



# Schlossviertel Ahrensburg

Wohnen zwischen Stadt und Land  
Städtebaulicher Rahmenplan

Im Auftrag der Stadt Ahrensburg

BPW Hamburg  
Büro Düsterhöft

August 2010

# Schlossviertel Ahrensburg

Wohnen zwischen Stadt und Land  
Städtebaulicher Rahmenplan

Im Auftrag der Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt  
Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg  
Ansprechpartnerin: Stefanie Mellinger  
04102 - 77234 stefanie.mellinger@ahrensburg.de



Büro Düsterhöft

Architektur und Stadtplanung

Schaartor 1, 20459 Hamburg

040 - 88168430, info@duesterhoeft-hh.de

Bearbeitung: Roswitha Düsterhöft

Mitarbeit: Torsten Schibisch

 **Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

BPW Hamburg

Jochumsen Schneider GbR

Stadtplanung Forschung Beratung

Bahrenfelder Chaussee 49 22761 Hamburg

040 - 48 40 18 0 info@bpw-hamburg.de

Bearbeitung: Frank Schneider

Mitarbeit: Ole Jochumsen, Katrin Hovy

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

August 2010

# Planwerke

## Grundlagen

Gebietseinteilung .....	11
-------------------------	----

## Bestandsanalyse

Bauliche Struktur.....	16
Soziale Infrastruktur .....	17
Gewerbe.....	18
Verkehr und Erschließung.....	20
Landschaft und Natur.....	22
Restriktionen .....	24
Anforderung an die Konzeptentwicklung .....	28

## Konzept

Schwarzplan.....	33
Rahmenplan (räumliches Strukturkonzept).....	34
Bautypen .....	42
Nutzungsverteilung .....	43
Geschosse und Dachneigung.....	44
Städtebauliche Bilanz .....	45
Wohnen mit Gartenbezug .....	47
Soziale Mischung.....	53
Nachhaltige Mobilität / Klimaschutz .....	60

# Inhalt

## Zwischen Stadt und Land - Einleitung

Aufgaben des städtebaulichen Rahmenplanes.....	5
Vorgehen und Methodik.....	6

## Grundlagen

Anlass der Planung .....	8
Vorgaben des ISEK.....	9
Das Untersuchungsgebiet / Teilbereiche.....	10

## Bestandsanalyse

Bau- und Raumstruktur.....	13
Nutzungsstruktur.....	14
Verkehr und Erschließung .....	19
Landschaftsbild und Grünflächen .....	21
Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse, Restriktionen.....	23
Stärken- und Schwächenanalyse.....	25
Anforderung an die Konzeptentwicklung .....	27

## Neue Wege - Konzept

Leitgedanke .....	30
Räumliches Leitbild .....	31
Teilbereiche.....	35
Wohnqualität.....	46
Öffentliche Räume .....	54
Nachhaltige Mobilität .....	59
Klimaschutz .....	61

## Empfehlungen

Schritt nach vorn / Handlungsempfehlungen.....	62
Akzeptanz.....	63
Qualität .....	64
Verbindlichkeit.....	65
Entwicklungsschritte.....	66

## Appendix

Fachplanergruppe / Literatur / Abbildungen .....	67
--	----

Leerseite



Schloss und Gut Ahrensburg um 1935  
 Quelle: Realisierungskonzept  
 Schlosspark Aue Innenstadt

# Zwischen Stadt und Land

## Das Schlossviertel als räumlicher Handlungsbaustein der Stadtentwicklung

Mit der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der hier untersuchte Teilbereich der Stadt Ahrensburg als einer von drei räumlichen Handlungsschwerpunkten der gesamtstädtischen Entwicklung festgelegt.

Das Schlossviertel - im Norden zwischen Reeshoop und dem Erlenhof gelegen - an der Nahtstelle zwischen Stadt- und Naturraum, schließt an die nördliche Innenstadt zu beiden Seiten der Aueniederung an.

Ausgehend von den Wachstumsprognosen für die Stadt Ahrensburg und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum konkretisiert der hier vorgelegte städtebauliche Rahmenplan die Ansätze aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Zielsetzung ist die Entwicklung eines sozial- und umweltverträglichen Konzeptes für das Schlossviertel, welches das vorhandene Stadtgefüge komplettiert und Aue und Schloss seiner Bedeutung für die Stadt entsprechend in Wert setzt.

Das Konzept erfüllt die Anforderungen an:

- Schaffung von nachhaltig nutzbarem und finanzierbarem Wohnraum,**
- Bildung sozialer Nachbarschaften und Quartiere,**
- Sicherung und Ausbau der Versorgungssituation,**
- Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur,**
- Schutz von Landschaft und Kulturgütern,**
- Sichere und komfortable Verknüpfung von Teilbereichen.**

Die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes haben eine unterschiedliche zeitliche Dimension. Einige Bereiche können kurzfristig entwickelt werden. Andere hingegen sind auf lange Sicht Veränderungen unterworfen, für die der Rahmenplan die Leitlinie für eine geordnete langfristige Entwicklung darstellt.



Wohnen....



In unterschiedlicher Dichte...



Gewerbe...



Kultur...



Landschaftspark...



Natur und Landwirtschaft...

...vielfältige Nutzungen zwischen Innenstadt und Elenhof.

# Aufgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes

Die Rahmenplanung hat im Gegensatz zur Bauleitplanung eine rein informelle Bedeutung. Die Aussagentiefe der Rahmenplanung liegt zwischen der des Flächennutzungsplanes und der des Bebauungsplanes. Anders als diese ist der städtebauliche Rahmenplan in seiner Art nicht durch den Gesetzgeber geregelt und vermittelt keine rechtsverbindlichen Aussagen.

Dennoch wird dieses Instrument der Stadtentwicklung zunehmend von Städten und Gemeinden angewendet, um zwischen den grobmaßstäblichen Aussagen der Flächennutzungsplanung und der kleinmaßstäblichen Bebauungsplanung durch Entwicklung räumlicher und funktionaler Konzepte für die geordnete Entwicklung eines Gebietes zu vermitteln.

Informelle Planungen wie der Rahmenplan dienen zudem der Information von Bürgern, Investoren und Behörden über die angestrebte Entwicklung des Planungsbereichs über einen längeren Zeitraum hinweg. Dadurch kann der städtebauliche Rahmenplan auch im Verwaltungshandeln die Funktion einer Leitlinie für die Entwicklung und Bewertung zukünftiger Maßnahmen und Projekte einnehmen. Rahmenpläne sind in der Regel räumlich und funktional auf bestimmte städtebauliche Entwicklungsaufgaben begrenzt oder auf gezielte Fragestellungen zur Behebung von Missständen fokussiert.

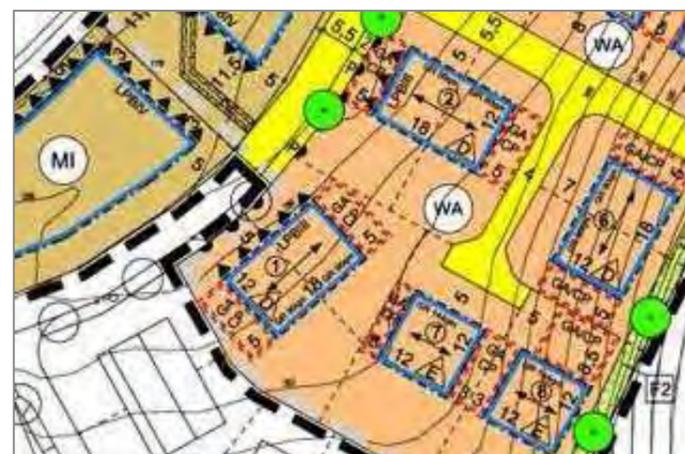
Anlass für die Entwicklung städtebaulicher Rahmenpläne ist häufig die Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes so wie dies auch in Ahrensburg der Fall ist. Bei der integrierten Betrachtung der gesamtstädtischen Entwicklung werden Vertiefungsbereiche deutlich, die eine Schlüsselposition für die gesamte zukünftige Entwicklung innehaben. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, vor der endgültigen Umsetzung neuer Maßnahmen diese städtischen Bereiche eingehender zu untersuchen und konkretere räumliche und funktionale Konzepte zu erarbeiten als dies auf der Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes möglich ist.

Die Rahmenplanung ermöglicht über die räumliche Komponente hinaus eine vertiefende Betrachtung sozialer, funktionaler, sozioökonomischer, ökologischer und gestalterischer Aspekte in einem Maße, das über den Detailgrad der Bauleitplanung hinausgeht.

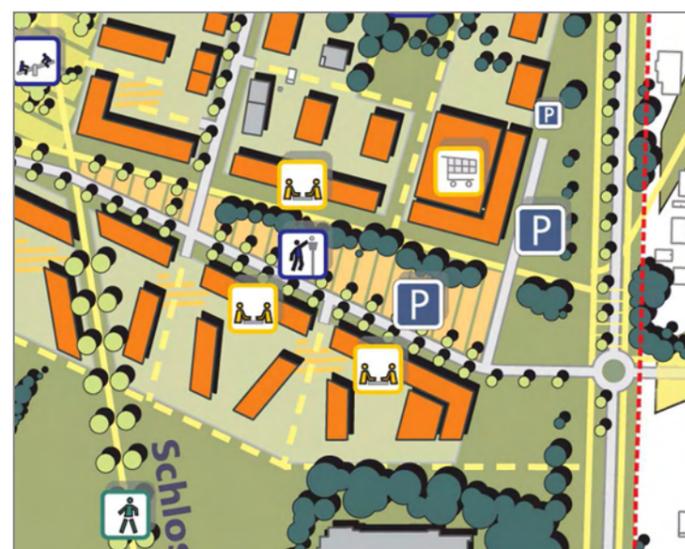
Rahmenpläne werden zudem häufig Architektenwettbewerben oder Gutachterverfahren vorgeschaltet, um Projekte im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung des betreffenden Stadtbereiches zu steuern.



Bsp.: Flächennutzungsplan...



Bsp.: Bebauungsplan...



Auszug: Städtebaulicher Rahmenplan. Drei Planwerke mit unterschiedlicher Detailtiefe und Rechtsverbindlichkeit

## Vorgehen und Methodik

Vor der Entwicklung der Leitgedanken, des räumlichen Leitbildes und des baulich-räumlichen Konzepts stand die Bestandserfassung und die Gebietsanalyse.

Mit Hilfe von Ortsbegehungen, Fotodokumentation und Auswertung vorhandenen Kartenmaterials und anderen Datenquellen wurde der Bestand hinsichtlich der Themenkomplexe:

- Bau- und Raumstrukturen, öffentliche Räume,
- Nutzungsverteilung, Versorgung, soziale Infrastruktur,
- Erschließung und Vernetzung,
- Landschaftsbild, Grünflächen, Natur und Umwelt,
- Planungsrecht und Eigentumsverhältnisse, erfasst und bewertet.

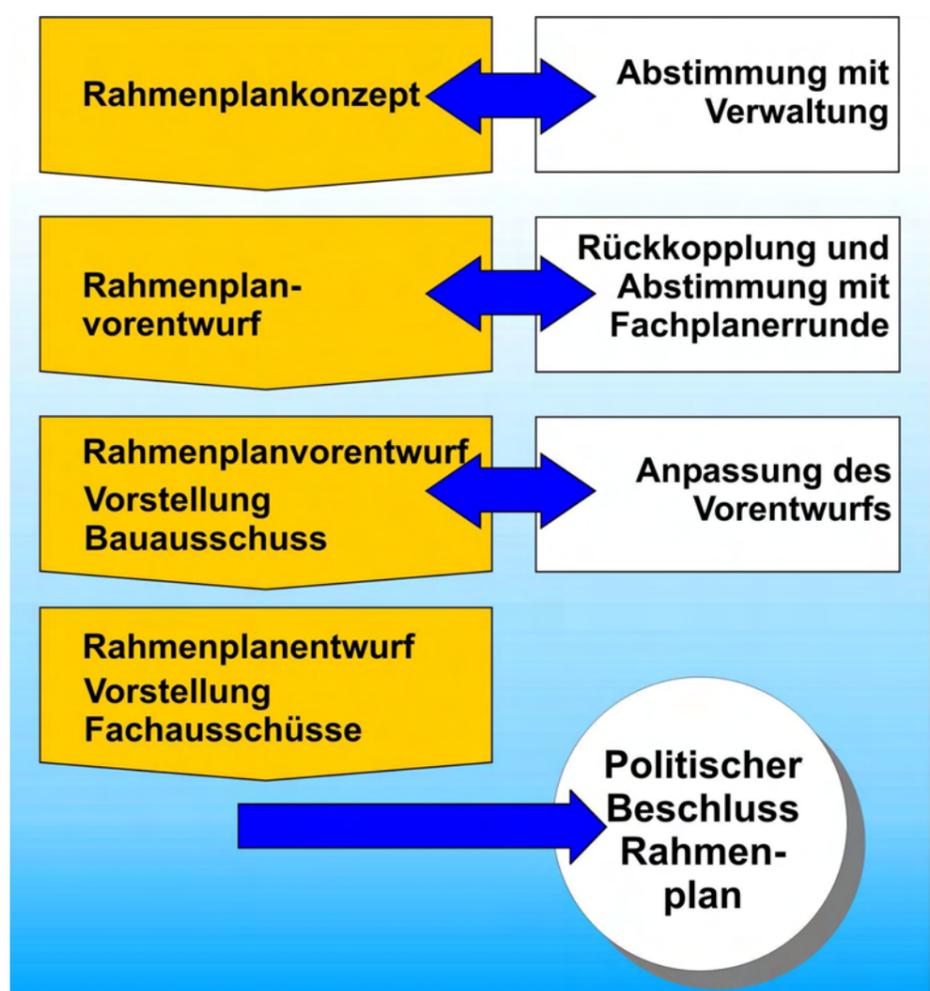
Über eine Stärken- und Schwächenanalyse wurden vorhandene Potenziale für die Entwicklung des Schlossviertel im Sinne der integrierten Stadtentwicklung ermittelt. Aus der Bestandsanalyse und Berücksichtigung externer Gutachten (Verkehrsstudie, Umweltverträglichkeitsstudie) wurden Restriktion für die Planung festgelegt.

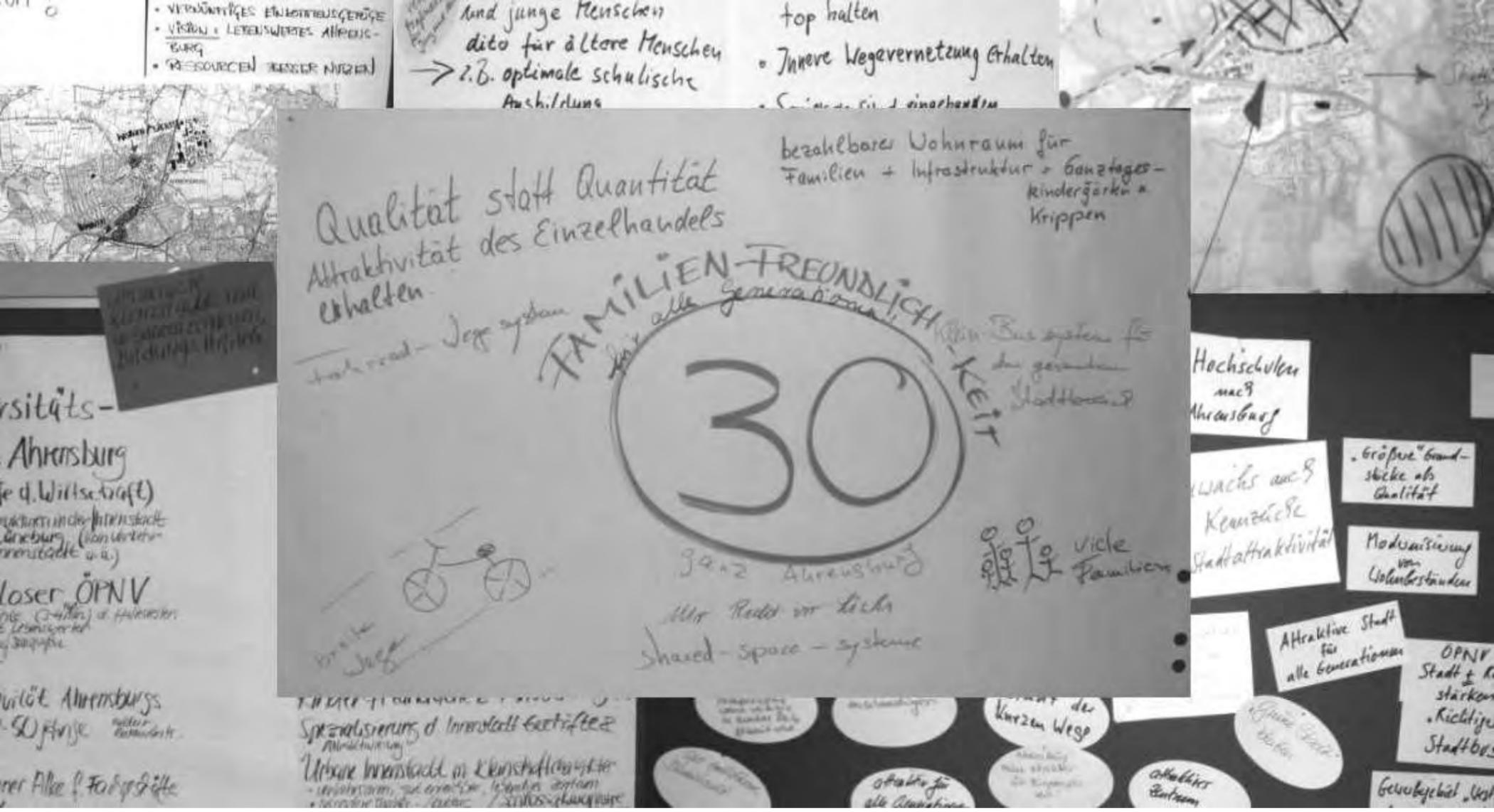
Aufbauend auf den ermittelten Potenzialen und Vorgaben wurden Rahmenbedingungen für die Konzeptentwicklung formuliert. Dabei wurden aktuelle und geplante Vorhaben berücksichtigt.

Zu allen Verfahrensschritten wurden Gespräche mit Fachplanern und Verwaltung geführt. Um den jeweiligen Planungsstand rückzukoppeln und Entwurfsalternativen mit den Belangen anderer Planungen (z.B. Umwelt, Verkehr, Entwässerung) abzustimmen, wurde eine interdisziplinäre Facharbeitsgruppe gebildet.

