf das Niveau der Jahre 2003 bis 2006 zu erwarten.

*Rückläufige Tendenz bei
Geschosswohnungen*

Im MFH-Segment konnten die Fertigstellungsspitzen der Jahre 2000/2001 in den Folgejahren nicht annähernd erreicht werden. Zwischen 2000 und 2007 wurden in diesem Segment insgesamt 395 WE genehmigt und 576 WE fertiggestellt. Der rein rechnerische Fertigstellungsüberhang basiert auf Genehmigungen vor dem Jahr 2000.

Aufgrund des Genehmigungsüberhanges in 2007 von 25 WE, die zukünftig noch realisiert werden können, ist in den nächsten ein bis zwei Jahren ein leichter Anstieg gegenüber dem geringen Wert von 2007 zu erwarten.

*Gebäude mit wenigen
Wohnungen überwiegen*

Seit 2002 bewegt sich die Zahl der Wohnungen je MFH-Wohngebäude ca. zwischen vier und zwölf. Diese Größenordnung ist in Ahrensburg in erster Linie als marktgerecht anzusehen, wobei in den letzten beiden Jahren eine Verkleinerungstendenz auf ca. 4 bis 5 WE/MFH festzustellen ist.

Transaktionen von Wohnimmobilien

Eine Auswertung von Transaktionen, d.h. An- und Verkäufen, gibt weitere Hinweise auf die Entwicklung der Nachfrage sowie auf die Preisgestaltung.

Auch der Schwerpunkt der Transaktionen liegt im Zeitraum von 2000 bis 2007 im Segment der Eigenheime. Auf diese entfallen mit 956 Transaktionen rund 59 % aller Kauffälle, auf Eigentumswohnungen (ETW) mit 384 Transaktionen knapp 24 % und auf unbebaute Grundstücke zur Eigenheimbebauung 283 (ca. 17 %). Das Niveau der ETW-Transaktionen der Jahre 1998 bis 2001 konnte in den Jahren 2002 bis 2007 nicht annähernd erreicht werden.

Zuletzt wurden durchschnittlich p. a. ca. 35 Kauffälle unbebauter Eigenheimbauplätze registriert. Die Spitze des Jahres 2006 ist auf die Entwicklung des Neubaugebietes Buchenweg zurückzuführen.

Während bei Eigenheimen eine stabile Entwicklung erkennbar ist, sind die Transaktionen von Eigentumswohnungen von einer rückläufigen Tendenz gekennzeichnet.

Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg durchschnittlich ca. 120 Kauffälle von Eigenheimen pro Jahr registriert. Mit einem Anteil von 58 % entfällt das Gros auf freistehende Einfamilienhäuser. Mit deutlichem Abstand folgen Doppelhäushälften (23 %) und Reihenhäuser (19 %).

Die Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, die vor 1990 gebaut wurden, weisen in Ahrensburg Preisrückgänge auf. In 2007 liegt das durchschnittliche Preisniveau ca. 15 % unter den Vergleichswerten des Jahres 2004. Die Kaufpreise für neuere Objekte gleichen Typs (ab 1990 gebaut), weisen 2007 gegenüber 2004 dahingegen höhere Werte auf.

Seit dem Jahr 2004 werden in Ahrensburg mehr ETW im Wiederverkauf verkauft als im Erstverkauf. Aufgrund des zuletzt geringen Niveaus an Kauffällen ist abzuleiten, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Ahrensburg limitiert ist. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-ETW weisen in Ahrensburg in der untersuchten Dekade eine weitgehend stabile Tendenz auf und liegen fast ausschließlich in einem Korridor zwischen 2.100 Euro/qm und 2.200 Euro/qm.

Stabile Entwicklung bei Eigenheimverkäufen, Rückgänge bei den Eigentumswohnungen

Wiederverkauf gewinnt an Bedeutung

Preise im innerregionalen Vergleich

Wohnungsangebote in Ahrensburg stehen im direkten Wettbewerb zu Angeboten benachbarter Städte und Gemeinden. Durch die unmittelbar an Hamburg angrenzende Lage und gute ÖPNV-Anbindung sind auch die Immobilienkaufpreise innerhalb des Kreises Stormarn in Ahrensburg am höchsten.

Das hohe Preisniveau spiegelt sich auch in den Grundstückspreisen aktueller Neubaugebiete wider. Der „Buchenweg“ in Ahrensburg stellt mit ca. 230–260 Euro/qm den Spitzenwert dar. Bargteheide (3 Baugebiete; ca. 165–235 Euro/qm), Bad Oldesloe (ca. 135–185 Euro/qm), Reinbek/Glinde (ca. 210 Euro/qm) präsentieren sich preisgünstiger.

Hohes Preisniveau im Vergleich zum übrigen Kreisgebiet

Der Schwerpunkt des Angebotes an Neubauwohnungen im betrachteten Raum (Ahrensburg/Teilbereich Kreis Stormarn) liegt eindeutig im Segment der Eigenheime, die hauptsächlich in diversen Neubaugebieten realisiert werden. Diese werden sowohl von Bauträgern angeboten als auch im Zuge von Individualbaumaßnahmen auf unbebauten Grundstücken (z. B. Fertighaus-/Massivhausanbieter) erstellt.

Mit zunehmender Entfernung nach Hamburg ist ein Preisgefälle erkennbar. Während Reihenhäuser in Ahrensburg unter 200.000 Euro nicht angeboten werden, gibt es in Bargteheide Neubauangebote bereits ab 180.000 Euro, in Bad Oldesloe sogar unter 160.000 Euro. Das Gros des RH-/DHH-Angebotes in Ahrensburg entfällt auf den Preisbereich zwischen 220.000 und 300.000 Euro. Die EFH-Preise reichen bis ca. 340.000 Euro.

*Geringes Reihenhausangebot
in Ahrensburg*

Auffällig ist, dass in Ahrensburg überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften angeboten werden und kaum Reihenhäuser. In anderen Städten des Landkreises ist das Reihenhausangebot deutlich umfangreicher (v. a. Reinbek, Bargteheide, Glinde).

Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen wird von Bestandsobjekten dominiert. Ein Großteil der Geschosswohnungsbestände hat eine unzureichende Ausstattung (v. a. ohne Aufzug), was vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kritisch zu bewerten ist.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestands-ETW haben sich nach 1998 überwiegend rückläufig entwickelt und erreichten ihren Tiefstwert im Jahr 2006. Mit 1.420 Euro/qm lag der Kaufpreis damit über 22 % unter dem Spitzenwert des Jahres 1998 (1.830 Euro/qm). Zuletzt, in 2007, gab es dann wieder einen Anstieg auf 1.620 Euro/qm, sodass bei den Bestands-ETW wieder das Niveau der Jahre 2003 bis 2005 erreicht wurde.

*Zentrale Lagen mit guter
Infrastruktur bevorzugt*

Neubauprojekte von Geschosswohnungen sind im Kreis Stormarn selten. Neubaumaßnahmen konzentrieren sich auf die größten Orte des Kreises. Bevorzugt und marktgerecht sind dabei möglichst zentrale Lagen mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV) im fußläufig erreichbaren Umfeld. Teilweise entstehen auch in einigen Neubaugebieten wenige, kleinere Mehrfamilienhäuser.¹⁶ Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Vermarktbarkeit verschlechtert, je peripherer ein Geschosswohnungsbauprojekt lokalisiert ist.

Die Neubauvorhaben werden meist in einer breiten Größenspanne (ca. 50–130 qm, 2-4 Zimmer) angeboten. Dieses Vorgehen dient zur Vermeidung von Zielgruppenausschlüssen und zur Ansprache eines möglichst breiten Zielgruppenspektrums.

Hohe Miet- und Kaufpreise

Die Mietpreisspanne bewegt sich in Ahrensburg aktuell zwischen ca. 6,00 Euro/qm und 10,00 Euro/qm. Für Bestandswohnungen liegt der durchschnittliche Mietpreis bei ca. 7,40 Euro/qm.

Für Neubauwohnungen kann eine Spanne von ca. 8,00 Euro/qm bis 10,00 Euro/qm angegeben werden.

Für Neubau-ETW ist eine Spanne von ca. 1.900 bis max. 2.500 Euro/qm erkennbar, im Villenbereich bis 3.000 Euro/qm.

Damit liegen die Preise durchweg höher als im schleswig-holsteinischen Umland und zum Teil auch höher als in den angrenzenden Hamburger Stadtteilen.

Im Zuge einer Angebotsausweitung durch Neubau werden nicht nur Wohnungen für Zuzügler geschaffen, sondern auch positive Effekte für die Ahrensburger erzielt. Der Preisdruck wird verringert, durch Umzüge in Neubauten werden einfachere und preiswertere Wohnungen für einkommensschwache Haushalte frei.

¹⁶ Aussagen im Rahmen von Fachgesprächen mit Vertretern der regionalen Wohnungswirtschaft (Eigentümer, Banken und Makler) im April und Mai 2008.

3.4 Wirtschaft

Für die Attraktivität einer Stadt ist das Arbeitsplatzangebot ein ausschlaggebender Faktor. Ahrensburg hat in diesem Punkt außerordentlich gute Ausgangsbedingungen. Mit 3.975 Gewerbebetrieben, in denen 15.902 Menschen beschäftigt sind,¹⁷ ist die Schlossstadt ein Arbeitsstättenschwerpunkt mit einer weit überörtlichen Bedeutung. Der Pendlerüberschuss belegt die starken regionalen Verflechtungen der Arbeitsbeziehungen (vgl. auch Kap. 3.5 Mobilität).

Sehr gute Ausgangsbedingungen

Bei den bestehenden Betrieben herrscht eine Vielfalt, sowohl hinsichtlich der Betriebsgrößen, -formen als auch ihrer Tätigkeiten. Es lassen sich keine deutlichen Branchenschwerpunkte ausmachen. Die größten Betriebe sind in unterschiedlichen Feldern tätig: Acer Computer, Axel Springer AG (Verlag und Druck), Herrmann Laue (Gewürzwerke), pro Alpha Consulting (Softwareentwicklung und -beratung), Basler AG (Sicherheitstechnik), Edding AG (Schreibgeräte), Prinovis (Tiefdruck). Größere Arbeitgeber sind darüber hinaus die öffentliche Verwaltung sowie Banken und Versicherungen.

Vielfalt als Stärke

Die Vielfalt wird als Stärke empfunden.¹⁸ Die Ahrensburger Wirtschaft ist demnach im Städtevergleich nicht so sehr abhängig von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige und weist eine geringere Anfälligkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen auf.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Betriebe in Ahrensburg spürbar gewachsen, damit gehen steigende Beschäftigtenzahlen einher. Damit sticht Ahrensburg auch im Vergleich mit den übrigen Hamburger Nachbargemeinden positiv hervor. Arbeitslosenquoten sind dementsprechend gering.

Zahlen der Beschäftigten und der Betriebe gestiegen

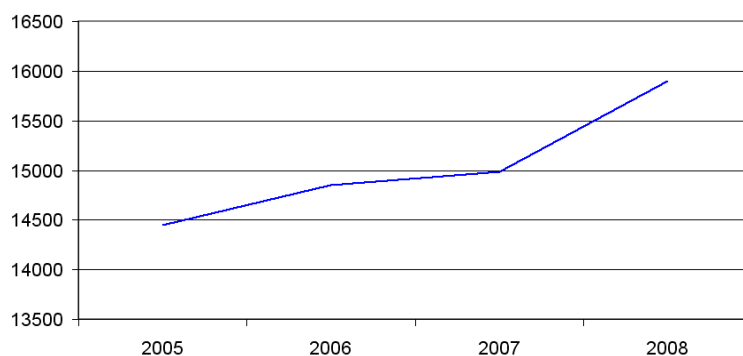


Abb. 18: Entwicklung der Beschäftigtenzahl seit 2005

(Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort) Daten: Stadt Ahrensburg.

¹⁷ Soz.-vers.-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort. Angaben der Stadt Ahrensburg, Wirtschaftsförderung, Stand: 30.06.2008.

¹⁸ Diese Einschätzung geht u.a. auf mündliche Aussagen von Wirtschaftsvertretern aus Ahrensburg und der Region zurück, die im Rahmen einer Fachrunde am 18.03.2008 geäußert wurden.

Handlungsfeld Aus- und Weiterbildung

Ahrensburg verfügt über keine Hochschule oder eine vergleichbare Bildungseinrichtung, was als Mangel empfunden wird.¹⁹ Aktuell ließen sich Stellen, die eine hohe Qualifikation erfordern, schwer wiederbesetzen. Eine gezielte Aus- und Weiterbildung erscheint als wesentliches Handlungsfeld zur Sicherung der Wirtschaftskraft Ahrensburgs.

Kennzeichnend für den Kreis Stormarn und insbesondere auch Ahrensburg ist ein im Landesvergleich hoher Anteil im produzierenden und verarbeitenden Sektor. Mit fast 29 % in diesem Bereich wird der Landeswert von 26 % übertroffen.

Arbeitsstättenstandorte

Gewerbegebiet Nord auf 170 ha



Abb. 19: **Gewerbegebiet Nord** (2006).
Quelle: Stadt Ahrensburg.

Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die nord-süd-ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt-Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich.

Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden, größtenteils an den gut einsehbaren Lagen, wie z.B. am Beimoorweg.

Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.

Südlich des Beimoorwegs wird zur Zeit auf etwa 14 ha eine Erweiterung des Gewerbestandorts umgesetzt. Nach Aussagen der städtischen Wirtschaftsförderung konnten diese Flächen sehr zügig vermarktet werden. Auch hier überwiegen kleinere und mittlere Betriebsgrößen und Gebäudeformen.

Mit dem Haus der Wirtschaft am sogenannten Beimoor Knoten (Kreuzung Beimoorweg, Ostring) ist ein markanter Büroneubau entstanden, der zahlreiche kleine Unternehmen der Dienstleistungsbranche unter einem Dach vereint.

Im übrigen Teil des Gebiets Beimoor-Süd sind Unternehmestypen bunt gemischt: Autohäuser und Handwerksbetriebe grenzen unmittelbar an Dienstleistungsbetriebe an.

Gewerbegebiet West mit Verdichtungspotenzial

Das erheblich kleinere Gewerbegebiet West zeichnet sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum S- und Regionalbahnhof sowie zur U-Bahn aus. Auf 14 ha sind hier ebenfalls Unternehmen verschiedener Branchen zu finden.

¹⁹ Fachrunde Wirtschaft am 18.03.2008, s.oben.

Vor dem Hintergrund der hohen Lagegunst erscheint die Ausnutzung einzelner Parzellen als nicht standortgerecht. Dies gilt insbesondere für die Gebietsteile nördlich der Bogenstraße: Hier werden recht große Flächen lediglich zu Lagerzwecken genutzt. An der Kreuzung Bogenstraße / Brückenstraße liegt auch das ehemalige Rohrbogenwerk, deren Hallen seit einigen Jahren leer stehen.

In der Innenstadt sind vor allem Dienstleistungsunternehmen vertreten. Beispiele für größere überörtlich agierende Unternehmen sind die Sparkasse Holstein oder die AOK, die beide an der Hamburger Straße ansässig sind. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs sind in den letzten Jahren größere Verwaltungsgebäude entstanden, die sich durch eine gute Erreichbarkeit per Bahn auszeichnen.

Dienstleistungsstandort Innenstadt

Tourismus und Gastronomie sind als Wirtschaftsfaktoren für Ahrensburg recht schwach ausgeprägt. Die Stadt verfügt insgesamt über eine Beherbergungskapazität von 417 Betten.²⁰ Hotels liegen überwiegend in direkten Innenstadtlagen oder am Rande des Zentrums. Ein räumlicher Schwerpunkt gastronomischer Angebote ist ebenfalls die Innenstadt, u.a. die Große Straße.

Tourismus und Gastronomie schwach ausgeprägt

Einzelhandel

Einkaufsmöglichkeiten sind auf zwei wesentliche Standorte konzentriert: die Innenstadt sowie das Gewerbegebiet Nord. Sie umfassen gemeinsam 85 % aller Verkaufsflächen in Ahrensburg.²¹

Konzentration in Innenstadt und Gewerbegebiet Nord

Die Innenstadt mit insgesamt 28.000 m² weist hauptsächlich kleinteilige Handelsbetriebe auf. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe fällt ein noch hoher Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte auf. Ein Anziehungspunkt ist das Kaufhaus Nessler, das im Schwerpunkt Bekleidung anbietet, aber auch Spiel- und Schreibwaren sowie Unterhaltungselektronik.

Am Kornkamp im Gewerbegebiet Nord sind 24.755 m² Verkaufsflächen angesiedelt, überwiegend in großflächigen Betrieben. Ein Familia-Markt bietet in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs an. Hinzu kommen zwei Baumärkte und kleinere Anbieter im Bereich Möbel, Elektro und Freizeitbedarf.

Durch die restriktive Politik der vergangenen Jahre in Bezug auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an dezentralen Standorten konnte eine relativ große Bedeutung der Innenstadt gesichert werden. Mit 45 % Anteil der Innenstadt an den Verkaufsflächen liegt der Ahrensburger Wert deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 35 %.

Hoher Anteil der Innenstadt

²⁰ Statistikamt Nord, 2007.

²¹ Zahlenangaben aus: Stadt Ahrensburg: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ahrensburg. Bearbeitung: Dr. Lademann & Partner GmbH. Hamburg, 2009.

Eingerechnet ist dabei bereits das im Jahre 2009 eröffnete innerstädtische Einkaufszentrum CCA, in dem vor allem Güter des täglichen Bedarfs sowie Bekleidung im mittleren Preissegment angeboten werden.

*Lebensmittelmärkte
am Rande der City*

Weitere größere Lebensmittelmärkte sind südwestlich bzw. nördlich der Innenstadt angesiedelt (Bereiche Hamburger Straße, Bahnhofstraße, Bogenstraße bzw. Reeshoop). Diese decken vor allem den periodischen Bedarf in der Kernstadt, richten sich durch ihre verkehrsgünstige Lage jedoch gleichermaßen an Kunden von außerhalb.

Kleinere Lebensmittelmärkte liegen in den Wohnquartieren West und Am Hagen. Die Bewohner des Stadtteils Ahrensburger Redder können sich auf kurzem Wege in Schmalenbeck (Großhansdorf) versorgen. Ein Bioladen in Wulfsdorf bietet ein umfassendes Angebot in diesem Segment.

*In Teilen Handlungsbedarf,
z.B. im Stadtteil West*

Recht weite Wege für den täglichen Einkauf müssen aus den Ortsteilen Waldgut Hagen, Ahrensfelde und aus Teilen des Villengebiets zurückgelegt werden. Auch im Ahrensburger Westen ist die Versorgungsqualität verbesserungsbedürftig.

Ausgangssituation Wirtschaft



- Siedlungsfläche: überwiegend Wohnen, Gemeinbedarf
- Siedlungsfläche: überw. Gewerbe
- Siedlungsfläche: Mischgebiet
- geplantes Gewerbegebiet
- Größte Arbeitgeber
- Handelsschwerpunkt > 20.000 m²
- Handelsschwerpunkt ca. 8.000 m²
- Nahversorgungsstandorte
- Wohngebiete in vergleichsweise weiter Entfernung zur Nahversorgung (>800m)

- Niederungsgebiet
- Gewässer
- Autobahn
- Übergeordnete Straße
- Innerörtliche Verbindungsstraße
- Bahnleise
- U-Bahn
- Stadtgrenze

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Ausgangssituation
Wirtschaft

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:35.000
(im Original (Din A4))

Stand: Juni 2009

0 500 1000

3.5 Mobilität

Die Lage von Ahrensburg im Verdichtungsraum von Hamburg bringt Verkehrsbelastungen durch motorisierten Verkehr mit sich. Dazu tragen die Berufs- und Freizeitfahrten der Wohnbevölkerung in und um Ahrensburg ebenso bei wie der gewerbliche Verkehr, v.a. aus dem großen Gewerbegebiet Nord.

Der Masterplan Verkehr ist ein wichtiger Bestandteil der Stadt Ahrensburg. Daher sollen die Punkte aus dem Masterplan Verkehr in das ISEK aufgenommen werden.

Gute Anbindung über die Straße

Ahrensburg ist gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn A1 (Hamburg - Lübeck) tangiert das Stadtgebiet im Süden. Sie ist über den kreuzungsfreien Ostring erreichbar, die Entfernungen sind jedoch relativ groß, von der Innenstadt betragen sie rund 5 km und vom Gewerbegebiet Nord ca. 6 km.

Die Straßenentfernung ins Hamburger Zentrum beträgt etwa 30 km, die Kreisstadt Bad Oldesloe ist 20 km entfernt, nach Lübeck sind es gut 40 km.

Die von Hamburg nach Lübeck führende Bundesstraße 75 verläuft von Süd nach Nord mitten durch das Stadtgebiet. Durchschnittliche Belastungen von rund 20.000 Kfz / 24 h (DTV)²² führen neben Lärmbelastigungen auch zu Problemen an neuralgischen Knotenpunkten.

Weitgehend verkehrsberuhigte Innenstadt

Der unmittelbare Innenstadtbereich ist seit der Durchführung des Projekts „Eisenbahnkreuzungsmaßnahme“ weitgehend vom Verkehr entlastet. Ein Innenstadtring leitet die Verkehrsströme um das Ahrensburger Zentrum herum.

Über Landes- und Kreisstraßen (L 224, Ostring, L 91, K 106) erfolgt eine gute Vernetzung mit dem östlich gelegenen Umland. Zur Verknüpfung in Richtung Westen führt lediglich die Landesstraße L 225 in Richtung Bünningstedt und Ammersbek.

Punktuelle Belastungen in Spitzenstunden

Das bestehende Straßennetz kann als im Grundsatz leistungsfähig bezeichnet werden. Verschiedene Straßenzüge und Knotenpunkte, vor allem auf dem Innenstadtring, sind jedoch zu Spitzenstunden im Berufsverkehr stark belastet. Hohe Lärmbelastungen in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen kann man, u.a. im weiteren Verlauf der B 75 in Richtung Norden (Lübecker Straße) und Süden (Hamburger Straße) feststellen (vgl. Lärmaktionsplanung)²³.

Das Gewerbegebiet Nord ist durch den kürzlich fertig gestellten Straßenzug Kornkamp-Süd gut an den Ostring angebunden. Zufahrten zu diesem Gebiet bestehen allerdings lediglich aus Südrichtung, eine direkte Verbindung in Nordrichtung fehlt (Richtung Lübecker Straße).

²² Urbanus GbR: Kfz-Belegungen 2006, im Rahmen der Lärmaktionsplanung Ahrensburg.

²³ Stadt Ahrensburg: Zusammenfassung des Lärmaktionsplanes zur Mitteilung an die EU gem. § 47d Abs. 7 BImSchG der Stadt Ahrensburg vom 17.10.2008.

Auf Basis von bislang vorliegenden Daten und Erhebungen²⁴ wurde eine Bilanz der Verteilung im Kfz-Verkehr erstellt.

