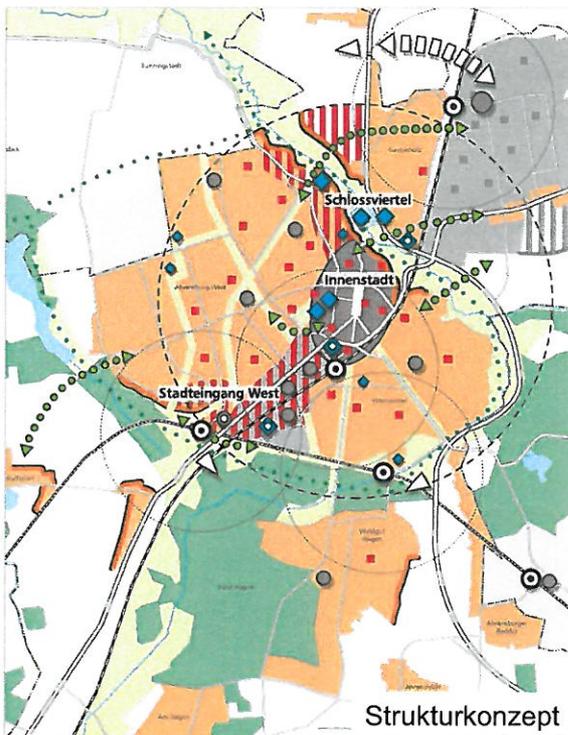


## Grundlagen: ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030



### Räumliche Handlungsschwerpunkte

- **Innenentwicklung**, Deckung der Wohnraumbedarfe vorrangig im Siedlungskern
- Stärkung der **Innenstadt**, räumlich und funktional
- Aufwertung **Stadteingang West** als Auftakt für die Kernstadt
- **Schlossviertel**: Verbindung von Innenstadt, nördlichen Stadtteilen und Gewerbegebiet

## Grundlagen: Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzepts



### Aspekte der Wohnungsbauentwicklung

- Nachfragetrend: zentrale Orte mit guter Infrastruktur, in Ahrensburg Innenstadt und deren Ränder
- Wachsende Vielfalt der Lebensstile, aber „klassische“ Wohnformen machen Großteil der Nachfrage aus: mittelgroße Eigentumswohnungen und „Einfamilienhäuser“ mit Gartenbezug
- Hauptnachfragegruppen: Familien (Haushalte mit Kindern), kinderlose Paare
- Empfehlung bei Neubaugebieten: je ein Drittel Einzel- und Doppelhäuser, verdichtete Eigenheime (Reihenhäuser) bzw. Geschosswohnungen

## Schlossviertel – im ISEK definierter räumlicher Handlungsschwerpunkt



- Entwicklungspotenziale für Wohnungsbau: u.a. Schacht-Gelände
- Neuordnung der Sport- und Freizeiflächen, Erneuerung Altenheim, Schlossschule
- Ansiedlung weiterer Kultur- und Freizeitangebote, Infrastrukturerweiterung
- Bebauung des südlichen Teils von Erlenhof: innenstadtnahes Wohnen
- Neue Wegeverknüpfungen

Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Grundlagen: Erwartungen aus der Zukunftswerkstatt

- Ahrensburg: lebens- und liebenswert für alle Generationen
- Neue Wohnformen (z.B. speziell für Jugendliche, für Senioren oder „autofreies Wohnen“)
- Bezahlbarer Wohnraum
- Anbindung der Wohnquartiere an die Innenstadt und untereinander verbessern
- Ausrichtung der Bautätigkeit an vorhandener Infrastruktur und an den Bahnhöfen
- Bei neuen Baugebieten: intensive Untersuchung der Umweltbelange
- Wohnungsbau auf dem „Schacht-Gelände“