In der Facharbeitsgruppe wurden in vier Sitzungen die Planstände vorgestellt, diskutiert und im folgenden ggf. angepasst. Neben Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Fachdisziplinen waren auch die Verwaltung und die LEG als Projektentwickler in der Lenkungsgruppe vertreten. Der Rahmenplanentwurf wurde in zwei Sitzungen dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg vorgestellt und diskutiert. An der zweiten Sitzung nahmen auch Vertreter des Umweltausschusses sowie Bürgerinnen und Bürger teil.

Entwicklung des Rahmenplanes in Abstimmung mit Verwaltung und Fachplanern und Rückkopplung mit der Selbstverwaltung





# Grundlagen

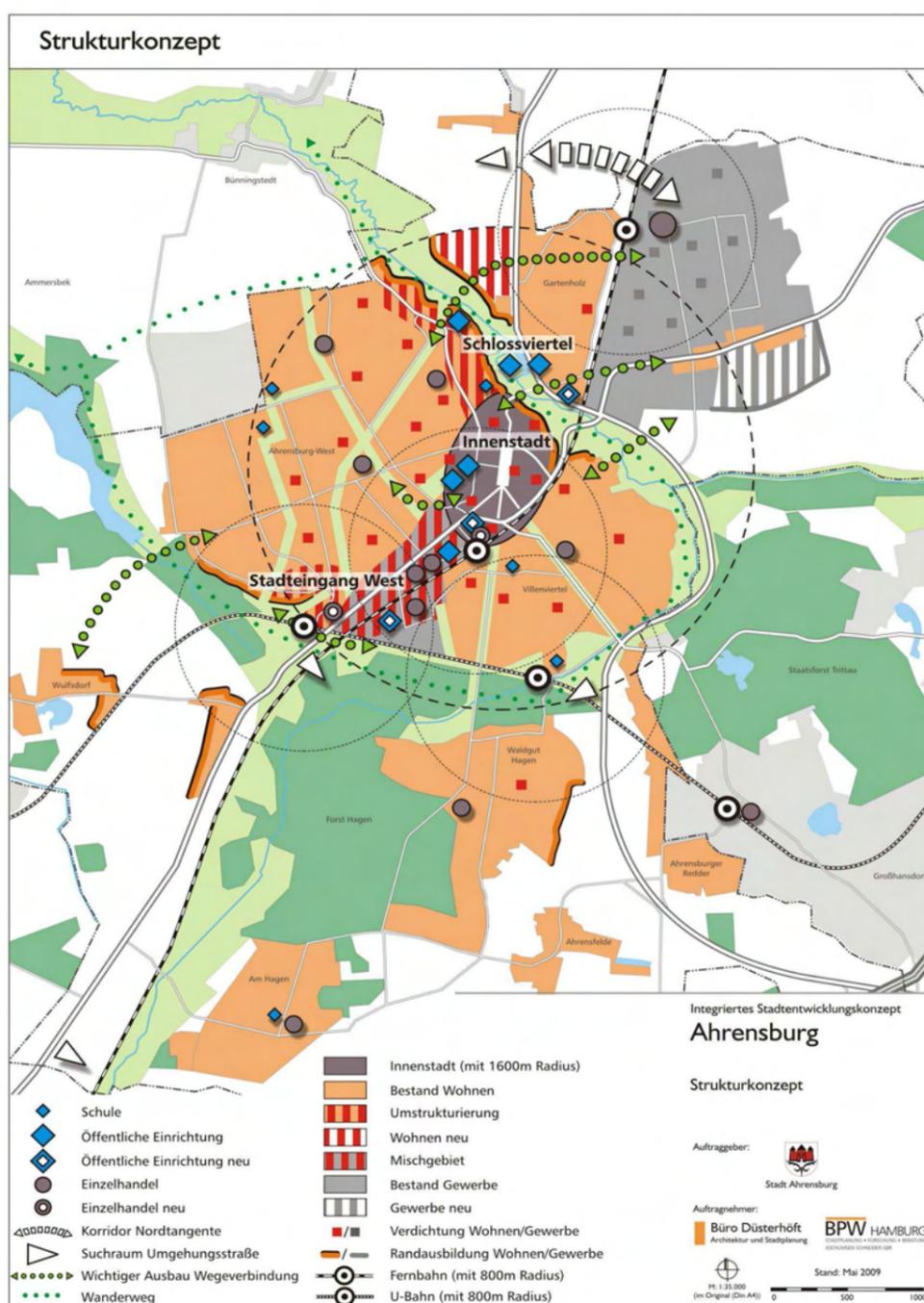
## Anlass der Planung

Die Attraktivität der Stadt Ahrensburg setzt sich aus zahlreichen Faktoren zusammen, u.a. die Nähe zur Metropole Hamburg, die gute Erreichbarkeit über Straße und Schiene, eine sehr gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen, vielfältige Natur- und Landschaftsräume in der Umgebung u.v.m.

Ahrensburg profitiert von generellen demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Obwohl insgesamt in Deutschland die Einwohnerzahlen zurückgehen, können einige Regionen sich weiterhin stabil entwickeln oder sogar wachsen. Aufgrund des Arbeitsplatzangebots im Stadtgebiet und der Umgebung zählt Ahrensburg zu diesen Städten mit hoher Anziehungskraft für Zuzügler.

Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sind Bevölkerungsprognosen und daraus errechnete Wohnraumbedarfe. Demnach besteht bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach rund 2.600 Wohneinheiten. Im parallel zum ISEK erstellten Wohnungsmarktkonzept wird diese Nachfrage näher aufgeschlüsselt:

- Gewünscht werden vor allem Wohnorte mit einer fußläufigen Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und sozialen Angeboten. Ländliche Wohnorte ohne Infrastruktur werden generell immer weniger nachgefragt.
- Eine Individualisierung der Wohnwünsche und Differenzierung der Haushaltsformen und Lebensstile hält an. Dennoch machen „klassische“ Wohnformen einen Großteil der Nachfrage aus: mittelgroße Eigentumswohnungen und Häuser mit Gartenbezug. Weitere Ausgangspunkte für die Rahmenplanung bilden Nachfragegruppen, die über geringe Haushaltseinkommen verfügen und bezahlbare Mietwohnungen suchen und zunehmend auch Gruppen, die gemeinschaftliches und nachbarschaftsorientiertes Wohnen wünschen, wie es z.B. beim Projekt „Allmende Wulfsdorf“ verwirklicht wurde.
- Für Neubaugebiete wird im Wohnungsmarktkonzept die Empfehlung formuliert, etwa zu je einem Drittel Geschosswohnungen, verdichtete Eigenheime, Einzel- und Doppelhausformen zu bauen.



Aussage zum räumlichen Strukturkonzept aus dem ISEK

## Vorgaben des ISEK

Mit dem Schlossviertel besteht die Chance, innenstadtnah ein attraktives neues Quartier zu schaffen. Im Strukturkonzept aus dem ISEK wird deutlich, wie das Schlossviertel in das Stadtgefüge eingebunden ist: es komplettiert den Stadtkern in nördlicher Richtung und trägt zu einer besseren Anbindung des Stadtteils Gartenholz und dem Gewerbegebiet Nord bei, in dem mehr als 10.000 Menschen arbeiten.

Das ISEK basiert zum einen auf fachlichen Erkenntnissen und Empfehlungen, zum anderen auf intensiven Debatten zur weiteren Entwicklung der Stadt Ahrensburg in den kommenden Jahrzehnten, die in zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen („Zukunftswerkstätten“) und den politischen Gremien geführt wurde. Die im ISEK aufgezeigten Ansätze für das Schlossviertel als einem räumlichen Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung wurden dabei kontrovers, z.T. auch ablehnend, diskutiert, vor allem aufgrund der weitreichenden Vorschläge zum Umbau bestehender Baustrukturen und dem Neubaugebiet Erlenhof.

Insbesondere für das neue Quartier Erlenhof wurden hohe Ansprüche an die Planung und Umsetzung formuliert, u.a. eine soziale Mischung unterschiedlicher Alters- und Einkommensgruppen, die intensive Untersuchung der Umweltbelange, eine gute Anbindung des neuen Quartiers für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt und die Bahnhaltdepunkte.

Mit dem Rahmenplan werden Beiträge dieser Debatten aufgegriffen, die Ansätze aus dem ISEK durch eine vertiefte Betrachtung auf ihre Machbarkeit hin untersucht und ein konkretes Bild geschaffen, wie das Schlossviertel zu einem vielfältigen und gemischten Teil der Stadt Ahrensburg werden kann.



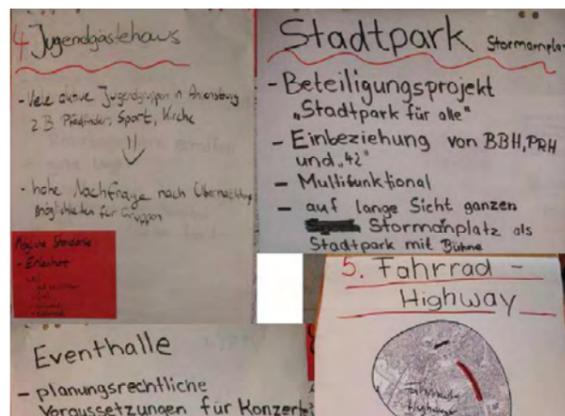
Aussagen des ISEK zum Vertiefungsbereich Schlossviertel



Planungsgruppe während der Zukunftswerkstatt



Ideensammlung zur zukünftigen Entwicklung Ahrensburgs aus der Zukunftswerkstatt



Ideensammlung zur zukünftigen Entwicklung Ahrensburgs aus der Zukunftswerkstatt

## Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die Rahmenplanung „Schlossviertel Ahrensburg“ geht unmittelbar in die Ahrensburger Innenstadt über. Von der durch Schulstraße und Lübecker Straße (Bauernbrücke) gebildeten südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich das Areal über den angrenzenden Schlosspark nach Norden in die Aueniederung. Die östliche Plangebietsgrenze bildet der Bereich auf dem Weinberg mit den Flächen zwischen Ostring, Bahnstrecke einschließlich dem Ensemble um Parkhotel und Marstall an der Schlossgärtnerei.

Die Gebietsgrenze folgt von hier dem Verlauf der Lübecker Straße nach Norden bis zum Erlenhof. Dort bildet der Erlenhofgraben die nördliche Plangebietsgrenze. Im Westen wird das Gebiet von dem Naturschutzgebiet Ammersbek - Hunnau - Niederung begrenzt. Entlang dem Hof Stolze quert die Grenze durch die Aueniederung und trifft auf Höhe der Kläranlage auf die Bünningstedter Straße, welche zusammen mit dem im Verlauf folgenden Reeshoop die südwestliche Gebietsgrenze bildet.



Luftaufnahme Schlossviertel

## Aufteilung in Teilbereiche

Im Verlauf der Bestandserfassung wurde das Plangebiet in sechs Teilbereiche unterteilt, die sich aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung und Ausprägung deutlich voneinander abheben. Die Betrachtung der einzelnen Teilbereiche ergibt sich aus dem unterschiedlichen Charakter der Areale. Jedes Gebiet verfügt über eigene Potentiale, Stärken und Schwächen.

Erst eine Einzelbetrachtung ermöglicht im folgenden eine sinnvolle Verknüpfung der Teilbereiche und die Konzeption eines Gesamtgefüges „Schlossviertel“.

Das Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan „Schlossviertel Ahrensburg“ ist trotz der Gliederung in Teilbereiche als eine Einheit in enger funktionaler und gestalterischer Verzahnung zu verstehen, sowohl aufgrund innerer Wirkungsbezüge als auch in der Verknüpfung mit den umliegenden Stadt- und Landschaftsbereichen.

Diese Teilbereiche wurden wie folgt festgelegt:

### Schlosspark

Der Teilbereich umfasst das Kulturdenkmal Ahrensburger Schloss mit den umgebenden Außenanlagen, dem inneren und äußeren Schlosspark, dem Schlossgraben, der Bagatelle und dem Mühlenredder.

### Weinberg

Dieser im Vergleich zu den übrigen Bereichen inhomogene Bereich umfasst die Flächen von Marstall, Parkhotel sowie die nach Osten angrenzenden Neubebauung aus den 1980er Jahren um die Straße An der Schlossgärtnerei. Im Süden dieses Teilbereichs findet sich kleinteilige Bebauung beidseitig der Straße Am Weinberg sowie das Rettungszentrum am Ostring.

### Erlenhof

Der Bereich Erlenhof umfasst große Flächen offener Kulturlandschaft, die durch kleinteilige Biotope, rudimentäre Knickstrukturen und Gräben gegliedert wird. Eingebettet in diese reliefreiche Landschaft liegen die Höfe Stolze, Rademacher und der Erlenhof. Die Seniorenwohnanlage Rosenhof, an der Lübecker Straße gelegen, befindet sich an der Nahtstelle zwischen Kulturlandschaft und Aueniederung.

### Aueniederung

Dieser Teilbereich umfasst die Aue mit den angrenzenden Auwaldniederungen. Der gesamte Bereich ist durch einen sensiblen Natur- und Landschaftsraum geprägt und geht im Süden durch eine Übergangszone von Gärten und privaten Freiflächen in den Siedlungskörper der Stadt Ahrensburg über. Im Norden definiert eine deutliche Bruchkante im Gelände den Übergang in einen landwirtschaftlichen Kulturraum.

### Schacht

Das Gelände der Firma Schacht bildet einen eigenen Teilbereich. Die Produktions- und Verwaltungsgebäude stellen einen deutlichen Dimensionssprung zu der umgebenden, teilweise historisch bedeutsamen Wohnbebauung aus verschiedenen Epochen dar. Im Norden grenzt das Grundstück an die sensible Aueniederung.

### Reeshoop / Schulstraße

Dieser Teilbereich umfasst die durch Freizeitnutzung, soziale Einrichtungen und großmaßstäbliche Bebauung geprägten Bereiche zwischen den Straßen Reeshoop, Am Tiergarten und der Bagatelle und umfasst u.a. die Flächen des „Badlantic“, des „Ahrensburger Turn- und Sportverein v. 1874 e.V.“, des „Asklepios Pflegezentrum“ und der Grundschule am Schloss.

# Gebietsabgrenzung



- Planungsgebiet
- Abgrenzung Vertiefungsbereiche
- Gebäude Bestand
- Bäume/ Gehölz Bestand
- Gewässer
- Erschließung motorisierter Verkehr
- Haupterschließung Fuß- und Radwege

## Rahmenplan Schlossviertel Gebietsabgrenzung

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3)) August 2010





# Bestandsanalyse

## Bau- und Raumstrukturen, öffentliche Räume

Das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes zeichnet sich in seiner Gesamtheit durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur aus. Während im nördlichen Teil des Gebietes die landwirtschaftliche Nutzung dominiert, finden sich im Süden überwiegend Wohnbebauung und in weit geringerem Umfang Flächen für Versorgungs- und Freizeitfunktionen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Zwischen diesen Zonen liegt die Aueniederung und der Schlosspark.

Mit der Lübecker Straße führt eine der großen Stadtachsen von der Ahrensburger Innenstadt über die Große Straße und den Alten Markt in das Planungsgebiet. Die Aueniederung ist im Umfeld um die Renaissancegebäude (Schloss und Mühle) stark durch die Landschafts- und Gartenarchitektur aus der Renaissance, dem Spätbarock und dem Klassizismus geprägt. Über die Bauernbrücke, welche die Aue quert, erreicht man den Weinberg.

Der Teilbereich Weinberg zeichnet sich durch eine vielgestaltige Bebauung und Nutzungsstruktur aus. Zwischen Ostring und der Straße Am Weinberg gelegen befindet sich das Rettungszentrum Ahrensburg. Hangaufwärts schließt sich entlang der Straße Am Weinberg zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung an (z.T. mit Gemeinbedarfseinrichtungen), in deren rückwärtigen Bereich sich eine kleinteilige Siedlungsstruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern findet. Dem gegenüber steht die überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern aus den 1980er Jahren auf der Kuppe des Weinbergs. Der Siedlungsgrundriss zitiert mit seiner geometrischen Figur die Renaissancegärten des Ahrensburger Schlosses. Westlich dieses Bereichs „An der Schlossgärtnerei“ schließen die klassizistischen Gebäude von Marstall und Reithalle sowie das Parkhotel an, welche in diesem Abschnitt durch ihre Kubatur und Masse die Lübecker Straße dominieren und ein „Gegenüber“ für den Schlosspark bilden. An der Ecke Lübecker Straße / Am Weinberg schließen sich, der Straßenbiegung folgend, eingeschossige Gründerzeithäuser sowie dem formal angeglichene Neubauten an.

Der gesamte Teilbereich um den Weinberg zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Kultur- Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie gewerblich genutzten Gebäuden aus. Zwischen Rettungszentrum und Bahndamm finden sich größere ungenutzte Flächen. Ebenso An der Schlossgärtnerei, allerdings sind dort Bauvorhaben zur Nutzung bestehender Brachen in Planung.

Nördlich an den Weinberg schließt der noch junge Stadtteil Gartenholz an. Durch die straßenbegleitenden Lärmschutzanlagen bzw. die kleinteilige, weniger stark gegliederte Gründerzeitbebauung an der östlichen Seite der Lübecker Straße tritt das Gartenholz in der Wahrnehmbarkeit deutlich zurück. In diesem Bereich dominiert der Blick in die offene Landschaft Richtung Westen und vermittelt den Eindruck einer ländlichen Umgebung.



Baukörperstruktur

Auch wenn mit dem Rosenhof eine starke bauliche Dominante auf dem Weg stadteinwärts besteht, bilden erst Parkhotel, Marstall und Reithalle zusammen mit dem westlich der Straße liegenden Schloss und den Parkanlagen in der Aueniederung den nördlichen Stadteingang.

In die offene Kulturlandschaft nördlich der Aueniederung sind drei Höfe bzw. Resthöfe in das stark reliefierte Gelände eingebettet. Die offene Kulturlandschaft bietet einen freien Blick nach Westen Richtung Ammersbek - Hunnau - Niederung.

Die Aueniederung bildet - von Norden her betrachtet - mit der dichten Vegetation des Auwaldes eine grüne Raumkante. Die Niederung selbst ist frei von jeglicher Bebauung.

Den Übergang zum Siedlungsraum bildet die größtenteils ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung an Jungborn und Tiergarten parallel zur Bünningstedter Straße, deren Gärten z.T. weit in die Aueniederung hineinreichen. Einen markanten Dimensionssprung stellen die Produktions- und Verwaltungsgebäude der Firma Schacht Am Tiergarten dar.