*Deutlich größter Anteil:
Zielverkehr*

- Hier zeigt sich, dass der Durchgangsverkehr lediglich 12 bis 15 % aller Fahrten ausmacht.
- Den größten Anteil haben Fahrten, die aus dem Umland kommen und bestimmte Ziele in Ahrensburg ansteuern (Zielverkehr). Die meisten dieser Fahrten werden dabei durch das Pendeln zu den in der Stadt befindlichen Arbeitsstätten entstehen. Ein großer Teil der in Ahrensburg Beschäftigten wohnt nicht innerhalb der Stadtgrenzen, sondern pendelt ein. Entsprechende Zahlen sind in der Abbildung dargestellt.
- Ein Viertel aller Fahrten sind Wege innerhalb der Stadtgrenzen (Binnenverkehr). Diese setzen sich wiederum insbesondere aus Fahrten zur Arbeitsstätte, aber auch aus Fahrten aus den Wohnquartieren zu den Einkaufsangeboten zusammen.
- Quellverkehr, d.h. Fahrten aus dem Ahrensburger Stadtgebiet in Nachbarorte erreichen einen Anteil von etwa 18 %.

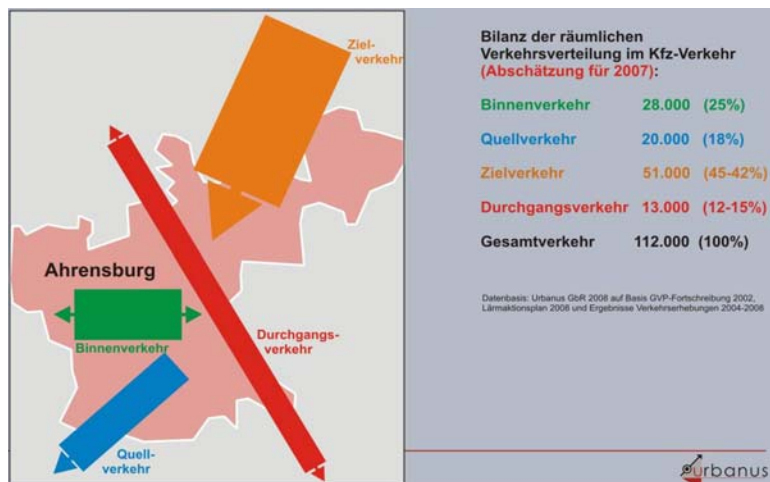


Abb. 20: Bilanz der räumlichen Verkehrsverteilung im Kfz-Verkehr

Quelle: Urbanus GbR

Innerhalb der Zukunftswerkstätten und entsprechender Themenabende wurden denkbare Umgehungsstraßen kontrovers diskutiert, die das Ahrensburger Netz ergänzen und die Wohngebiete vom Durchgangsverkehr entlasten sollen.

Bau neuer Straßen kontrovers

²⁴ Dazu zählen u.a. der Entwurf zum Generalverkehrsplan aus dem Jahr 2002 (Bearbeitung: Dorsch Consult) und Zählungen zur Untersuchung einer nördlichen Umfahrung (Bearbeitung: Masuch & Olbrisch).

Im Rahmen des Masterplans Verkehr wird der Bedarf und der Verlauf dieser Varianten vertieft untersucht. Dabei wird im Zusammenhang mit dem ISEK eine integrierte Betrachtung von verkehrlichen, städtebaulichen und naturräumlichen Belangen angestrebt.

- Die Weiterführung einer Straße aus dem Gewerbegebiet Nord in Richtung Norden über die Bahnlinie hinweg bis zur Lübecker Straße (B 75) wird seit längerem kontrovers diskutiert.
- In einem zweiten Schritt steht auch die Verlängerung über die B 75 hinaus in westliche Richtung zur Diskussion. Diese Trasse würde allerdings die landschaftlich wertvolle Aueniederung queren.
- Für das südliche Stadtgebiet werden grundsätzlich zwei Umfahrungen diskutiert: eine unmittelbar an der U-Bahntrasse geführte Straße (Kuhlenmoorweg) bzw. eine großräumigere Umfahrung im Bereich der Straße Brauner Hirsch oder weiter südlich.

ÖPNV: gute Anbindung

Die Anbindung Ahrensburgs an das Hamburger Nahverkehrsnetz kann als gut bezeichnet werden. Das Stadtgebiet zählt zum Tarifgebiet des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV).

Am zentral gelegenen (Fern-)Bahnhof halten die Regionalbahnen der Linie Hamburg - Lübeck. Am Hamburger Hauptbahnhof ist man in 23 Minuten, in Lübeck in 32 Minuten. Zwei U-Bahnhaltestellen im Süden des Hauptsiedlungsgebietes schaffen eine bequeme Verbindung in die benachbarte Metropole, zu den Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten-Takt. Der Hamburger Hauptbahnhof ist per U-Bahn in etwa 35 Minuten erreicht.

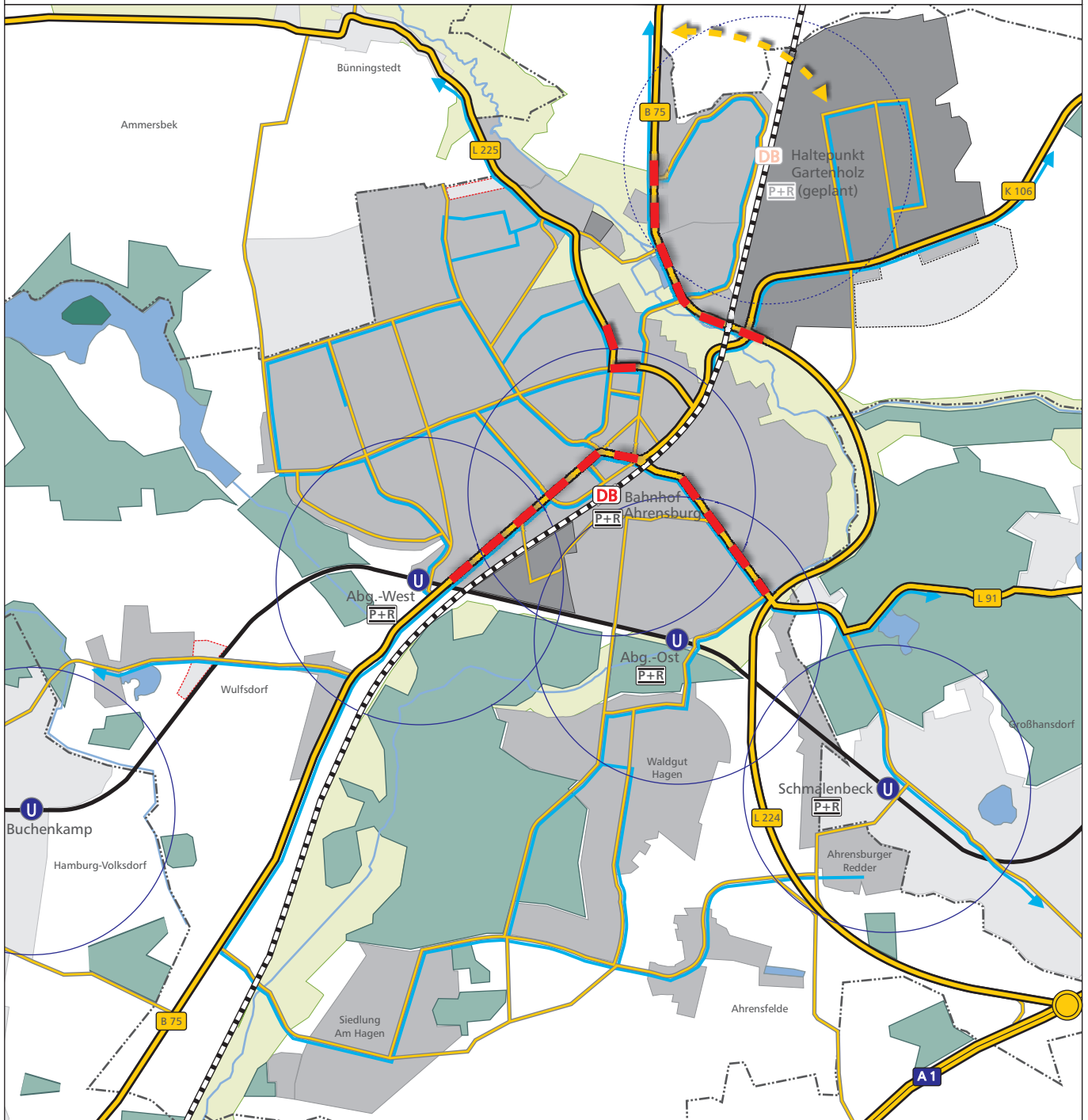
Ein direkter Umstieg von U-Bahn auf die Regionalbahn ist nicht möglich, die jeweiligen Bahnhöfe liegen etwa 1.200 Meter voneinander entfernt.

Das ÖPNV-Angebot wird aktuell durch den Bau eines Haltepunkts auf der Höhe des Stadtteils Gartenholz verbessert, von dem auch weite Teile des Gewerbegebiets Nord erschlossen werden. Damit ist für Pendler ein Anreiz geschaffen, auf das Auto zu verzichten.

Busnetz ausbaufähig

Das Busnetz ist auf die Bahnhaltestellen ausgerichtet und führt durch sämtliche Siedlungsbereiche. Am Fernbahnhof besteht ein zentraler Rendezvous-Haltepunkt. Die Bedienungshäufigkeiten der Buslinien sind typisch für eine Kleinstadt wie Ahrensburg. Für die Hauptbuslinien gibt es eine Taktfrequenz von 30 Minuten, die in den Abendstunden und an den Wochenenden reduziert wird. Einzelne Wohnquartiere sind damit in diesen Zeiten nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Ausgangssituation Mobilität und Verkehr



- Busnetz Stadtverkehr
- Regionalbahnhof
- U-Bahn
- Einzugsbereich U- / Regionalbahnhof (800m-Radius)
- Park & Ride
- Verkehrsbelastung > 12.000 Kfz/Tag mit angrenzender Wohnnutzung
- Straßennetzergänzung geplant

- Siedlungsfläche: überwiegend Wohnen, Gemeinbedarf, Handel
- Siedlungsfläche: überw. Gewerbe
- geplantes Wohngebiet
- geplantes Gewerbegebiet
- Wald
- Niederungsgebiet
- Gewässer
- Autobahn mit Anschlussstelle
- Übergeordnete Straße
- Innerörtliche Verbindungsstraße
- Bahngleise
- U-Bahn
- Stadtgrenze

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Ausgangssituation
Mobilität und Verkehr

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Dusterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



Stand: Mai 2009

0 500 1000

Anteile ÖPNV bislang gering

Pkw-Verkehre nehmen mit 55 % mehr als die Hälfte aller Wege ein. Rad- und Fußverkehre nehmen einen gewissen Anteil ein, der vergleichbar mit anderen Städten gleicher Größe ist. Der öffentliche Nahverkehr kommt lediglich auf einen Anteil in Höhe von 8 %.²⁵

Bei der Verkehrszählung wurde festgestellt, dass der Fahrradanteil einen wichtigen Bestandteil des Verkehrs insgesamt in Ahrensburg darstellt, daher muss das Radverkehrskonzept beschlossen und umgesetzt werden.

Handlungsbedarfe im Fuß- und Radverkehr

Die Situation für den Radverkehr wurde in den letzten Jahren stark verbessert, so wurden im Umfeld der Schulen mehrere Fahrradstraßen eingerichtet, in denen der Radverkehr Vorrang vor dem motorisierten Verkehr hat. Radfahrstreifen, separate Radwege an den meisten Hauptverkehrsstraßen machen das Fahrradfahren in Ahrensburg relativ attraktiv. V.a. die Erreichbarkeit der Innenstadt wurde mit dem Bau der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme stark verbessert. Durch separate Unterführungen unter der Bahnlinie bekam der Radverkehr eine attraktive und gegenüber dem motorisierten Verkehr direktere Verbindung zwischen den südlichen Stadtgebieten und der Innenstadt.

Handlungsbedarfe bestehen insbesondere bei den Verbindungen aus Ahrensburg-West und Gartenholz zur Innenstadt sowie bei der Erreichbarkeit der beiden Gewerbegebiete zu Fuß und per Fahrrad. Die Radwege in die umgebenden Landschaftsräume sind häufig unattraktiv, da sie zumeist an Hauptverkehrsstraßen entlang führen.

Ein Wanderweg führt um große Teile des Hauptsiedlungsgebiets herum. Im Westen, z.B. am Stadtrand auf Ammersbeker Gebiet bestehen jedoch Lücken aufgrund privater Flächen im Bereich des Bredenbeker Teichs.

²⁵ Angaben der Urbanus GbR.

3.6 Bildung und Betreuung

Unmittelbar betroffen von demographischen Verschiebungen ist der Bereich der sozialen Infrastruktur. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen zurückgeht, steigt die Zahl der Senioren kontinuierlich an. Damit sind direkte Auswirkungen auf die Angebote zur Bildung und Betreuung verbunden.²⁶

Für Kinder bis zum Alter von 10 Jahren ist eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Entfernung zu Betreuungs- und Bildungsangeboten besonders wichtig. Älteren Kinder und Jugendlichen sind in der Regel weitere Wege, auch per Rad oder Bus möglich.

Auf der Karte wird zur Beurteilung der Kindergarten- und Grundschulstandorte ein Maßstab von 10 Minuten Fußweg angenommen, der einem Weg von etwa 800 Metern entspricht. Demnach liegen große Teile der Wohngebiete im fußläufigen Einzugsbereich der Kindertagesstätten. Lediglich aus Teilen des Stadtteils Ahrensburg-West aus dem Waldgut Hagen sowie aus Ahrensfelde sind vergleichsweise weite Wege zu den nächstgelegenen Einrichtungen zurückzulegen.

Die vier Grundschulen sind ebenfalls recht günstig platziert. Ihre Einzugsbereiche decken die Hauptsiedlungsbereiche ab. Allerdings sind aus Teilen des Gartenholzes, dem Nordteil des Villenviertels sowie großen Teilen des Waldguts Hagen vergleichsweise weite Wege zurückzulegen. Auch Ahrensfelde und Wulfsdorf liegen außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche.

Insgesamt sind im Vergleich zu Umlandgemeinden kurze Wege zu den Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen möglich. Wege unter zwei Kilometern sind die Regel in Ahrensburg.

20 Kindertagesstätten decken den Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten im Ahrensburger Stadtgebiet. Die Betreuungsquote bei den Kinder ab 3 Jahren liegt mit 96 % auf einem hohen Niveau. Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet ist allerdings das Angebot im Stadtteil West geringer.²⁷

Ein Handlungsbedarf besteht bei der Betreuung der unter 3-Jährigen. Durch den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem ersten Jahr werden nach Berechnungen des zuständigen Fachdienstes weitere 135 Krippenplätze nötig, die größtenteils nicht in vorhandenen Gebäuden angeboten werden können.

Eine Betreuung von Kindern in Horten wird in Ahrensburg ebenfalls an verschiedenen Standorten angeboten. Diese Hortbetreuung muss angesichts der demographischen Veränderungen bedarfsgerecht fortgeführt werden.

Gute Lage der Kindergärten und Grundschulen

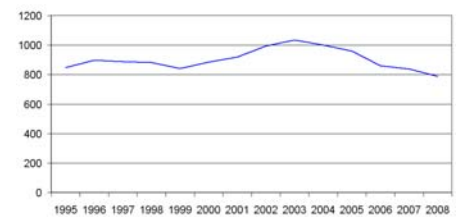


Abb. 21: Entwicklung der Kinderzahlen (3- bis 6-Jährige). Daten: Stadt Ahrensburg

Ausbau der Krippenplätze steht an

²⁶ Aussagen der folgenden Passagen beruhen auf den zitierten Fachplanungen sowie auf Äußerungen von Vertretern der Verwaltung im Rahmen eines Fachgesprächs am 12.03.2008.

²⁷ Stadt Ahrensburg: Kindertagesstättenbedarfsplan, 3. Fortschreibung.

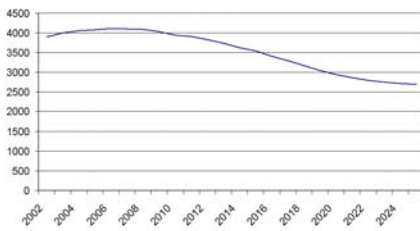


Abb. 22: Schülerzahlen 2002 bis 2025

Daten: Schulentwicklungsplan

Aktuelle Reformen bei den weiterführenden Schulen

Jugendtreffs mit Angebotsvielfalt

Vier Grundschulen, davon drei in der Kernstadt und eine in der Siedlung Am Hagen, decken den Bedarf in den ersten vier Schuljahren. Aktuell liegen die Schülerzahlen etwa zwischen 250 und 400 Kindern je Standort.

Der aktuelle Schulentwicklungsplan geht von drastisch sinkenden Schülerzahlen aus. Am stärksten betroffen sind die Standorte Am Reesenbüttel (Ahrensburg-West) und Am Hagen, in denen sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler gemäß Prognose bis 2025 nahezu halbieren wird.²⁸ Auch in diesem Fall würde die Mindestzahl gemäß Schulgesetz für eine Grundschule von 80 Kindern noch nicht unterschritten. Dennoch sind Wege zum Umgang mit diesem Trend zu finden.

Die Fritz-Reuter-Schule wandelt sich in ein Förderzentrum. Kinder mit Lernbehinderungen, Sprachauffälligkeiten und Verhaltensproblemen werden nicht mehr am Standort der Fritz-Reuter-Schule eingeschult, sondern in die Regel-Grundschulen im Stadtgebiet. Dort findet Förderunterricht dezentral statt. Das Schulgebäude wird anderen Verwendungen zugeführt.

Eine berufsbildende Schule in Trägerschaft des Kreises Stormarn zählt ebenfalls zu den Bildungsangeboten in Ahrensburg. Fachrichtungen dieser Schule an der Hermann-Löns-Straße sind beispielsweise Wirtschaft, Technik und Fremdsprachen.

Die Woldenhorn-Schule befindet sich ebenfalls in Trägerschaft des Kreises und ist ausgerichtet auf den Unterricht für geistig und mehrfach behinderte Kinder. Aufgrund dieser Funktion kommt dieser Schule eine kreisweite Bedeutung zu. Langfristig ist zu überlegen, ob – entsprechend der UN-Konvention für Menschen mit Behinderungen – diese Kinder ebenfalls in Regelschulen überführt werden können.

In Ahrensburg bzw. im Kreis Stormarn sind zwei weitere alternative Schulprojekte in Planung. So will sich in Ahrensburg eine demokratische Schule mit inklusivem Charakter gründen, genauso wie es eine Initiative zur Gründung einer Waldorfschule in Stormarn gibt. Beide Projekte können dazu beitragen, dass mehr Schüler von außerhalb nach Ahrensburg kommen.

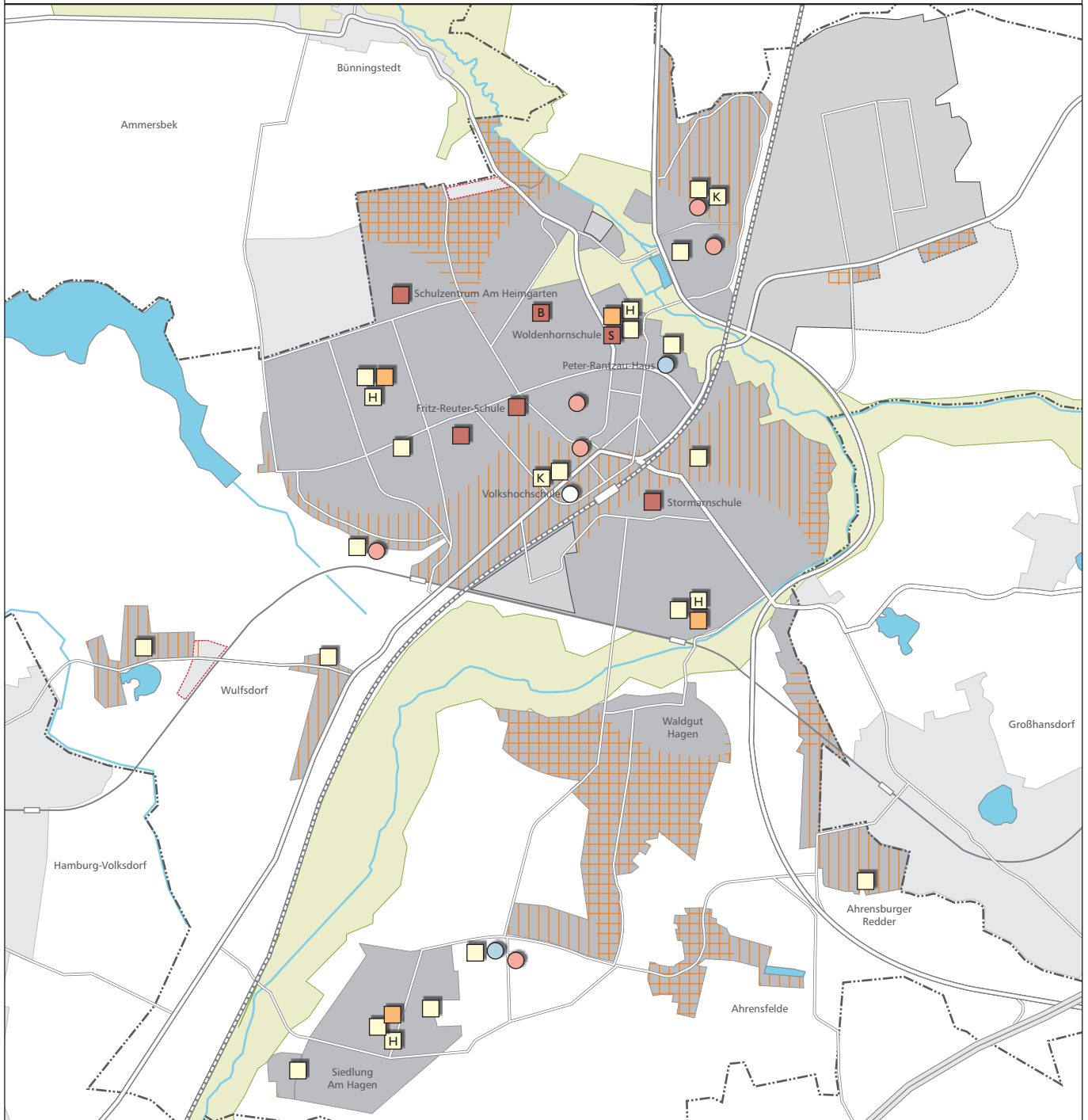
Weiterführende Schulen liegen im Kernstadtbereich:

- Im Schulzentrum Am Heimgarten befinden sich ein Gymnasium in räumlicher Nähe zur Gemeinschaftsschule.
- Die Integrierte Gesamtschule (IGS) Ahrensburg wird aktuell zur Gemeinschaftsschule umgestaltet.
- Südlich der Bahnlinie liegt die Stormarnschule - ein weiteres Gymnasium.