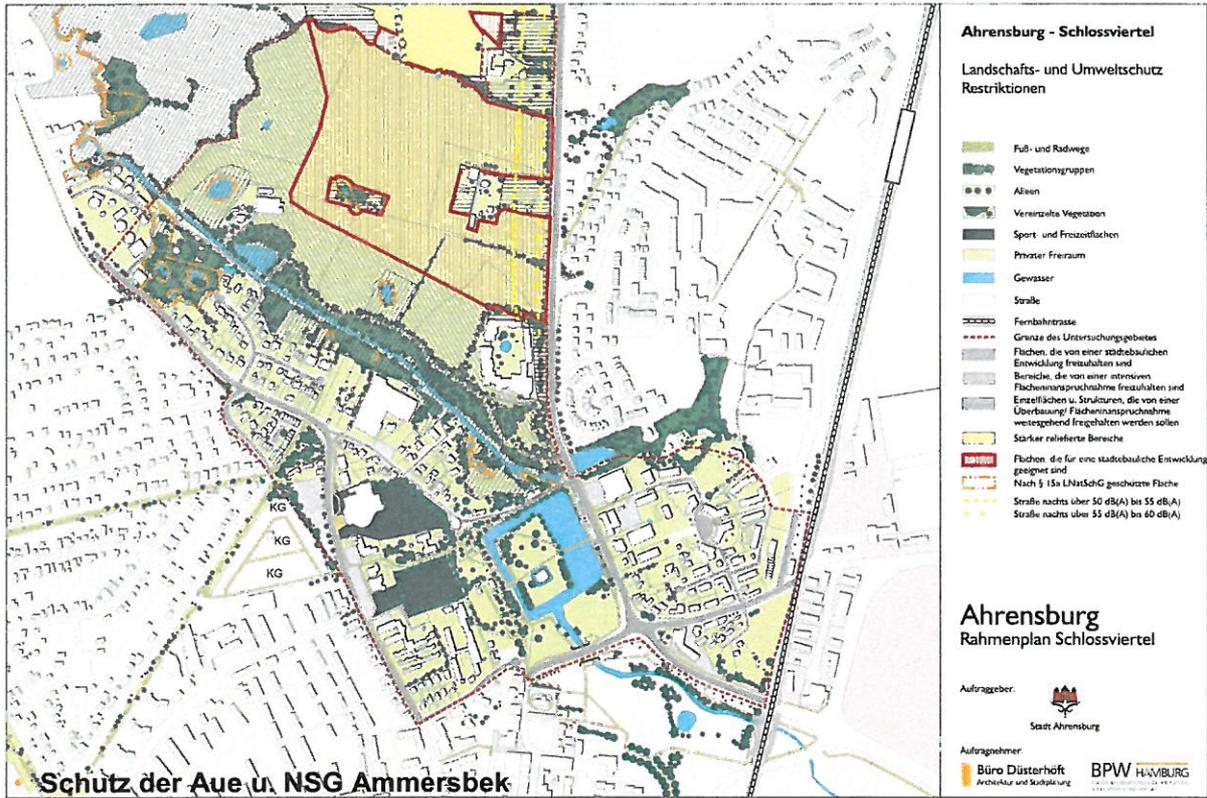
Zukunftswerkstatt

AHRENSBURG

Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

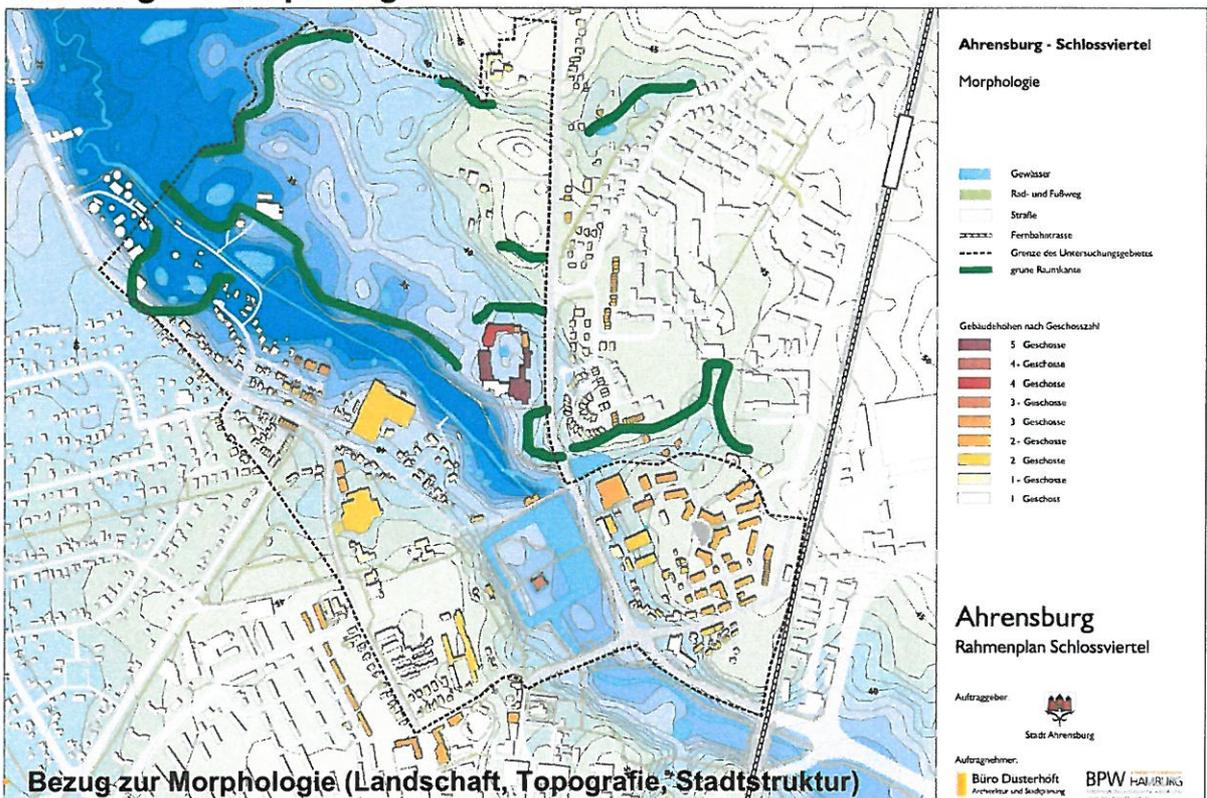
# Grundlagen: Landschafts- und Umweltschutz - Restriktionen