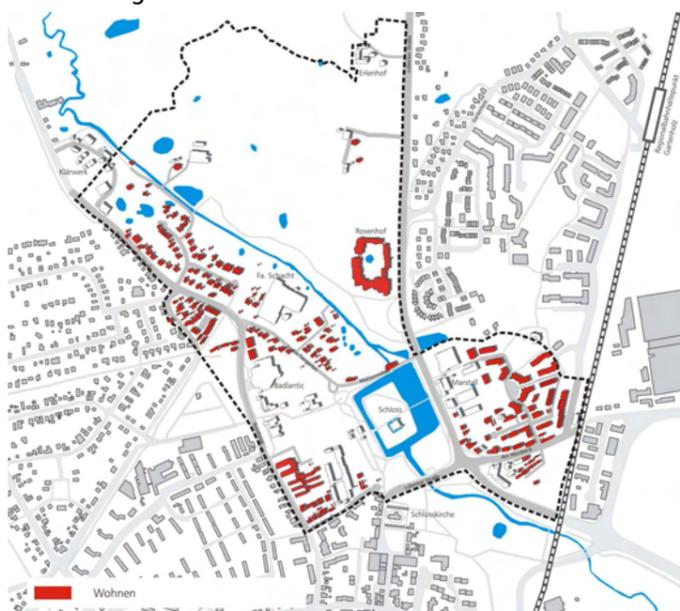
Entlang der Bünningstedter Straße stadteinwärts entsteht durch die straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung ein vorstädtischer Charakter. Östlich der Friedensallee findet sich überwiegend Geschosswohnungsbau. Ab Reeshoop vermitteln der Geschosswohnungsbau und Großstrukturen wie Badlantic, Grundschule am Schloss, Supermarkt und Tankstelle einen urbanen Eindruck.

Zäsuren im städtischen Gefüge entstehen in diesem Bereich durch die großen Stellplatzanlagen (Badlantic, Supermarkt, Tankstelle) und die Sportanlagen. Die eingeschossige Bebauung des Asklepios Pflegezentrums tritt hinter der umliegenden Bebauung deutlich zurück.

# Nutzungsstruktur

## Schwerpunkte Wohnnutzung

Die Wohnbaunutzung konzentriert sich im Untersuchungsgebiet auf die Teilbereiche Reeshoop und Weinberg. Die bauliche Dichte und Geschossigkeit der Wohngebäude nimmt entlang der Bünningstedter Straße Richtung Reeshoop zu. Die Wohnbebauung im Teilbereich Weinberg nimmt an Dichte und Geschossigkeit von der Lübecker Straße hangaufwärts zu.



Schwerpunkte Wohnnutzung



Geschosswohnungsbau Weinberg



Einfamilienhäuser Lübecker Straße

Die Teilbereiche unterscheiden sich neben der Bebauungsdichte auch durch die Bautypologien:

- am nordwestlichen Stadteingang ein- bis zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
- ab Friedensallee entlang Reeshoop höherer Anteil Geschosswohnungsbau; Straßenbegleitend und in der Schulstraße Einfamilienhausbebauung
- auf dem Weinberg, an der Schlossgärtnerei überwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser, an der Hangseite Richtung Lübecker Straße Einfamilien- und Reihenhäuser
- Entlang der Lübecker Straße stadtauswärts lockere Einzelhausbebauung auf der östlichen Straßenseite

Die bauliche Höhenentwicklung im gesamten Gebiet zeigt sich eher einheitlich. Einzig der Rosenhof fällt mit der z.T. fünfgeschossigen Bebauung aus dem generellen Erscheinungsbild.

## Schwerpunkte Versorgungseinrichtungen

Es befinden sich keine Nahversorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich jedoch der Lebensmittelmarkt am Reeshoop.

Das Einzelhandelsangebot der Ahrensburger Innenstadt liegt für die südlichen Bereiche des Planungsgebietes (Reeshoop und Weinberg) gerade noch in fußläufiger Entfernung. Im Gartenholz (Am Syltring/ Amrumstieg) gibt es im geringen Umfang Nahversorgungseinrichtungen.



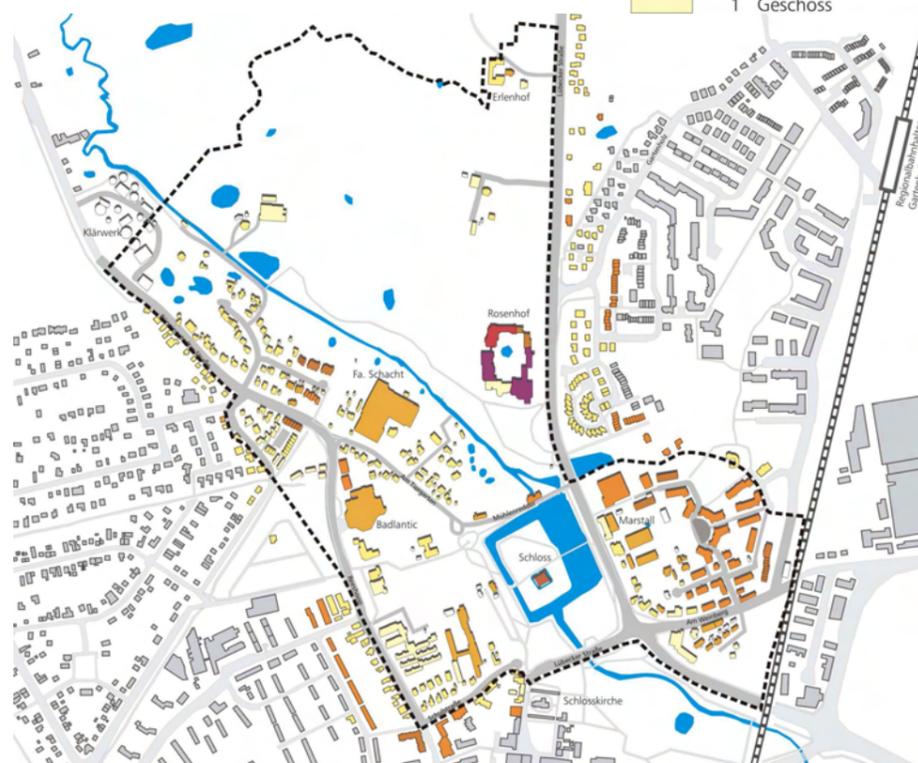
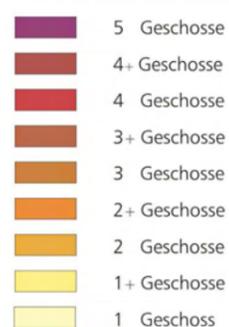
Lebensmittelmarkt Reeshoop



Tankstelle Reeshoop

## Bauliche Höhenentwicklung

Gebäudehöhen nach Geschosszahl



### Schwerpunkte Gewerbe

Gewerbliche Nutzungen finden sich schwerpunktmäßig im Teilbereich Reeshoop und Weinberg. Gewerbestrukturen befinden sich im Bereich des Marstall und Am Weinberg (Kfz-Handel). Weitere gewerbliche Nutzungen finden sich am Reeshoop zwischen Badlantic und Asklepios Pflegezentrum. Vereinzelt gibt es in diesen beiden Teilbereichen gewerbliche Nutzung in Wohngebäuden (Dienstleistungen und Freiberufler) jedoch in so geringer Häufung, dass der Gesamteindruck eines Wohngebietes nicht beeinflusst wird. Eine Ausnahme bildet die Firma Schacht, deren Gebäude und Gewerbeflächen in einer kleinteiligen reinen Wohnumgebung liegen.



Firmengelände Schacht



Kfz - Handel am Weinberg

### Schwerpunkt Kultur/ Tourismus

Das historische Ensemble um das Ahrensburger Schloss mit seinen Parkanlagen und Nebengebäuden (Bagatelle, Mühle) und die Schlosskirche mit den Gottesbuden bildet den Schwerpunkt der kulturellen Nutzung im Untersuchungsgebiet. In Verbindung mit dem Veranstaltungs- und Kulturzentrum Marstall und dem Parkhotel hat dieser Bereich eine wichtige Funktion für den Tourismus.



Parkhotel, Lübecker Straße

### Schwerpunkt Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen finden sich im Bereich der Schulstraße / Reeshoop (Grundschule am Schloss/ Kita/ Asklepios Pflegezentrum). Ein weiterer Schwerpunkt wird durch das Rettungszentrum und weitere karitative Einrichtungen Am Weinberg gebildet. Der Rosenhof liegt nördlich der Aueniederung zwar in landschaftlich reizvoller Lage, ist jedoch von den übrigen Versorgungsangeboten entkoppelt. In den ehemaligen Nebengebäuden des Erlenhofs sind Projekte der Jugendarbeit untergebracht. Im Gartenholz befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet drei weitere Kindertagesstätten.



Asklepios Pflegezentrum



Grundschule am Schloss

### Natur, Freizeit und Erholung

Die Sportanlagen im Bereich der Grundschule am Schloss, das Badlantic und die Vereinssportanlagen bilden den baulichen Schwerpunkt der Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Schlosspark und Aueniederung haben eine wichtige Erholungsfunktion und sind in ein übergeordnetes Wegenetz eingebunden. Die Kleingartenanlage an der Friedensallee liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer dichten Siedlungsstruktur mit geringem privaten Freiflächenanteil.



ATSV Vereins- u. Jugendhaus

### Landwirtschaft

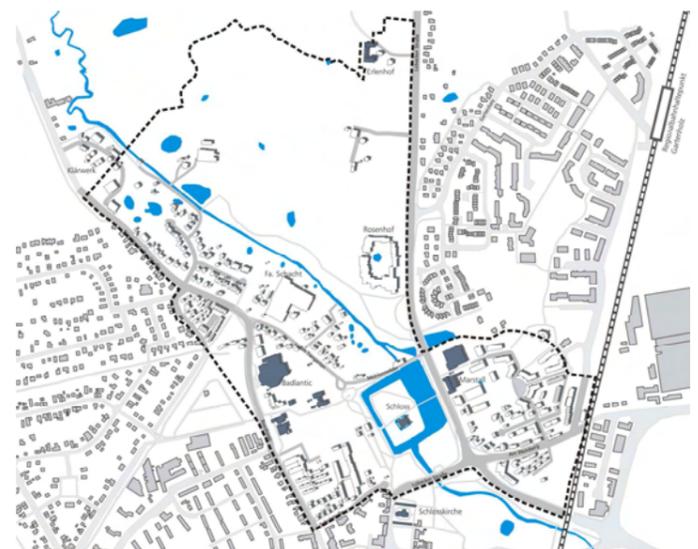
Im Teilbereich Erlenhof befinden sich große Flächen offener Kulturlandschaft. In diesem Bereich liegen die Höfe bzw. Resthöfe Stolze, Hof Rademacher und der Erlenhof. Vor der Hofanlage Rademacher liegt eine der letzten Streuobstwiesen Ahrensburgs.



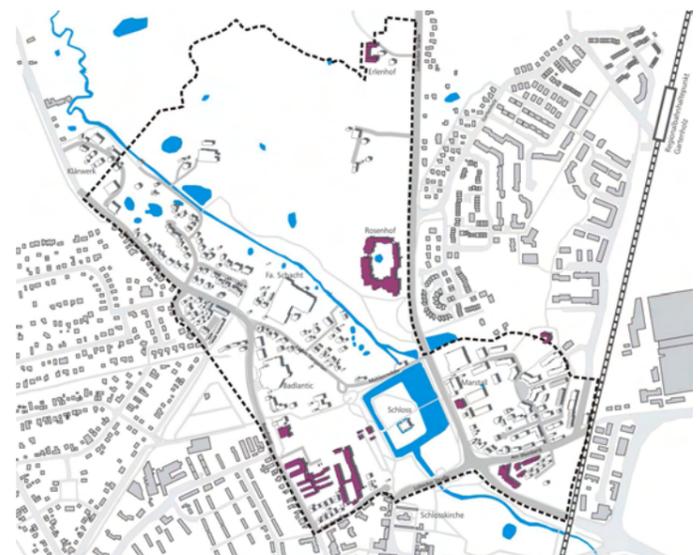
Obstwiese Hof Rademacher



Handel, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung

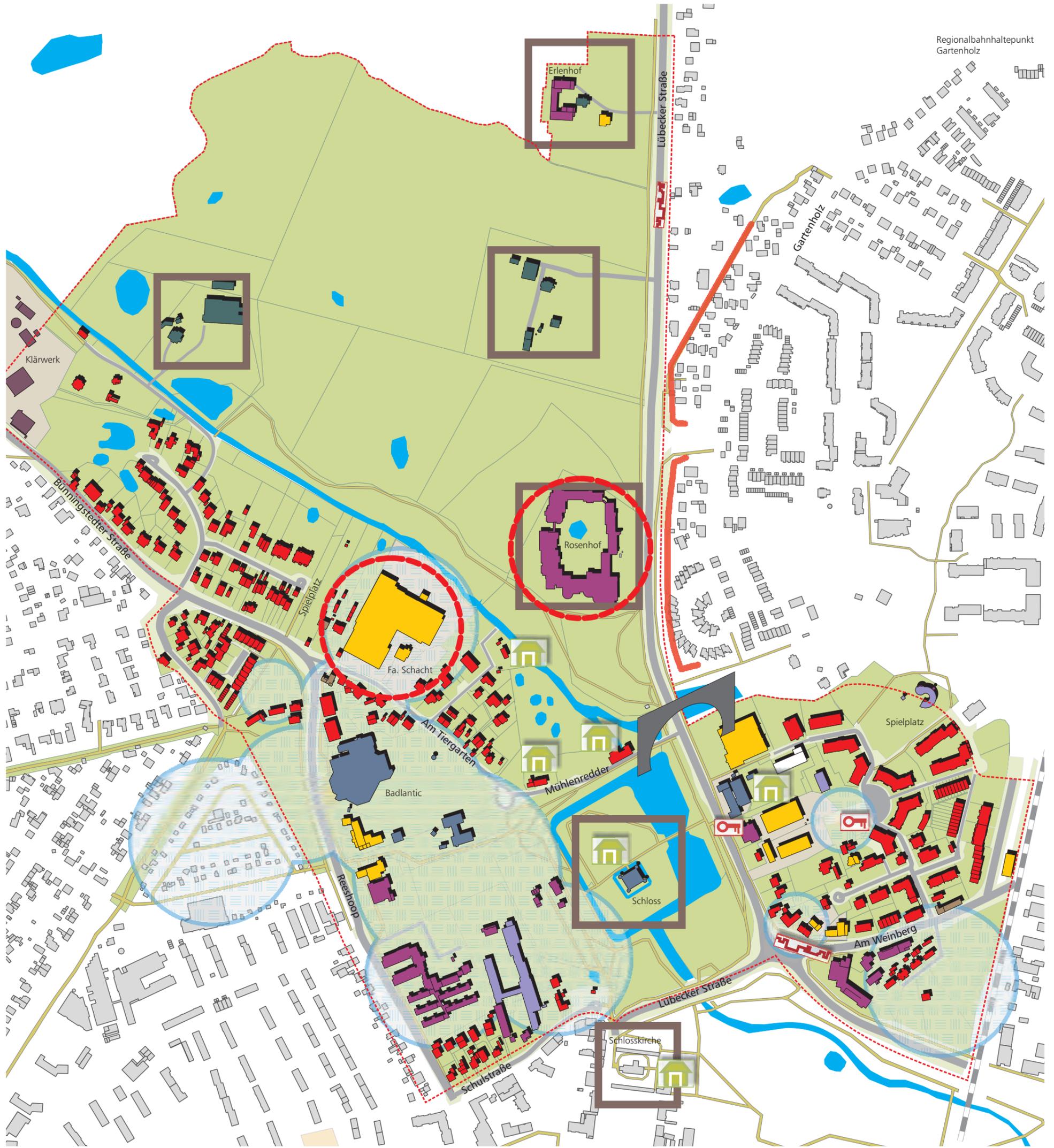


Kultur und Tourismus



Gemeinbedarfseinrichtungen

# Bestandsanalyse Nutzung - bauliche Struktur



- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Wohnen                                       | <span style="color: lightgreen;">■</span> Private Freiflächen           |
| <span style="color: brown;">■</span> Wohnen und Gewerbe                         | <span style="color: lightgrey;">■</span> Gewerblich geprägter Freiraum  |
| <span style="color: yellow;">■</span> Gewerbe / Dienstleistung                  | <span style="color: blue;">■</span> Gewässer                            |
| <span style="color: white;">■</span> Leerstand                                  | <span style="color: green;">■</span> Rad- und Fußweg                    |
| <span style="color: purple;">■</span> Soziale Einrichtung                       | <span style="color: grey;">■</span> Straße                              |
| <span style="color: blue;">■</span> Bildungseinrichtung                         | <span style="color: black;">■</span> Fernbahnstrecke                    |
| <span style="color: darkblue;">■</span> Kultur, Tourismus, Freizeit             | <span style="color: red;">- - -</span> Grenze des Untersuchungsgebietes |
| <span style="color: darkgreen;">■</span> Landwirtschaftlicher Betrieb / Resthof |   |

- |  |   |
|--|---|
|  | Stadteingang                              |
|  | Landmarks                                 |
|  | nicht lageadäquate Flächen                |
|  | undefinierte Raumkante                    |
|  | mangelhaft ausgebildete Schlüsselposition |
|  | Dimensionssprung                          |
|  | historisches Gebäude                      |
|  | Lärmschutzwall Gartenholz                 |

## Rahmenplan Schlossviertel Bestandsanalyse Nutzung Bauliche Struktur

Auftraggeber:  
  
 Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:  
  