Auch Jugendtreffs sind über das Stadtgebiet verteilt. Sie bieten vielfältige sportliche, handwerkliche und erlebnispädagogische Kurse und richten sich grundsätzlich an alle Kinder und Jugendliche. Wie in anderen Städten auch bilden sich allerdings Schwerpunkte heraus, die bestimmte Altersstufen oder soziale Gruppen besonders ansprechen.

²⁸ Stadt Ahrensburg: Schulentwicklungsplanung der Stadt Ahrensburg für die Jahre 2007 bis 2011. Ahrensburg, 2007.

Ausgangssituation Bildung und Soziales



Kindertagesstätten (H: Hort, K: Krippe)

Wohngebiete in vergleichsweise weiter Entfernung zu Kindertagesstätten (>800m)

Grundschulen

Wohngebiete in vergleichsweise weiter Entfernung zu Grundschulen (>800m)

Weiterführende Schulen

Besondere Schulformen

Berufsbildende Schulen

Kinder-/Jugendtreff

Seniorenbegegnungsstätten

weitere Einrichtungen

Siedlungsfläche: überwiegend Wohnen, Gemeinbedarf, Handel

Siedlungsfläche: überw. Gewerbe

geplantes Wohngebiet

geplantes Gewerbegebiet

Niederungsgebiet

Gewässer

Autobahn

Übergeordnete Straße

Innerörtliche Verbindungsstraße

Bahnleise

U-Bahn

Stadtgrenze

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Ausgangssituation
Bildung und Soziales

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:35.000
(im Original (Din A4))

Stand: Oktober 2009

0 500 1000

Beispiele für Schwerpunktsetzungen einiger Einrichtungen lauten:²⁹

- Bruno-Böcker-Haus: insbesondere Jugendliche mit Migrationshintergrund
- Familienzentrum Blockhaus: hohe Nachfrage nach Musikgruppen
- Gemeinschaftshaus Gartenholz: niedrigschwelliges Freizeitangebot, besonders zur Integration von Aussiedlern
- Jugendtreff Hagen: informeller Treffpunkt für Hagen
- Jugendzentrum „42“: von einem Verein getragen, von der Stadt bezuschusst, Schwerpunkt: Jugendkultur

Mit der Stadtbücherei am Rathaus besteht ein Angebot, das für alle Altersgruppen offen ist. Das Gebäude verursacht allerdings hohe Energiekosten und durch seine Mehrgeschossigkeit einen hohen Aufwand für das Betreuungspersonal.

Volkshochschule mit konstanter Entwicklung

Die nahe am Bahnhof gelegene Volkshochschule besteht seit 50 Jahren und bietet bis zu 800 Veranstaltungen jährlich. Im Gegensatz zu Volkshochschulen in anderen Städten ist die Teilnehmerzahl der Kurse konstant. Etwa die Hälfte der Interessenten kommt aus dem Stadtgebiet, der übrige Teil aus den Umlandgemeinden und Hamburg. Die baulichen Gegebenheiten und der Standort werden von der Leitung als nicht optimal angesehen. Der Standort sei recht unbekannt, es fehle ein Raum für mehr als 50 Personen.

Angebote für Senioren in den Stadtteilen gewünscht

Das Peter-Rantzau-Haus am Woldenhorn richtet sich an Altersgruppen „ab 50 aufwärts“. Der Träger AWO bietet ein Programm, das größtenteils eine Ergänzung der Volkshochschulangebote darstellt. Eine Verlagerung in einen Neubau am Stormarnplatz ist geplant.

Damit wird am Stormarnplatz angrenzend an das Rathaus ein weiteres Gemeinbedarfsangebot räumlich konzentriert.

Eine wesentliche Rolle, vor allem auch für ältere Menschen, spielen weiterhin die Freizeitangebote der Kirchengemeinden.

Zahlreiche weitere Angebote richten sich an die ältere Generation. Bemängelt wird allerdings, dass nur wenige dieser Angebote in den äußeren Stadtteilen zu finden sind. Gerade vor dem Hintergrund sinkender Mobilität im Alter sei die Schaffung weiterer wohnortnaher Einrichtungen wünschenswert.³⁰ Im „Altenplan“ wird zudem auf die Notwendigkeit eingegangen, eine Seniorentagespflegestelle in Ahrensburg zu schaffen.

²⁹ Vgl. Stadt Ahrensburg: Jugendplan. Sachstand, Ziele und Perspektiven der städtischen und städtisch geförderten Kinder- und Jugendarbeit. Ahrensburg, 2007.

³⁰ Stadt Ahrensburg, Fachbereich Bildung, Sport, Kultur & soziale Einrichtungen: Das Älterwerden gestalten. Planung altersgerechter Lebensräume in Ahrensburg. Ahrensburg, 2008.

3.7 Natur, Freizeit und Kultur

Zur Attraktivität und hohen Lebensqualität in Ahrensburg tragen die weitläufigen Landschaftsräume ebenso wie die besonders schützenswerten Naturräume bei. Der Erhalt zusammenhängender Landschaftszäsuren zwischen den Siedlungsbereichen ist für den Erhalt des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere und als Lärmschutzgebiet von zentraler Bedeutung. Sie bieten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus wird das attraktive Stadtbild erhalten.

Noch heute ist die in der letzten Eiszeit entstandene naturräumliche Gliederung abzulesen, auch wenn weite Teile der Landschaft durch die über 700-jährige Besiedelung überformt sind.³¹

Die z. T. bewaldeten Talniederungen der Aue, des Hopfenbachs und der Bredenbek stellen die naturräumlichen Grenzen des Hauptsiedlungsgebiets dar, die erst im 20. Jahrhundert übersprungen wurden.

Das wertvollste naturräumliche Gebiet in Ahrensburg ist das Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal mit dem benachbarten Forst Hagen. Die Flächen zwischen der Bahnlinie und den Siedlungsteilen Hagen und Am Hagen unterliegen mehreren Schutzfunktionen: Sie sind als Naturschutzgebiete (NSG)³², als EU-Schutzgebiete im Rahmen der Natura 2000, als Grabungsschutzgebiete sowie als archäologische Referenzgebiete mit Weltgeltung ausgewiesen.³³

Sie sind Teil eines übergeordneten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, das sich in Richtung Süden bis zum NSG Höltingbaum (Hamburg) fortsetzt. Der Freiraumbereich um Ahrensfelde, eine schwach bewegte Knicklandschaft, ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) gesichert.³⁴ Im Umfeld des Dorfes liegt der Schwerpunkt der Freizeitnutzungen auf dem Reitsport. Mit den bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Festsetzungen wird für das südliche Ahrensburger Stadtgebiet ein durchgängiger, von Bebauung weitestgehend frei zu haltender Landschaftskorridor festgelegt. Neben dem Schutz wertvoller natürlicher Freiflächen soll damit ein Zusammenwachsen der südlichen Siedlungsteile mit Ahrensfelde verhindert werden und der dörfliche Charakter erhalten bleiben.

Der Landschaftsraum um Wulfsdorf ist landschaftlich sehr abwechslungsreich mit Bruchwäldern, Feuchtgebieten und Ackerflächen. Der Bredenbeker Teich hat sich als beliebtes Ausflugsziel etabliert, neben einer Badestelle haben sich ein Campingplatz sowie mehrere Golfplätze angesiedelt.

Landschaftsräume gliedern das Stadtgebiet

Raum Ahrensfelde, Forst Hagen



Abb. 23: NSG Stellmoorer Tunneltal.

Raum Wulfsdorf

³¹ Vgl. Stadt Ahrensburg: Landschaftsplan. Ahrensburg, 1992.

³² Regionalplan für den Planungsraum I, 1998.

³³ Umfasst die FFH-Richtlinie von 1992 und die Schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie von 1979. Vgl. §27ff LNatSchG.

³⁴ Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998.

Die Bredenbekniederung und der gleichnamige Teich ist Teil eines übergeordneten Biotopverbundsystems, das vom NSG Heidkoppelmoor bis zum NSG Höltingbaum reicht, es ist als Vorranggebiet für den Naturschutz festgesetzt.³⁵ Für den Freiraum bis zur Hamburger Stadtgrenze ist die Einrichtung eines LSG geplant.³⁶ Die Planung der naturschutzrechtlichen Ausweisung hat den Schutz der Natur zum Ziel. Eine Konsequenz daraus ist auch die Verhinderung des Zusammenwachsens des Ahrensburger mit dem Hamburger Siedlungskörper.

Raum Kremerberg, Beimoor

Die Landschaftsräume um den Kremerberg und in Beimoor sind flachwellig strukturierte Ebenen mit überwiegend Ackerbauflächen und eingestreuten Einzelgehöften. Der Staatsforst Tiergarten (Forst Beimoor) am nordöstlichen Stadtrand ist neben dem Forst Hagen das zweite große Waldgebiet, Teilbereiche davon stehen unter der EU-Naturschutzrichtlinie Natura 2000.

Das Auetal wird im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutz- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Auch als grüne Zäsur ist das Auetal ein wichtiges Freiraumelement zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet im Westen und den Siedlungsräumen im Nordosten (Gartenholz und Gewerbegebiet Nord).

Das Auetal hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts vom nördlichen Stadtrand zum innerstädtischen Landschaftselement gewandelt. In Umsetzung befindet sich das aus der Landesgartenschauplanung entwickelte Realisierungskonzept Schlosspark - Aue - Innenstadt.³⁷ Ziel ist die nachhaltige Entwicklung durch die Umgestaltung der Umgebung des Schlossbereichs, des innerstädtischen Auetals sowie der barocken Stadtanlage um die Große Straße.

Öffentliches Grün

Als öffentliche Parkanlage existiert neben dem Auetal nur noch der quartiersbezogene Aalfangpark am südlichen Rand des Villenviertels. Innerörtliche Grünzüge im Stadtteil West dienen nicht nur der Frischluftzufuhr, sie bieten auch Raum für Rad- und Fußwege abseits vom Straßenverkehr und verknüpfen z.B. die Schulen mit den Wohnquartieren

Bedarf an Sportplätzen und -hallen prüfen

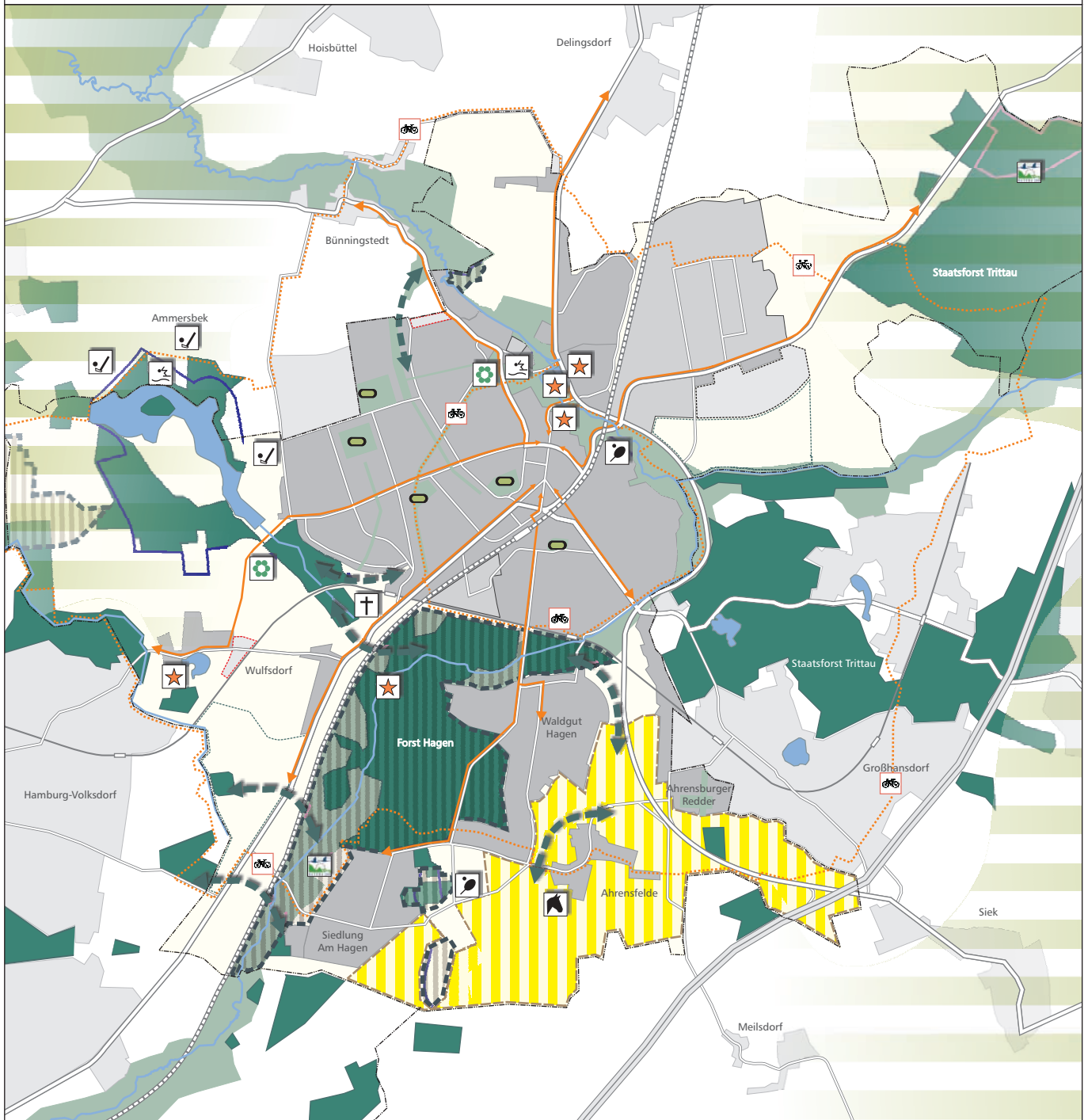
Spiel- und Bolzplätze in den Wohngebieten sind nur wenige vorhanden. Über das gesamte Stadtgebiet sind mehrere halböffentliche (Schul-)Sportplätze verteilt, der Stormarnplatz am Rande der Innenstadt bietet Flächen für zwei Sportplätze.

³⁵ Regionalplan für den Planungsraum I, 1998.

³⁶ Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998.

³⁷ Stadt Ahrensburg: Realisierungskonzept Schlosspark, Aue, Innenstadt. Bearbeitung: Herbststreit Landschaftsarchitekten BDLA. Hildesheim, 2006.

Ausgangssituation Natur und Freizeit



- Naturschutzgebiet (§16 LNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§18 LNatSchG)
- Übergeordneter Biotopverbund (nach Landschaftsrahmenplanung)
- Schutzgebiete Natura 2000 (§27ff LNatSchG)
- Grünverbindung (nach Landschaftsplan)
- Achsenzwischenraum (nach Regionalplan)
- Wichtige Radwegeverbindung
- Radrundweg
- Flächen für Sport und Freizeit
- Schwimmbad, Strandbad
- Kulturdenkmal, Sehenswürdigkeit
- Kleingartenanlage, Grabeland
- Friedhof

- Siedlungsfläche: überwiegend Wohnen, Gemeinbedarf, Handel
- Siedlungsfläche: überw. Gewerbe
- geplantes Wohn- / Gewerbegebiet
- Grünflächen, planungsrechtlich gesichert
- Wald (z.T. geschützt nach LWaldG)
- Niederungsgebiet, Grünzüge
- Landschaftsraum
- Gewässer
- Autobahn
- Übergeordnete Straße
- Innerörtliche Verbindungsstraße
- Bahngleise
- U-Bahn
- Stadtgrenze

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Ausgangssituation
Natur und Freizeit

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Dusterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:50.000
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009
0 500 1000

	Der Sportstättenentwicklungsplan fasst einen angesichts der wachsenden Bedarfe älterer Menschen, Sport zu treiben, leicht zunehmenden Bedarf an Sportplätzen und vor allem -hallen zusammen.³⁸ Diese Aussagen sind angesichts der weiteren Stadtentwicklung zu prüfen und der Sportstättenentwicklungsplan ggf. fortzuschreiben. Entsprechende Bedarfe sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Angesichts begrenzter Ressourcen sollten zunächst die Potenziale vorhandener Infrastrukturangebote geprüft werden, bevor neue Anlagen errichtet werden.
<i>Kleingartenbedarf gedeckt</i>	Der Kleingärtnerverein Ahrensburg e. V. betreibt zwei Anlagen in Ahrensburg, die in unmittelbarer Zentrumsnähe befindliche Fläche „Mühlenredder“ mit 71 Kleingärten auf ca. 2,7 ha sowie in Wulfsdorf das Gebiet „Wulfsdorfer Weg“ mit 117 Einheiten auf rund 4,6 ha.³⁹ Weitere attraktiv gelegene Grabelandflächen befinden sich im Auetal an der Kastanienallee sowie einige Kleingärten an der Regionalbahn am Kühlenmoorweg. Neu sind die interkulturellen Gärten im Gartenholz mit 13 Parzellen auf 2.000 m². Die Flächen werden insgesamt gut nachgefragt, es besteht aktuell kein Bedarf nach einer weiteren Ausweisung von Kleingarten- oder Grabelandflächen.⁴⁰
<i>Friedhöfe</i>	Am westlichen Rand der Kernstadt befindet sich auch der städtische und der kirchliche Friedhof. Am Stadtrand (Ahrensburg-West) liegt der 1822 angelegte jüdische Friedhof.
<i>Entwicklungspotenziale Tourismus, Freizeit und Kultur</i>	Zwischen der Metropole Hamburg und dem Ostseeraum um Lübeck gelegen, hat Ahrensburg noch Entwicklungspotenziale in Bezug auf die überörtliche touristische Bedeutung. Anziehungspunkte neben den vorhandenen naturräumlichen Potenzialen sind in diesem Zusammenhang v. a. das Schlossensemble mit dem Marstall, die Schlosskirche mit den Gottesbuden, die aus dem 9. Jahrhundert stammende Buranlage Arnesvelde sowie das Staatsgut Wulfsdorf mit dem ökologischen Nutzungsschwerpunkt. Das Ahrensburger Schloss ist nicht nur bekanntestes Symbol der Stadt, sondern zählt zu den schönsten Renaissancebauten Schleswig-Holsteins. Das Wasserschloss mit seinen traditionellen Bauelementen und Kunstwerken beherbergt das Museum schleswig-holsteinischer Herrenhauskultur. Seit 2002 ist der Träger eine private Stiftung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Marstall mit Stall-, Reithalle und Remise (1845), der größtenteils von der Stadt erworben wurde. Das heutige Kulturzentrum bietet ein vielfältiges Programm mit Ausstellungen, Konzerten, Theateraufführungen, Lesungen und Vorträgen. Mit dem Freizeitbad „Badlantic“ existiert eine attraktive Freizeiteinrichtung mit einem überregionalen Einzugsbereich.
<i>„Kulturplan“ in Arbeit</i>	Die Stadt Ahrensburg ist gerade dabei, einen umfangreichen Kulturplan, der das gesamte kulturelle Leben der Stadt widerspiegelt und Entwicklungspotenziale aufzeigt, zu erarbeiten. Eine Verzahnung mit dem ISEK ist zukünftig notwendig.

³⁸ Stadt Ahrensburg: Sportstättenentwicklungsplanung. Ahrensburg, 2005.

³⁹ Angaben aus <http://www.kgv-ahrensburg.de>.

⁴⁰ Persönliches Gespräch mit Frau Kirchgeorg (Stadt Ahrensburg) am 14.03.2008.

4 Zusammenfassung der Ausgangssituation

Kernaussagen der voranstehenden Kapitel sind in diesem Abschnitt zusammengefasst. Sie bilden Ausgangspunkte für die anschließenden konzeptionellen Kapitel.

Einwohnerstruktur

- Ahrensburg hat insgesamt sehr gute Ausgangsbedingungen, seine Attraktivität noch zu steigern und profitiert von seiner Lage in der Metropolregion Hamburg.
- Im Unterschied zu weiten Teilen des Bundesgebiets besteht hier die Chance, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und weiter zu steigern.
- Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum kann genutzt werden, um die Stadtstruktur im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten und damit vorhandene Infrastrukturangebote zu stärken.
- Insgesamt spiegelt der Städtevergleich eine außerordentliche wirtschaftliche Dynamik Ahrensburgs in den letzten Jahren wider. Die Zahl der Beschäftigten konnte deutlich gesteigert werden.
- Merkmale der Schlossstadt sind eine niedrige Arbeitslosenquote, vergleichsweise hohe Nettoeinkommen und damit eine hohe Kaufkraft.
- Mit der wirtschaftlichen Dynamik gehen allerdings auch steigende Einpendlerzahlen einher, die zu Belastungen der Hauptverkehrsstraßen und damit der angrenzenden Wohngebiete führen.
- Zwischen 1997 und 2007 stieg ihre Einwohnerzahl um 7,2 % auf rund 31.400. Die Stadt profitiert dabei von positiven Wanderungssalden von durchschnittlich 300 Personen pro Jahr bei einem Sterbeüberschuss von rund 100 Menschen.
- In den letzten elf Jahren hat die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) mit Abstand am stärksten zugenommen. Der demografische Wandel hat sich damit trotz Zuzügen junger Familien weiter fortgesetzt.
- Die Anzahl der Haushalte ist aufgrund ansteigender Einwohnerzahlen und der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt deutlich angestiegen. Der Zuwachs ist vor allem auf kinderlose Zweipersonen-Haushalte zurückzuführen.

Prognosen

- Gemäß der Prognose, ausgehend von gleichbleibenden Wanderungssalden (Variante 2), steigt die Einwohnerzahl bis 2030 um weitere 7,8 % auf fast 34.000 Einwohner. Daraus resultiert ein Anstieg der Haushaltszahlen um fast 13 % und unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ein Wohnungsneubaubedarf von rund 2.600 Einheiten bis 2030.
- Auch bei weniger ausgeprägter Zuwanderung (Variante 1) führt die anhaltende Verkleinerung der Haushalte noch zu einer Erhöhung der Haushaltszahlen und damit zu einem Neubaubedarf an Wohnungen.