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

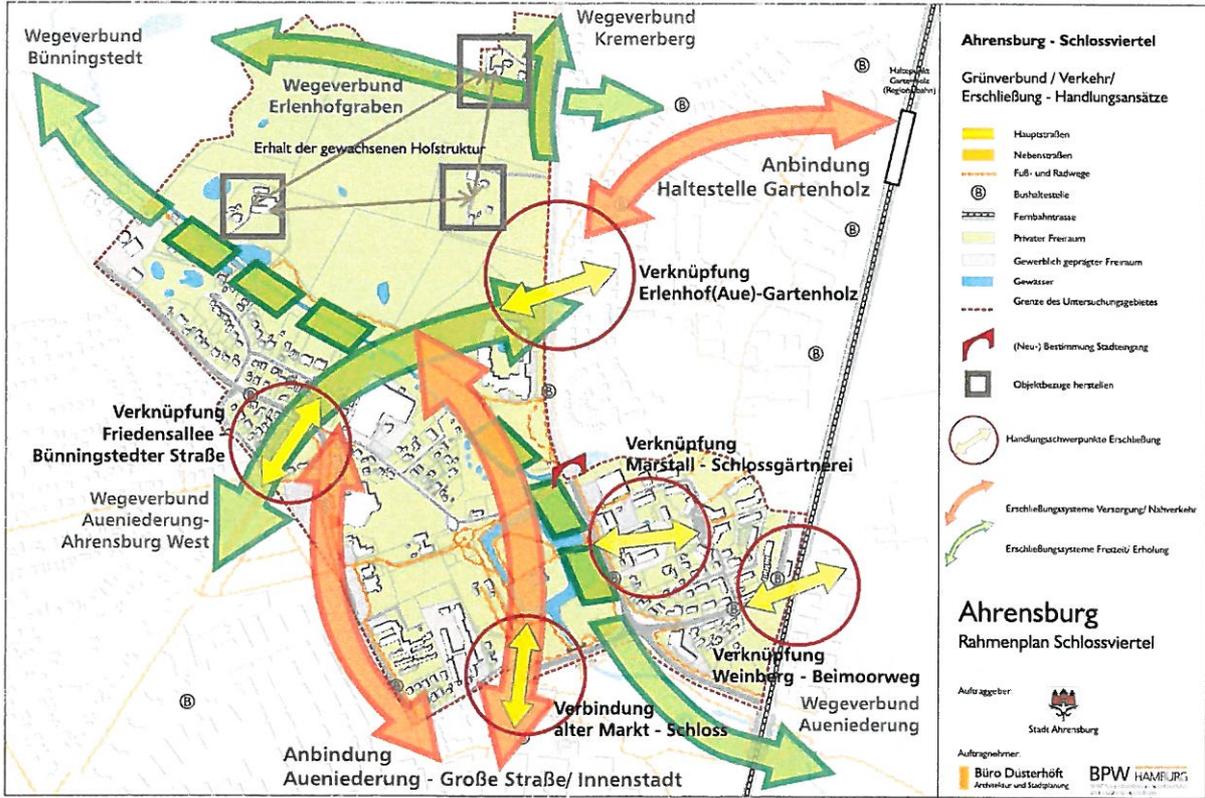
# Grundlagen: Morphologie



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

# Konzeptentwicklung: Grünverbund / Verkehr / Erschließung



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

# Konzeptentwicklung Grünachsen

- Fortsetzen der Grünachsen Ahrensburgs

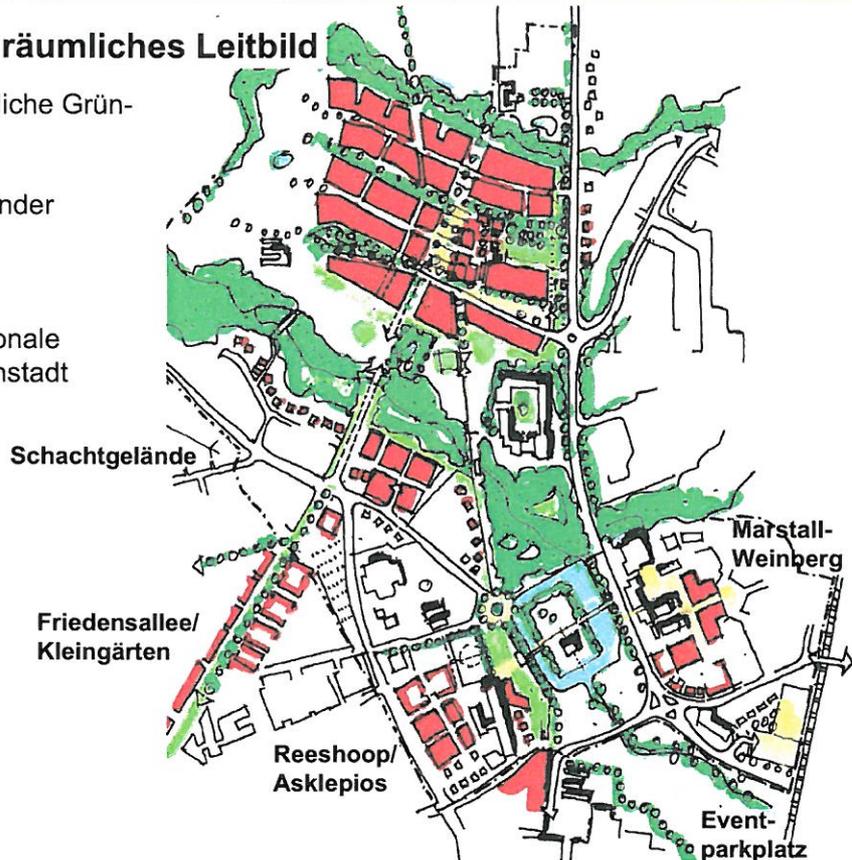


Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Konzeptentwicklung: räumliches Leitbild