 Büro Dusterhöft  
 Architektur und Stadtplanung

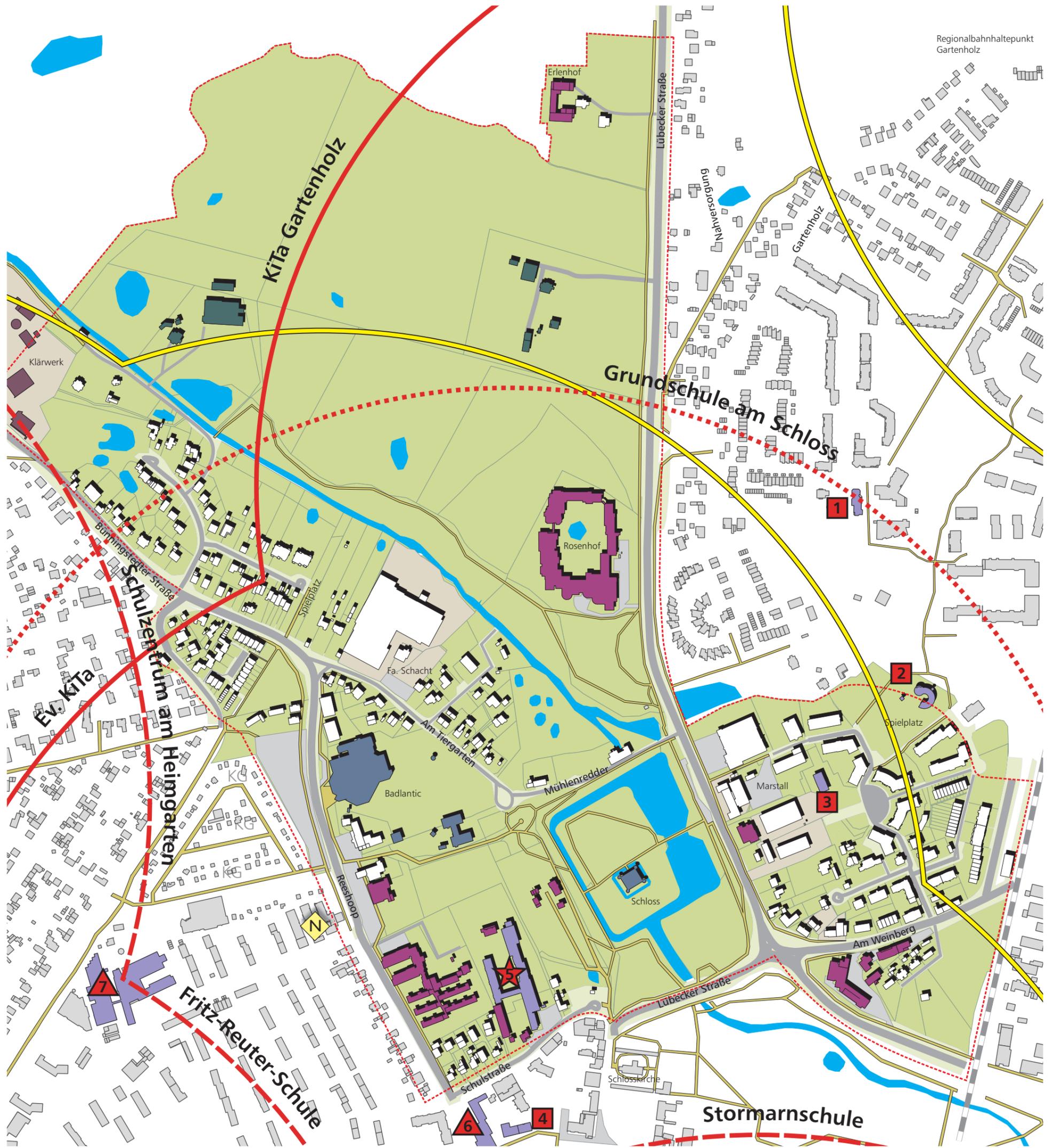
BPW HAMBURG  
 STADTFRANLUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
 JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:5.000  
 (im Original (Din A3))

August 2010

0 100 200

# Bestandsanalyse Nutzung - soziale Infrastruktur



Regionalbahnhofstempel  
Gartenholz

- Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung
- Soziale Einrichtung
- Bildungseinrichtung
- Kultur, Tourismus, Freizeit
- Landwirtschaftlicher Betrieb / Resthof
- Freiflächen
- Gewerblich geprägter Freiraum
- Gewässer
- Rad- und Fußweg
- Straße
- Fernbahnstrecke
- Grenze des Untersuchungsgebietes

- ★ Grundschulen (mit 800 m Radius)
- Weiterführende Schulen (mit 800 m Radius)
- ▲ Besondere Schulformen (mit 800 m Radius)
- Kindertagesstätten (mit 800 m Radius)
- N Nahversorgung (mit 800 m Radius)

- 1 KiTa Gartenholz
- 2 Kinderhaus Blauer Elefant
- 3 KiTa Willhöft
- 4 Ev. Kindertagesstätte
- ★ Grundschule am Schloss
- 6 Woldenhorns Schule für geistig Behinderte
- 7 Berufliche Schule Ahrensburg

**Rahmenplan Schlossviertel**  
Bestandsanalyse Nutzung  
Soziale Infrastruktur/Nahversorgung

Auftraggeber:  
  
Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:  
 Büro Düsterhöft  
Architektur und Stadtplaner

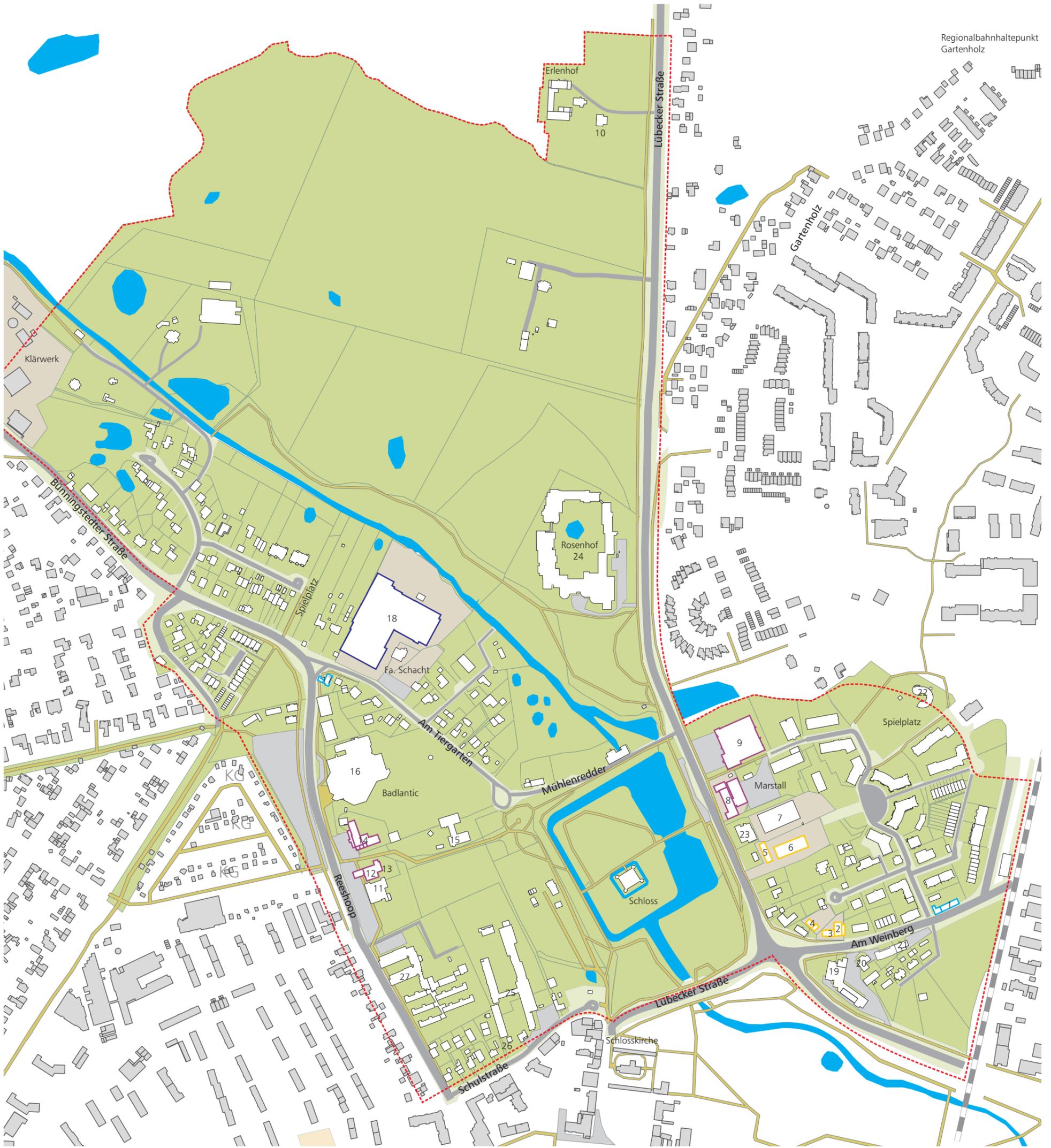
 **BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010

0 100 200

# Bestandsanalyse Nutzung - Gewerbe



- Handel
- Büro, Dienstleistungen
- Gastronomie, Gaststätte
- Produzierendes Gewerbe
- Freiflächen
- Gewerblich geprägter Freiraum
- Gewässer
- Rad- und Fußweg
- Straße
- Fernbahnstrecke
- Grenze des Untersuchungsgebietes

## Ansässige Unternehmen

1. Fernsehkundendienst
2. Autohaus
3. Autohaus
4. Autohaus
5. Weinhalle
6. Rolladen- Jalousiebauer, Immobilienmakler, Tanzschule
7. Internetagentur, Antiquitätenhandel
8. Kulturzentrum Marstall
9. Hotel
10. Grundstücksentwicklungsgesellschaft
11. Sportverein
12. Tanzschule
13. Restaurant
14. Restaurant
15. Sauna
16. Freizeitbad
17. Wellness / Kosmetik
18. Buchbinderei

## Gemeinbedarf

19. Freiwillige Feuerwehr
20. Technisches Hilfswerk
21. Malteser Hilfsdienst eV
22. Kinderhaus
23. Freie evangelische Gemeinde
24. Seniorenresidenz
25. Grundschule
26. Rotes Kreuz
27. Pflegezentrum

## Rahmenplan Schlossviertel Bestandsanalyse Nutzung Gewerbe

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010

0 100 200

## Verkehr, Erschließung und Vernetzung

Das Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan Schlossviertel liegt zwischen zwei Einfallstraßen mit unterschiedlich starker Verkehrsbelastung. Während auf der Bünningstedter Straße im 24-Stundenmittel 7.600 Kraftfahrzeuge verkehren liegt die Belastung auf der Lübecker Straße über den gleichen Zeitraum bei 19.600 Fahrzeugen. Die Verkehrsbelastung reduziert sich auf dem Ostring geringfügig (16.800 Kfz/24h), wohingegen die Verkehre in die Wohngebiete deutlich niedriger ausfallen (Weinberg 3.200 Kfz/24h; Mühlenredder 2.400 Kfz/24h). Auffällig ist, dass der Tiergarten und Mühlenredder offensichtlich stärker von Durchgangs-, denn von Anliegerverkehr genutzt wird. Dies macht sich durch Belastungsspitzen zu den Hauptverkehrszeiten bemerkbar und ist der Dimension und der Lage der Straßen in dem wichtigen Naherholungsraum nicht angemessen.

Mit der 2010 in Betrieb genommenen Regionalbahnhaltestelle Gartenholz verbessert sich die ÖPNV-Anbindung am nördlichen Stadtrand Ahrensburgs. Der nördliche Teil der Lübecker Straße, der Rosenhof sowie der nördliche Bereich des Weinbergs liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 10 Minuten) zu dieser Haltestelle.

Zudem gibt es Bushaltestellen entlang der Lübecker Straße (Rosenhof/ Marstall), auf dem Weinberg und an der Bünningstedter Straße/ Reeshoop (Friedensallee/ Badlantic/ Pflegezentrum). Die Buslinien verkehren mit Taktzeiten von ca. 30 Minuten jedoch nicht in den Nachtstunden.

Das Fuß- und Radwegenetz im Untersuchungsgebiet beschränkt sich überwiegend auf straßenbegleitende Kombinationswege. Stadtauswärts Richtung Bünningstedt im Nordwesten und Kremerberg im Norden sind die Wege für den nicht motorisierten Verkehr größtenteils durch Straßenbegleitgrün bzw. Gräben von der Fahrbahn getrennt. Straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen gibt es im Bereich der Aueniederung und des Schlossparks, vom Weinberg in den zentralen Grünbereich im Gartenholz. Zudem gibt es im Grünzug entlang der Friedensallee (Westringtrasse) eine Anbindung an den Ahrensburger Westen, Richtung Bredenbeker Teich. Eine direkte Fortsetzung dieser übergeordneten Wegeachse in die Aueniederung bzw. den jenseitigen Landschaftsraum gibt es jedoch nicht.

Die Wege in der Aueniederung und den Schlosspark sind ebenfalls in einen übergeordneten Verbund integriert und führen Richtung Bünningstedt im Nordwesten und Großhansdorf Richtung Osten.

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes grenzt unmittelbar an die Ahrensburger Innenstadt, so dass sich die dortigen Versorgungs- und Freizeitangebote in fußläufiger Entfernung zum Weinberg und den Wohngebieten südlich der Aue befinden.



Kreuzung Lübecker Straße / Ostring



Mühlenredder



Regionalbahnhaltestelle Gartenholz

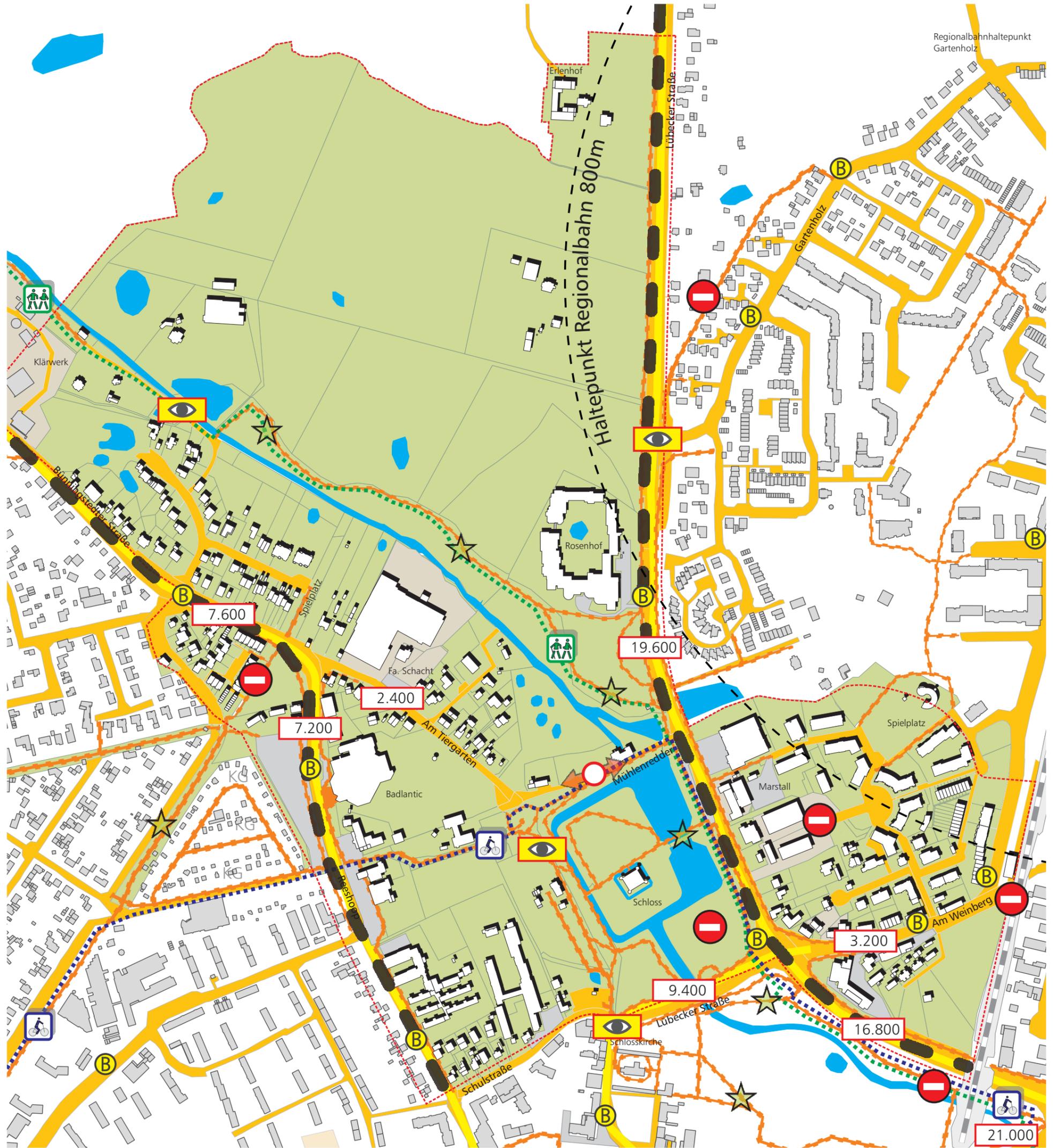


Bünningstedter Straße

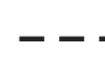


Radweg Lübecker Straße

# Bestandsanalyse Verkehr und Erschließung



-  Hauptstraßen
-  Nebenstraßen
-  Fuß- und Radwege
-  Radrundweg
-  Wanderweg
-  Bushaltestelle
-  Fernbahnstrecke
-  Freiraum
-  Gewerblich geprägter Freiraum
-  Gewässer

-  attraktive Wegeverbindung
-  unattraktive/ fehlende Wegeverbindung
-  mangelhafte Orientierung
-  Verkehrsbelastung (Kfz / 24 Std.)
-  unverhältnismäßige Verkehrsbelastung
-  Radius um Haltepunkte der Regionalbahn (800 m)
-  Barriere Lärmemissionen
-  Grenze des Untersuchungsgebietes

## Rahmenplan Schlossviertel Bestandsanalyse Verkehr und Erschließung

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

Büro Dusterhöft  
Architektur und Stadtplaner

BPW HAMBURG  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



## Landschaftsbild und Grünflächen

Das dominierende Landschaftselement im Untersuchungsgebiet ist die Aueniederung. Der Auwald bildet westlich des Schlosses mit seiner dichten Vegetation eine „grüne Stadtkante“ zur offenen nach Norden sanft ansteigenden Landschaft. Dem gegenüber zeigt sich die Niederung ab dem Schlosspark nach Osten offener und zwischen Weinberg und Kastanienallee in eine stärker reliefierte Landschaft eingebettet.

An der Nahtstelle zwischen dichter Auwaldvegetation und offenem Landschaftspark liegt der denkmalgeschützte Schlosspark als streng geometrisches Landschaftselement, gebildet durch die spätbarocken Elemente wie orthogonale Wegeführung und Achsen, sowie die Lindenreihen im inneren Schlosspark. Diese geometrischen Strukturen setzen sich östlich der Lübecker Straße im Freiraumkonzept um den Marstall und An der Schlossgärtnerei fort.