Stadtbild und Siedlungsstruktur

- Das Stadtbild Ahrensburgs wird geprägt durch topographische und naturräumliche Gegebenheiten. Der kompakte Hauptsiedlungskörper liegt etwas erhöht, umgeben von Niederungen der Wasserläufe.
- In Teilen ist die Erlebbarkeit der Naturräume durch Barrieren wie die Bahntrassen erschwert. Insgesamt wird Ahrensburg aber aufgrund seines hohen Freizeit- und Erholungswerts geschätzt. Überwiegend durchgrünte Wohnquartiere und attraktive Landschaftsräume, die regionale Bedeutung aufweisen, prägen das Image der Stadt im positiven Sinne.
- Ein Zusammenhang der Kernstadt zu den übrigen Stadtteilen erscheint oftmals als gering. In einigen Fällen wirkt sich diese Trennung positiv auf die Eigenständigkeit der Stadtteile aus; in anderen Fällen führen Trennungen, insbesondere durch Verkehrstrassen, zu funktionalen Nachteilen.
- Vor allem das Gewerbegebiet Nord mit seinen mehr als 10.000 Beschäftigten ist baulich und funktional nicht an die übrige Stadt angebunden; eine Verbindung zur Innenstadt ist kaum vorhanden.
- Historische Spuren bergen sowohl ein großes Potenzial für die Identifikation der Ahrensburger mit ihrer Stadt als auch Merkmale für die Unverwechselbarkeit der Stadt für Gäste und Besucher. Anziehungspunkte sind das 1595 erbaute Herrenhaus, für das erst im 18. Jh. die Bezeichnung Schloss benutzt wurde, mit den zur gleichen Zeit erbauten Gottesbuden, die Schlosskirche und der barocke Stadtgrundriss in der Innenstadt.
- Im Umfeld der Innenstadt fallen jedoch starke städtebauliche und funktionale Brüche ins Auge. Vielerorts wirkt die Innenstadt unvollständig durch Brachen oder gering genutzte Flächen.
- Die innenstadtnahen Stadtteile West und Villenviertel sind durch eine geringe Einwohnerdichte gekennzeichnet; auch

in der Innenstadt leben bislang recht wenige Menschen (etwa 1.800).

- Das Schloss befindet sich bislang in einer relativen Randlage und in einem Umfeld mit Nutzungen, die ihrer Lage nicht gerecht werden. Attraktive Verbindungen zum Schloss sind kaum gestaltet.
- Auch die äußeren Stadteingänge, insbesondere der Stadteingang West an der Hamburger Straße, sind wenig markant.

Stadtteile

- Stadtteilidentitäten sind im Vergleich zu anderen Städten insgesamt gering ausgeprägt. Große Teile der Quartiere sind reine Einfamilienhausquartiere ohne starke Stadtteilzentren.
- Besonders hohe Anteile älterer Menschen leben im Ahrensburger Westen sowie im Hagen. Die Attraktivität des Villenviertels auch für jüngere Menschen lässt sich an einer vergleichsweise gemischten Alterstruktur ablesen.

Wohnen

- Das Wohnungsangebot ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern; Reihenhäuser sind kaum zu finden. Vermehrt nachgefragte zentrumsnahe Geschosswohnungen sind ebenfalls wenig vorhanden.
- Nachfragegruppen mit wachsender Bedeutung sind kinderlose Paare, sowohl jüngeren Alters als auch sogenannte junge Alte (zwischen 50 und 65 Jahren). Aufgrund der guten Versorgungsangebote wird Ahrensburg auch als attraktiv von Familien mit Kindern empfunden.
- Für die letztgenannte Gruppe wie auch für Haushaltsgründer sind geringe Angebote und damit hohe Mieten und Immobilienkaufpreise ein deutliches Hemmnis, sich in der Schlossstadt anzusiedeln.

Wirtschaft

- Mit rund 15.900 Beschäftigten in knapp 4.000 Betrieben ist Ahrensburg ein regional bedeutender Arbeitsstättenstandort. Unternehmen mit bundesweitem und zum Teil internationalem Wirkungskreis sind hier beheimatet.
- Es ist kein deutlicher Schwerpunkt in bestimmten Branchen auszumachen. Diese Vielfalt ist als Stärke zu werten. Dadurch wird Ahrensburg weniger anfällig gegenüber konjunkturellen Schwankungen in einzelnen Sparten.

- Beide Gewerbegebiete weisen noch Innenentwicklungspotenziale auf. Insbesondere im Gewerbegebiet West fallen nichtlageadäquate Nutzungen auf. Chancen für die Ansiedlung von weiteren Dienstleistungsnutzungen liegen im Umfeld des Bahnhofs am Rande der Innenstadt.

Mobilität

- Ahrensburg ist über verschiedene Verkehrswege gut zu erreichen: Autobahn, Bundesstraße und Schienenanbindung.
- In Hauptverkehrszeiten kommt es durch den motorisierten Verkehr zu Spitzen, die den Wirtschaftsverkehr einschränken und Belastungen angrenzender Wohnquartiere mit sich bringen.
- Durch vergleichsweise kurze Entfernungen und ein zum Teil attraktives Fuß- und Radwegenetz ist Ahrensburg grundsätzlich eine Stadt, in der nichtmotorisierter Verkehr gut möglich ist. Handlungsbedarfe bestehen u.a. in Bezug auf die Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Gewerbegebiete ohne Auto.

Bildung und Betreuung

- Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote liegen gut verteilt in der Stadt und sind in der Regel auf kurzem Wege zu erreichen. Alle Schulen stellen sich allerdings auf weiter sinkende Schülerzahlen ein.
- Bemängelt wird vor dem Hintergrund des großen Bedarfs hochqualifizierter Fachkräfte das Fehlen einer Hochschule.
- Offene Angebote für bestimmte Altersgruppen wie Jugendliche und Senioren sind vielfältig. Für die wachsende Gruppe der Senioren sind Angebote und deren Standorte zu überprüfen, bislang liegt der Großteil der Angebote in der Kernstadt.

Natur, Freizeit und Kultur

- Ahrensburg hat insgesamt einen hohen Erholungs- und Freizeitwert mit attraktiven Landschaftsräumen in unmittelbarer Umgebung der Wohnquartiere.
- Zugänge zu den Naherholungsgebieten können allerdings noch verbessert werden.
- Historische Gebäude haben zum Teil überörtliche Bedeutung, vor allem das Schlossensemble. Mit dem Realisierungskonzept sollen die Potenziale des Schlossumfelds noch stärker herausgearbeitet werden.

5 Ziele für die Stadtentwicklung

Als Grundlage für die Stadtentwicklung von Ahrensburg bis zum Jahr 2030 werden Ziele formuliert. Sie bilden die Basis für die daran anschließende Definition räumlicher und thematischer Handlungsschwerpunkte. Die Stadtentwicklungsziele sind in Einklang zu bringen mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes, der Umgebungslärmrichtlinie und den Empfehlungen der Zukunftswerkstatt. Drei Zielebündel werden als wesentlich für Ahrensburg zusammengefasst:

Moderates und qualitatives Wachstum

- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen: Zur gleichmäßigen Auslastung von bereits vorhandener Infrastruktur ist eine Attraktivitätssteigerung auch für jüngere Bewohner anzustreben. Damit soll eine „gesunde Mischung“ der Generationen in den Quartieren erreicht werden. Zusätzlicher Wohnungsbau wird dabei auch als Beitrag zur Reduzierung von Zielverkehren durch Einpendler aufgefasst.
- Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip für Wohn- und Gewerbeentwicklung: Angestrebt wird eine Innenentwicklung im Kernstadtbereich und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte. Großflächige Stadterweiterungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen realisiert werden. Diese Innenentwicklung und weitestmögliche Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen sind wichtige Beiträge zum Klimaschutz und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume.
- Die ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers eignen sich für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen. Ein Großteil des Bedarfs an Geschosswohnungen kann in der Innenstadt abgedeckt werden. Für verdichteten Eigenheimbau bleibt ein Bedarf von ca. 800 WE, die an den größtenteils bereits erschlossenen Stadträndern gedeckt werden können.

Starkes Mittelzentrum

- Stärkung der Stadt Ahrensburg als Wohn- und Arbeitsstättenstandort: Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des prosperierenden Mittelzentrums vor den Toren Hamburgs mit entsprechenden Arbeitsplätzen und qualitativ hochwertigen Wohnangeboten.
- Vermeidung motorisierten Verkehrs, Verbesserung des Verkehrsflusses: Zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Entlastung der Wohngebiete sind die Verbesserung des Verkehrsfluss und Verkehrsvermeidung notwendig. Hierzu zäh-



Abb. 24: Aspekte der weiteren Stadtentwicklung Ahrensburgs

len neben einer Reihe von verkehrlichen Maßnahmen auch die Innenentwicklung in den beiden Gewerbegebieten mit extensiv genutzten oder leerstehenden Flächen.

- Starke Innenstadt mit den wesentlichen Funktionen Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen: Erhalt der Kaufkraft, Belebung der Innenstadt und Stärkung ihrer Attraktivität mit Schaffung neuer Angebote aus Handel, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Wohnen. Hier rücken bisher untergenutzte aber gut erreichbare Teile der Innenstadt, aber auch im Schlossumfeld sowie Mischnutzungen im Bereich des Gewerbegebiets West in den Fokus.
- Aufhebung der Randlage der Gewerbegebiete, Verknüpfung mit der Innenstadt: Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Ausschöpfung des Potenzials des innenstadtnahen Gewerbegebiets Nord durch verbesserte Wegeverbindungen und eine bessere städtebauliche Verknüpfung.

Weiterentwicklung von Stadtstruktur und Stadtidentität

- Entwicklung unter Berücksichtigung historischer Spuren: Mit Schloss, Gottesbuden, Marstall, Tunneltal und dem historischen Stadtgrundriss hat Ahrensburg Alleinstellungsmerkmale, die es gilt bei einer zeitgemäßen Weiterentwicklung präsenter in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Dem öffentlichen Raum kommt hierbei als Identitätsträger ein besonderer Stellenwert zu.
- Nicht nur im Innenstadtbereich, sondern auch in den Stadtquartieren gilt es, ihre Unverwechselbarkeit mit einer behutsamen Entwicklung an einzelnen Orten in Einklang zu bringen, um Nahversorgung und Infrastruktur zu erhalten und wo möglich zu erweitern und die Identifikation mit dem Wohnort zu stärken.
- Erhalt der Naturräume für die natürlichen Lebensgrundlagen von Tier- und Pflanzenwelt sowie als ruhige Gebiete im Sinne der EU-Richtlinie und als Naherholungsgebiet: Bei einer Verdichtung in der Kernstadt wächst der Stellenwert ausgleichender Landschafts- und Naturräume sowie der Bedarf auf kurzem Wege Naherholungsmöglichkeiten zu erreichen. Einem innerörtlichen grünen Netz kommt dabei eine ebenso große Bedeutung zu wie den außen liegenden Landschaftsräumen. Dieses innerörtliche grüne Netz, unter anderem bestehend aus Reesenbüttler Graben, Kattensteert, Grauer Esel, Katzenbuckel und vielen weiteren Fußwegen, die sich kreuz und quer durch das Stadtgebiet ziehen, ist daher unbedingt zu erhalten und zu pflegen.

6 Strukturkonzept

Im Strukturkonzept werden die räumlichen Prinzipien zeichnerisch dargestellt. Es stellt flächendeckend die beabsichtigten Nutzungen des Stadtgebiets dar und bildet damit eine Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP).

Im Unterschied zu Darstellungen des FNP werden wesentliche Handlungsschwerpunkte grafisch hervorgehoben. Damit wird sichtbar, in welchen Teilen des Stadtgebiets Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden sollen.

Darstellungen zum Freiraumsystem sind ebenso enthalten wie die wichtigsten Einrichtungen der Bildung und Versorgung sowie Freizeit- und Kulturangebote.

Vorrang für Innenentwicklung

Eine generelle Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebauungspotenziale bestehen.

Mit diesem Grundsatz werden übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten, Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Stadtteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.

Wohnbaupotenziale werden in einem eigenständigen Kapitel differenziert erläutert (vgl. Kap. 7.1).

Auch die beiden Gewerbegebiete bergen Potenziale für eine bessere Ausnutzung. Ausführungen zum Gewerbegebiet West sind unter der Überschrift Stadteingang West zu finden (vgl. Kap. 7.4). Durch den neuen Bahnhaltepunkt wird die Attraktivität des Gewerbegebiets Nord nochmals gesteigert. Innenentwicklungspotenziale bestehen hier zum einen auf bereits erschlossenen, aber bislang unbebauten Reserven sowie auf Grundstücken, die nicht optimal ausgenutzt sind.

Bereits heute sind am Rande der Innenstadt an per öffentlichem Nahverkehr gut erreichbaren Standorten Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Diese Entwicklung ist zu fördern und mit anderen Ansprüchen an diese zentralen Lagen in Einklang zu bringen.

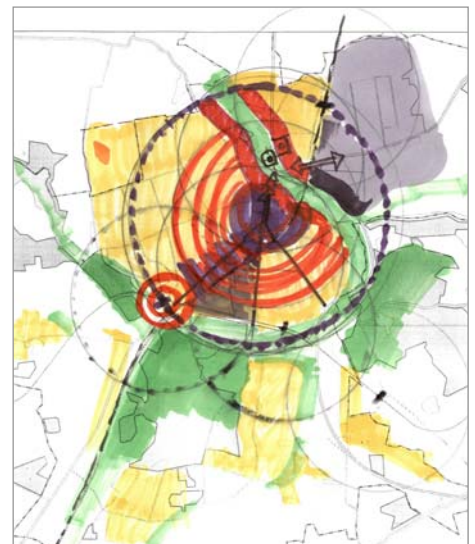


Abb. 25: Vorskizze Strukturkonzept

Konsequente Ausrichtung an den Bahnhöfen und dem Einzugsbereich der Innenstadt

Mit den Haltepunkten von Regional- und U-Bahn verfügt Ahrensburg über ein wesentliches Potenzial. Mit einer weitestmöglichen Ausrichtung weiterer Bautätigkeit an diesen Punkten wird ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr erreicht. Fuß- und Radverkehr wird begünstigt. Orte im Stadtgebiet, von denen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ein Bahnhof zu erreichen ist, werden vorrangig für neues Wohnen, neue Arbeitsstätten und Kultureinrichtungen entwickelt, sofern naturräumliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die Innenstadt ist der wichtigste Ort für die Identitätsbildung der Stadt Ahrensburg. Ihre Stabilisierung und Weiterentwicklung ist ein wesentliches Ziel des ISEK. Eine Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenstadt und deren fußläufigen Einzugsbereich ist ein Aspekt, der im Strukturkonzept hervorgehoben wird.

Räumliche Handlungsschwerpunkte: Innenstadt, Schlossviertel und Stadteingang West

Merkmal des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist eine Schwerpunktsetzung auf bestimmte Orte im Stadtgebiet, die besondere Potenziale aufweisen, aber auch eine besondere Aufmerksamkeit erfordern. Mit der Konzentration auf Schwerpunkte kann es auch bei knappen personellen und finanziellen Mitteln gelingen die Stadtstruktur zukunftsgerecht zu gestalten.

Drei räumliche Handlungsschwerpunkte sind in diesem Sinne von besonderer Bedeutung:

Innenstadt: Vorrangiges Ziel für die Innenstadt ist eine bauliche Vervollständigung, um die deutlich negativen Auswirkungen von Brachen auf das Stadtbild zu beseitigen. Die Innenstadt gewinnt ihre Anziehungskraft durch ihre Vielfalt. Eine Mischung der Nutzungen wie Arbeiten, Handel, Kultur und insbesondere Wohnen gilt es weiter zu fördern. Eine bauliche Mischung macht auch weiterhin den Reiz des Zentrums aus; dabei gilt es, eine Gratwanderung zwischen dem Herausstellen historischer Spuren und zeitgemäßen Neubauten einzuhalten. Vielfältige Ansprüche an den öffentlichen Raum als Aufenthaltsort und auch Verkehrsraum sind zu berücksichtigen. Differenzierte Zielsetzungen und Maßnahmen für die Innenstadt enthält das Kapitel 7.2.

Schlossviertel: Ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Ahrensburg ist das Schloss mit seiner Lage in einer attraktiven Landschaftsachse, die unmittelbar an die Innenstadt angrenzt. Dieser besondere Ort soll entwickelt werden und stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beitragen. Durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen und vor allem neuen Wohnungsbau an den Rändern wird der Landschaftsraum der Aue stärker gefasst und erlebbar gemacht. Unter der Überschrift Schlossviertel entsteht unmittelbar an der Innenstadt ein Quartier, das das Stadtgefüge behutsam ergänzt und abrundet (vgl. Kap. 7.3).

In der zeichnerischen Darstellung des Strukturkonzepts wird deutlich, welchen räumlichen Zusammenhang das geplante Wohnbaugebiet Erlenhof zur Innenstadt, dem Schlossviertel und dem Stadtteil Gartenholz aufweist. Mit der Empfehlung, dieses Baugebiet zu realisieren, wird bewusst von dem Grundsatz der Innenentwicklung abgewichen. Es zeigt sich, dass der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht allein durch Innenentwicklung entsprochen werden kann. Mit dem Erlenhof entsteht eine notwendige Ergänzung des heutigen Stadtgebiets, die bei einer qualitätvollen Entwicklung eine große Anziehungskraft entwickeln kann. Hier können Wohnwünsche von Zielgruppen erfüllt werden, die bislang in Ahrensburg keine entsprechenden Angebote finden.

Schlossviertel und Erlenhof tragen dazu bei, beide Teile der Kernstadt stärker zu verbinden. Der Stadtteil Gartenholz sowie das Gewerbegebiet Nord werden mit der übrigen Stadt verzahnt.

Stadteingang West: Im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West liegen ebenfalls Chancen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung. Dieser Ort bildet den Auftakt zur Kernstadt, ist Eingangsbereich in die Wohnquartiere des Stadtteils West und umfasst ein Gewerbegebiet, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann. Eine gestalterische Aufwertung ist ein wichtiges Ziel, um auch an dieser Stelle einen attraktiven Stadteingang zu bilden (vgl. Kap. 7.4).

Weitere Inhalte

Das Vorrangprinzip der Innenentwicklung gilt grundsätzlich auch für die Gewerbeflächen. Mit einer moderaten Flächenerweiterung südlich des Beimoorwegs wird allerdings eine Abrundung des heutigen Siedlungskörpers ermöglicht. Bevorzugt sollten hier Betrieben Flächen angeboten werden, die bereits in der Stadt ansässig sind und aufgrund von steigenden Platzbedarfen an ihrem bisherigen Standort nicht bleiben können.

Die Angebote in der Innenstadt werden ergänzt durch einige Nahversorgungsstandorte, die eine Grundversorgung in den Wohnquartieren auf kurzem Weg ermöglichen. Diese Zentren gilt es nach Möglichkeit zu stabilisieren. Einzelhandelsansied-

*Gewerbeflächen und
Versorgungsschwerpunkte*

lungen an neuen Standorten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zu empfehlen, um die Konkurrenz nicht zu stark werden zu lassen. Eine derartige Ausnahme bildet das Ziel im Bereich des Stadteingangs West durch eine moderate Angebotserweiterung die Versorgungsqualität im Stadtteil West zu verbessern.

Der Handelsstandort im Gewerbegebiet Nord soll auch weiterhin bestehen, um ein bestimmtes Segment des Einkaufens zu bedienen. Bei Modernisierungen und Sortimentsänderungen ist allerdings stets die Verträglichkeit für die Innenstadt und die übrigen Standorte zu gewährleisten.

Mobilität

Siedlungsstrukturelle Ziele wie z.B. das Prinzip der Innenentwicklung sind wesentliche Beiträge zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs. Neues Wohnen in Ahrensburg trägt dabei zu einer Verringerung der Einpendlerverkehre bei.

Das heutige Straßennetz wird in die Darstellung übernommen. Noch in der Diskussion befindliche Netzergänzungen werden als symbolische Darstellungen in das Strukturkonzept übernommen. Im Zuge der Masterplanung Verkehr wird der Bedarf und der denkbare Verlauf neuer Straßen geprüft. Ergebnisse dieser fachlichen Prüfung und Abstimmung werden gemeinsam mit dem ISEK in die Flächennutzungsplanung einfließen.

Bildungsstandorte

Die heutigen Grund- und weiterführenden Schulen sind günstig angesiedelt; kurze Schulwege werden aus großen Teilen des Stadtgebiets möglich. Die mit dem ISEK verfolgte Zielstellung eines moderaten Wachstums in Form einer aktiven und gezielten Wohnbautätigkeit ist ein entscheidender Beitrag zur Sicherung dieser Schulstandorte.

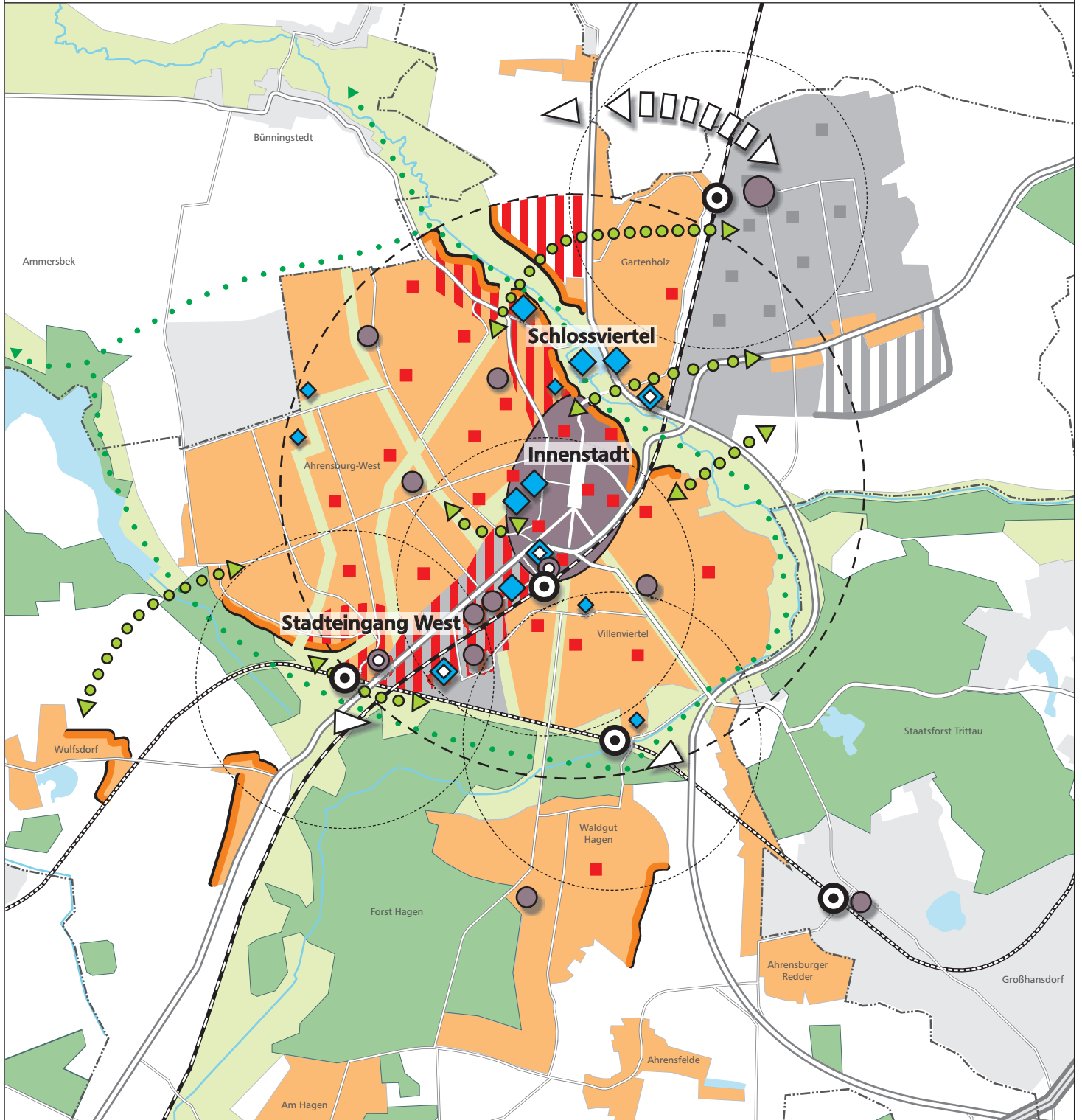
Besondere Orte für Kultur und Freizeit

Im Strukturkonzept werden Orte mit besonderer Bedeutung für Kultur und Freizeit hervorgehoben. Sie leisten einen Beitrag zur Lebensqualität, entwickeln eine überörtliche Anziehungskraft und stellen Identifikations- und Orientierungspunkte dar. Schloss und Marstall sind darüber hinaus aufgrund ihrer historischen Gebäude von Belang. Denkbare Standorte für neue öffentliche oder kulturelle Einrichtungen (wie z.B. ein Kino) sind ebenfalls dargestellt.