- Einbindung in das überörtliche Grün- und Wegenetz
- Freihalten der Aue, Aueränder
- Freiräume im Quartier
- Städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit der Innenstadt

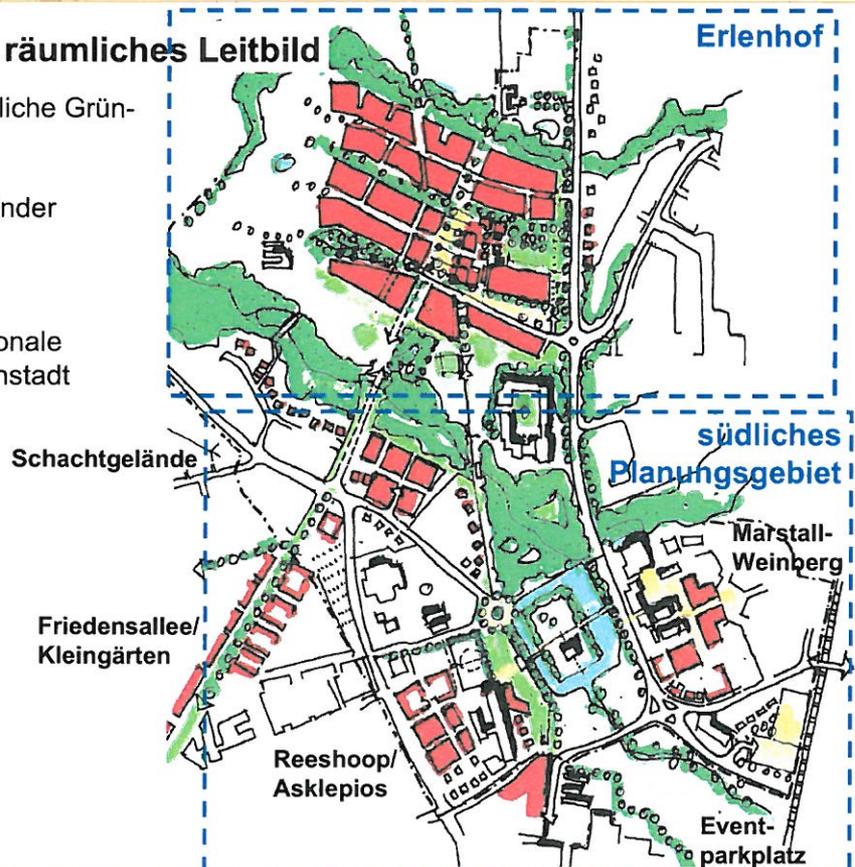


Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Konzeptentwicklung: räumliches Leitbild

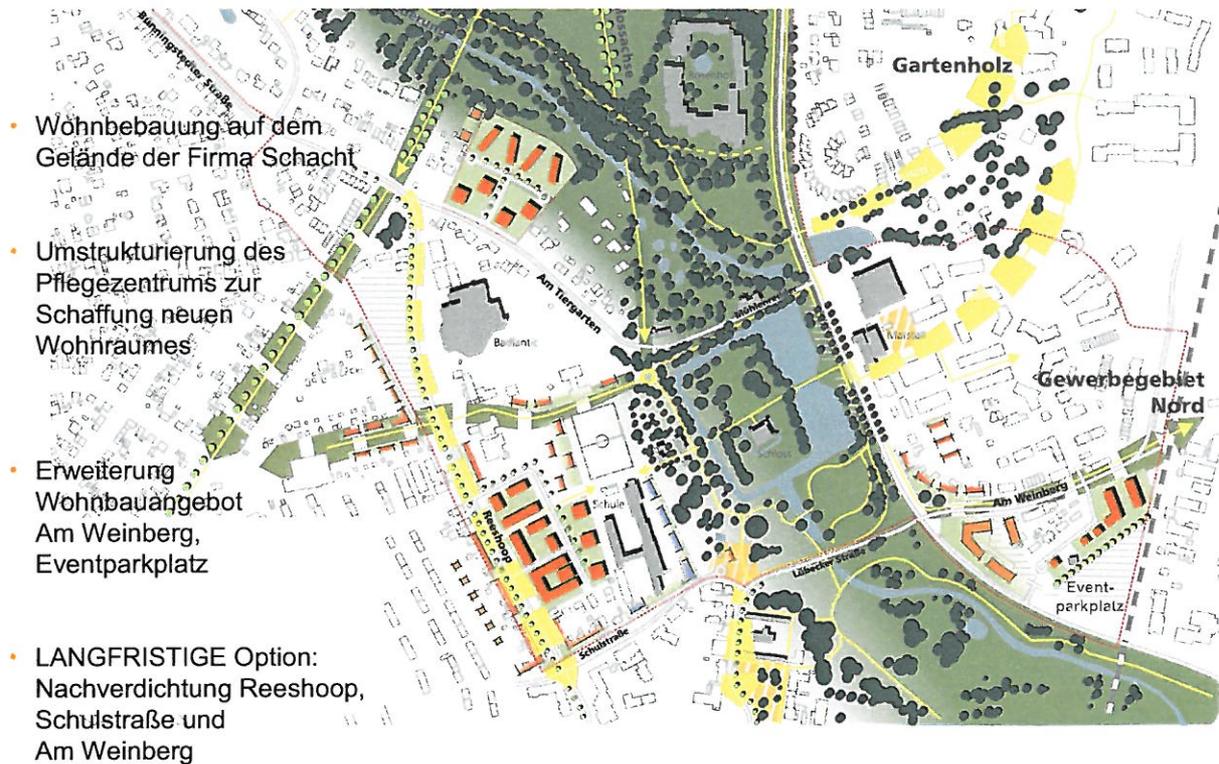
- Einbindung in das überörtliche Grün- und Wegenetz
- Freihalten der Aue, Aueränder
- Freiräume im Quartier
- Städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit der Innenstadt