Äußerer Schlosspark



Aueniederung

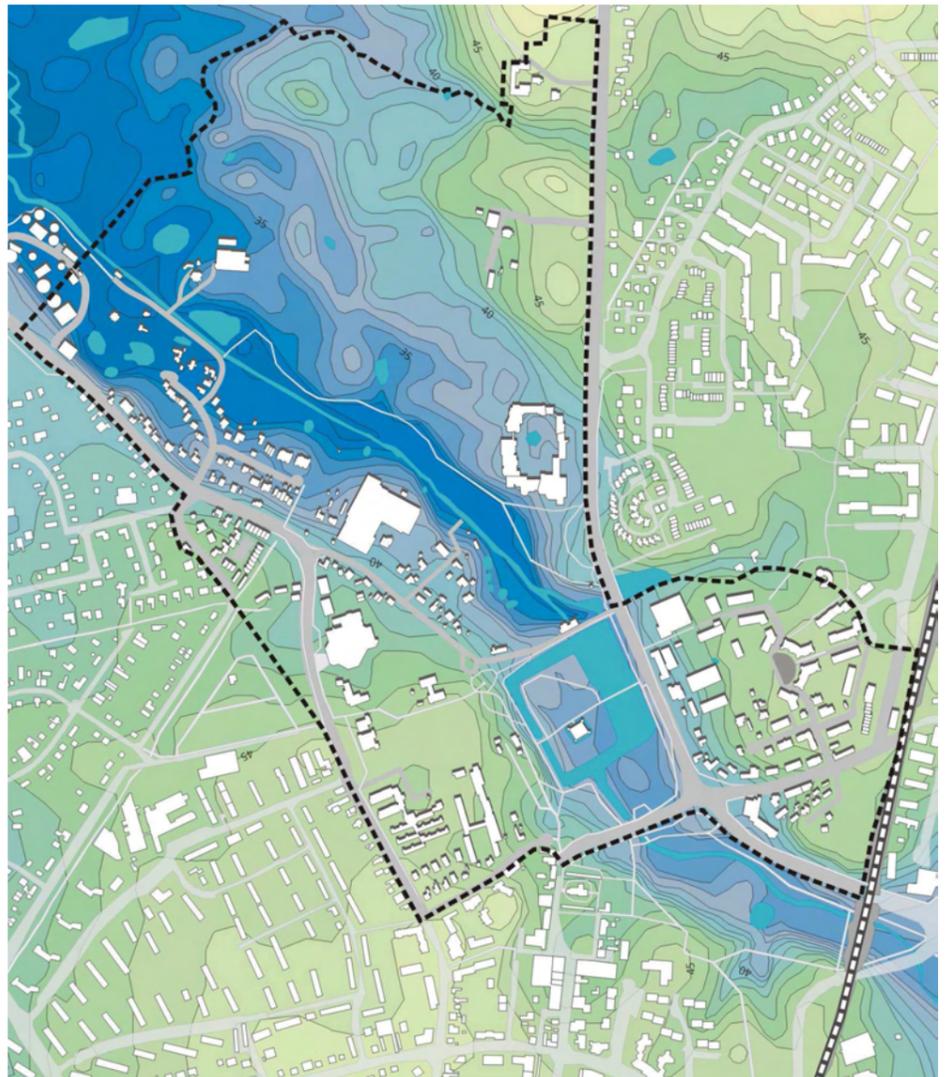


Erlenbestand am Erlenhof

Im Nordosten grenzt das Naturschutzgebiet Ammersbek - Hunnau - Niederung an das Kulturland zwischen Erlenhof und Aue. Dieser Bereich ist durch Knicks und Hecken gegliedert. Entlang der Lübecker Straße wechseln sich vegetationsreiche Flächen wie dem Baumbestand am Erlenhof und der Obstwiese am Hof Rademacher mit offenen Bereichen, welche den Blick nach Westen in die offene Landschaft gewähren, ab.

Zwischen Aue und Reeshoop bilden größere zusammenhängende Freiflächen für Sport, Freizeit und Erholung (Badlantic / Sportanlagen Grundschule am Schloss/ Tennisplätze) den Übergang von Siedlungs- zu Naturraum. Weiter westlich an der Bünningstedter Straße bilden die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung eine Übergangszone zur Aue.

Über die Friedensallee und die Kleingartenanlage, entlang der Westringtrasse besteht ein (rudimentärer) Grünverbund von der Aueniederung mit dem Ahrensburger Westen. Nach Nordosten führt der zentrale Grünzug Gartenholz vom Schlosspark Richtung Regionalbahnhaltstelle.



Geländestruktur

# Bestandsanalyse Landschaftsbild und Grünflächen



-  Naturschutzgebiete
-  Landwirtschaft
-  Freiraum
-  Kleingärten
-  Bäume / Gehölz Bestand
-  Gewässer
-  Gewerblich geprägter Freiraum
-  Fuß- und Radwege
-  Straße
-  Fernbahnstrecke

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Grüne Raumkante
-  bedeutende Grünverbindung
-  hochwertiger Natur- & Landschaftsraum
-  fehlende Grünvernetzung
-  wichtige Blickbeziehungen

Rahmenplan Schlossviertel  
Bestandsanalyse Landschaftsbild  
und Grünflächen

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



# Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse, Restriktionen

## Planungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird der offene Landschaftsraum nördlich der Aueniederung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Aueniederung, Schlosspark, die Flächen für Sport, Freizeit und Erholung am Reeshoop sowie die Kleingartenanlagen an der Friedensallee sind als zusammenhängender Grünflächenverbund dargestellt.

An der Bünningstedter Straße und am Tiergarten werden Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen, mit Ausnahme der Fläche der Firma Schacht, die als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dem heutigen Stand der Siedlungsentwicklung folgend ist das Stadtgebiet südlich der Bünningstedter Straße (mit Ausnahme der Kleingartenanlagen), Reeshoop, Schulstraße und Kastanienallee als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei an der Lübecker Straße vom Alten Markt nach Süden Richtung Innenstadt Bauflächen für eine gemischte Nutzungen liegen.

Gemeinbedarfsflächen finden sich im Bereich der Schule, dem Pflegezentrum, dem Rosenhof und dem östlichen Weinberg zwischen Ostring, Bahntrasse und Am Weinberg. In der Planung von 1974 wird eine Hauptverkehrsstraße von der Hamburger Straße am westlichen Stadteingang kommend über die Friedensallee durch die Aueniederung (auf Höhe der Firma Schacht) ausgewiesen. Die Trasse knüpft auf Höhe des Hofes Rademacher an die Lübecker Straße an. Die bisherige Wohnbauentwicklung weicht am Weinberg (Lange Reihe) sowie der Fläche zwischen Badlantic, Reeshoop und Tiergarten von den Aussagen des FNP ab steht jedoch in beiden Fällen im räumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbauentwicklung.

Die Siedlungsentwicklung am Jungborn, nördlich der Bünningstedter Straße wurde durch den Bebauungsplan 36 geordnet, so dass zukünftige Bauvorhaben stärker am Straßenverlauf ausgerichtet sind und der Bereich zwischen Aue und Siedlung von Bebauung freigehalten wird, bzw. dort, wo derzeit bauliche Anlagen weit in die Aueniederung hereinreichen, keine baulichen Anlagen mehr zulässig sind.

Das Gelände der Firma Schacht wurde durch den Baubauungsplan 19 ebenfalls gefasst wobei die Flächen laut Bebauungsplan ausschließlich der gewerblichen Nutzung und der westliche Teil analog zur zuvor beschriebenen Trassenführung als Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Im Bereich Badlantic ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 1 die derzeitige Freizeitnutzung gesichert. Die Bebauung auf dem Weinberg regelt der Bebauungsplan 55a analog zur Wohnbauentwicklung An der Schlossgärtnerei und im Gartenholz sowie die kulturelle Nutzung an der Lübecker Straße.

## Eigentum

Entsprechend der Realnutzung stellen sich auch die Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet dar. Die Wohnbauflächen befinden sich mit wenigen Ausnahmen (zwei Flurstücke am Jungborn) in Privatbesitz. Ebenfalls privat sind die Hofflächen Rademacher und Stolze, sowie der Großteil der Aueniederung. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Naturschutzgebiet Ammersbek - Hunnau - Niederung und der Lübecker Straße sind Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG).

In öffentlicher Hand befinden sich die Verkehrsflächen, Schulgelände, Sportanlagen, die Flächen des Badlantic sowie die Aueniederung östlich des Schlossparks. Die Parkanlagen um das Schloss sind Eigentum der Stiftung Schloss Ahrensburg (die Bagatelle befindet sich im Eigentum des Bürgerverein von 1874 e.V.).

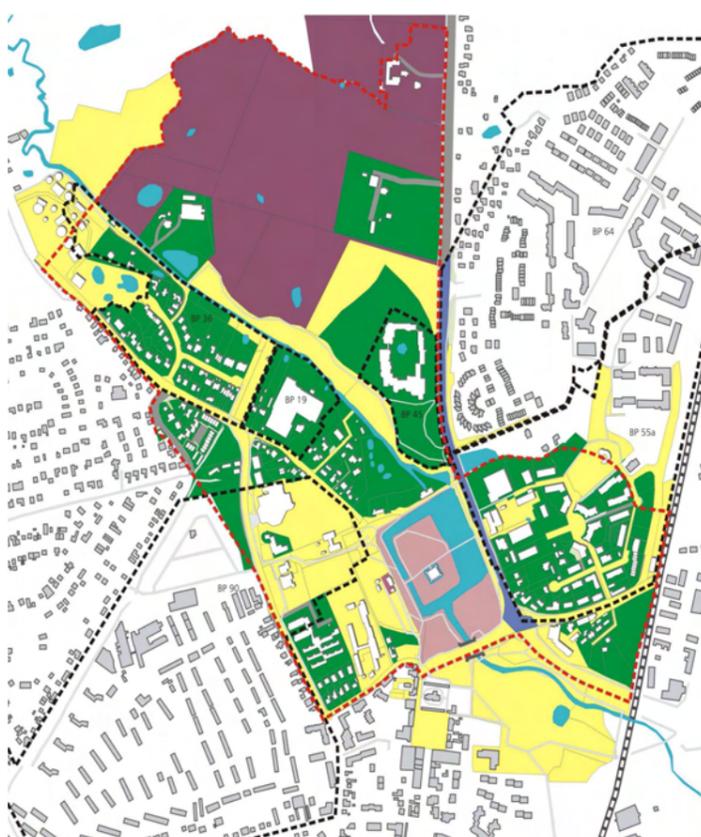
## Landschafts- und Naturschutz

Der Bereich der Ammersbek - Hunnau - Niederung westlich des Untersuchungsgebietes ist per Landesverordnung aus dem Jahre 2002 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Angrenzend an dieses Naturschutzgebiet ist – im Verbund mit der Aueniederung – ein Schutzstreifen im Untersuchungsgebiet als „Gebiet zur besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ im Landschaftsrahmenplan von 1998 ausgewiesen. Zudem sieht der Landschaftsrahmenplan dort die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes vor. Die Aueniederung wird als regionale Grünverbindung eingestuft.

In der Aueniederung und innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich davon befinden sich sieben Biotope bzw. Biotopverbünde, bei denen es sich um Gewässerflächen und z.T. die umgebenden Vegetationszonen handelt.

In einer Untersuchung aus dem Jahre 2003 zur Umweltverträglichkeit einer baulichen Entwicklung hat das Büro Bielfeldt Berg aus Hamburg den landwirtschaftlichen Bereich zwischen Aue und Erlenhof detailliert untersucht. Ergebnis dieser Studie war die Ausweisung von Restriktionsflächen für eine bauliche Entwicklung ausgehend von den Belangen des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes.

Bei der Entwicklung des hier vorliegenden Rahmenplanes wurden diese Restriktionsflächen der Festlegung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Grunde gelegt. Hierzu zählen insbesondere hinreichende Abstandsflächen zu Aue und Naturschutzgebiet.



Eigentumsverhältnisse/ Planungsrecht

- Einzeleigentümer (privat)
- Stadt Ahrensburg
- Bundeseigentum
- Gruppen / Vereine
- Stiftung Schloss
- Flächen der LEG
- Grenze der Bebauungspläne
- Gewässer

# Landschafts- und Umweltschutz, Restriktionen



-  Bäume / Gehölz Bestand
-  Alleen
-  Sport- und Freizeitflächen
-  Freiraum
-  Gewässer
-  Rad- und Fußweg
-  Straße
-  Fernbahnstrecke
-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Flächen, die von einer städtebaulichen Entwicklung freizuhalten sind
-  Bereiche, die von einer intensiven Flächeninanspruchnahme freizuhalten sind
-  Einzelflächen u. Strukturen, die von einer Überbauung/ Flächeninanspruchnahme weitestgehend freigehalten werden sollen
-  Stärker reliefierte Bereiche
-  Flächen, die für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind
-  Nach § 15a LNatSchG geschützte Fläche
-  Straße nachts über 50 dB(A) bis 55 dB(A)
-  Straße nachts über 55 dB(A) bis 60 dB(A)

**Rahmenplan Schlossviertel**  
**Landschafts- und Umweltschutz**  
**Restriktionen**

Auftraggeber:  
  
 Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:  
 **Büro Dusterhöft**  
 Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
 JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR

M: 1:5.000  
 (im Original (Din A3))

August 2010



## Stärken und Schwächen

Die Betrachtung der Stärken und Schwächen der einzelnen Teilgebiete führt zu einer Einschätzung von Chancen und Risiken für die Entwicklung des zukünftigen Schlossviertels. Auf Grundlage dieser Analyse werden Anforderungen an die Konzeptentwicklung formuliert.

### Stärken

Die **Stärken** des Planungsgebietes liegen in seiner Vielschichtigkeit. Jeder der Teilbereiche verfügt über ganz besondere Qualitätsmerkmale, die diesem Gebiet einen besonderen Charakter verleihen und im Hinblick auf die Rahmenplanung eine besondere Funktion innerhalb der teilstädtischen Entwicklung übernehmen können.

Die **Aueniederung** hat eine herausragende Funktion für den Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz und ist ein wichtiges Element für einen überregionalen Grünverbund. Darüber hinaus hat dieser Naturraum auch eine wichtige Funktion für Freizeit und Naherholung und bietet durch die unmittelbare Nähe zu Wohnquartieren und Innenstadt vielen Ahrensburgern einen direkten Zugang zur Natur. Die dichte Vegetation des Auewaldes bildet eine landschaftsräumlich sehr attraktive grüne Raumkante für den Siedlungsraum. Östlich des Schlosses ermöglicht der Landschaftspark ein unmittelbares Erleben des Auelaufs.

Die Feldflur um den **Erlenhof** stellt ein Stück gewachsene Kulturlandschaft dar. Die landwirtschaftliche Nutzung und niedrige Vegetation ermöglichen einen freien Blick in die Landschaft (und die Aueniederung). Die drei Höfe, der Erlenbestand am Erlenhof und die Obstwiese vor dem Hof Rademacher unterstreichen den ländlichen Charakter dieses Gebietes.

Der **Weinberg** hat mit dem Marstall, seinen Nebengebäuden und dem Parkhotel eine wichtige Bedeutung für Freizeit und Tourismus. Die entsprechenden Angebote befinden sich in einer sehr attraktiven Lage direkt gegenüber des Schlossensembles. Durch die Nähe zur Innenstadt und zur Regionalbahnhaltestelle Gartenholz sowie die Nachbarschaft zu Schlosspark und Aue ist der Weinberg als Standort für Wohnbaubauflächen sehr gut geeignet. Es gibt in geringem Umfang Flächenreserven und Flächen für eine mögliche Umstrukturierung.

Gleiches gilt für die Flächen der Firma **Schacht**. Die räumliche Nähe zu Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Nachbarschaft zur Natur prädestinieren diesen Standort für eine Wohnbaunutzung.

Der Bereich **Reeshoop** zeichnet sich durch die besonderen Nutzungen Badlantic – Asklepios Pflegezentrum – Grundschule am Schloss aus. Zudem gibt es weitere Versorgungsangebote. Der Bereich bildet den Übergang zwischen Schlosspark und den innerstädtischen Wohngebieten. Die großen Freiflächenpotenziale bieten in begrenztem Rahmen Nachverdichtungspotenziale.

Der **Schlosspark** mit den kulturdenkmalgeschützten Gebäuden und Außenanlagen stellt ein Identifikationsmerkmal für ganz Ahrensburg dar. Im Zusammenhang mit der Fortsetzung der bedeutenden Stadtachse Große Straße - Alter Markt, der Schlosskirche und den Gottesbuden zeigt sich ein historisch bedeutendes Ensemble von großer städtebaulicher Qualität in gelungenen Maßstäben.

### Schwächen

Die **Schwächen** des untersuchten Gebietes ergeben sich überwiegend aus räumlich-funktionalen Defiziten.

Schwächen gibt es bei der **Verknüpfung** der Teilbereiche. Am augenfälligsten ist dieser Mangel am Gartenholz sichtbar. Dieser Stadtteil ist von dem Rest der Stadt entkoppelt. Die Lärmschutzanlage lässt von der Lübecker Straße aus ein Stadtquartier nur erahnen. Zwischen Gartenholz und Weinberg steht der überdimensionierte zentrale Grünbereich. Eine unhierarchische und uneindeutige Wegeführung unterstreicht die eher trennende Wirkung.

Die mangelhafte funktionale Verknüpfung setzt sich von der Schlossgärtnerei Richtung Marstall fort. Richtung Osten ist das Gartenholz durch die Bahntrasse vom Gewerbegebiet Nord getrennt. Eine direkte Wegeverbindung in die Innenstadt über den Weinberg, die für Fußgänger und Fahrradfahrer eine attraktive Alternative zur B75 wäre, existiert nicht.

Defizite gibt es auch bei der überörtlichen Verknüpfung der Aueniederung. So finden Wander- und Radweg entlang der Aue keine lageadäquate Fortführung. Im Westen verlässt der Weg den Gewässerlauf und führt an der L225 Richtung Bünningstedt entlang. Zudem ist im Bereich Jungborn die Orientierungsmöglichkeit schlecht. Die aus dem Ahrensburger Westen über Friedensallee kommende Rad- und Fußwegeverbindung findet keine Fortführung nach Norden. Dadurch fehlt auch der direkte Zugang zum Landschaftsraum nördlich der Aue.

Eine **nicht lagegerechte Nutzung** findet sich am Tiergarten durch die dem Umfeld nicht angemessene Gewerbenutzung der Firma Schacht.

Der Autohandel Am Weinberg steht im Kontrast zur umgebenden Wohnbebauung. Die Fahrzeugverkaufsflächen stören die umgebende historische Gebäudestruktur und das Naturdenkmal an der Lübecker Straße.