Natur und Naherholung

Gerade bei einer weiteren baulichen Entwicklung muss die Sicherung der naturräumlichen Qualitäten ein wesentliches Ziel sein. Naturschutzgebiete wie das Stellmoorer Tunneltal und die Aueniederung sowie die Bredenbek sind wichtige zu schützende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und zudem als Naherholungsgebiete Faktoren der Lebensqualität und Attraktivität Ahrensburgs und müssen für eine Bebauung Tabu sein. Sie übernehmen weiterhin einen ausgleichenden Beitrag zum lokalen Klima als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete; Wälder tragen zur Reinigung der Luft bei. Naturschutzziele sind dabei wesentlich (s. Verordnungen zu den Naturschutz- und FFH-Gebieten und zum Grabungsschutz.). Diese Bereiche sind langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Strukturkonzept



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Strukturkonzept

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:35.000
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 500 1000

- Schule
- Öffentliche Einrichtung
- Öffentliche Einrichtung neu
- Einzelhandel
- Einzelhandel neu
- Korridor Nordtangente
- Suchraum Umgehungsstraße
- Wichtiger Ausbau Wegeverbindung
- Wanderweg

- Innenstadt (mit 1600m Radius)
- Bestand Wohnen
- Umstrukturierung
- Wohnen neu
- Mischgebiet
- Bestand Gewerbe
- Gewerbe neu
- Verdichtung Wohnen/Gewerbe
- Randausbildung Wohnen/Gewerbe
- Fernbahn (mit 800m Radius)
- U-Bahn (mit 800m Radius)

7 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Basierend auf den Analysen, der Zielformulierung und den im Strukturkonzept formulierten Eckpunkten der Stadtentwicklung werden im folgenden die Handlungsschwerpunkte für die nächsten Jahre dargestellt.

Räumliche Schwerpunkte

- 7.1 Wohnen: Bestandsentwicklung und gezielter Neubau
- 7.2 Innenstadt
- 7.3 Schlossviertel
- 7.4 Stadteingang West

Weitere Handlungsfelder

- 7.5 Verkehr
- 7.6 Wirtschaft
- 7.7 Bildung und Betreuung
- 7.8 Natur, Freizeit und Kultur

Am Ende des Kapitels ist eine Übersicht dieser Schwerpunkte und Maßnahmen zu finden. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert.

Schlüsselprojekte

Innerhalb der Handlungsschwerpunkte werden wichtige Maßnahmen aufgeführt. Ausgewählte Maßnahmen werden als Schlüsselprojekte hervorgehoben, da sie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Ahrensburg genießen und Vorbildcharakter für vergleichbare Maßnahmen aufweisen. Weitere Kriterien für die Auswahl von Schlüsselprojekten lauten: Grad des Handlungsbedarfs, Handlungsspielraum der Kommune und Umsetzbarkeit.

Maßnahmen und Schlüsselprojekte wurden aus den vorstehend dargestellten Zielsetzungen sowie dem Strukturkonzept abgeleitet.

Karten der Handlungsschwerpunkte

Die Kartendarstellungen veranschaulichen die Ziele für eine Weiterentwicklung der einzelnen räumlichen Handlungsschwerpunkte. Im Text genannte Maßnahmen und Projekte werden verortet.

Im ISEK werden für diese Vertiefungsbereiche Eckpunkte aufgezeigt. Die Darstellungen unterliegen dem Vorbehalt einer vertiefenden Prüfung, z.B. der Eigentumsverhältnisse. Diese Prüfungen erfolgen in den nachgeordneten Planungsschritten der Rahmenplanung und verbindlichen Bauleitplanung.

7.1 Wohnen: Bestandsentwicklung und gezielter Neubau

Ein differenzierter Wohnungsbau zur Deckung des ermittelten Bedarfs ist ein entscheidender Baustein für die Stadtentwicklung. Bei einer geschickten Verteilung im Sinne der formulierten Zielsetzungen kann dadurch zudem eine ausgewogenere Stadtstruktur erreicht werden, die kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten und zu Einkaufs- und Bildungseinrichtungen begünstigt.

Aspekte der Wohnungsbauentwicklung wurden im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes ermittelt und in das ISEK eingebracht. Für den Handlungsschwerpunkt Wohnen sind besonders die folgenden Erkenntnisse und Empfehlungen von Bedeutung:

- Die Wohnungsnachfrage richtet sich zunehmend auf zentrale Orte mit guter Infrastruktur, in Ahrensburg insbesondere auf Lagen in und am Rande der Innenstadt.
- Eine weitere Differenzierung der Haushaltsformen, Lebensstile und Ansprüche führt zu einer Vielfalt der Nachfragegruppen. Angebote für bestimmte Ansprüche (z.B. Wohnen mit Kindern, Quartier für Jugendliche, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Kurzzeitwohnen, Autofreies Wohnen) sind zu entwickeln, um eine Vielfalt zu erreichen. „Klassische“ Wohnformen wie mittelgroße Eigentumswohnungen und „Einfamilienhäuser“ mit Garten machen jedoch den Großteil der Nachfrage aus.
- Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen zu je einem Drittel freistehende Eigenheime und Doppelhäuser, verdichtete Formen (z.B. Reihen-, Atriumhäuser und Stadtvillen) und Geschosswohnungen zu errichten.
- Angesichts des hohen Preisniveaus ist die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein wesentliches Kriterium für Neubauten. Grundstücke für Eigenheime sollten 500 m² nicht überschreiten (Gesamtpreis 250.000 bis 300.000 Euro); für Reihenhäuser werden rund 200 m² Baugrund vorgesehen.
- Der Maßstab der Bezahlbarkeit gilt insbesondere auch für Geschosswohnungen. Hier werden kleinere Anlagen mit bis zu acht Wohnungen in max. vier Geschossen bevorzugt.
- Ein Wohnungsgrößenmix mit kleineren Einheiten (ca. 60–70 m², 2-3 Zimmer) und größere Wohnungen (ca. 100–130 m², 4 Zimmer) entspricht der Nachfrage.

Dieses Kapitel beschreibt die Haupthandlungsfelder Innenentwicklung und den gezielten Neubau im Quartier Erlenhof. Aspekte des zentrumsnahen Wohnens durchziehen zudem die räumlichen Handlungsschwerpunkte „Innenstadt“, „Schlossviertel“ und Stadteingang West (Kap. 7.2. bis 7.4).

Aspekte der Wohnungsbauentwicklung



Abb. 26: **Hauptnachfragegruppen: Familien, kinderlose Paare.**

Quelle: LBS.



Abb. 27: **Beispiel für Innenentwicklung**
Ahrensburg, Schulstraße

*Potenziale ermittelt:
Karte und Tabelle*

Ziele für das Wohnen in Ahrensburg

- Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen (Orientierungswert: Variante 2 der Wohnungsbedarfsprognose, 2.600 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2030)
- Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip
- Ausbau des Angebots bezahlbarer Wohnungen

Schlüsselprojekt

- Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

Mit der Nutzung der Potenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand steht Ahrensburg vor einer vielschichtigen Herausforderung, die nur im Dialog zwischen Fachplanern, Eigentümern und Bewohnern bewältigt werden kann.

Im Rahmen des ISEK werden die Innenentwicklungspotenziale anhand einer überschlägigen Methode ermittelt. Ergebnisse sind in den folgenden Passagen und den Übersichten zusammengefasst. Dabei stehen zum einen sogenannte Innenentwicklungspotenziale als auch Erweiterungsflächen am Rande des heutigen Siedlungsbereichs zur Diskussion.

Die nachfolgende Tabelle ist Ergebnis einer flächendeckenden Sichtung der Innenentwicklungspotenziale. Dabei wurden vorliegende Karten und Luftbilder in Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung ausgewertet und stichpunktartige Begehungen vorgenommen. Weiterhin wurden vorhandene Bebauungspläne sowie Absichten einzelner Wohnungseigentümer (z.B. der Neuen Lübecker) berücksichtigt.

Darüber hinaus ist keine Detailprüfung einzelner Potenzialflächen erfolgt. Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeiten von Grundstücken, mögliche Bodenbelastungen u.ä. werden im Rahmen des ISEK zunächst ausgeblendet, müssen aber im Rahmen vertiefender Untersuchungen für den jeweiligen Fall ermittelt werden.

Für die aufgelisteten Stadterweiterungsflächen gelten folgende Kriterien:

- Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich
- Möglichkeit des Anschlusses an vorhandene Straßen und technische Infrastruktur
- Naturräumliche Belange: Ausschluss von Naturschutzgebieten und der Aueniederung

Die tabellarische Form der Wohnbaupotenziale wird illustriert durch eine Karte, auf der die Standorte der einzelnen Flächen nachzuvollziehen sind.

Um eine systematische Berechnung der Wohnbaupotenziale zu ermöglichen, wurden für das Stadtgebiet einheitliche Kriterien entwickelt. Ein vergleichbares Vorgehen wurde im Rahmen verschiedener Stadtentwicklungskonzepte erprobt und laufend weiterentwickelt.

- **Typus:** Diese Spalte enthält eine Information, um welche Art es sich bei dem jeweiligen Potenzial handelt. Unter Umnutzung werden Standorte verstanden, die bislang nicht für das Wohnen genutzt wurden. Unter Umstrukturierung werden Potenziale zusammengefasst, die sich auf bereits bebaute Grundstücke beziehen, die allerdings einer verbesserten baulichen Ausnutzung zugeführt werden sollen. Der Typus Zweitreihenbebauung bezieht sich auf die ausgedehnten Einfamilienhausquartiere mit Grundstücken, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe aufgrund der Grundstückslänge und -breite möglich ist. Brachen sind erschlossene, aber unbebaute Grundstücke. Stadterweiterungen sind Potenzialflächen, die bislang unbebaut sind und in der Regel neu erschlossen werden müssen.
- **Wohneinheiten je Hektar:** Es werden drei Gruppen unterschieden, die auch im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes getrennt untersucht werden.
Zu Mehrfamilienhäusern zählt Geschosswohnungsbau, dabei sollte der Ahrensburger Höhenmaßstab von max. vier bis fünf Geschossen nicht überschritten werden. Als verdichtete Eigenheime werden Reihenhäuser, Stadthäuser, aber auch Stadtvillen mit bis zu vier Wohnungen bezeichnet. Zur Gruppe der Eigenheime zählen freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser mit max. zwei Geschossen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzeptes und den Leitgedanken für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – behutsames Wachstum, Stärkung des Mittelzentrums, Weiterentwicklung der Identität – werden „Prioritäten im Rahmen des ISEK“ vorgeschlagen. Damit werden gut erschlossene Lagen, die kurze Wege zu vorhandenen Bildungs-, Kultur- und Versorgungsangeboten sowie öffentlichem Nahverkehr und Naherholungsräumen ermöglichen, bevorzugt. Dementsprechend werden lediglich ca. 2.600 der ca. 4.300 ermittelten Wohneinheiten für eine Umsetzung empfohlen. Das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung liegt bei den empfohlenen Wohnbaupotenzialen bei etwa 3 zu 1.

Weiterhin wird eine Mischung der Lagequalitäten und Bauformen angestrebt, um in etwa der im Wohnungsmarktkonzept ermittelten Aufteilung der Nachfrage gerecht zu werden: Demnach werden innenstadtnahe Lagen vermehrt nachgefragt und zu je einem Drittel werden Mehrfamilienhäuser, verdichtete Eigenheime und Eigenheimformen gesucht.



Abb. 28: Typen des Wohnungsbaus:
Mehrfamilienhäuser, verdichtete Eigenheime, Eigenheime (von oben)

*Empfohlene Standorte,
Innenentwicklung zu
Außenentwicklung 3:1*

Strategien zur Aktivierung

In einem zweiten Schritt, der sich an die Potenzialermittlung anschließen muss, gilt es nun, die Potenziale tatsächlich einer Bebauung zuzuführen. Strategien hierzu sind insbesondere:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, d.h. Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans, sofern nicht bereits erfolgt
- Beteiligung der relevanten Akteure (ggf. als Runde Tische)
- Information und Dialog über die Argumente für Innenentwicklung und über gute, bereits realisierte Beispiele
- Beratende Unterstützung durch die Verwaltung
- Prüfung von finanziellen Anreizen zur Förderung von Innenentwicklung (Beispiel: Hamburger Kinderzimmerzulage), ggf. auch im Rahmen von Förderprogrammen des Landes oder des Bundes (z.B. „Aktive Stadtteil- und Ortszentren“, „Wohnen mit Kindern in der Stadt“)

Weitere Maßnahmen und Projekte

Abb. 29: Energetische Sanierung im Einfamilienhausbestand.

- Energetische Sanierung

Wohnungsbestände, die bis in die 1970er Jahre gebaut worden, entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Energieeinsparung. Dies betrifft insbesondere die Dämmung von Außenwänden, Kellern und Dächern, die Fenster sowie die Effizienz der Heizungsanlagen. Hier kommen große Investitionen auf private Eigentümer und Wohnungsgesellschaften zu. Bislang wurden entsprechende Sanierungsmaßnahmen nur in kleinen Teilen der Ahrensburger Bestände durchgeführt. Eine systematische vertiefende Untersuchung der Einsparpotenziale im Gebäudebestand ist zu empfehlen (Gutes Beispiel: „Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt“).

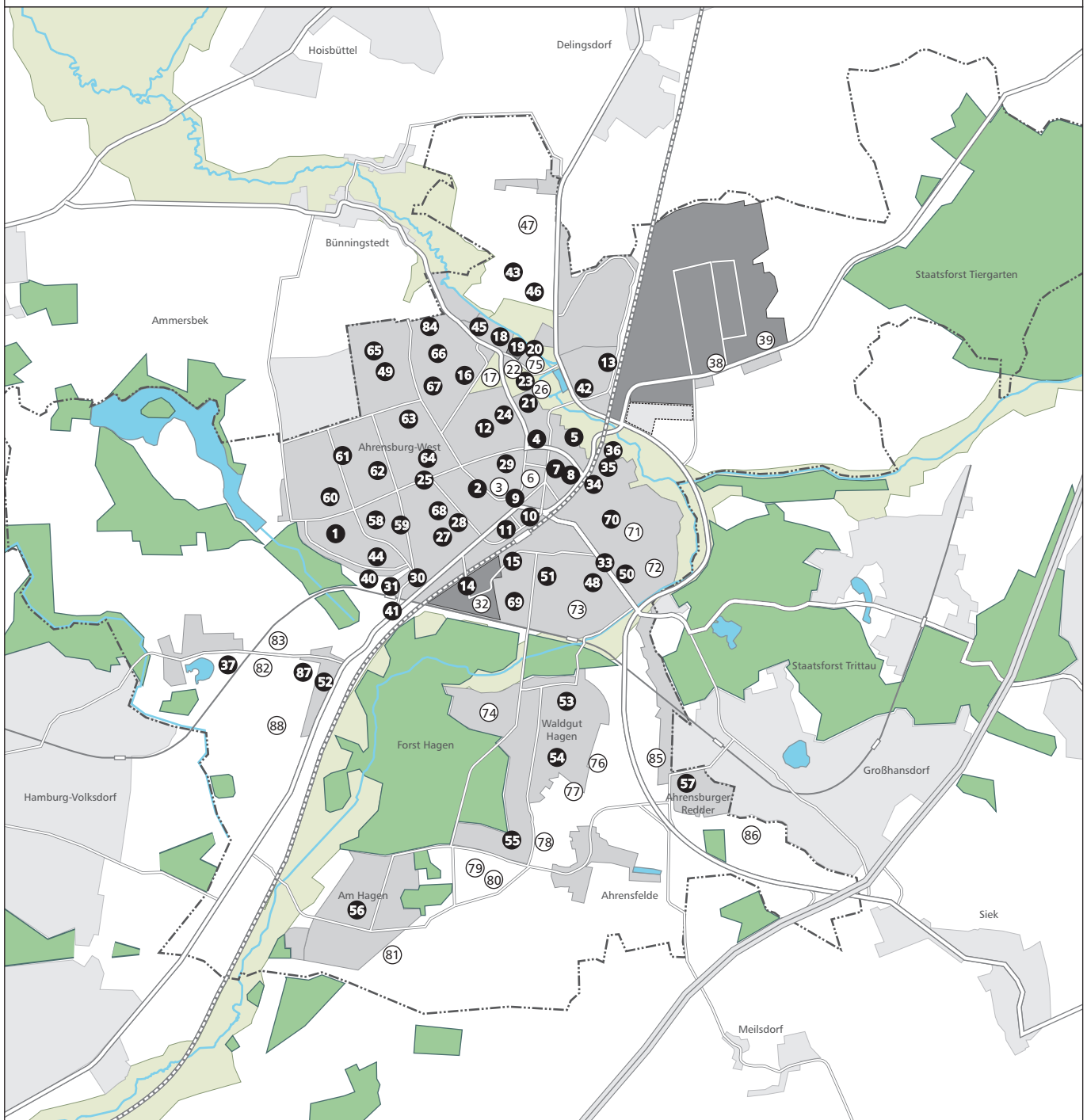
- Gezielter Neubau: Wohnquartier Erlenhof

Durch die Planung und Realisierung eines innenstadtnahen Wohnquartiers kann das Wohnungsangebot der Schlossstadt gezielt und vergleichsweise kurzfristig erweitert werden. Die Bedingungen für die Entwicklung dieses Neubauquartiers werden im Rahmen des folgenden Kapitels 7.3 näher beschrieben.

- Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Im Zuge der Angebotsausweitung werden nicht nur Wohnungen für Zuzügler geschaffen, sondern auch positive Effekte für die Ahrensburger erzielt. Der Neubau führt zu sukzessiven Umrügen in bessere Wohnungen. Dadurch werden in den einfacheren Beständen bezahlbare Wohnungen frei. Um das Angebot an Wohnungen mit Mietpreisbindung bzw. mit Vorschlags- und Belegungsrechten zu erhöhen, ist z.B. die Zusammenarbeit mit Genossenschaften zu empfehlen. Bei städtischen Grundstücken, die entwickelt werden, könnten Quoten für derartige Wohnungen zur Auflage für die privaten Entwickler werden.

Wohnbaupotenziale



- 16 Priorität im Rahmen des ISEK
- 17 Denkbare zusätzliche Wohneinheiten, nicht zur Umsetzung empfohlen

Hinweis:
Nähere Angaben zu den einzelnen Potenzialen sind in der Übersichtstabelle zu finden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Wohnbaupotenziale

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:50.000
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 500 1000