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## südliches Planungsgebiet: Rahmenplanentwurf

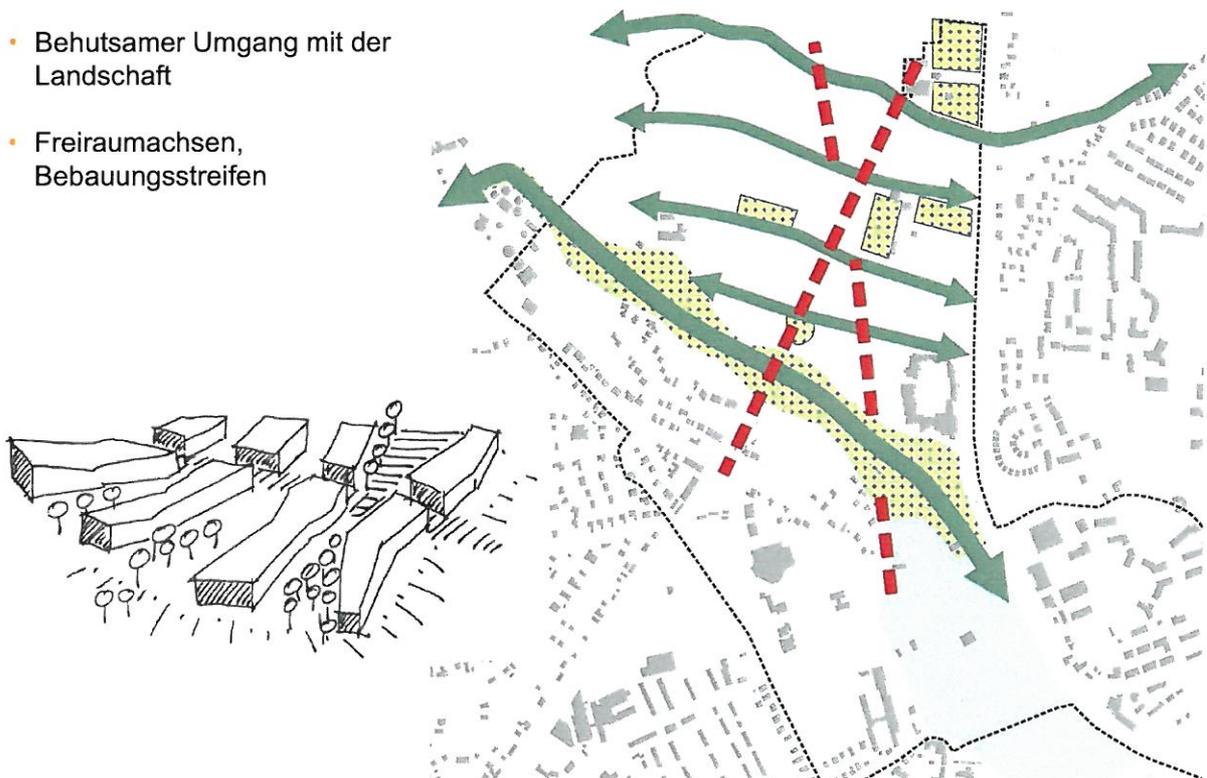


Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Erlenhof: Leitgedanke

- Behutsamer Umgang mit der Landschaft
- Freiraumachsen, Bebauungstreifen



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Erlenhof: Rahmenplanentwurf

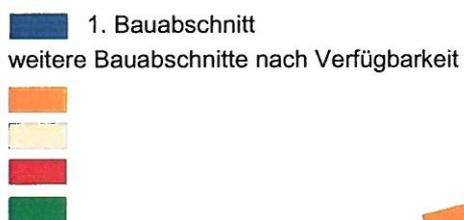


- Starke städtebauliche Struktur
- Angebote Infrastruktur (Kita, Handel, priv. Dienstleistung)
- Attraktive Wohnlagen für alle
- Mischung von Wohnformen und Wohnansprüchen
- Familienfreundlich und sozial