Das Asklepios Pflegezentrum am Reeshoop ist zwar lageadäquat jedoch sind die Ausrichtung zum Straßenraum und die bauliche Dichte an der Nahtstelle zur Innenstadt zu gering.

Gleiches gilt für die Stellplatzanlagen und sehr großzügig dimensionierten Freiflächen entlang des Reeshoop.

**Funktionale** Mängel ergeben sich durch die stark eingeschränkte Versorgungsfunktion im Gartenholz. Die Versorgungsangebote der Innenstadt sind für die Bewohner des Rosenhofes nicht mehr fußläufig zu erreichen. Dies unterstreicht die zwar landschaftlich reizvolle, jedoch etwas isolierte Lage des Rosenhofes.



Quartierseingang Gartenholz



Keine Verbindung Weinberg / Gewerbegebiet

## Chancen

Das Schlossviertel bietet die Chance für eine Wohnbauentwicklung in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und damit zu vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Sozial- und Freizeitangeboten. Die damit verbundenen kurzen Wege bieten den neuen Anwohnern die Chance bei Besorgungen des täglichen Bedarfs auf das Auto verzichten zu können. Voraussetzung ist die Behebung der zuvor genannten Defizite in der stadträumlichen Verknüpfung.

Gleiches gilt für die Nähe zur Natur und die Einbindung der Wohnflächen in einen übergeordneten Grünverbund. Auch hier bietet sich durch die Schaffung eines attraktiven Angebotes die Chance für den Verzicht auf das Autofahren zugunsten des Erholungsangebotes vor der eigenen Haustür.

Für das Gartenholz besteht über eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Erlenhofs die Chance der Verknüpfung mit der restlichen Stadt. Zusammen mit dem Gartenholz hätte das neue Quartier eine ausreichende Größe für ein begrenztes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Dies käme wiederum den Bewohnern des Rosenhofes zugute.

Die Freiflächenpotenziale im Bereich Reeshoop und am Weinberg bieten die Chance für eine langfristige Innenentwicklung durch Wohnbebauung in unmittelbarer Innenstadtnähe. Eine behutsame Umstrukturierung in Teilbereichen unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen bietet die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung der städtischen Kernzone.

## Risiken

Das größte Risiko besteht im Verlust der Landschaft. Eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Erlenhof ohne Landschaftsverbrauch ist nicht möglich. Eine Planung von Siedlungsflächen muss diesem Umstand Rechnung tragen, also so schonend wie möglich mit der Ressource Fläche umgehen, den Zugang in die Landschaft gewähren und den freien Blick nicht restlos verbauen. Eine neue Bebauung muss Mittler zwischen Stadt und Landschaft sein.

Ein zusätzliches Wohnbauangebot in der Nachbarschaft der Aue kann den Nutzungsdruck auf diesen Bereich erhöhen und zu einer zusätzlichen Belastung von Flora und Fauna führen. Eine neue Bebauung muss diesen möglichen Druck minimieren, indem ausreichende und attraktive Freiflächenangebote im unmittelbaren Wohnumfeld in die Planung integriert werden.

Durch die neuen Verknüpfungen und Wegebeziehungen kann es zu einer übermäßigen Belastung von Teilbereichen im Untersuchungsraum kommen. Hier ist insbesondere die Querung der Aue zu nennen. Diese Verknüpfung sollte in erster Linie auf eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeverknüpfung ausgerichtet sein.

Die Nutzung der Freiflächenpotenziale zur Innenentwicklung birgt das Risiko derzeitige Nutzungen zu verdrängen bzw. einzuschränken. Dies kann nur durch eine behutsame und schrittweise Planung in enger Abstimmung mit den Betroffenen geschehen. Umstrukturierungen sind als langfristige Maßnahmen bei Abgang von Gebäuden oder geänderten Nutzungsansprüchen zu verstehen.



Innenentwicklungspotenzial (Asklepios Pflegezentrum)



Naherholungspotenzial (Schlossgraben)



Entwicklungspotenzial (landwirtschaftliche Nutzflächen)

# Anforderungen an die Konzeptentwicklung

Aus der Stärken- und Schwächenanalyse und Bewertung der Chancen und Risiken lassen sich Entwicklungsziele für die Rahmenplanung ableiten. Dies sind die Erfordernisse, die sich aus der Betrachtung des Gebietes heraus ergeben. Sie dienen bei der Formulierung der Leitgedanken und des Konzeptes für einen städtebaulichen Rahmenplan sowie als Kriterienkatalog für Maßnahmen, mit denen die Entwicklungschancen genutzt und die zuvor genannten Risiken minimiert werden können.

Die im Folgenden genannten Anforderungen an die Planung sind gebietsimmanent und ergeben sich aus der Analyse des Untersuchungsgebietes. Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Entwicklung eines Leitbildes für die räumliche Entwicklung des Schlossviertels und werden im nächsten Kapitel erläutert.

## Landschaft und Natur

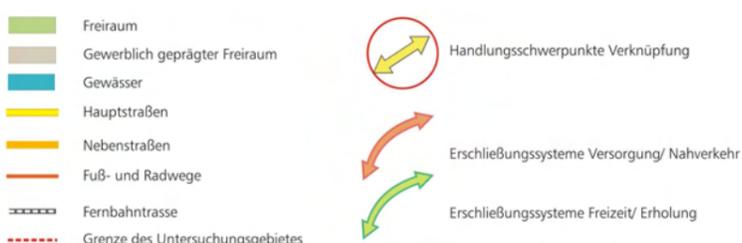
- Umstrukturierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den drei Höfen unter größtmöglicher Berücksichtigung der Biotope und des Bestandsgrüns
- Schutz der sensiblen Landschafts- und Naturbereiche
- Zugang zum und Blick in den Landschaftsraum bewahren und herstellen
- Bewahrung der Höfe oder kenntlich machen der ehemaligen Hofbereiche durch neue Strukturen als Identifikationspunkte
- Großzügiger Abstand zu Naturschutzgebiet und Aueniederung

## Erschließung

- Verbesserung der Verknüpfung der Teilbereiche
- Einbindung in einen übergeordneten Wegeverbund
- Funktionale (nicht bauliche) Verknüpfung des Gartenholz mit dem Landschaftsraum, der Aue und dem Gewerbegebiet Nord

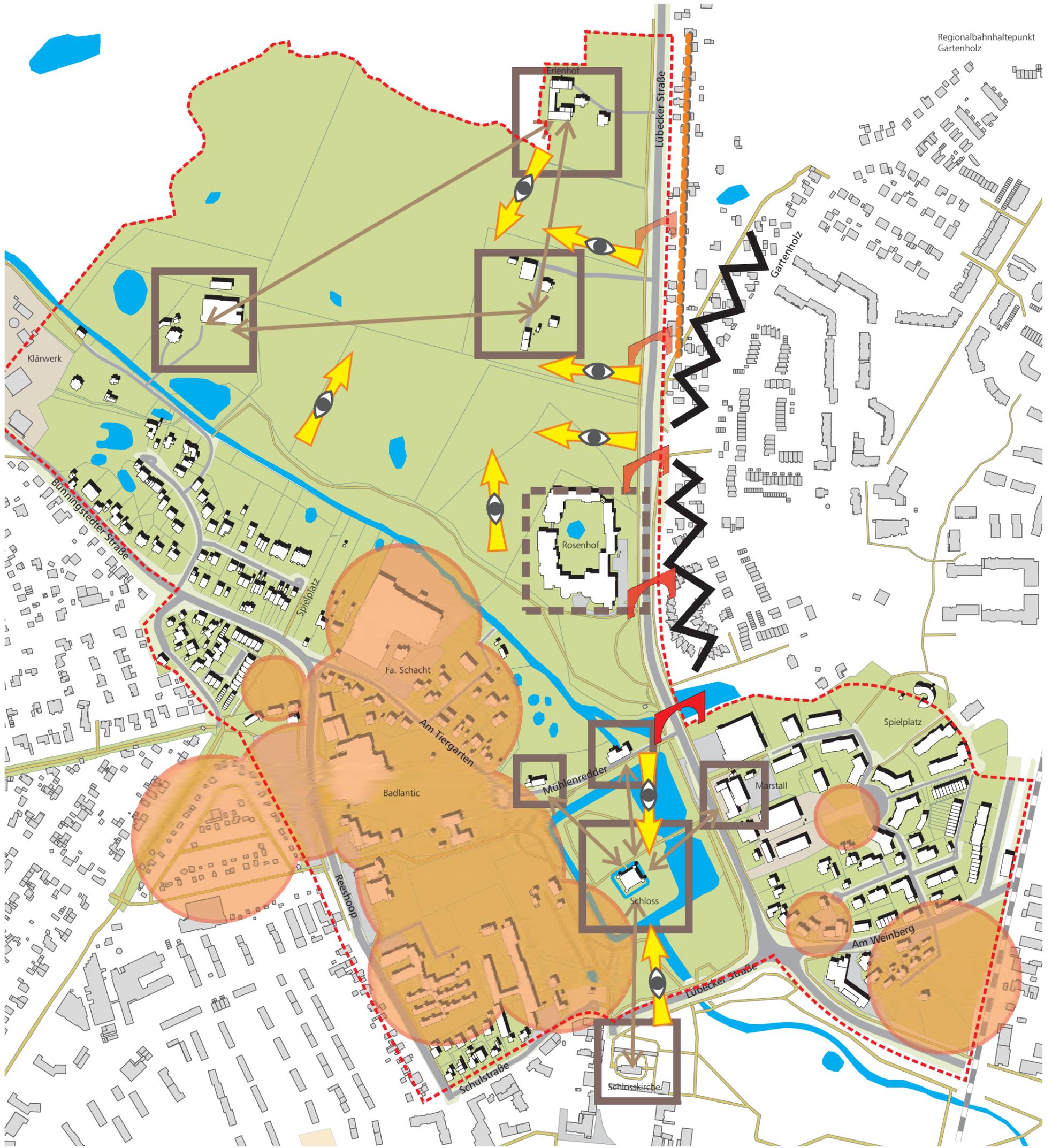
## Schutz bestehender Strukturen

- Schutz und Stärkung des historischen Schlossensembles und des Marstall
- Behutsame Nutzung möglicher Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnbebauung im Bereich Reeshoop
- Schutz der Sport- und Freizeitfunktion am Reeshoop
- Schutz der Kleingartenanlage in ihrer Freiraumversorgungsfunktion für Bewohner der umliegenden Quartiere ohne eigenen Garten
- Umstrukturierung des Geländes der Firma Schacht zur Wohnbebauung
- Behutsame Wohnbauentwicklung im Bestand unter Berücksichtigung bestehender Freizeit- und Erholungsfunktionen sowie sozialer Einrichtungen
- Langfristige Umstrukturierung im Bestand Reeshoop (Abgang von Gebäuden)



Verknüpfung der Teilbereiche:  
Herstellung, Sicherung und Verbesserung

# Anforderungen an die Konzeptentwicklung



Regionalbahnhofpunkt  
Gartenholz

-  Freiflächen
-  Gewerblich geprägter Freiraum
-  Gewässer
-  Rad- und Fußweg
-  Straße
-  Fernbahnstrecke
-  Grenze des Untersuchungsgebietes

-  keine Neubestimmung Stadteingang
-  Objektbezüge herstellen / sichern
-  Gegenüber für undefinierte Raumkante bilden
-  Zugang Gartenholz städtebaulich fassen
-  Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen
-  Blickbeziehungen wahren

## Rahmenplan Schlossviertel Handlungsansätze Nutzung

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010

0 100 200



# Neue Wege

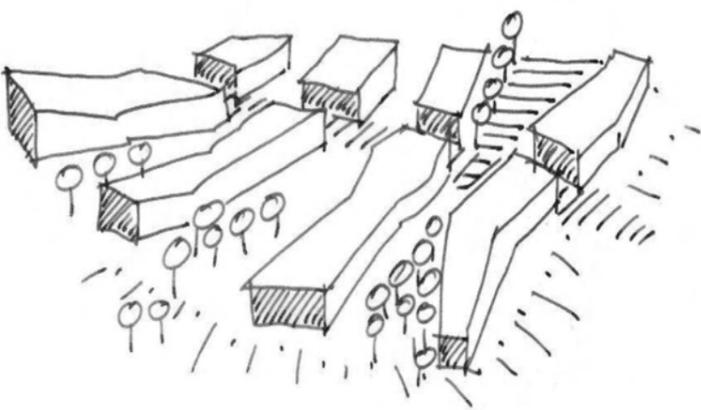
Leitgedanke und Konzeptentwicklung

## Leitgedanke

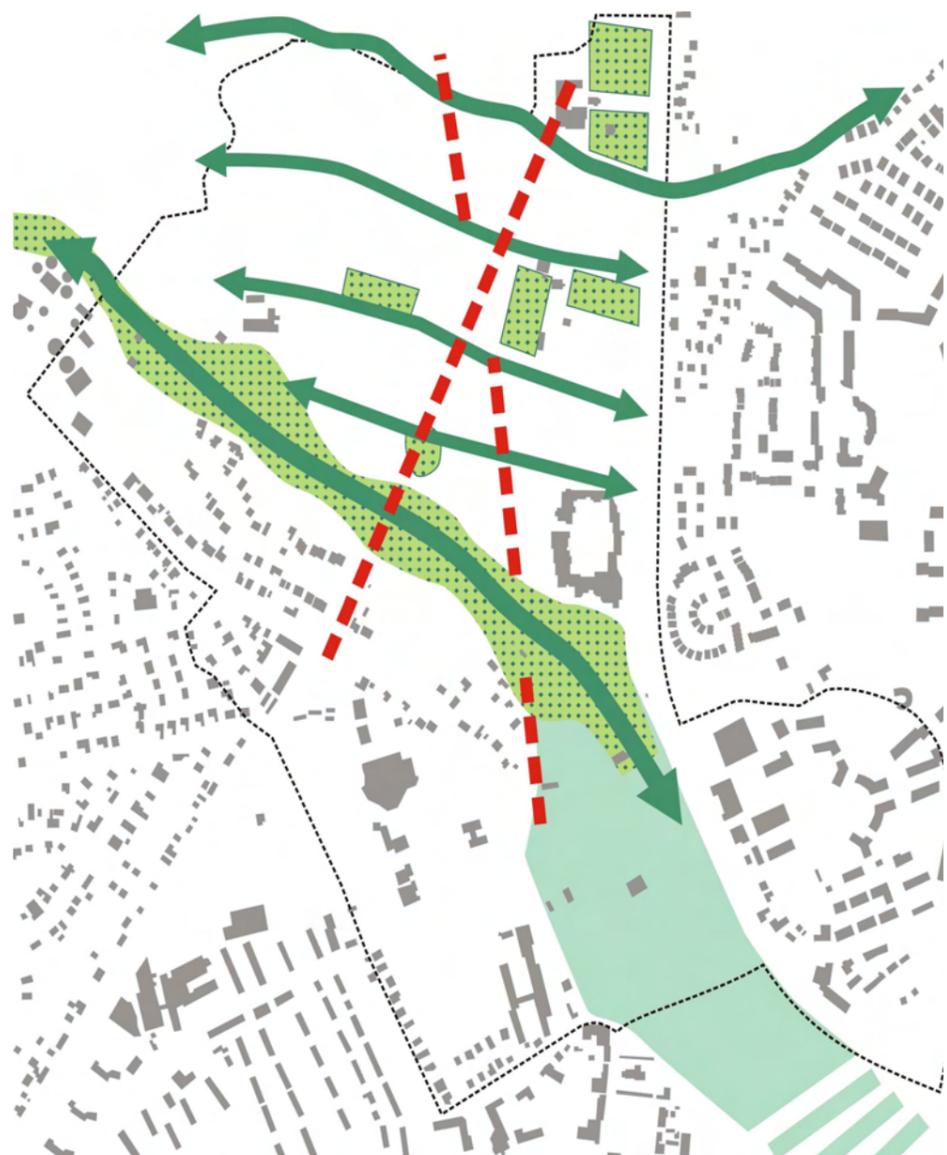
Bislang befinden sich das Ahrensburger Schloss und der umgebende Landschaftsraum der Aue in Folge der Stadtentwicklung in einer relativen Randlage der nördlichen Innenstadt.

Mit dem vorliegenden Konzept des Schlossviertels gelingt eine Weiterentwicklung der Stadt in die Landschaft. Dabei werden das Schloss mit dem Marstall und die Aue prägnanter in einen gesamtstädtischen Zusammenhang gestellt und die nördlichen Stadtteile Gartenholz sowie das Gewerbegebiet Nord besser in den Stadtgrundriss integriert.

Wesentlicher Baustein des Stadtquartiers Schlossviertel ist das Neubaugebiet Erlenhof, mit dem eine maßvolle Stadterweiterung und ein Übergang von mittelstädtischen zu ländlichen Strukturen realisiert werden kann.



Ideenskizze für die Siedlungsflächenentwicklung im Teilbereich Erlenhof:  
Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum



Ideenskizze für das städtebauliche Grundprinzip:  
Aufgreifen der Stadtachsen und der Grünverbindungen von Aueniederung und Erlenhofgraben

## Räumliches Leitbild

Das Schlossviertel berücksichtigt die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen. Die Aue selbst als Durchgangsraum in die Landschaft wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Wo immer im Bestand möglich, werden die Ränder des Aueraums durch behutsame Nachverdichtung baulich oder auch funktional neu definiert, wie z.B. am Fuß des Weinbergs, am Schachtgelände oder an der Schlossschule.

Die städtebauliche Struktur des Neubaugebietes Erlenhof korrespondiert mit den gegenüberliegenden Stadtteilen. Baustreifen und mehrere durchgehende Grünachsen in Ost-West-Ausrichtung - gleichzeitig Blickachsen in den Landschaftsraum - formen eine neue städtische Struktur in der Landschaft. Diese wichtigen Freiräume im Quartier mindern zudem einen möglichen Nutzungsdruck auf die Aue.

Den Stadteingang von der Lübecker Straße aus markiert nach wie vor das Schloss. Rosenhof und auch das neue Baugebiet Erlenhof bleiben Teile des Landschaftsraumes.

An das vorhandene überörtliche Grün- und Wegenetz wird angeknüpft. So bilden die Aueniederung und der Erlenhofgraben sowie der Grünzug Friedensallee - Aue - Hofstelle Erlenhof die grünen Hauptachsen und setzen das Konzept der strukturierenden Grünzüge aus Ahrensburg West und dem Gartenholz fort. Die Verlängerung der Friedensallee als Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radwegverbindung über die Bünningstedter Straße und den Auetalraum hinweg hat eine wichtige Verbindungsfunktion zu den Schulen in Ahrensburg West.