Wohnbaupotenziale Stadt Ahrensburg

Nr. [Plan]	Bezeichnung	Typus	Wohneinheiten je ha	Fläche in hektar	Annahme	denkbare zusätzliche Wohneinheiten	Priorität im Rahmen des ISEK
	MEHRFAMILIENHÄUSER (100 Wohneinheiten je ha) Geschosswohnungsbau (ca. 10 bis WE je Gebäude)						
1	Am Neuen Teich	Umstrukturierung	100	8,4	Aufstockung, plus 25%	60	60
2	Stornarmstraße-West	Umstrukturierung	100	2,5	75% Wohnanteil	188	188
3	Stornarmplatz	Umnutzung	100	4,3	50% Wohnanteil	215	
4	Reeshoop / H.-Schadendorff-Stieg	Umstrukturierung	100	2,1	20% Realisierung	42	42
5	Kastanienallee bis Woldenhorn	Umstrukturierung	100	2,0	50% Realisierung	100	100
6	Rathausplatz	Umnutzung	100	0,5	50% Wohnanteil	25	
7	Lohe-Mitte	Umstrukturierung	100	0,5	20% Realisierung	10	10
8	Lohe-Ost	Umstrukturierung	100	0,8	20% Realisierung	16	16
9	AOK-Knoten-Nord	Brache			Planung übernehmen	115	115
10	Lindenhof	Brache	100	0,3	50% Wohnanteil	15	15
11	Hamburger Str. 43	Umnutzung			Planung übernehmen	40	40
12	Hermann-Löns-Straße (Neue Lübecker)	Umstrukturierung			Planung übernehmen	88	88
13	Gartenholz	Brache			Planung übernehmen	130	130
14	Gewerbegebiet-West (Nord)	Umnutzung	100	4,6	15% Wohnanteil	69	69
15	Bogenstraße	Umstrukturierung	100	2,8	Aufstockung, plus 25%	70	70
	Summe Mehrfamilienhäuser					1183	943
	VERDICHTETE EIGENHEIME (50 Wohneinheiten je ha) Reihenhäuser, Stadthäuser, Stadtvillen (bis 6 WE)						
16	Friedensallee	Umstrukturierung	50	3,3	20% Realisierung	17	17
17	Kleingärten Mühlenredder	Umnutzung	50	2,0		100	
18	Westlich der Fa. Schacht, Am Tiergarten	Umstrukturierung	50	0,7	20% Realisierung	7	7
19	Fa. Schacht, Am Tiergarten	Umnutzung	50	1,6		80	80
20	Östlich der Fa. Schacht, Am Tiergarten	Umstrukturierung	50	0,6	20% Realisierung	3	3
21	Altersheim Reeshoop	Umstrukturierung	50	2,1		105	105
22	Teilfläche Badlantic	Umnutzung	50	0,7		35	
23	Sportplätze	Umnutzung	50	0,7		35	35
24	Reeshoop, West	Umstrukturierung	50	1,1	20% Realisierung	11	11
25	Wulfsdorfer Weg	Umstrukturierung	50	8,0	20% Realisierung	80	80
26	Umfeld Bagatelle	Umstrukturierung	50	1,4		70	
27	Innenbereich Th.-Sturm-Str.-West	Zweitreibenbebauung			B-Plan übernehmen	14	14
28	Innenbereich Th.-Sturm-Str.-Ost	Zweitreibenbebauung			B-Plan übernehmen	14	14
29	K.-Groth-Str.	Umstrukturierung	50	5,4	20% Realisierung	54	54
30	Hamburger Straße-West und Umfeld U-Bahnhof	Umstrukturierung	50	4,1	20% Realisierung	41	41
31	Ohlendam (U-Bhf. A.-West)	Umstrukturierung			Planung übernehmen	16	16
32	Gewerbegebiet-West (Süd)	Umnutzung	50	6,5	15% Wohnanteil	49	
33	Manhagener Allee, südl. Abschnitt	Umstrukturierung	50	2,0	20% Realisierung	20	20
34	Schillerallee-West	Umstrukturierung	50	1,4	20% Realisierung	14	14
35	Fannyhöf	Umstrukturierung	50	6,0	20% Realisierung	60	60
36	Fannyhöf, Tennisplätze	Umnutzung	50	2,1		105	105
37	Projekt "Wilde Rosen"	Brache			Planung übernehmen	75	75
38	Beimoorweg, Kurt-Fischer-Str.	Brache	50	0,2		10	
39	Beimoorweg, östlicher Teil	Brache	50	1,0		50	
40	AWest: Südlich Am Neuen Teich	Stadterweiterung	50	1,5		75	75
41	Stadteingang Süd	Umstrukturierung	50	3	20% Realisierung	30	30
42	Am Weinberg, Nord	Umstrukturierung	50	1,5	20% Realisierung	15	15
43	Erlenhof-Süd (verd. Bauformen, Anteil 40%)	Stadterweiterung	50	22,0	40% f. Grünfl. abgezogen, 40 % verdichtete Bauformen	160	160
44	Lange Koppel, Am Neuen Teich, östlicher Teil	Umstrukturierung	50	2,7	20% Realisierung	27	27
45	Bünnigstedter Straße	Umstrukturierung	50	1,9	20% Realisierung	19	19
	Summe Verdichtete Eigenheime					1390	1077
	EIGENHEIME (25 Wohneinheiten je ha) Einfamilien-, Doppelhäuser (max. zweigeschossig)						
46	Erlenhof-Süd (Eigenheimanteil 60%)	Stadterweiterung	25	22,0	40% f. Grünfl. abgezogen, 60 % EFH	240	240
47	Erlenhof-Nord	Stadterweiterung	25	20,0	40% für Grünflächen abgezogen	300	
48	Hansdorfer Straße	Brache	25	2,5		63	63
49	Siedlung Heimgarten, südlich Eichenweg	Umstrukturierung	25	3,1	20% Realisierung	16	16
50	Manhagener Allee, Moltkeallee	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
51	Voßberg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
52	Bornkampsweg, Hamburger Straße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
53	Waldgut Hagen, nordöstlicher Teil, Teil 1	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
54	Waldgut Hagen, nordöstlicher Teil, Teil 2	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	4	4
55	Waldgut Hagen, südlicher Teil	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
56	Siedlung Am Hagen, Dänenweg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
57	Ahrensburger Redder, Ahrensfelder Weg	Brache			Planung übernehmen	9	9
58	Erlenweg, Ulmenweg, Rantzaustraße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	3	3
59	Waldemar-Bonsels-Weg, südlicher Teil	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	4	4
60	Tannenweg, Rotdornweg, Weißdornweg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	5	5
61	Rantzaustraße, nördlicher Teil	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	4	4
62	Birkenweg, Ulmenweg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	4	4
63	Timm-Kröger-Weg, Rudolf-Kinau-Straße, nördl. Teil	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
64	Rudolf-Kinau-Straße, Friedrich-Hebbel-Straße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
65	Siedlung Heimgarten, nördlich Eichenweg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
66	Gustav-Delle-Straße, Otto-Schumann-Straße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
67	Asternweg, Lilienweg	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
68	Gorch-Fock-Straße, Mittelweg, Theodor-Sturm-Straße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
69	Ernst-Ziese-Straße	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
70	Lohkoppel, Rickmerspark	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	3	3
71	Kaiser-Wilhelm-Allee, Gronepark	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	4	4
72	Roonallee, Parkallee	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	2	2
73	Hansdorferstraße, Fasanenweg, südlicher Teil	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
74	Am Rehm, Burgweg, Scheunenkoppel	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	5	5
75	Am Tiergarten	Zweitreibenbebauung	25		10% Realisierung	1	1
76	Hagen: Östlich des Starwegs	Erschließung vorhanden	25	3,0		75	75
77	Hagen: Südlich Amsel-/Drosselweg	Erschließung vorhanden	25	1,5		38	
78	Hagen: Östlich Vogelsang	Erschließung vorhanden	25	2,5		63	
79	Hagen: Südlich Spechtweg	Stadterweiterung	25	3,2		80	
80	Hagen: Nördlich Brauner Hirsch	Stadterweiterung	25	3,5	80% Wohnanteil	70	
81	Am Hagen: Östlich Ginsterweg	Erschließung vorhanden	25	3,0		75	
82	Wulfsdorf: Südlich Bornkampsweg 1	Stadterweiterung	25	5,0		125	
83	Wulfsdorf: Nördlich Bornkampsweg	Stadterweiterung	25	4,0		100	
84	AWest: Nördlich Siedlung Steinkamp	Stadterweiterung	25	2,5		63	63
85	ARedder: Westlich ARedder	Stadterweiterung	25	1,6		40	
86	ARedder: Südlich Feldkirchenring	Stadterweiterung	25	6,1		153	
87	Südlich Bornkampsweg 2	Stadterweiterung	25	2,5		63	63
88	Am Scharberg	Stadterweiterung	25	5		125	
	Summe Eigenheime					1755	587
Summe Wohneinheiten:						4327	2606

7.2 Innenstadt

Das Image einer Stadt wird in hohem Maße geprägt von einer attraktiven Innenstadt. Dazu zählen eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, besondere Gebäude, eine Lebendigkeit durch attraktive Handelsangebote, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und vieles mehr. Wohnen ist dabei eine Schlüsselfunktion für eine lebendige Innenstadt.

Ziele für die Entwicklung der Innenstadt

- Stärkung der Funktionsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur
- Herausstellen der historischen Besonderheiten
- Gestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze
- Bauliches und funktionales Vervollständigen

Schlüsselprojekt

- Anbindung des Schlosses

Das Schloss ist für die Ahrensburger und Gäste eng mit der Stadt verbunden und ein wichtiger Identifikationsträger. Aktuell befindet es sich jedoch in einer relativen Randlage. Die Verbindung zur Innenstadt ist kaum ausgeprägt. Es wird empfohlen, die Gestaltung der öffentlichen Räume zwischen Rondeel und Schloss mit Nachdruck zu verfolgen. Mit dem Realisierungskonzept liegt eine entsprechende Grundlage bereits vor.

Neben der Gestaltung des öffentlichen Raums ist parallel auch die Entwicklung in den angrenzenden Blockinnenbereichen der nördlichen Innenstadt für eine umfassende Belebung und Inwertsetzung dieses Quartiers von Bedeutung.

Weitere Maßnahmen und Projekte

- Wohnen in Blockinnenbereichen

Einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsvielfalt und Belebung der Innenstadt leisten ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Im voranstehenden Kapitel 7.1 wurden Innenentwicklungspotenziale für das Wohnen bereits aufgezeigt. Blockinnenbereiche bergen das Potenzial, in geschützter Lage den wachsenden Wunsch nach zentralen Wohnstandorten in fußläufiger Nähe zu Versorgungsangeboten zu erfüllen.

Beispiele für entsprechende Potenziale sind der Bereich zwischen Schulstraße und Bei der Doppeleiche sowie zwischen den die Straßenzügen Lohe und Königstraße. Vor allem im letztgenannten Bereich ist ein sensibler Umgang mit vorhandenen (historischen) Strukturen angezeigt. Gemeinsam mit den priva-

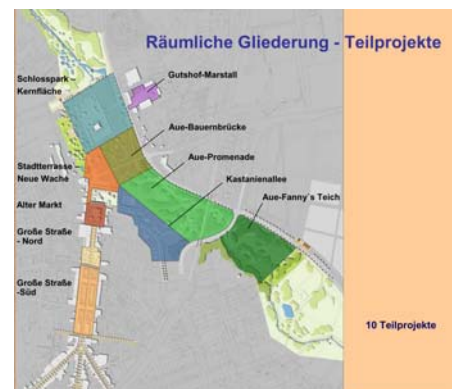


Abb. 30: Auszug aus dem Realisierungskonzept. Quelle: Stadt Ahrensburg

ten Einzeleigentümern sind für die einzelnen Teilbereiche individuelle und einvernehmliche Lösungen zu finden.

Die Innenstadt bietet sich für eine kleinteilige Nutzung von Wohnen und Arbeiten ggf. auch unter einem Dach an. Im Bereich Lohe sind bereits feinkörnige Mischungen vorhanden, an die angeknüpft werden kann.

Voraussetzung für die Neuordnung von Blockinnenbereichen ist eine Neuordnung der Pkw-Stellplätze.

▪ Bebauung von Brachflächen

Bei der angestrebten Vervollständigung der Innenstadt genießen Flächen Priorität, die sich stark negativ auf das Stadtbild auswirken. Hier ist insbesondere der Bereich des südwestlichen Eingangs in die Innenstadt zu nennen, der sich von der Hamburger Straße („AOK-Knoten“) in die Manfred-Samusch-Straße hineinzieht. Bislang ist dieser Bereich von ungestalteten ebenerdigen Stellplätzen und damit von einem Hinterhofcharakter geprägt, der sich deutlich negativ auf den Eindruck von Innenstadtb Besuchern auswirkt.

Eine Blockrandbebauung in einladender und markanter Architektur ist anzustreben. Damit wird der Straßenraum gefasst und ein Auftakt zur Innenstadt wahrnehmbar.

*Südwestlicher Eingang
zur Innenstadt*



Abb. 31: **Beispiel für Mischung aus Kino, Dienstleistungen und Wohnen.**

Quelle: Stadt Norderstedt.

Am benachbarten Stormarnplatz sind weitere öffentliche Einrichtungen vorgesehen, die gemeinsam mit dem benachbarten Rathaus eine räumliche Nähe von Gemeinbedarfsangeboten in gut erreichbarer Lage bedeuten.

Ein Filetstück für eine bauliche Entwicklung ist der sogenannte Lindenhof, direkt zwischen Bahnhof und Hagener Allee gelegen. Im Vergleich zu dem oben beschriebenen Bereich ist der Handlungsdruck geringer, da der aktuelle Zustand der Fläche weniger negative Auswirkungen auf das Stadtbild mit sich bringt. Hier sind grundsätzlich verschiedene Nutzungen auch in Mischformen denkbar: Kulturelle und andere Nutzungen würden von der guten Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln profitieren; rückwärtige Teile oder obere Geschosse können für das Wohnen genutzt werden, sofern Maßnahmen gegen den anstehenden Lärm von Bahn und Straßenverkehr erreicht werden. Eine reine Bürobebauung würde eine geringe belebende Wirkung mit sich bringen, in gewissen Anteilen wären derartige Nutzungen jedoch gut möglich. Umfangreiche Handelsnutzungen sind nicht zu empfehlen, um keine Konkurrenzen zu Angeboten im Innenstadtkern auszulösen.

Handlungsschwerpunkt Innenstadt



- Offene / geschlossene Raumkante
- Besondere städtebauliche Situation
- Verdichtung
- Neuordnung / Umstrukturierung
- Platzgestaltung, besonderer Straßenraum
- Wichtige Wegeverbindung
- Verknüpfung

- Aufwertung von Grünräumen
- Gewässer
- Übergeordnete Straße
- Innerörtliche Verbindungsstraße
- Bahngleise

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ahrensburg

Vertiefungsbereich
Innenstadt

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Dusterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:7.500
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 100 200

Öffentlicher Raum: Straßen und Plätze

▪ Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen

Neben der im Rahmen des Schlüsselprojekts „Anbindung zum Schloss“ empfohlenen Gestaltung der Achse Große Straße / Am Alten Markt sind zwei weitere Straßen und Plätze umzugestalten.

Der innerstädtische Abschnitt der Hamburger Straße bildet einen prominenten Eingang in den Stadtkern, wird dieser Rolle gestalterisch jedoch nicht gerecht. In Bezug auf die Gestaltung dienen Elemente der bereits nach historischem Vorbild modernisierten Hagener bzw. Manhagener Allee. Belange der angrenzenden Geschäfte, u.a. Kaufhaus Nessler, sind bei der Umgestaltung zu berücksichtigen.

Lediglich an Markttagen lädt der Rathausplatz zum Verweilen ein. In den übrigen Zeiten fungiert er als ebenerdiger Pkw-Stellplatz. Die Gestaltung ist in die Jahre gekommen, insgesamt herrscht ein rein zweckmäßiger Charakter. Mit dem Bau zentraler Stellplatzanlagen im Umfeld bietet sich die Chance einer zeitgemäßen und autofreien Umgestaltung. Hierbei ist eine Teilbebauung zu prüfen, die auch durch eine Verkleinerung der Platzfläche zu mehr Aufenthaltsqualität beiträgt.

Als ein generelles Ziel bei der Umgestaltung der Freiflächen in der Innenstadt wird die Berücksichtigung verschiedener Altersgruppen formuliert. Eine Sofortmaßnahme zugunsten von Familien mit Kindern ist die Einrichtung von Spielpunkten direkt in der Innenstadt.

Verkehrliche Maßnahmen

▪ Neuordnung des Verkehrs

Erreichbarkeit der Innenstadt mit verschiedenen Verkehrsmitteln und Aufenthalts- bzw. Wohnqualität sind gleichberechtigte Ziele für die Verkehrsabläufe in der Innenstadt.

Dabei erscheinen eine Überprüfung des Verkehrsleitsystems und eine Verbesserung der Orientierung als Schlüssel zu einer Attraktivitätssteigerung für Besucher und Bewohner. Das Stellplatzangebot in der Innenstadt ist quantitativ ausreichend, das Parkleitsystem allerdings verbesserungswürdig.

Ein Handlungsbedarf wird auch bei der Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und vor allem per Rad gesehen. Attraktive Verbindungen, z.B. über Hagener und Manhagener Allee stehen lückenhaften Zugängen, vor allem aus dem Ahrensburger Westen gegenüber.

7.3 Schlossviertel

Die besondere Bedeutung des Schlosses für Ahrensburg ist Anlass für die Benennung eines eigenen Handlungsschwerpunktes. Das Schlossviertel wird dabei räumlich bewusst weit gefasst, um eine neue Adresse zu etablieren und einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen der Aue und den umgebenden Siedlungsteilen herzustellen, der bislang unterentwickelt ist.

Maßnahmen der Freiraumgestaltung, wie sie durch das Realisierungskonzept bereits auf den Weg gebracht werden, greifen im Schlossviertel mit hochbaulichen Maßnahmen ineinander.

Ziele für das Schlossviertel

- Schloss und Aue in den Mittelpunkt der Stadt rücken
- Anbindung des Gewerbegebiets Nord und Gartenholz an das übrige Stadtgebiet
- Ansiedlung neuer Funktionen: Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen
- Weitere Aufwertung der Freiräume

Schlüsselprojekt

- Neubauquartier Erlenhof

In Ahrensburg besteht die Chance, ein neues Wohnquartier in hervorragender zentraler Lage und grünem Umfeld zu realisieren. Damit kann Wohnraum für Menschen geschaffen werden, die ihre Wohnwünsche in der Schlossstadt bislang nicht erfüllen konnten.

Für die Planung des neuen Quartiers wird ein behutsames Vorgehen empfohlen, das auf die attraktive Landschaft Rücksicht nimmt. Eine Bebauung der eigentlichen Aueniederung wird dabei ausgeschlossen.

Ein Grundprinzip ist die Förderung von Nachbarschaften durch die Bildung von überschaubaren Quartieren und eine Mischung der Bau- und Wohnformen. Angenommen wird ein Verhältnis aus zwei Drittel Eigenheimtypen sowie einem Drittel Wohnungen in kleineren Gebäuden mit jeweils vier bis acht Einheiten. Verdichtete Eigenheimformen mit ausreichenden privaten Freiräumen sollen dabei ein hohes Maß an öffentlichen Grün- und Freiräumen ermöglichen.

Insgesamt 400 Wohneinheiten werden angestrebt (vgl. Kap. 7.1). Durch eine Abschnittsbildung in jeweils 80 bis 100 Wohneinheiten wird eine nachfragegerechte Entwicklung möglich. Ein Bauabschnitt wäre demnach innerhalb von zwei bis drei Jahren zu vermarkten. Die Anordnung der Abschnitte und das



Abb. 32: Beispiel für Nachbarschaftsorientiertes Wohnen
Hamburg-Heimfeld, Solarbausiedlung

Erschließungsprinzip ist derart zu gestalten, dass bei einem etwaigen Nachfrageeinbruch spätere Bauabschnitte zurückgestellt werden können.

Fuß- und Radwege in die Aue und weiter zur Innenstadt und über den Stadtteil Gartenholz zum Bahnhaltelpunkt führen zur Einbindung des neuen Quartiers. Damit werden auch die Naherholungsmöglichkeiten der Gartenholzbewohner erweitert.

Mit der Realisierung des Wohngebiets wird auch der nördliche Rand der Aueniederung definiert und baulich gefasst.

Weitere Maßnahmen und Projekte

▪ Neuordnung des westlichen Auerandes

Aufgrund der hohen Lagegunst ist es Ziel, den an die Innenstadt in nördlicher Richtung anschließenden Raum besser zu nutzen und vor allem eine intensivere Wohnnutzung zu erreichen. Die Ansprüche an dieses Teilgebiet sind dabei vielfältig und sollten im Zuge einer vertiefenden Rahmenplanung näher untersucht werden.

Umfeld der Schlossschule

Eine wichtige Nutzung stellt die Schlossschule dar, deren Schülerpotenzial durch die geplante Wohnbautätigkeit im Rahmen der Innenentwicklung wieder steigen wird. Auch für das Baugebiet Erlenhof ist mit der Schlossschule ein nahe liegendes Grundschulangebot gewährleistet.

Umstrukturierung des Pflegeheims

Mit dem Altenpflegeheim östlich der Straße Reeshoop schließt sich ein weiterer Nutzungsbaustein an. Durch eine geringe bauliche Nutzung in eingeschossig Struktur liegen hier Potenziale für eine Verdichtung. Hier gilt es, mit dem Eigentümer ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln, ggf. in Form einer Mischung von Wohnformen für jung und alt.

Sicherung Badlantic

Das Freizeitbad Badlantic bleibt auch künftig Bestandteil des Schlossviertels.

Verlagerung der Firma Schacht

Nördlich grenzt wiederum das Betriebsgelände der Firma Schacht an, einer Druckerei, die innerhalb des Stadtgebiets verlagert werden soll. Eine Wohnnutzung in attraktiver Auelage bietet sich an. Allein auf diesem Areal könnten etwa 80 Wohneinheiten entstehen.

Mit dem Ziel, auch hier eine klare bauliche Abgrenzung zur Aue zu schaffen, liegen auch im Bereich der Kastanienallee Potenziale für Wohnungsneubau.

Handlungsschwerpunkt Schlossviertel



-  Offene / geschlossene Raumkante
-  Besondere städtebauliche Situation
-  Verdichtung
-  Neuordnung / Umstrukturierung
-  Platzgestaltung, besonderer Straßenraum
-  Wichtige Wegeverbindung
-  Verknüpfung

-  Aufwertung von Grünräumen
-  Gewässer
-  Übergeordnete Straße
-  Innerörtliche Verbindungsstraße
-  Bahngleise

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Handlungsschwerpunkt
Schlossviertel

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: ca. 1:10.000
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2009

0 100 200

- Neuordnung des Weinbergs

Die Dreiecksfläche zwischen dem Ostring, der Straße Am Weinberg und der Bahntrasse ist ebenfalls nicht lagegerecht genutzt. In Blickweite zum Schloss werden hier ergänzende bauliche Nutzungen empfohlen. Aufgrund des Lärmeintrags von Bahn und Straßen sollte allerdings keine Wohnnutzung angestrebt werden. Durch die Nachbarschaft zu Schloss Parkhotel und Marstall eignet sich der Standort für öffentliche und kulturelle Einrichtungen, ggf. auch für ein weiteres Hotel oder eine Veranstaltungshalle in Verbindung zum angrenzenden Gewerbegebiet. Entsprechende Bedarfe sind allerdings noch zu ermitteln. Kein neues Angebot sollte zu einer Gefährdung vorhandener Einrichtungen führen.

- Gestaltung des Freiraums

Die eigentliche Aueniederung im Umfeld des Schlosses ist ein Tabubereich für jegliche Bebauung. Mit dem Wasserschloss im Landschaftsraum, der unmittelbar am Rande der Innenstadt liegt verfügt Ahrensburg über eine stadtstrukturelle Besonderheit und Qualität. Bauliche Maßnahmen des Handlungsschwerpunktes Schlossviertel verfolgen das Ziel, diesen Grün- und Freiraum noch stärker zu betonen.

*Fortsetzung des
Realisierungskonzepts*

Zur eigentlichen Freiraumgestaltung im direkten Umfeld des Schlosses zählt das dritte Teilprojekt des Realisierungskonzepts „Schlosspark“, mit dem die historischen Qualitäten dieses Ortes herausgearbeitet werden sollen.

Für Teile des Grünzugs außerhalb des unmittelbaren Schlossumfelds ist zu prüfen, ob durch behutsames Einfügen von Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten eine Aufwertung im Sinne eines Stadtparks erfolgen kann. Diese Angebote bilden zum einen Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Nutzer der angrenzenden Quartiere wie auch Anziehungspunkte für Gäste.

Fuß- und Radwegeverknüpfungen

Mit dem Ziel einer verbesserten Verbindung von Innenstadt, Aue, Gartenholz und Gewerbegebiet Nord ist eine wesentliche Maßnahme die Einrichtung durchgehender Fuß- und Radwegeverbindungen, die auf möglichst direktem Wege in West-Ost-Richtung verlaufen. Dazu zählen Verbindungen aus dem Neubaugebiet Erlenhof in die Aue, die auch den Gartenhölzern zu Gute kommen, sowie eine neue Verbindung Am Weinberg / verlängerter Beimoorweg zur Überwindung der Bahntrasse.

7.4 Stadteingang West

Durch die Lage im Einzugsbereich des U-Bahnhaltepunkts und der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet West bietet sich eine weitere Entwicklung und Verdichtung dieses Quartiers an. Es bildet den Auftakt zur Kernstadt, stellt aber gleichermaßen auch den Eingang zum bevölkerungsreichsten Stadtteil Ahrensburg-West dar. Mit dem Gewerbegebiet West umfasst dieser räumliche Handlungsschwerpunkt darüber hinaus ein Areal, dass zu einem Mischgebiet entwickelt werden soll.

Ziele für den Bereich Stadteingang West

- Gestalterische Verbesserung der Stadteingangssituation
- Verdichtung im Umfeld des U-Bahnhofs
- Entwicklung des Gewerbegebiets West zum Mischgebiet
- Vernetzung durch Fuß- und Radwege, Verknüpfung zum Landschaftsraum

Schlüsselprojekt

- Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks

Das seit 2003 leerstehende ehemalige Rohrbogenwerk bietet ein Potenzial für die beabsichtigte Entwicklung des reinen Gewerbegebiets zum Mischgebiets. Durch eine Umnutzung bei Erhalt der historischen Gebäudesubstanz kann ein unverwechselbarer Anziehungspunkt für das Quartier entstehen.