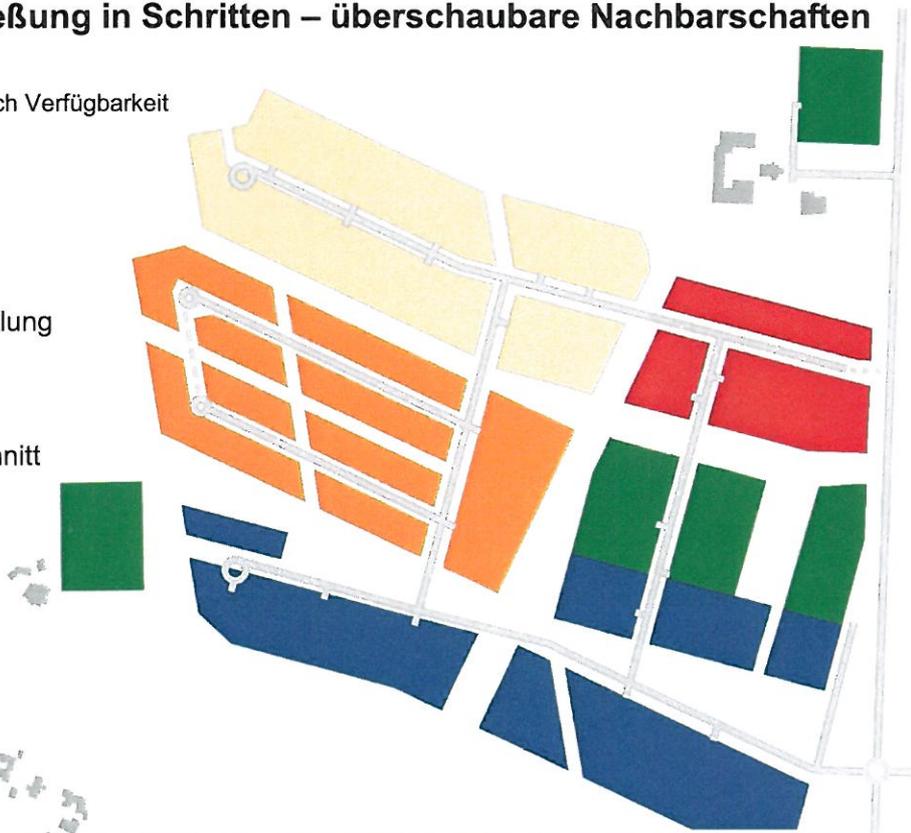
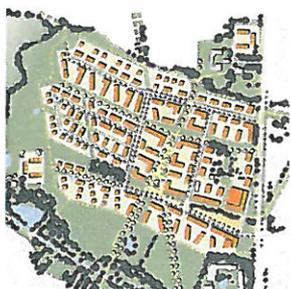
Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Erlenhof: Erschließung in Schritten – überschaubare Nachbarschaften



- Stufenweise Entwicklung
- Baufeldtrennung
- Ab erstem Bauabschnitt flexibler Ausbau



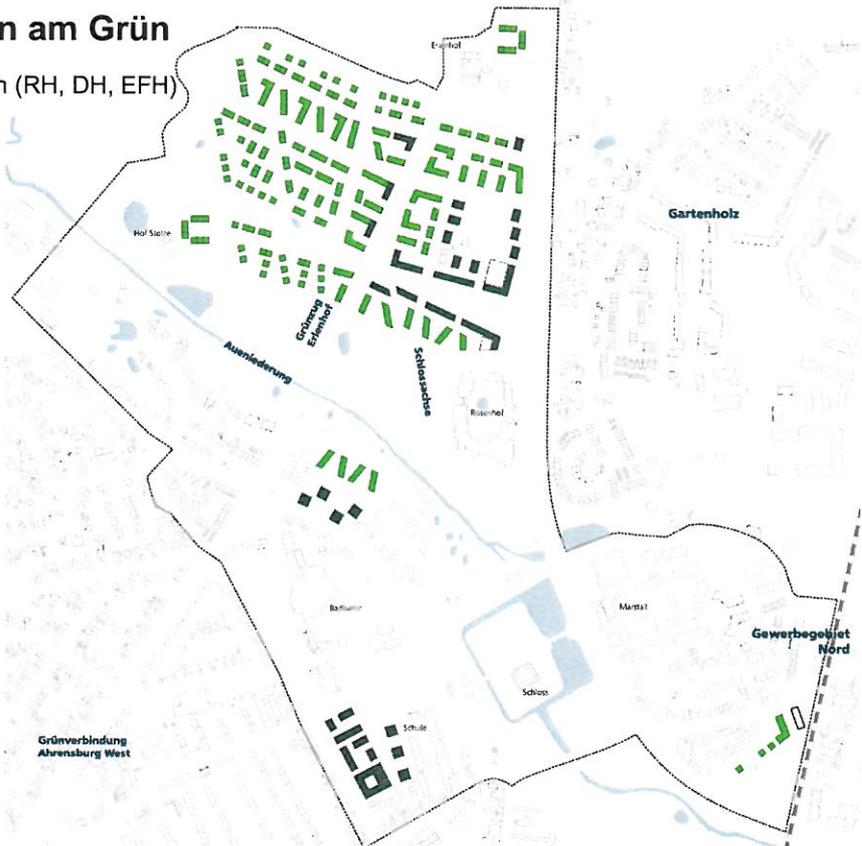
Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Wohnqualität: Wohnen am Grün