Die städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit der Innenstadt erfolgt über die beiden Stadtachsen: den Straßenzug Bünningstedter Straße / Reeshoop und eine in Teilen neue Fußwegverbindung - die Schlossachse. Ihrer Bedeutung und Nähe zur Innenstadt entsprechend werden die Randbereiche wenn möglich höherwertiger genutzt. Die angrenzenden Freiflächen von Bagatelle, Schlossschule und dem Endpunkt der Großen Straße werden am Eingang zum Schlossparkareal aufgewertet.



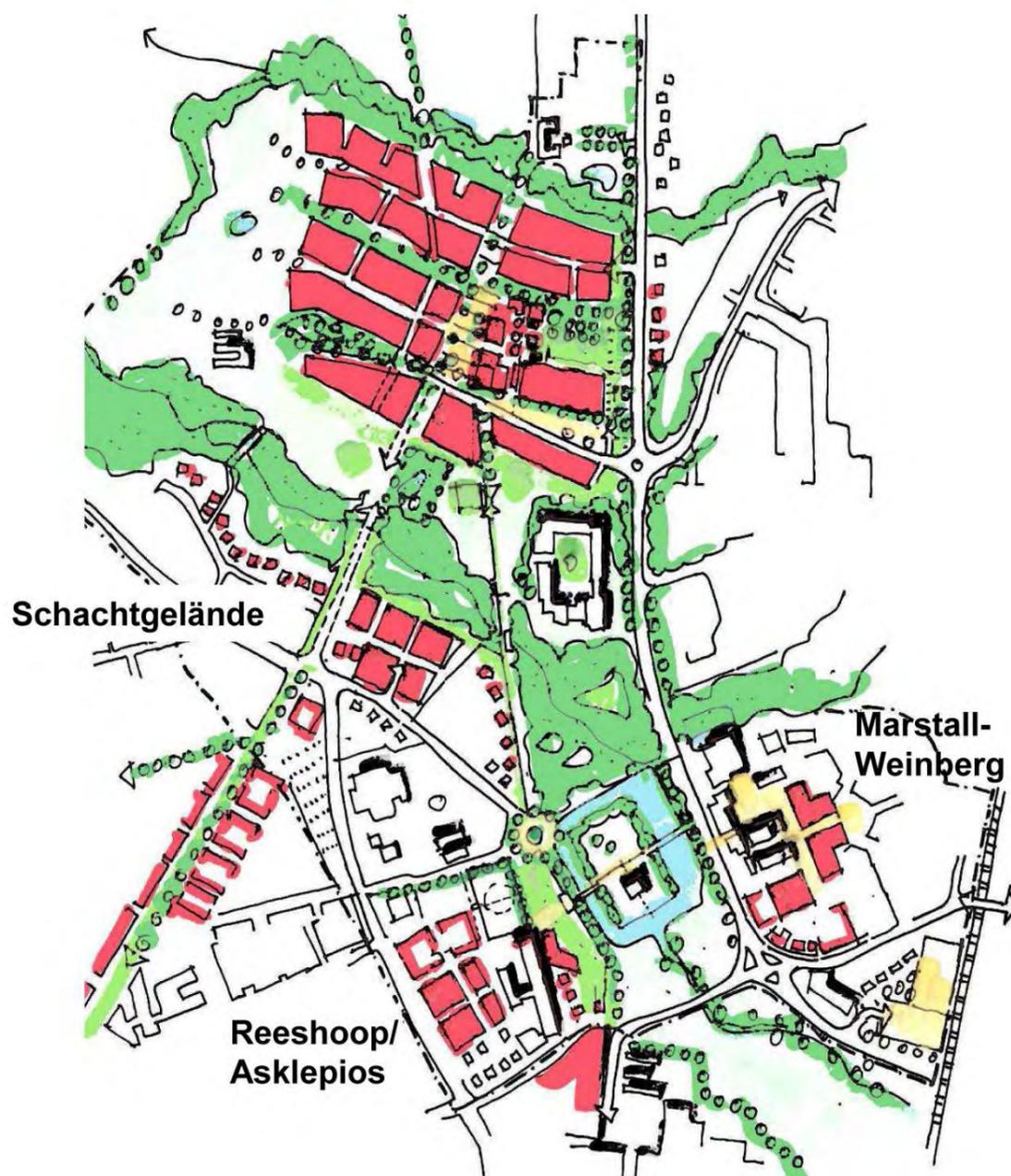
Fortsetzung der Ahrensburger Grünachsen im Schlossviertel

Wichtige Querverbindungen sind zudem die Fuß- und Radwegverbindung zum Regionalbahnhof Gartenholz im Norden und der Haupteingang zum Erlenhof an der Lübecker Straße in Höhe der Einmündung zum Gartenholz. Weitere Verknüpfungen über die Aue bilden die Achsen von Reeshoop über Mühlenredder, Bagatelle, Schloss, zum Marstall und Schulstraße - Bauernbrücke über den Weinberg zum Gewerbegebiet Nord mit einer möglichen Querung der Bahntrasse. Der Stadtteil Gartenholz wird damit mehrfach direkt mit dem Naturraum der Aue verbunden.

Das städtebauliche Konzept integriert die Aussagen des derzeit diskutierten „Teilprojekt Schlosspark“. Es ergänzt die Aufwertung im Freiraum um bauliche Konzepte an den Rändern unter Beachtung des Umgebungsschutzes des Schlosses und der Aue.

Städtebau und bauliche Strukturen orientieren sich am Bestand, an der Lage zur Innenstadt und zum Landschaftsraum. Während in der Nähe zur Innenstadt und entlang der Hauptachsen verdichtete Bauformen wie Zeilen und Mehrfamilienhäuser stärker dominieren, werden entlang der Aue und Grünzüge aufgelockerte stärker durchgrünte Strukturen vorgeschlagen.

Langfristige Optionen für Nachverdichtung in Bereichen mit nicht lageadäquaten, jedoch zurzeit festen Bestandsnutzungen, wie z.B. am Weinberg oder Reeshoop, werden im Rahmenplan entsprechend dargestellt.



Strukturskizze Rahmenplan Schlossviertel

# Baustruktur Gesamtgebiet



■ Baustruktur

## Rahmenplan Schlossviertel Bastruktur Gesamtgebiet

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010

0 100 200

# Räumliches Strukturkonzept



- Gebäude
- Baufelder
- Grün / Gestaltung Landschaftsachse
- Verbindung Innenstadt
- Quartiersplatz
- Grüne Mitte
- Nachbarschaftshof
- Pflanzung Grünachsen
- Straßenbegleitpflanzung
- Erschließung motorisierter Verkehr
- Behelfsüberfahrten
- Haupteerschließung Fuß- und Radwege
- Nebeneerschließung Fuß- und Radwege
- Besondere Gestaltung Fußgängerübergang
- Gebäude Bestand
- Bäume/ Gehölz Bestand
- Gewässer

- Nutzungen:
- Kinderspielplatz
  - Freizeitangebot Jugendliche
  - Spiel- / Freizeitwiese
  - Grillplatz
  - Fußwegesystem
  - Radwegesystem
  - KITA / Soziale Infrastruktur
  - Einzelhandel/Nahversorgung (EG)
  - Dienstleistung (EG)
  - Seniorenwohnheim/ Generationenwohnen
  - Rettungszentrum
  - Parken/ Eventparken
  - Regenrückhaltebecken

- Langfristige Option:
- Option: langfristige Nachverdichtung
  - Erweiterungsbauten Schlossschule
  - ① Erweiterungsoption Firma Schacht
  - ② Mantelbebauung Schrebergärten
  - ③ Hinterlandbauung Reeshoop
  - ④ Randbebauung Badlantic
  - ⑤ Erweiterungsoption ATSV
  - ⑥ Mantelbebauung Schlossschule (z.B. Mensa, Pavillonbauten)
  - ⑦ "Neue Wache" an der Bagatelle
  - ⑧ Nachverdichtung "Am Gutshof"
  - ⑨ Nachverdichtung "Am Weinberg"
  - ⑩ Umgestaltung Rettungszentrum
  - ⑪ Übergang Marstall - Schloss
  - Planungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Räumliches Strukturkonzept

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3)) August 2010

0 100 200

# Teilbereiche

## Firma Schacht

Das Gelände der Firma Schacht, angrenzend an die Aue, ist umgeben von überwiegend kleinteiliger Einfamilienhausbebauung. Der Standort ist prädestiniert für die Anlage eines neuen nachbarschaftlichen Wohnquartiers mit ca. 50-60 WE in unmittelbarer Nähe zum Schloss.

Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Tiergarten aus. Vier Reihenhausezeilen bilden eine offene Kante zum Grün, korrespondierend mit der Bebauung des Erlenhofes auf der gegenüber liegenden Seite. Entlang der Straße reihen sich mehrere Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser in die eher heterogene Baustruktur ein. Die Innenbereiche können als gemeinschaftliche Flächen für Spiel- und Nachbarschaftsaktivitäten genutzt werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt zum großen Teil in einer Tiefgarage. Voraussetzung ist die Verlagerung des Gewerbebetriebes und die planungsrechtliche Änderung der Festsetzung für die betreffenden der Flächen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeleitet.



Räumliches Strukturkonzept Teilbereich Gelände Schacht



Eine bauliche Höhenstaffelung mit Stadtvillen und Reihenhäusern bildet den Übergang zwischen Siedlungskörper und Aueniederung.  
(Beispiel: att architekten, Wohnen in den Pegnitzauen, Nürnberg, 2004)

Betriebsstätte der Firma Schacht



Gründerzeitvilla westlich des Firmengeländes



Grünfläche zwischen Aue und Tiergarten



# Teilbereiche

## Schulstraße / Reeshoop

Die Straße Reeshoop als Eingang zur Ahrensburger Innenstadt von Nordwesten präsentiert sich mit einer Reihe von wichtigen Freizeiteinrichtungen, wie das Badlantic und die Sportanlagen des ATSV. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt und zum Schloss sind die Flächen in vielen Bereichen stark untergenutzt, wie z.B. die eingeschossige Altenpflegeeinrichtung Asklepios. Diese Fläche bietet das Potenzial für eine Umstrukturierung und die Neuanlage eines Generationen gemischten Wohnquartiers mit ca. 80-100 WE. Ein entscheidender Vorteil wäre auch eine Vernetzung des neuen Wohnquartiers direkt mit dem Gelände der Bagatelle und des inneren Schlossareals.

Als Struktur werden drei Quartiershöfe aus 3-geschossigen Wohnzeilen unter Einbeziehung eines mehrgeschossigen Neubaus für Altenwohnen und Serviceeinrichtungen vorgeschlagen. Sie bilden eine überwiegend geschlossene Kante zum Reeshoop. Im Übergang zur Schlossschule begrenzen drei Stadtvillen das Gebiet. Die kleinteiligen Strukturen eignen sich für genossenschaftliches Wohnen und Wohnprojekte. Die Erschließung erfolgt vom Reeshoop aus als Anliegerstraße.

Voraussetzung für die Umsetzung der Gesamtplanung ist die Verlagerung eines Vereinssportfeldes z.B. zum geplanten Sportpark Beimoor Süd. Der Schulsportplatz bleibt erhalten.

Eine langfristige Option mit weiterer straßenbegleitender Bebauung setzt die Verlagerung u.a. bestehender Freizeiteinrichtungen voraus. Hier könnte im Zusammenschluss mit dem ATSV und Badlantic sowie der Cottage-Sauna ein neuer Sportkomplex im Tausch der Flächen ökonomische Vorteile bringen.

Wünschenswert ist die Erweiterung der Schlossschule in Richtung Schloss am Übergang zur Bagatelle im Einvernehmen mit den denkmalpflegerischen Belangen (Denkmalpflegerischer Umgebungsschutz Schloss).



Räumliches Strukturkonzept Teilbereich Reeshoop



Stadtvillen als bauliche Raumkante  
(Beispiel: Bauprojekt Stadtvillen am Wartenberg, Eisenach, ohne Jahr)

# Teilbereiche

## Weinberg

Die Flächen am Weinberg gegenüber dem Schloss werden von einem weiten, ausufernden Verkehrsraum, dem Gebäude des Rettungszentrums und einer heterogenen, teilweise gewerblichen Nutzung geprägt. Um die Ränder zur Aue stärker zu profilieren, sollte langfristig eine kleinteilige moderne Bebauung die historischen Gebäude am Fuße des Weinbergs ergänzen. Im Übergang zu den Flächen der Schlossgärtnerei und zum Marstall könnte eine Nachverdichtung mit weiterem Wohnungsbau erfolgen.

Ein Umbau und eine Aufstockung des Rettungszentrums schafft Flächen für eine Bündelung von sozialen Einrichtungen vor Ort, auf den freiwerdenden Grundstücken kann eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau erfolgen.

Die Freifläche westlich der Bahnstrecke ist zentral gelegen und dient als zusätzlicher Parkplatz mit über 200 Stellplätzen für Schlossevents und Sportaktivitäten. Aus gesamtstädtischer Sicht wird hier eine fußläufige Querung der Bahntrasse als direkte Verbindung von der Aue/Innenstadt zum Gewerbegebiet Nord für dringend erforderlich gehalten.



Räumliches Strukturkonzept Teilbereich Weinberg

Freifläche an der Bahntrasse



Ausufernder Verkehrsraum Am Weinberg / Lübecker Straße



Brachflächen östlich des Marstall



# Teilbereiche

## Erlenhof

### Konzeption Städtebau/Freiraum

Das Gelände des Erlenhofes erstreckt sich vom Erlenhofgraben im Norden bis zum Auetalraum. Es fällt zur Aue hin ab, der Höhenunterschied beträgt im Mittel 15 m. Das Grundgerüst des Planungsraumes bilden die von Ost nach West verlaufenden Grünachsen, welche Biotopflächen, vorhandene Knicks, den Aueraum und die Blickbeziehungen zu den drei noch vorhandenen Hofstellen berücksichtigen. Weitere Gliederungselemente sind die beiden Nord-Süd verlaufenden Achsen: Ahrensburg West – Erlenhof und die Schlossachse in Richtung Innenstadt.

Die bauliche Struktur als 50-60 m breite Streifen zwischen den Grünachsen korrespondiert mit den gegenüberliegenden Stadtstrukturen.

Wichtigste Gliederungselemente im Freiraum sind neben den Grünachsen die Aufweitung der Achse Ahrensburg West - Erlenhof zu einer grünen Mitte im Quartier sowie eine großzügige platzartige Eingangssituation an der B 75 am Übergang zum Gartenholz. Weitere Orientierungspunkte sind die Obstwiese an der B 75, die Gebäude des Hofes Stolze, der Hof Rademacher und der Erlenhof im Norden.

Die Straßen und Platzräume werden mindestens einseitig von straßenparalleler Bebauung und Baumreihen begleitet, sodass eine Raumbildung und sozialräumliche Differenzierung vorhanden und gut ablesbar sind.

Zur Aue hin bildet die Bebauung eine offene Kante, an die Lübecker Straße grenzt sie nur punktuell an. Diese robuste städtebauliche Struktur bildet den Rahmen für über 400 Wohneinheiten in attraktiven Lagen. Es gibt vielfältige Angebote für unterschiedliche Wohnansprüche und ausreichend Angebote an Infrastruktur.

Räumliches Strukturkonzept Teilbereich Erlenhof



# Teilbereiche

## Erlenhof

### Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Einmündung Gartenholz an der B 75 aus als Schleife ins Gebiet, eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit ist im Norden südlich des Erlenhofes gegeben. Nach Westen verlaufen mehrere verkehrsarme Stichstraßen.

Die Straßenraumprofile variieren je nach Funktion und Bedeutung der Straße mit 18 bis 22 m Breite, in der Regel mit einer Fahrbahnbreite zwischen 5,50 m und 6,50 m, ein- bzw. zweiseitigem öffentlichen Parken, ein- oder beidseitiger Baumreihe. Zusätzlich werden die in der Regel 50-60 m tiefen Baufelder je nach Standort durch befahrbare Wohnwege oder Mischflächen im Inneren erschlossen.

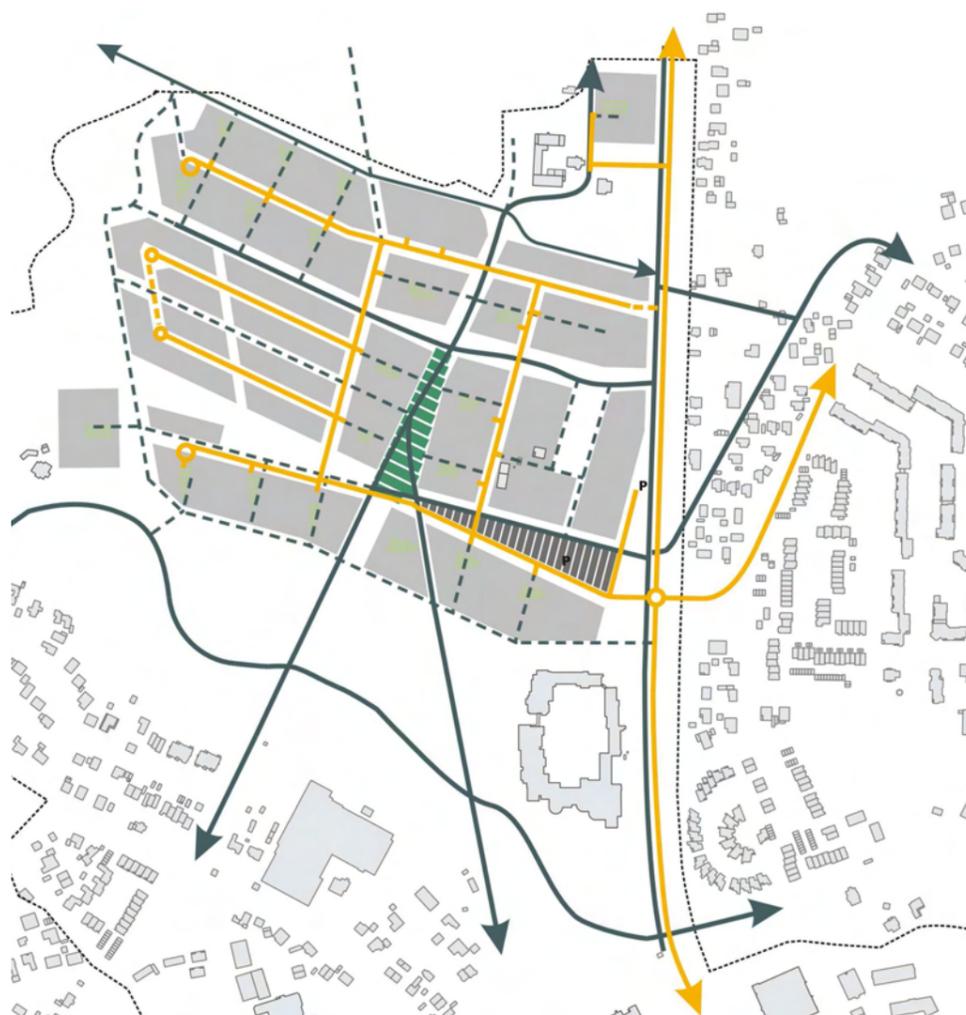
Ein von motorisiertem Verkehr unabhängiges Fuß- und Radwegnetz durchquert parallel zur HAUPTerschließung das Gebiet. Hierzu gehören die grüne Mitte mit der Erlenhofachse, die eine wichtige Verbindung zu den Schulen in Ahrensburg West darstellt sowie die Schlossachse als Direktverbindung zum Schlosspark und zur Innenstadt. Mehrere Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Gartenholz und der Aue sowie ein kleinteiliges Wegenetz zwischen den einzelnen Nachbarschaften fördern die Kommunikation im Quartier und entlasten den Aueraum.