Voraussetzung für eine Vitalisierung des Objekts ist eine genaue Prüfung des baulichen Zustands. Denkbare Nutzungen an diesem Standort sind moderne gewerbliche Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, aber auch Nutzungen für Veranstaltungen. Auch die Idee eines Bildungscampus ist für diesen Standort auf ihre Machbarkeit zu prüfen.

Weitere Maßnahmen und Projekte

- Neue Nutzungen im Gewerbegebiet West

Für das Gewerbegebiet lassen sich grob zwei Teile unterscheiden. Südlich der Bogenstraße sind überwiegend vitale Betriebe ansässig, deren Bestand gesichert werden sollte.

Für nördlich der Bogenstraße liegende Gebietsteile ist eine höhere bauliche Dichte und größere Nutzungsintensität anzustreben. Ziele sind die Entwicklung neuer Arbeitsstätten in mehrgeschossigen Gebäuden, beispielsweise als Gewerbehöfe oder Dienstleistungszentren. Hier ist eine Mischung mit Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen denkbar. Im Zuge einer detaillierteren Untersuchung steht auch eine Wohnnutzung auf dem



Abb. 34: Beispiel für Umnutzung von Gewerbegebäude, Hamburg- Bahrenfeld

Nördlicher Teil: Verdichtung

Prüfstand. Hier ist mit Blick auf den Bahnlärm und die Nachbarschaft zu Betrieben zu ermitteln, ob bestimmte Formen des Wohnens, z.B. speziell für junge Menschen, machbar sind.

- Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer

Bislang ist das Gewerbegebiet mit dem U-Bahnhof über einen ebenerdigen beschränkten Bahnübergang sowie zwei nicht behindertengerechte Brücken verbunden. Mit dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke und dem damit notwendigem Wegfall des ebenerdigen Übergangs wird eine funktionale und attraktive neue Querung empfohlen, um die räumliche Nähe zum ÖPNV für das Gebiet besser zu nutzen.

Bei einer Optimierung der Verbindung zum Fernbahnhof ist auch eine Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohnquartier Kirschplantage zu berücksichtigen.

- Gestaltung des Stadteingangs im Bahnhofsumfeld

Der eigentliche Bahnhofsvorplatz vor dem Gebäude der Wald-dörferbahn wurde bereits modernisiert und stellt sich ansprechend dar. Zur Belebung und attraktiven Gestaltung des wichtigen Stadteingang ist eine hochbauliche Entwicklung der angrenzenden Grundstücke nötig, die größtenteils durch niedrige Gebäude belegt sind.

Neuansiedlung Nahversorgung

Ziel für den Bereich nördlich der Hamburger Straße ist die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungskomplexes mit Lebensmittelgeschäft und zwei bis drei kleineren Läden zur Grundversorgung, z.B. Bäcker, Blumengeschäft. Damit würde die Versorgungssituation im Stadtteil West verbessert.

Der südlich der Hamburger Straße gelegene Teil wird durch ausfallstraßentypische Nutzungen geprägt: insbesondere durch eine Tankstelle, ein Schnellrestaurant, eine Großbäckerei sowie ebenerdige Stellplätze. Derartige Nutzungen sind zwischen vielbefahrener Hauptverkehrsstraße und Bahn grundsätzlich richtig platziert. Aufgrund der Bedeutung des Ortes als Stadteingang ist bei künftigen Entwicklungen ein möglichst hoher gestalterischer Anspruch anzusetzen. Dies betrifft auch die Neuordnung der P+R-Stellplätze in Form eines Parkhauses.

- Neues Wohnen im Einzugsbereich der U-Bahn

Für den Einzugsbereich der Bahnhaltestelle wurden umfangreiche Innenentwicklungspotenziale für neuen Wohnraum ermittelt (vgl. Kap. 7.1). Insgesamt etwa 250 neue Wohnungen für rund 500 Menschen sind hier im Rahmen von Verdichtungsprojekten in kürzester Entfernung zur U-Bahn möglich.

Schaffung eines Quartiersplatzes

Als Anlaufstelle für die Quartiersbewohner kann der Dreiecksplatz an Gabelung von der Rantzaustraße und dem Waldemar-Bonsels-Weg entwickelt werden.

Handlungsschwerpunkt Stadteingang West



-  Offene / geschlossene Raumkante
-  Besondere städtebauliche Situation
-  Verdichtung
-  Neuordnung / Umstrukturierung
-  Platzgestaltung besonderer Straßenraum
-  Wichtige Wegeverbindung
-  Verknüpfung

-  Aufwertung von Grünräumen
-  Gewässer
-  Übergeordnete Straße
-  Innerörtliche Verbindungsstraße
-  Bahngleise
-  U-Bahnhof

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ahrensburg

Handlungsschwerpunkt
Stadteingang West

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Dusterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



Stand: Mai 2009

M: 1:7.500
(im Original (Din A4))

7.5 Mobilität

Neben bereits beschriebenen Grundsätzen der Stadtentwicklung (vgl. Kap. 6), die eine Stadt der kurzen Wege fördern, lassen sich weitere Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität nennen. Diese gilt es, u.a. im Rahmen des Masterplans Verkehr zu konkretisieren und zur Umsetzung zu bringen.

Entlastung vom Kfz-Verkehr

Ein Hauptziel ist die Entlastung sensibler Stadtbereiche vom Kfz-Verkehr. Dies gilt zum einen für Wohngebiete, die unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen angrenzen, z.B. an der Hamburger Straße oder am Reeshoop.

Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht aber auch eine Entlastung innerstädtischer Quartiere anzustreben. Hier ist besonders das Umfeld des Schlosses zu nennen. Durch den bislang anstehenden Verkehr ist die Aufenthaltsqualität am Schloss, Marstall und Teilen der Aue beeinträchtigt. Verkehrliche Lösungen, die im Einklang mit den stadtstrukturellen Zielen der Entwicklung eines Schlossviertels stehen, sind zu erarbeiten.

Einklang aus Funktion und Gestaltung

Für den Innenstadtbereich stehen Neuordnungen an. Auch hier müssen verkehrlich-funktionale Maßnahmen z.B. im Busverkehr oder beim Stellplatzangebot in Übereinstimmung mit gestalterischen Ansprüchen für die Innenstadt gebracht werden.

Eine Überprüfung der Stellplatzkapazitäten und ihrer Standorte sollte das Ziel haben, die Innenbereiche von Parksuchverkehr freizuhalten. Direkte Erschließungen der Parkhäuser über den Innenstadtring sind anzustreben.

Ziel ist es weiterhin, bestimmte Bereiche von Stellplätzen zu befreien, um neue Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger zu schaffen. Ein Schlüsselprojekt ist dabei der Rathausplatz, der sich größtenteils als unattraktiver Stellplatz darstellt.

Bei Maßnahmen für den motorisierten Verkehr sind Anforderungen von Bewohnern, Einzelhändler und Gewerbetreibenden in Erfahrungen zu bringen und zu berücksichtigen.

Stadtbus auf dem Prüfstand

Zur angestrebten Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Nahverkehrs zählt eine Überprüfung der Erreichbarkeiten innerhalb des Stadtgebiets. Mit den vorhandenen Bahnhaltepunkten und dem im Bau befindlichen zusätzlichem Bahnhof Gartenholz ist eine Vernetzung innerhalb der Region gut möglich.

Im Zuge einer eingehenden Untersuchung ist zu prüfen, inwieweit das innerörtliche Busangebot verbessert werden kann. Linienführung, Taktung und Qualität der eingesetzten Fahrzeuge sind Aspekte der Überprüfung. Auch die Machbarkeit eines eigenen Stadtbussystems mit leicht einprägsamen Takten und Tarifen, barrierefreien Bussen und Haltestellen und einer Rendezvous-Haltestelle in der Innenstadt ist näher zu prüfen.

Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr sind ein weiterer Baustein zur Verringerung der Belastungen durch motorisierten Verkehr. Die in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigten Lücken im Netz gilt es zu schließen.

Priorität genießen dabei die Erreichbarkeit der Innenstadt und der Gewerbegebiete. Schlüsselprojekte sind Lückenschlüsse zwischen den Wohnquartieren im Stadtteil Ahrensburg-West und der Innenstadt, z.B. im Bereich des Stormarnplatzes. Die verbesserte Anbindung des Gewerbegebiets Nord über einen verlängerten Beimoorweg ist ebenfalls vorrangig umzusetzen (vgl. Kap. 7.3).

Die Hauptfahrradrouten sind zu einem durchgehenden Netz auszubauen und einheitlich zu beschildern.

Der durchgehende Fuß- und Radweg um die Kernstadt ist ein wesentlicher Beitrag für die Naherholung und die Erlebbarkeit der attraktiven Ahrensburger Landschaftsräume.

*Priorität im Fuß- und Radverkehr:
Innenstadt und Arbeitsstätten*

7.6 Wirtschaft

Ausgangspunkt für die Ausrichtung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist die Vielfalt der heutigen Betriebsstruktur. Durch diese Vielfalt ist die Stadt Ahrensburg weniger anfällig gegenüber wirtschaftlichen Krisen in einzelnen Branchen.

Umfangreiche Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind nicht Inhalt des Stadtentwicklungskonzepts. Bei anhaltender Flächennachfrage ist lediglich die bereits geplante Neuausweisung südöstlich des Beimoorwegs für Unternehmensansiedlungen vorzusehen.

Vielmehr ist der Grundsatz der Innenentwicklung auch für die wirtschaftliche Entwicklung Handlungsleitlinie. Bevor neue Flächen erschlossen werden, sind Potenziale innerhalb der bisherigen Flächenabgrenzungen zu aktivieren.

Damit erfolgt auch eine Verschiebung in den Aufgabenschwerpunkten der Wirtschaftsförderung. Die Flächenentwicklung und Neuansiedlung von Unternehmen tritt gegenüber einer intensiveren Bestandspflege in den Hintergrund. Eine Verbesserung der Standortbedingungen, laufende Qualifizierung der Arbeitnehmer, Beratung bei anstehenden Erweiterungen und ähnliche Aspekte der Sicherung bereits ansässiger Betriebe gewinnen an Bedeutung.

Grundsatz: Innenentwicklung



Abb. 35: Beispiel für mehrgeschossigen Gewerbehof-Neubau

Diese Bestandspflege und Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung sollen dabei nicht nur die Gewerbegebiete umfassen, sondern auch die Innenstadt mit dem Einzelhandel, der Gastronomie und anderen Unternehmen, um die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und, soweit möglich, zu verbessern. Dabei sind auch die Möglichkeiten der Gastronomieansiedlung sowie weitere kulturelle Angebote in die Überlegungen einzu beziehen.

Eckpunkte der angestrebten Entwicklung für das Gewerbegebiet West sind bereits im Kapitel 7.4 erläutert worden. Ein Schlüsselprojekt in diesem Gebiet ist die Vitalisierung des Rohrbogenwerks. Durch die Mischung von alten und neuen Gebäuden und einer Mischung von Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen entsteht hier ein attraktiver Standort.

Für das Gewerbegebiet Nord gilt es, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen weiterzuentwickeln und zu einer verbesserten Ausnutzung der Grundstücke zu kommen. Kulturelle und wohnbauliche Nutzungen sind in diesem vergleichsweise dezentralen Gebiet auch langfristig nicht zu empfehlen. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in Form von Verdichtungen, Umbauten und Aufstockungen ist besonders im engeren Einzugsbereich des neuen Bahnhofpunkts Gartenholz zu betreiben.

Mehr Dienstleister im Zentrum

Der größte Teil heutiger Arbeitsstätten ist nicht mit Emissionen verbunden und daher auch in direkter Nachbarschaft zu Wohn- und anderen sensiblen Nutzungen möglich. Diese Tendenz birgt die Chance in und am Rande der Innenstadt vermehrt Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln. Besonders das Umfeld der Bahnhöfe und die damit gute Erreichbarkeit für Kunden und Beschäftigte wird als attraktiv empfunden.

Im Zuge einer Rahmenplanung für die Innenstadt ist allerdings abzuwägen, welche Standorte für welche Nutzungsart vorrangig entwickelt werden sollen. Die Zielsetzung, für die Innenstadt eine Mischung aus Arbeitsstätten, Wohnen und Kultur anzustreben muss auf einen feineren Maßstab bezogen werden.

Insbesondere das Umfeld von Schloss, Marstall und Parkhotel birgt kulturelle und touristische Potenziale, die durch zusätzliche Angebote noch gestärkt werden können. Hier ist insbesondere der Bereich am Weinberg zu nennen.

7.7 Bildung und Betreuung

Trotz aktuell rückläufiger Kinder- und Schülerzahlen kann es in Ahrensburg gelingen, das gute Versorgungsnetz aus Kindergärten und Schulen zu halten. Eine wesentliche Voraussetzung ist dabei die angestrebte Wohnbautätigkeit.

Die im bisherigen Flächenutzungsplan abgegrenzten Gemeinbedarfsflächen für Schulen bieten ausreichend Spielraum für bauliche Modernisierungen und Erweiterungen. Eine Übernahme dieser Flächenkulisse wird empfohlen. Ein generelles Handlungsfeld für die öffentlichen Gebäude ist eine Fortsetzung der energetischen Sanierung, wie sie aktuell für die Stormarnschule durchgeführt wird.

Um die Maßnahmen in den räumlichen Handlungsschwerpunkten Innenstadt und Schlossviertel zu befördern genießen die nächstgelegenen Einrichtungen wie die Grundschule am Schloss Priorität bei einer Modernisierung und Weiterentwicklung des Profils.

Für den steigenden Bedarf an Krippenplätzen wird aktuell geprüft, in welcher Weise Raumbedarfe im Zusammenhang mit vorhandenen Kindertagesstätten und Schulen abzudecken sind. Ziel ist auch in diesem Handlungsfeld eine möglichst gleichmäßige Verteilung von Krippenstandorten, um eine Erreichbarkeit auf kurzen Wegen zu gewährleisten.

Ein großer Teil junger Menschen zieht zu Ausbildungszwecken aus Ahrensburg weg. Ansässige Unternehmen sind wiederum auf Fachkräfte angewiesen. In diesem Zusammenhang entstand die Idee eines Bildungscampus als einen Standort, an dem Aus- und Weiterbildungseinrichtungen gebündelt sind. Inhalte und Zielrichtung des Bildungscampus sind noch klarer zu formulieren. Gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Innenstadt bieten sich für eine derartige Einrichtung an, z.B. das Gewerbegebiet West oder auch Flächen südlich der Straße am Weinberg. Der Bildungscampus könnte zum Schlüsselprojekt für den Bereich Aus- und Weiterbildung werden.

Vor dem Hintergrund weiter wachsender Seniorenzahlen sind wohnortnahe Angebote für ältere Menschen in den Stadtteilen anzustreben. Ein dichtes Netz stationärer Angebote wird angesichts begrenzter öffentlicher Mittel schwer zu finanzieren. Daher sind Angebote des öffentlichen Nahverkehrs altengerecht zu gestalten, um den Zugang zu innerstädtischen Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen.

Angestrebte Mischungen aus jungen und alten Menschen in den Wohnquartieren durch Innenentwicklung begünstigen zudem Nachbarschaftshilfen.

Flächenbedarf gleichbleibend



Abb. 36: Beispiel für Bildungseinrichtung:
Nordakademie Elmshorn

*Senioren: Mobilität und
Nachbarschaftshilfe*

7.8 Natur, Freizeit und Kultur

Prüfung der Umweltauswirkungen

Vorraussetzung für jede weitere bauliche Entwicklung (insbesondere des Baugebiets Erlenhofs) ist eine eingehende landschaftsplanerische Prüfung, in der die Auswirkungen auf die Umweltbelange untersucht werden.

Auch die Maßnahmen der Innenentwicklung sind entsprechend fachplanerisch zu begleiten. Innenentwicklung kann einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung bedeuten, wenn z.B. bislang gewerblich genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad, durch begrünte Wohnquartiere ersetzt werden.

Neben naturräumlichen Potenzialen sind historische und kulturelle Attraktionen Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung des Ahrensburger Freizeitwerts.

Ein Highlight ist in mehrfacher Hinsicht das Schloss, aber auch die Schlosskirche, die regelmäßig Ort für überregionale Musikveranstaltungen ist, besitzt eine große Anziehungskraft. Mit dem Marstall wurde ein Veranstaltungszentrum in historischem Ambiente geschaffen, das vielseitig nutzbar ist.

Kriterien für neue Angebote

Bei der Ansiedlung neuer Angebote sind diese Orte zu schützen. Eine Erweiterung und Bereicherung des Angebots ist wünschenswert, auch eine gesunde Konkurrenz. Wenn jedoch neue Einrichtungen zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Basis bisheriger Angebote führen, ist deren Ansiedlung abzulehnen.

Unter dem Vorbehalt dieser Prüfung sowie eingehender Bedarfs- und Machbarkeitsuntersuchungen werden folgende Standorte genannt, die sich grundsätzlich für die Ansiedlung weiterer kultureller und touristischer Einrichtungen eignen und im Zusammenhang der räumlichen Handlungsschwerpunkte bereits beschrieben wurden: ehemaliges Rohrbogenwerk (Stadteingang West), Weinberg (Schlossviertel), Lindenhof (Innenstadt).

Rundweg um die Kernstadt

Eine Schlüsselmaßnahme in diesem Handlungsfeld ist dabei der durchgängige Fuß- und Radweg um die Kernstadt sowie die Maßnahmen im Umfeld des Schlosses.

Handlungsschwerpunkte und Projekte

Ahrensburg 2030

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

	Räumliche Schwerpunkte				Weitere Handlungsfelder	
	Wohnen	Innenstadt	Schlossviertel	Stadteingang West		
Ziele	• Bestandsentwicklung und gezielter Neubau • Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für verschiedene Ansprüche und Nutzergruppen • Innen- und Außenentwicklung • Ausbau des Angebots bezahlbarer Wohnungen	• Stärkung der Funktionsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur • Herausstellen der historischen Besonderheiten • Gestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze • Bauliches und funktionales Vervollständigen	• Schloss und Aue in den Mittelpunkt der Stadt rücken • Anbindung des Gewerbegebiets Nord und Gartenholz an das übrige Stadtgebiet • Ansiedlung neuer Funktionen: Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen • Weitere Aufwertung der Freiräume	• Gestalterische Verbesserung der Stadteingangssituation • Verdichtung im Umfeld des U-Bahnhofs • Entwicklung des Gewerbegebiets West zum Mischgebiet • Vernetzung durch Fuß- und Radwege, Verknüpfung zum Landschaftsraum	Mobilität • Entlastung sensibler Straßenzüge von motorisiertem Verkehr • Ordnung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt • Überprüfung des Busangebots • Verbesserte Fuß- und Radwege in die Innenstadt und zu den Gewerbegebieten	
Schlüsselprojekte (kurzfristig)	• Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale  Gutes Beispiel: Ahrensburg, Schulstraße	• Anbindung des Schlosses  Auszug aus dem Realisierungskonzept	• Neubauquartier Erlenhof  Gutes Beispiel: Hamburg-Heimfeld, Solar-Bauausstellung	• Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks  Gutes Beispiel: Hamburg-Bahnenfeld, ehemaliges Gaswerk	Wirtschaft • Abschluss des geplanten Gewerbegebiets Beimoor-Süd • Innenentwicklung und Verdichtung vorhandener Gewerbegebiete • Stärkung der Innenstadt (z.B. durch Gastronomieansiedlungen und Dienstleister) Bildung und Betreuung • Fortsetzung der energetischen Modernisierung der Gebäude • Weitere Profilbildung des Schulstandorts Ahrensburg • Ausbau der Krippenplätze • Einrichtung eines Bildungscampus (Schwerpunkt: Aus- und Weiterbildung)	
weitere Maßnahmen	• Energetische Sanierung: Gebäudebezogenes Klimaschutzkonzept • Gezielter Neubau: Wohnquartier Erlenhof • Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Kooperation mit Genossenschaften und anderen Eigentümern und Entwicklern	• Wohnen im Blockinneren • Bebauung von Brachflächen insb. südwestlicher Eingang zur Innenstadt, Stomarnplatz, Lindenhof • Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen • Hamburger Straße als Eingang in den Stadtkern, Umgestaltung des Rathausplatzes • Neuordnung des Verkehrs Erreichbarkeit der Innenstadt mit verschiedenen Verkehrsmitteln, Überprüfung des Verkehrsleitsystems	• Neuordnung des westlichen Auerandes insb. Umfeld der Schlossschule, Umstrukturierung des Pflegeheims, Sicherung des Badlantic, Verlagerung der Firma Schacht • Neuordnung des Weinbergs ergänzende bauliche Nutzung • Gestaltung des Freiraums Fortsetzung des Realisierungskonzepts, Fuß- und Radwegeverknüpfungen	• Neue Nutzungen im Gewerbegebiet West Verdichtung im nördlichen Teil • Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer • Gestaltung des Stadteingangs im Bahnhofsumfeld • Neues Wohnen im Einzugsbereich der U-Bahn, Schaffung eines Quartiersplatzes	Natur, Freizeit und Kultur • Fortschreibung des Landschaftsplans • Vertiefende Prüfungen von Umweltauswirkungen der Bautätigkeit • Rundweg um die Kernstadt für Fußgänger und Radfahrer • Stärkung des kulturellen Angebots, vor allem im Umfeld des Schlosses • Standortprüfung für ein Kino	

8 Empfehlungen für die Umsetzung und den weiteren Prozess

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept liegt ein Rahmen für die langfristige Ausrichtung der Entwicklung Ahrensburgs vor. Gleichmaßen gilt es nun, möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen und damit rasch zum Erreichen der gesetzten Ziele beizutragen.

Eine Orientierung bilden die voranstehenden Kapitel dieses Berichts, insbesondere die Übersicht der Handlungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte.

Fortsetzung des Bürgerdialogs

Diese Umsetzung kann nur im Dialog mit verschiedenen Akteuren erfolgen. Mit dem intensiven Prozess zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Zukunftswerkstätten ist eine hervorragende Basis für die weitere Debatte um Projekte der Stadtentwicklung geschaffen. Es wird empfohlen, diese Diskussionen fortzuführen.

- Zumindest eine Zukunftswerkstatt pro Jahr sollte an die bisherigen Veranstaltungen anknüpfen und gesamtstädtische Zielsetzungen und Maßnahmen zum Inhalt haben.
- Vertiefende thematische Runden z.B. im Handlungsfeld Mobilität können bei Bedarf eingerichtet werden, um Einzelfragen vertieft zu behandeln.
- Gespräche zu räumlichen Schwerpunkten haben ebenfalls vertiefenden und konkretisierenden Charakter. Hier bieten sich Vor-Ort-Gespräche und Rundgänge an, wie z.B. in der Innenstadt.

Damit wird das auch im Vergleich zu anderen Städten ausgeprägte Engagement der Ahrensburger Bürgerinnen und Bürger im Sinne einer gemeinsam getragenen Stadtentwicklung genutzt werden.