- Gartenbezogenes Wohnen (RH, DH, EFH)
- Mehrfamilienhäuser

- Stärkerer Gartenbezug am Auerand
- Hoher Anteil an garten- und landschaftsbezogenem Wohnen
- Höherer Anteil Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nähe zu Stadtzentrum und Schule



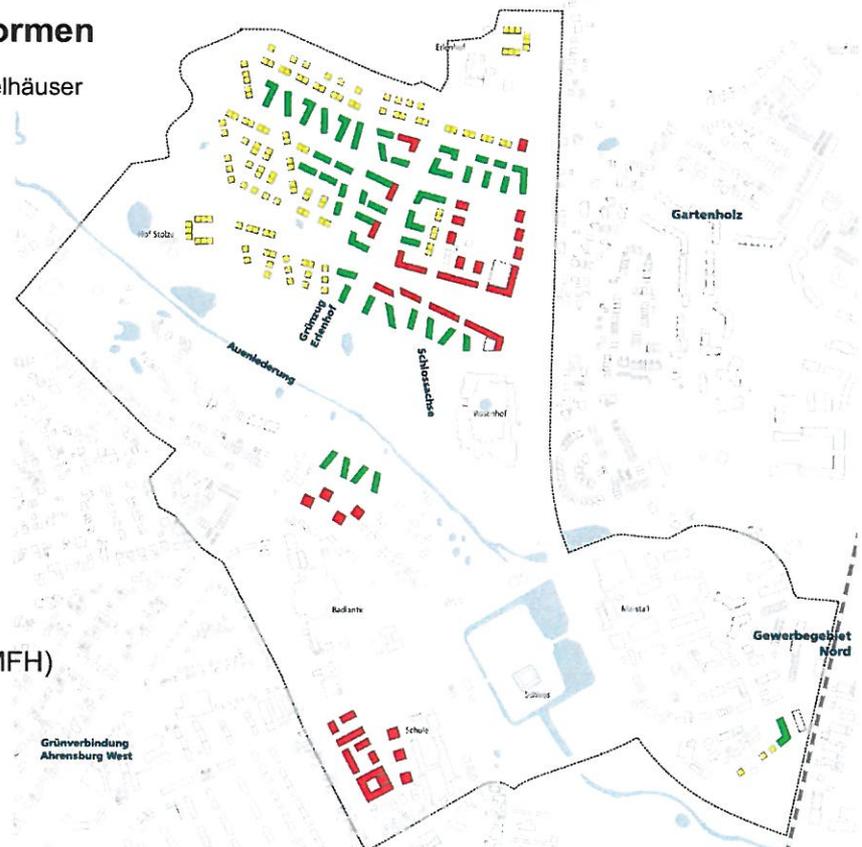
Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Wohnqualität: Wohnformen

- Einfamilienhäuser / Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbe

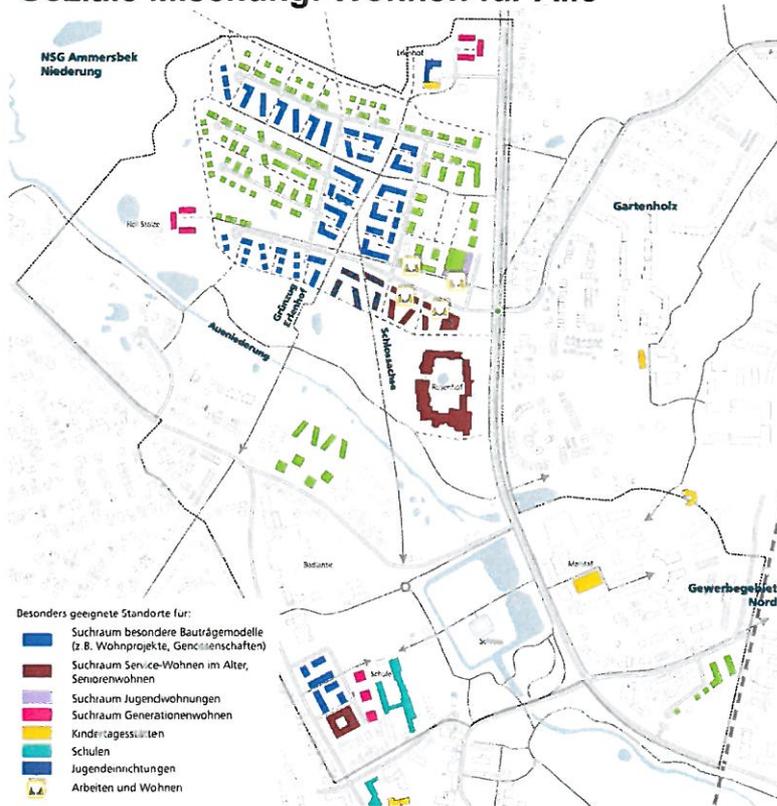
- Kleinteilige Mischung von Bautypen (EFH/DH, RH, MFH)
- Verdichtete Eigenheime
- Soziale Mischung



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Soziale Mischung: Wohnen für Alle



- Bautypen für generationenübergreifendes Wohnen
- Kombination von Wohnen und Arbeiten in der Quartiersmitte
- Integration älterer und pflegebedürftiger Menschen in der Quartiersmitte
- Servicewohnen im Alter in Nähe des Rosenhofes
- Typologien für gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Bauträgermodelle
- Jugendwohnungen im Zentrum des Quartiers
- Gemeinschaft und Identifikation fördernde Bautypen

Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## nachhaltige Mobilität

- Sichere und kurze Fuß- und Radwegeverbindungen
- Förderung Ressourcen schonender Mobilitätsangebote
- Nähe zu öffentlichen Nahverkehrshaltestellen
- Vorhandenes Nahverkehrsangebot nutzen



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## nachhaltige Mobilität: Erschließung und Wegenetz

- Kurze und sichere Wege
- Trennung von motorisiertem und nicht-motorisiertem Verkehr
- Attraktive Verknüpfung mit der Innenstadt, Ahrensburg West und dem Gartenholz (S-Bahn)

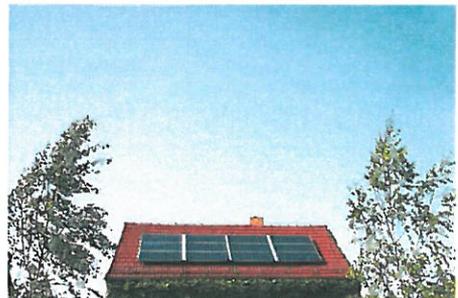


Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Klimaschutz / ökologische Aspekte

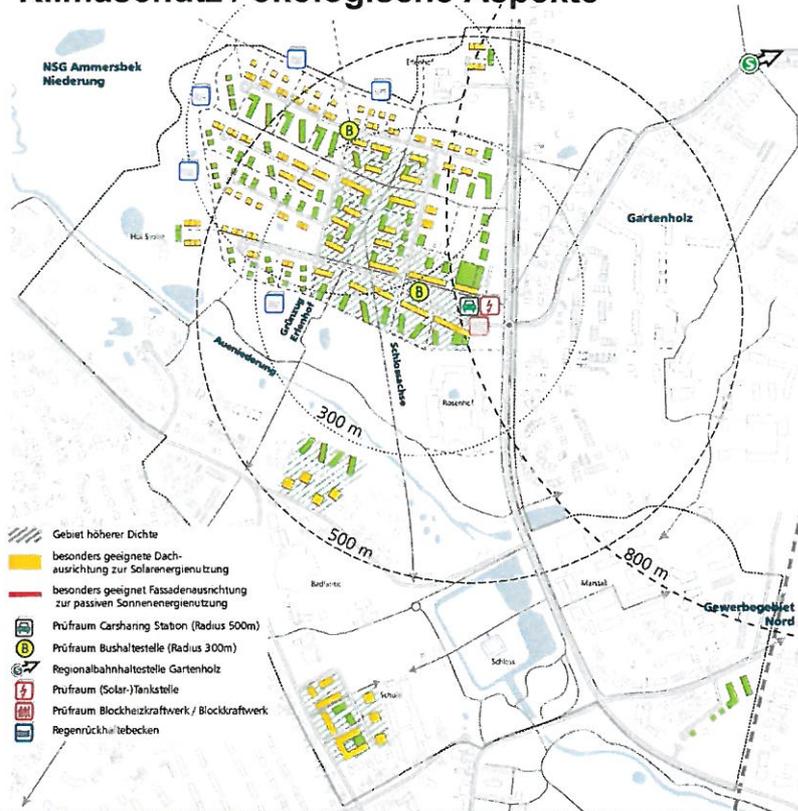
- Sparsamer Umgang mit Flächen
- Reduzierung Energieverbrauch
- Verbesserung der Energieeffizienz
- Hohe Anteile erneuerbarer Energien
- Schutz der Aue



Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Klimaschutz / ökologische Aspekte



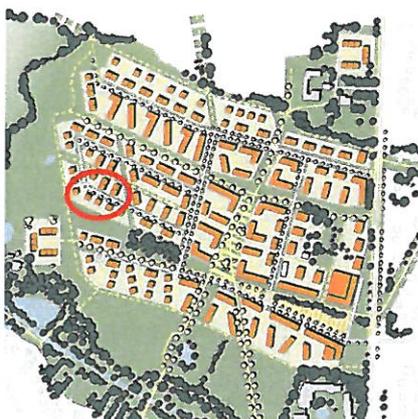
- Geringer Flächenverbrauch durch höhere Dichte
- Höhere Dichte im Bereich des Quartierszentrum
- Regenrückhaltebecken zum Schutz der Aue
- Internes Wege- und Freiraumverbundsystem zum Schutz der Aueniederung vor zu starker Nutzung
- Dachflächen in Südlage zur Nutzung von Solaranlagen
- Südfassaden für passive Solarenergienutzung
- CarSharing Station
- Anbindung an Buslinien (Buslinien 568, 569, 769)

Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

## Klimaschutz / ökologische Aspekte : reduzierter Flächenverbrauch

- Reduzierter Flächenverbrauch durch höhere Dichte auch in Einfamilienhausbebauung
- Raumbildung durch hohe Dichte und Baukörpergestalt



Werderau, Nürnberg



Gerwigstraße, Pforzheim

Ahrensburg 08. Juli 2010

BÜRO DÜSTERHÖFT - BPW HAMBURG

# Rahmenplanentwurf Schlossviertel

