

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg hat am 19.09.2007 beschlossen, für den Bereich zwischen Hermann-Löns-Straße, Immanuel-Kant-Straße, Gerhart-Hauptmann-Straße und Stormarnstraße den Bebauungsplan Nr. 90 aufzustellen.

Im April 2008 wurde zur Klärung der planerischen Rahmenbedingungen und Herausbildung städtebaulicher Leitideen die Erarbeitung eines Rahmenplanes zum Quartiersumbau Reeshoop durch die Stadt Ahrensburg in Auftrag gegeben. Dessen Inhalte und Ergebnisse bilden eine wesentliche Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 90. Der Rahmenplan umfasst allerdings nicht das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes, sondern konzentriert sich auf das Wohngebiet zwischen der Stormarnstraße, Hermann-Löns-Straße sowie der beidseitigen Bebauung an der Immanuel-Kant-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße. Ziel des Rahmenplanes ist es, dort einen stufenweisen Umbau des Wohnquartiers durch Neubau und Ersatz der vorhandenen Bausubstanz zu erreichen. Innerhalb dieses Prozesses zum Stadtumbaus soll auch die Zahl der Wohneinheiten von ca. 960 auf ca. 1150 erhöht werden, weil der Standort heute in Relation zur Zentralität im Ahrensburger Stadtgefüge eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte aufweist. Der Rahmenplan zeigt ein Bauungskonzept in mehreren zeitlich gestaffelten Baustufen auf, um einen möglichst sozialverträglichen Ersatz der Bausubstanz zu erreichen. Das Gebiet entspricht nach heutigen Maßstäben nicht mehr den Anforderungen, die an eine zeitgemäße Wohnnutzung gestellt werden. Eine ineffiziente Energieverwertung, ungeordnete Grünräume und zu kleine Wohnungszuschnitte machen eine Neuordnung des Gebietes notwendig. Ebenso benötigen große Teile des Gebietes eine verbesserte Zuordnung der Gebäude mit den umgebenden Grünräumen.

Für die Randbereiche des Plangebietes gilt es, langfristig den Bestand zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Umfang zu ermöglichen. Dies gilt im Besonderen für die städtebaulichen Situationen am Reeshoop, da sich dieser Straßenzug zu einem belebten und verkehrsreichen Stadteingang entwickelt hat. Hier soll auch eine stadtverträgliche Verdichtung ermöglicht werden, die aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum Ahrensburg städtebaulich angemessen ist.

Ziel und Zweck der Planung ist es vorrangig, eine Neuordnung des inneren Gebietes zu erreichen und den geplanten Abriss- sowie die Neubaumaßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die langfristige Sicherung von öffentlichen Wander- und Gehwegen durch das Gebiet sowie insgesamt eine Optimierung des ruhenden Verkehrs erreicht werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 90 basiert auf dem Rahmenplan zum Quartiersumbau Reeshoop.

Das Quartier entlang Hermann-Löns-Straße, Stormarnstraße und beiderseits der Gerhart-Hauptmann-Straße und Immanuel-Kant-Straße wird insgesamt als aufgelockerte 3-4 geschossige Winkel- und Zeilenbebauung um eine Grüne Mitte herum neu gegliedert. Westlich der Immanuel-Kant-Straße werden etwas höher verdichtete Ensembles mit Tiefgaragen geplant, weil dieser Bereich gesamtstädtisch eine höhere Zentralität als die weiter westlich gelegenen Teile des Plangebietes. Dort sind etwas aufgelockerte paarweise angeordnete Gebäudezeilen mit halböffentlichen Erschließungshöfen und privaten Gärten geplant. Diese orientieren sich von der Grundstruktur her an der Bestandsbebauung. Durch die paarweise Anordnung der Baukörper sollen Nachbarschaften gebildet und deren Beziehungen zueinander gestärkt werden. Das westliche Teilgebiet mit der etwas geringeren Dichteausweisung orientiert sich darüber hinaus zur grünen Mitte hin, um den Charakter eines durchgrünten Wohngebietes zu betonen.

Durch die Integration von ca. 1.100 neuen privaten Stellplätzen in Tiefgaragen oder hofartigen Stellplatzanlagen wird das Wohnumfeld gegenüber der heutigen Situation vom ruhenden Verkehr deutlich entlastet.

Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Baugebiete sollen primär bestandsorientiert gesichert werden, sowie die Möglichkeit einer moderaten Dichteerhöhung aufweisen. Besonders für den Bereich westlich des Reeshoop ist langfristig die Möglichkeit zur einer straßenbegleitenden städtebaulich aufwertenden Randbebauung gegeben. Der Bezug zur nahe gelegenen Innenstadt wird durch die neue Verdichtung im Osten des Gebietes hergestellt.

Die grüne Mitte innerhalb des Quartiers stellt ein wichtiges Gestaltungselement dar und besitzt besonders für die Bewohner ein hohes Aufenthaltspotential. Diese grüne Quartiersmitte dient aber nicht nur als Spiel- und Aufenthaltsfläche sondern verbindet auch das Quartier in alle vier Himmelsrichtungen mit den Nachbarquartieren und integriert sich damit in das Ahrensburger Wander- und Wegenetz.