Partner für die Umsetzung gewinnen

Entscheidende Partner für die Umsetzung sind weiterhin Akteure der Privatwirtschaft. Nur unter Mitwirkung und Finanzierung von Eigentümern und Unternehmern lassen sich Ziele der Stadtentwicklung erreichen. Besonders hervorzuheben ist hierbei die örtliche Wohnungswirtschaft. Um die großen Herausforderung der Bestands- und Innenentwicklung zu bewältigen, ist ein intensiver Dialog mit entsprechenden Akteuren anzugehen, ggf. als „Runder Tisch der Wohnungswirtschaft“.

Eine Intensivierung von öffentlich-privaten Partnerschaften bietet sich auch für die Innenstadt an, zum einen auf Grundlage bestehender Initiativen des Handels, zum anderen aber auch für den Bereich Kultur und Bildung.

Im Bereich der Wirtschaft erscheint insbesondere das Thema Aus- und Weiterbildung und generell die Frage der Lebensqualität der Beschäftigten wesentlich. Hier zeigen sich zahlreiche Bezüge zu anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung, nicht nur Bildung, sondern auch z.B. Wohnen, Freizeit und Kultur sowie Mobilität.

Vertiefung und weitere Planung

Im Wesentlichen ist das ISEK eine gesamtstädtische Planung auf vergleichsweise grobem Maßstab. Für bestimmte Teilbereiche werden exemplarische Aussagen auch auf feinerer Maßstabsebene getroffen. Zur Verständigung über detaillierte Ziele und zur Vorbereitung der Umsetzung in Teilgebieten wird die Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenplänen empfohlen. Priorität haben dabei die räumlichen Handlungsschwerpunkte Schlossviertel einschließlich Erlenhof, Stadteingang West und die Innenstadt.

Ein Anlass für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Ziele und beabsichtigte Grundzüge der Stadtentwicklung und Flächennutzung wurden mit dem ISEK erarbeitet. Das Verfahren zur Neuaufstellung kann auf dieser Basis eingeleitet werden. Damit wird eine verlässliche und formale Grundlage für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen, die wiederum Voraussetzung für die Realisierung von Bauvorhaben sind.

Im Zuge der Erarbeitung des ISEK erfolgte eine kontinuierliche Abstimmung mit den beauftragten Verkehrsplanern. Nach Vorliegen des Masterplans Verkehr ist das ISEK zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Der mittlerweile fast 20 Jahre alte Landschaftsplan stellt Grundzüge der Freiraumstruktur Ahrensburgs dar, die unverändert gelten. Vor dem Hintergrund der weitreichenden Siedlungstätigkeit, die auch im ISEK empfohlen wird, ist eine Fortschreibung des Landschaftsplans eine weitere wesentliche Grundlage für den Flächennutzungsplan. Einem ressourcenschonenden Umgang mit Schutzgütern kann in diesem Rahmen mehr Augenmerk zukommen als im ISEK.

Auch die Auswirkungen der ISEK-Planungen auf Energie- und Wärmeversorgung sowie Abfall- und Abwasserentsorgung sind zu vertiefende Untersuchungen, die in den Flächennutzungsplan einfließen.

Fortschreibung und Überprüfung

Die demographischen Veränderungen, Umzugsverhalten und die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind Beispiele für Unwägbarkeiten beim Blick in die Zukunft der Stadt Ahrensburg.

Die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose basiert zum einen auf Entwicklungen der letzten Jahre und zum anderen auf fachlichen Annahmen für die künftige Veränderung relevanter Faktoren. Eine laufende Beobachtung (Monitoring) der weiteren Entwicklung der auch im Rahmen von ISEK und Wohnungsmarktkonzept erhobenen Kenndaten ist Voraussetzung für mögliche Kurskorrekturen in der Umsetzung.

Eine umfassende Überprüfung der Rahmenbedingungen, des Erreichens von Stadtentwicklungszielen im Sinne einer Fortschreibung des ISEK wird im Abstand von fünf Jahren empfohlen. In diesem Zuge ist auch eine Korrektur der Handlungsschwerpunkte und -prioritäten zu diskutieren.

9 Anhang

Hinweis: Sofern nicht anders angegebenen stammen Fotos, Abbildungen und Diagramme von den Autoren.

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden folgende wesentliche Abstimmungstermine und Expertenrunden durchgeführt. Grundlage für das ISEK sind weiterhin zahlreiche Einzelgespräche mit Vertretern der Behörden, der lokalen und regionalen Wirtschaft und anderen relevanten Institutionen.

12.03.2008	Fachrunde Soziales
18.03.2008	Fachrunde Wirtschaft
14.04.2008	Öffentliches Auftaktforum
20.05.2008	Fachrunde Wohnen
05.07.2008	1. Zukunftswerkstatt
12.09.2008	Themenabend Verkehr
20.09.2008	2. Zukunftswerkstatt
10.10.2008	Jugendwerkstatt
14.11.2008	Politikworkshop
15.11.2008	Öffentliche Stadtrundgänge
29.11.2008	3. Zukunftswerkstatt
06.04.2009	Politikworkshop



Feldkirchenring



Grünzug



Espluguesring



Ahrensburger Redder



Espluguesring



Elchweg

Struktur

Bebauungscharakter	junges Wohngebiet, seit 2001 errichtet, strukturell ist dieses Quartier an Großhansdorf angegliedert
--------------------	--

Art des Wohnangebots	Einzelhäuser und Reihenhäuser, zweigeschossig
----------------------	---

Größe	ca. 30 ha
-------	-----------

Einwohnerdichte (Ew./ha)	42
--------------------------	----

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung	fußläufig erreichbare Grundversorgung am U-Bahnhof Schmalenbeck
---------------	---

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur	Kindergarten im Stadtteil, weiterführende Schulen im Ahrensburger Zentrum
---	---

Straßenräume	verkehrsarme, unbegrünte Erschließung
--------------	---------------------------------------

Freiräume	von den Straßen getrenntes Fuß- und Radwegesystem, öffentliche Grünzüge, vergleichsweise kleine Gärten
-----------	--

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl	1266
---------------	------

Ausländeranteil	2,7%
-----------------	------

Anteil unter 7-Jährige	▲ 11,0% (6,7% Gesamtstadt)
------------------------	----------------------------

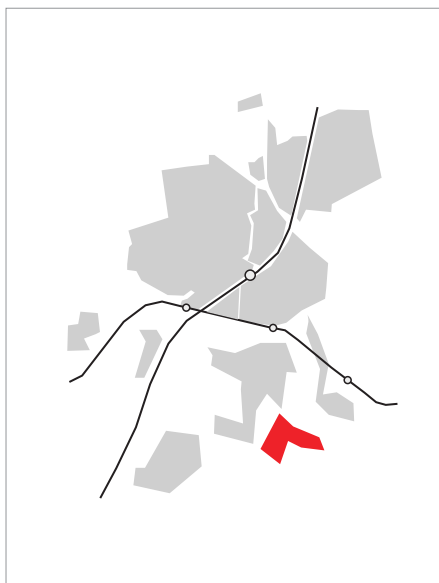
Anteil 7-16-Jährige	▲ 20,9% (11,1% Gesamtstadt)
---------------------	-----------------------------

Anteil 17- bis 67-Jährige	■ 63,2% (62,4% Gesamtstadt)
---------------------------	-----------------------------

Anteil über 67-Jährige	▼ 4,9% (19,9% Gesamtstadt)
------------------------	----------------------------

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum	2,5-3,5 km
------------------------	------------



Dorfstraße



Pferdekoppel



Teichstraße



Schusterredder



Querweg



Dorfstraße

Bebauungscharakter Dorfcharakter (1974 eingemeindet), alte Bauern- sowie Einfamilienhäuser prägend

Art des Wohnangebots Einfamilienhäuser

Größe ca. 21 ha

Einwohnerdichte (Ew./ha) 23

Nahversorgung keine Angebote im Stadtteil

**Öffentliche Orte
Soziale Infrastruktur** keine Angebote im Stadtteil, Kindergärten und Schulen in Nachbarstadtteilen bzw. im Ahrensburger Zentrum

Straßenräume Straßenzüge sind oft ohne Gehwege ausgestattet

Freiräume Große private Freiflächen sind vorherrschend und häufig in Form von Pferdezucht bewirtschaftet. Guter Bezug zu angrenzenden Landschaftsräumen.

Einwohnerzahl 489

Ausländeranteil 3,9%

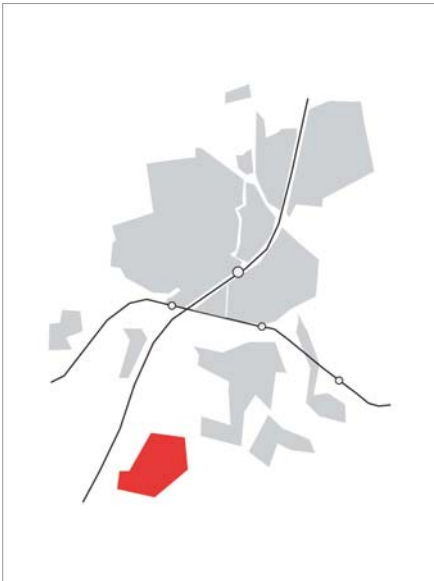
Anteil unter 7-Jährige ▲ 11,0% (6,7% Gesamtstadt)

Anteil 7-16-Jährige ▲ 20,9% (11,1% Gesamtstadt)

Anteil 17- bis 67-Jährige ■ 63,2% (62,4% Gesamtstadt)

Anteil über 67-Jährige ▼ 4,9% (19,9% Gesamtstadt)

Entfernung zum Zentrum 3,0-4,0 km



Neubaugebiet Am Kratt



Altenheim Tobias-Haus



Brauner Hirsch



Brombeerweg



Ortsrand



Pionierweg

Struktur

Bebauungscharakter

eingeschossige Einfamilienhausstruktur, Überformung durch Nachverdichtung, überwiegend in Zweitreihe mit Pfeifenstiellerschließung, Neubaugebiet am Kratt

Art des Wohnangebots

freistehende Einfamilienhäuser

Größe

ca. 86 ha

Einwohnerdichte (Ew./ha)

40

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung

Grundversorgung am Dänenweg

Öffentliche Orte
Soziale Infrastruktur

Grundschule, weiterführende Schulen im Ahrensburger Zentrum, Altenheim

Straßenräume

wenig begrünt

Freiräume

Nähe zu Naturschutzgebieten und Forst Hagen

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl

2038

Ausländeranteil

2,0%

Anteil unter 7-Jährige



7,1% (6,7% Gesamtstadt)

Anteil 7-16-Jährige



10,9% (11,1% Gesamtstadt)

Anteil 17- bis 67-Jährige



57,0% (62,4% Gesamtstadt)

Anteil über 67-Jährige

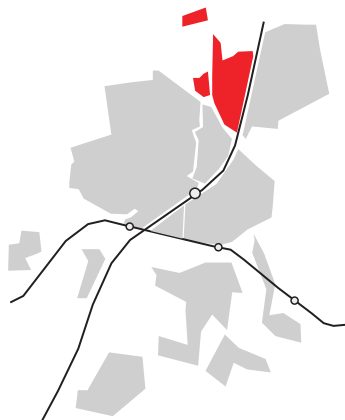


25,1% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum

3,0 - 4,5 km



Otto-Siege-Straße



Am Weinberg



Kremerbergredder



Grüne Mitte



Pellwormstieg



Kremerbergredder

Struktur

Bebauungscharakter

Neubaugebiet zwischen Lübecker Straße und Bahnlinie begonnen Ende der 70er, stark verkehrsberuhigte Quartiere mit unterschiedlichen Gebäudetypen. Kremerberg mit Mischung von Baualtersjahren und -typen

Art des Wohnangebots

gemischte Typologien in Gartenholz: Reihenhäuser (Westen), Zwei- bis Dreifamilienhäuser (Süden), Zeilenbauten im Osten mit bis zu 5- 6 Geschossen, Eigentum- und Mietwohnungsbau

Größe

ca. 61 ha

Einwohnerdichte (Ew./ha)

73

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung

Verbrauchermärkte im Gewerbegebiet, weitere Versorgung in Innenstadt

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten und Jugendtreff in Gartenholz, weiterführende Schulen im Ahrensburger Zentrum

Straßenräume

Überwiegend verkehrsberuhigt

Freiräume

Großzügige öffentliche Freiflächen, grüne Mitte in jedem Quartier, Fußwege verbinden die Quartiere miteinander

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl

4426

Ausländeranteil

6,0%

Anteil unter 7-Jährige



7,1% (6,7% Gesamtstadt)

Anteil 7-16-Jährige



9,7% (11,1% Gesamtstadt)

Anteil 17- bis 67-Jährige



61,9% (62,4% Gesamtstadt)

Anteil über 67-Jährige

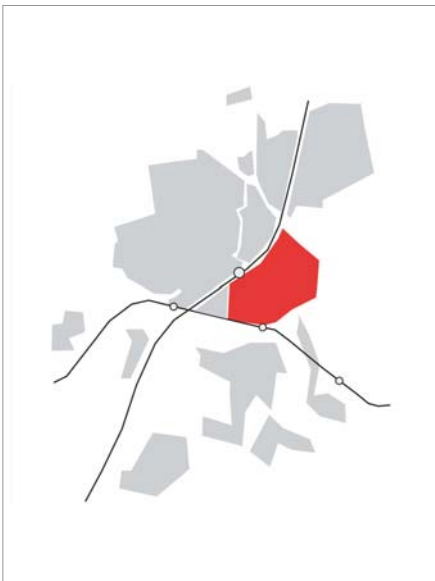


21,3% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum

0,5 - 2,0 km



Bismarckallee



Rickmerspark



Fasanenweg



Parkallee



Kirschplantage



Parkallee

Struktur

Bebauungscharakter	ältestes Wohngebiet vom Beginn des 20. Jahrhunderts mit bis zu dreigeschossiger, alter Villenbebauung, große Grundstücke, im Westen teilweise Nachverdichtung mit kleineren Grundstücken oder auch Mehrfamilienhäusern, Neubaugebiet im äußersten Westen (Kirschplantage)
--------------------	---

Art des Wohnangebots	überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, in Teilen Mehrfamilienhäuser
----------------------	--

Größe	ca. 143 ha
-------	------------

Einwohnerdichte (Ew./ha)	32
--------------------------	----

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung	Versorgung in der Innenstadt, einzelne Geschäfte an der Manhagener Allee
---------------	--

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur	Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen im Stadtteil
---	--

Straßenräume	Straßenzüge als Alleen mit teils sehr altem Baumbestand v.a. im Ostteil
--------------	---

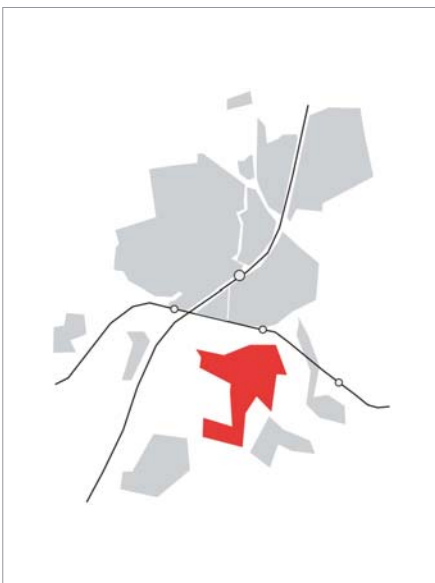
Freiräume	Auetal im Nordosten am Rand des Quartiers, große Privatgärten am Auerand und am Aalfang-Park
-----------	--

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl	4554
Ausländeranteil	5,7%
Anteil unter 7-Jährige	▼ 6,2% (6,7% Gesamtstadt)
Anteil 7-16-Jährige	▲ 11,4% (11,1% Gesamtstadt)
Anteil 17- bis 67-Jährige	▲ 64,4% (62,4% Gesamtstadt)
Anteil über 67-Jährige	▼ 18,0% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum	0,5-1,5 km
------------------------	------------



Am Rehm



Forsthof Hagen



Nachtigallenweg



Durchgrünter Straßenraum



Starweg



Nachtigallenweg

Struktur

Bebauungscharakter

geprägt durch die Lage am Forst und den Wiesen im Osten, eingeschossige Einfamilienhausstruktur, z.T. Nachverdichtung und Überformung, vergleichsweise kleine Grundstücke, Siedlungsränder z.T. nur einseitig bebaut

Art des Wohnangebots

überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teilweise 4-5 geschossige Zeilen als Mehrfamilienhäuser (Forsthof Hagen)

Größe

ca. 102 ha

Einwohnerdichte (Ew./ha)

29

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung

keine Angebote im Stadtteil, Ausnahme: Bäcker

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur

keine Angebote im Stadtteil, Kindergärten und Schulen in Nachbarquartieren

Straßenräume

Knickstruktur, überwiegend grün geprägte Straßenräume

Freiräume

Naturnähe, Blickbeziehungen zur Landschaft, angrenzende Naturschutzgebiete über Fußwegenetz erreichbar

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl

3003

Ausländeranteil

2,8%

Anteil unter 7-Jährige



6,0% (6,7% Gesamtstadt)

Anteil 7-16-Jährige



10,4% (11,1% Gesamtstadt)

Anteil 17- bis 67-Jährige



59,7% (62,4% Gesamtstadt)

Anteil über 67-Jährige



23,8% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum

1,5 - 3,0 km



Nahversorgung am Rosenweg



Neubaugebiet Buchenweg



Grünzug



Gesamtschule



Rantzaustraße



Schimmelmannstraße

Struktur

Bebauungscharakter	überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser aus den 30er/50er Jahren, oft überformt; Punkthochhäuser Hermann-Löns-Straße, Geschosswohnungsbau entlang der Stormarnstraße und Hamburger Straße, in Zeilen Am Neuen Teich und der Siedlung Reeshoop
--------------------	--

Art des Wohnangebots	überwiegend Einfamilienhäuser, in Teilen Mietgeschosswohnungsbau
----------------------	--

Größe	ca. 343 ha
-------	------------

Einwohnerdichte (Ew./ha)	37
--------------------------	----

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung	Grundversorgung u.a. am Rosenweg, am Wulfsdorfer Weg
---------------	--

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur	Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen im Stadtteil
---	--

Straßenräume	oftmals Alleecharakter in den Einfamilienhausgebieten
--------------	---

Freiräume	Öffentliche Grünflächen vernetzt, dadurch Rad- und Fußverkehr abseits der Straßen möglich, waldähnliche Gebiete bei den Schulen
-----------	---

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl	12726
---------------	-------

Ausländeranteil	4,5%
-----------------	------

Anteil unter 7-Jährige	▼ 5,4% (6,7% Gesamtstadt)
------------------------	---------------------------

Anteil 7-16-Jährige	▼ 9,5% (11,1% Gesamtstadt)
---------------------	----------------------------

Anteil 17- bis 67-Jährige	■ 62,2% (62,4% Gesamtstadt)
---------------------------	-----------------------------

Anteil über 67-Jährige	▲ 23,0% (19,9% Gesamtstadt)
------------------------	-----------------------------

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum	0,3-2,0 km
------------------------	------------



Bornkampsweg



Greelkamp



Bornkampsweg



Gut Wulfsdorf



Bornseck



Greelkamp

Struktur

Bebauungscharakter

Ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, verschiedene Gebäudetypen: Mischung von älteren Gebäuden und Neubauten (Baugebiet Allmende), identitätsprägendes Gut Wulfsdorf mit See und Gutshaus

Art des Wohnangebots

Ein- und Mehrfamilienhäuser, überwiegend Eigentum, ökologisches Wohnprojekt Allmende, Baugemeinschaften

Größe

ca. 16 ha

Einwohnerdichte (Ew./ha)

40

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung

Grundversorgung durch Hofladen im Gut Wulfsdorf

Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur

zwei Kindergärten im Stadtteil

Straßenräume

meist in Form von Alleen

Freiräume

Nähe zur Natur

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl

634

Ausländeranteil

6,6%

Anteil unter 7-Jährige



9,2% (6,7% Gesamtstadt)

Anteil 7-16-Jährige



12,7% (11,1% Gesamtstadt)

Anteil 17- bis 67-Jährige



69,4% (62,4% Gesamtstadt)

Anteil über 67-Jährige

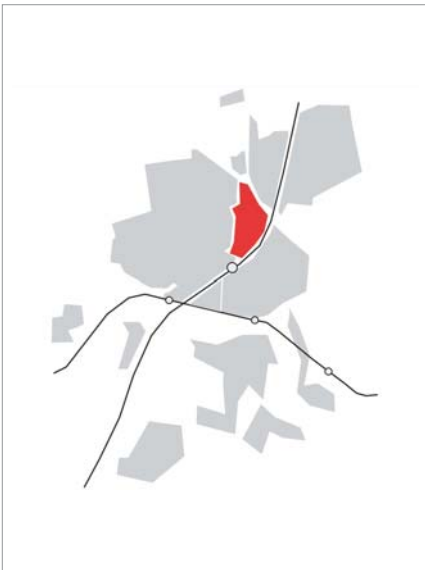


8,8% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum

2,5 - 4,0 km



Rathausplatz



Hagener Allee



Lohe



Große Straße



Rondeel



Große Straße

Struktur

Bebauungscharakter	sehr unterschiedliche Gebäudetypologien: Blockrandbebauung, im Bahnhofsumfeld und Nordosten Punkthochhäuser/Zeilenbebauung, im Bereich Lohe Einzelhäuser; Identitätsstiftende Merkmale: u.a. Rondeel, Rathaus mit Marktplatz, Große Straße, Alter Markt mit Schlosskirche, Schloss; Brachflächen an den Rändern des Zentrums
Art des Wohnangebots	vielerorts Wohnen in den oberen Geschossen, bis zu 10 Geschosse am Bahnhof und im Nordosten, Einfamilienhäuser im Bereich Lohe/Gericht
Größe	ca. 36 ha
Einwohnerdichte (Ew./ha)	51

Wohnumfeld und Grün

Nahversorgung	Angebote in allen Bereichen des täglichen und langfristigen Bedarfs
Öffentliche Orte Soziale Infrastruktur	Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe; zahlreiche soziale und kulturelle Angebote
Straßenräume	überwiegend begrünte öffentliche Räume; in Teilen Handlungsbedarf
Freiräume	Schlosspark/Aue im Norden, Große Straße, Stormarnplatz, Rathausplatz

Einwohnerstruktur (31.12.2007)

Einwohnerzahl	1851
Ausländeranteil	11,6%
Anteil unter 7-Jährige	▼ 6,5% (6,7% Gesamtstadt)
Anteil 7-16-Jährige	▼ 9,1% (11,1% Gesamtstadt)
Anteil 17- bis 67-Jährige	▲ 64,0% (62,4% Gesamtstadt)
Anteil über 67-Jährige	▲ 20,4% (19,9% Gesamtstadt)

Erreichbarkeit

Entfernung zum Zentrum	-
------------------------	---