Integriert sind die Wege in das überörtliche Rad- und Fußwegenetz mit Anschluss an den Regionalbahnhaltepunkt Gartenholz und den Weg durch die Aue zum Naturschutzgebiet Ammersbek - Hunnau - Niederung.

Entlang der Lübecker Straße verläuft, den Knick begleitend, ein separater Fuß- und Radweg.

Eine Ergänzung der Buslinien 568, 569 und 769 über das Gartenholz mit weiteren Haltestellen im Erlenhof oder alternativ der Ausbau eines Stadtbussystems werden empfohlen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im öffentlichen Straßen- und Platzraum, auf den privaten Grundstücken in offenen Tiefgeschossen unter Ausnutzen der Hanglage oder dezentral auf den privaten Flächen. Eine nachbarschaftsweise zentrale Anordnung ist einem Einzelnachweis auf den Grundstücken vorzuziehen.



Erschließungskonzept Teilbereich Erlenhof

# Teilbereiche

## Erlenhof

### Nutzungsstruktur

Der Erlenhof ist ein Neubaugebiet für über 400 Wohneinheiten. In Bereichen hoher Öffentlichkeit sind Flächen für ergänzende Infrastruktur vorgesehen. Etwa 4.000 qm BGF für Einzelhandel und/oder private Dienstleistung befinden sich in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude am Eingang zum Quartier und am Übergang zum Gartenholz. Damit profitieren diese Nutzungen von der direkten Einsehbarkeit von der B 75 aus und verfügen über eine entsprechende Frequentierung am Quartierseingang. Gleichzeitig ist damit auch eine Belebung des Eingangsplatzes gewährleistet und mögliche Konflikte mit Lärm können reduziert werden.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten macht einen Standort für eine Kindertagesstätte erforderlich. Hierfür stehen Flächen im Erlenhof und alternativ im Randbereich der grünen Mitte zur Verfügung. Auch Angebote für Jugendliche finden im Bereich des Erlenhofes Platz.

Weitere Infrastruktur wie Schulen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fuß- bzw. Fahrradnähe des Quartiers auf der anderen Seite der Aue, wie die Schlossschule als Grundschule und diverse weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen am Grünzug Ahrensburg West.



# Teilbereiche

## Erlenhof

### Bautypen

Das Wohngebiet besteht aus verschiedenen Gebäudetypen, überwiegend als 2- bis 3-geschossige Bebauung. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an den umgebenden Landschaftsräumen, wobei mit Staffelgeschossen, Pult- oder Satteldächern die Morphologie des Geländes noch überhöht werden kann. Auf Grund der bewegten Topografie kann je nach Standort eine Reihe von Gebäuden die Hangseite für ein zusätzliches Geschoss ausnutzen. Im Gebiet gibt es:

- ca. 100 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entlang der Siedlungsränder nach Westen, des Erlenhofgrabens und entlang der inneren Grünzüge,
- etwa 170-180 Reihenhäuser und andere verdichtete Eigentumsformen entlang der Haupterschließungen, der Aue im Osten und der grünen Siedlungsmittle,
- ca. 150 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und Wohnzeilen am Siedlungseingang und im Bereich der Lübecker Straße.

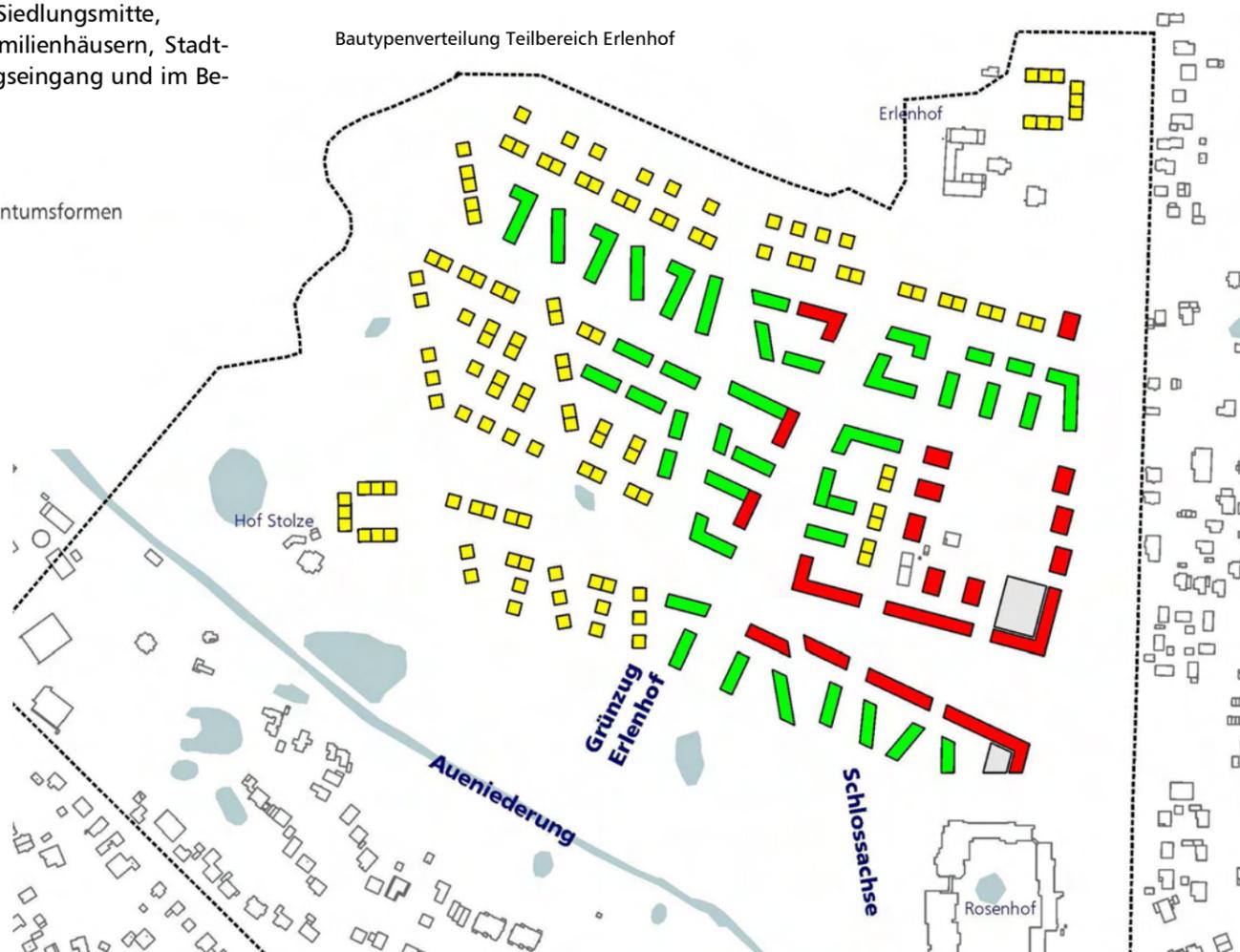
-  Einfamilien- / Doppelhaus
-  Reihenhäuser / andere verdichtete Eigentumsformen
-  Mehrfamilienhaus
-  Gewerbe
-  Gebäude Bestand
-  Gewässer
-  Untersuchungsgebiet

Eine Besonderheit bilden die Ergänzungen der Hofstellen Erlenhof und Hof Stolze. Hier zeichnen Einfamilienhäuser als Ketten aneinandergereiht die Hofstruktur nach.

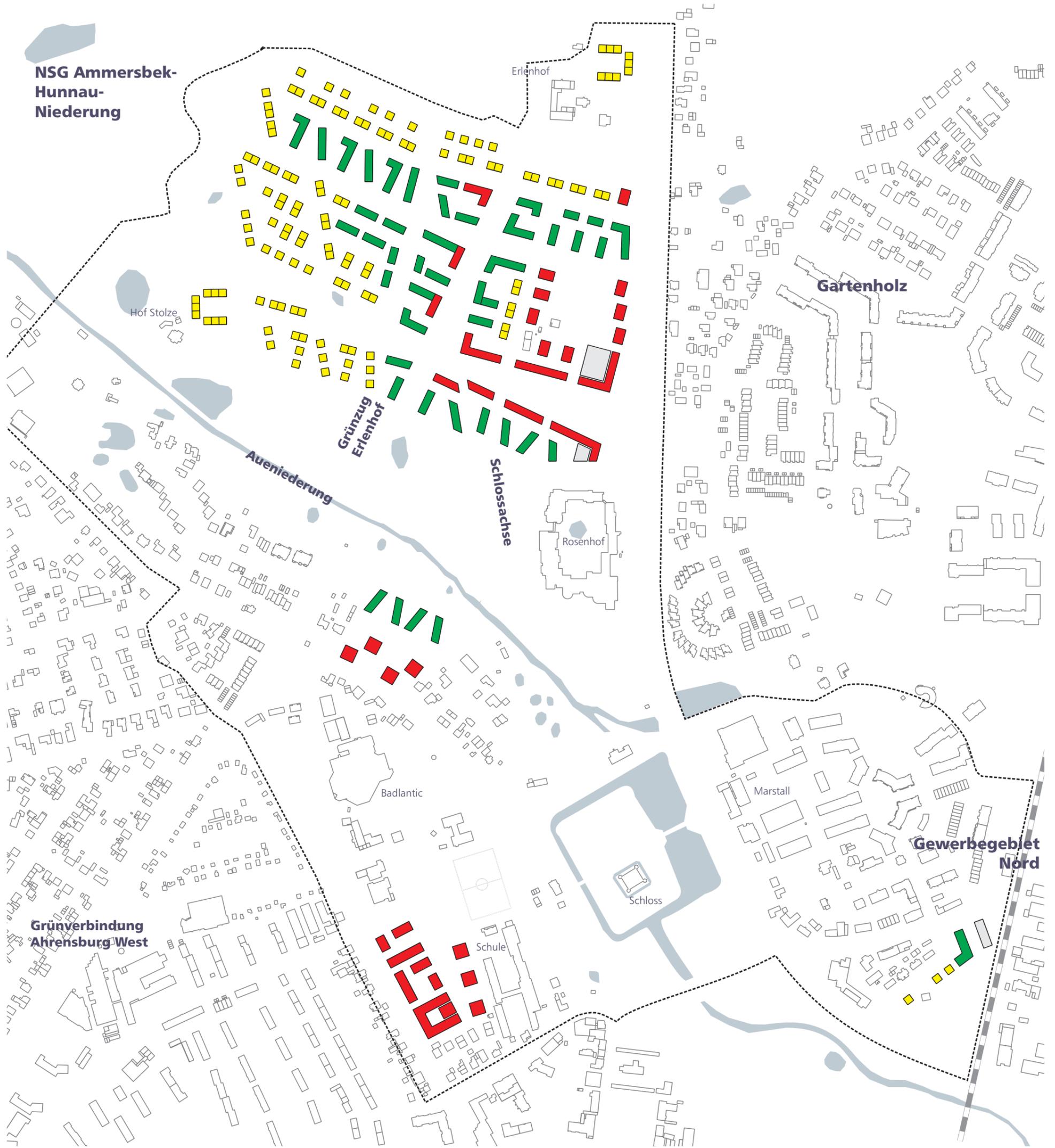
Die Grundstücksgrößen variieren je nach Typ und Standort zwischen 150 bis 600 qm.

Insgesamt entsteht eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Wohntypen im Gebiet. Vor allem auch in den Straßenräumen werden so monotone Bereiche vermieden.

Ein Großteil der Gebäude ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet sich bei entsprechender Dach- und Fassadenausrichtung für die Nutzung bzw. Umwandlung von solarer Energie an.



# Konzeptentwicklung Bautypen



- Einfamilien- / Doppelhaus
- Reihenhause / andere verdichtete Eigentumsformen
- Mehrfamilienhaus
- Gewerbe
- Gebäude Bestand
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Bautypen

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



# Konzeptentwicklung Nutzungsverteilung



- Wohnen
- Wohnen und Dienstleistung
- Handel

- Pflanzung Grünachsen
- Straßenbegleitpflanzung
- Erschließung motorisierter Verkehr
- Behelfsüberfahrten
- Haupteerschließung Fuß- und Radwege
- Nebeneerschließung Fuß- und Radwege
- Gebäude Bestand
- Bäume/ Gehölz Bestand
- Gewässer
- Planungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Nutzungsverteilung

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



# Konzeptentwicklung Bautypologie



- Gebäude 3 Geschosse + Staffelgeschoss
- Gebäude 3 Geschosse
- Gebäude 2 Geschosse + Staffelgeschoss
- Gebäude 2 Geschosse
- Gebäude 1 Geschoss

- Gebäude Bestand
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Bautypologie

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



# Städtebauliche Bilanz



**Erlenhof**

	EFH	DH	RH	SV	MFH	WE/ges.
WE Gesamt	70	56	180	36	130	472

**Südliches Rahmenplangebiet**

	EFH	DH	RH (6m)	SV	MFH (100qm)	WE/ges.
WE Gesamt	4	0	40	72	127	243

**Wohnungsneubau Erlenhof**

	Anzahl	Anteil [%]
EFH/DH	126	27
RH/SV	216	46
MFH	130	28
<b>Gesamt</b>	<b>472</b>	<b>100</b>

**Wohnungsbau südliches Rahmenplangebiet\***

	Anzahl	Anteil [%]
EFH/DH	4	2
RH/SV	112	46
MFH	127	52
<b>Gesamt</b>	<b>243</b>	<b>100</b>

\* die Summen sind keine absoluten Zahlen für neu entstehenden Wohnraum, da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt

- Abkürzungsverzeichniss:**
- EFH Einfamilienhaus
  - DH Doppelhaus
  - RH Reihenhause
  - SV Stadtvilla
  - MFH Mehrfamilienhaus
- 
- Bebauung
  - Baufelder
  - Gebäude Bestand
  - Gewässer
  - Untersuchungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Bautypen Flächen

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3)) August 2010



# Wohnqualität

## Wohnqualität, Wohnformen und soziale Mischung

Alle Gebäudetypen haben einen direkten oder indirekten Landschafts- und Naturbezug. Durch die Zäsuren der Grünachsen sind die öffentlichen Grünflächen nur max. 50 m von jedem Gebäude entfernt. Häuser ohne privaten Garten grenzen direkt an den Quartiersplatz, die Grüne Mitte oder die alte Obstwiese beim Hof Rademacher an.

Der Anteil an gartenbezogenem Wohnen ist im Quartier mit 65 % hoch, etwa 35 % haben einen privaten Außenraum in Form von Balkonen oder Terrassen.

Eine Vielzahl von Bauformen und Gebäudetypen innerhalb des Quartiers schafft Angebote für verschiedene Wohn- und Lebensformen, dadurch ist eine ausgewogene soziale Mischung gegeben, z.B.:

- eignen sich Wohnhöfe besonders für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Bauträgermodelle.
- Die beiden Hofstellen bieten geschützte Außenbereiche. Eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist in den Erdgeschosszonen der Wohnzeilen am Quartierseingang möglich, wo ausreichende Frequenz und auch Kundenparkplätze garantiert sind.
- Der Quartiersplatz im Herzen des Wohnquartiers eignet sich für besondere Wohnformen wie z.B. Jugendwohnungen.
- Wohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen sind ebenfalls in die Quartiersmitte integriert. Mit ihrer Nähe zum Rosenhof könnten die Betreuungsangebote mitgenutzt werden, und die Wege zu den Versorgungseinrichtungen sind kurz.

Im Folgenden werden die wichtigsten Wohnformen vertiefend erläutert.



# Konzeptentwicklung Wohnen mit Grünbezug



- Gartenbezogenes Wohnen
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbe
- Gebäude Bestand
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet

## Rahmenplan Schlossviertel Wohnen mit Grünbezug

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



# Wohnqualität

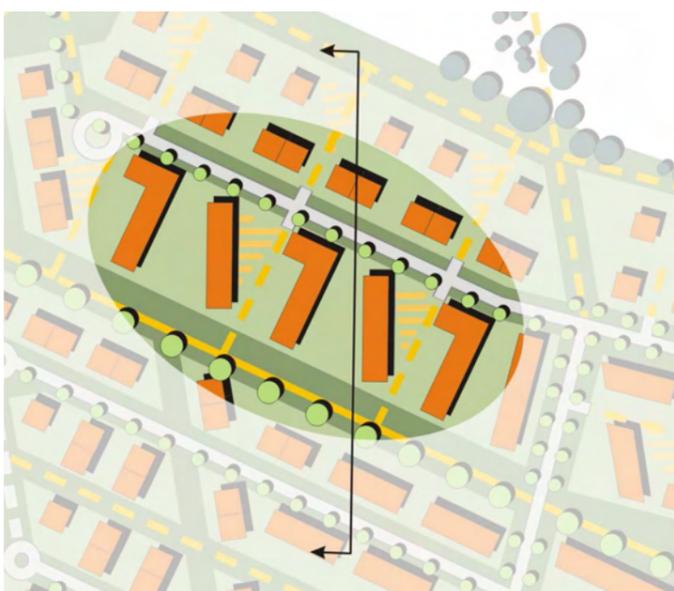
## Nachbarschaftshöfe

Zur Unterstützung der Bildung von Nachbarschaften werden durch die Stellung der Baukörper zueinander Angebotsräume geschaffen, die für Kommunikation und Austausch gut geeignet sind.

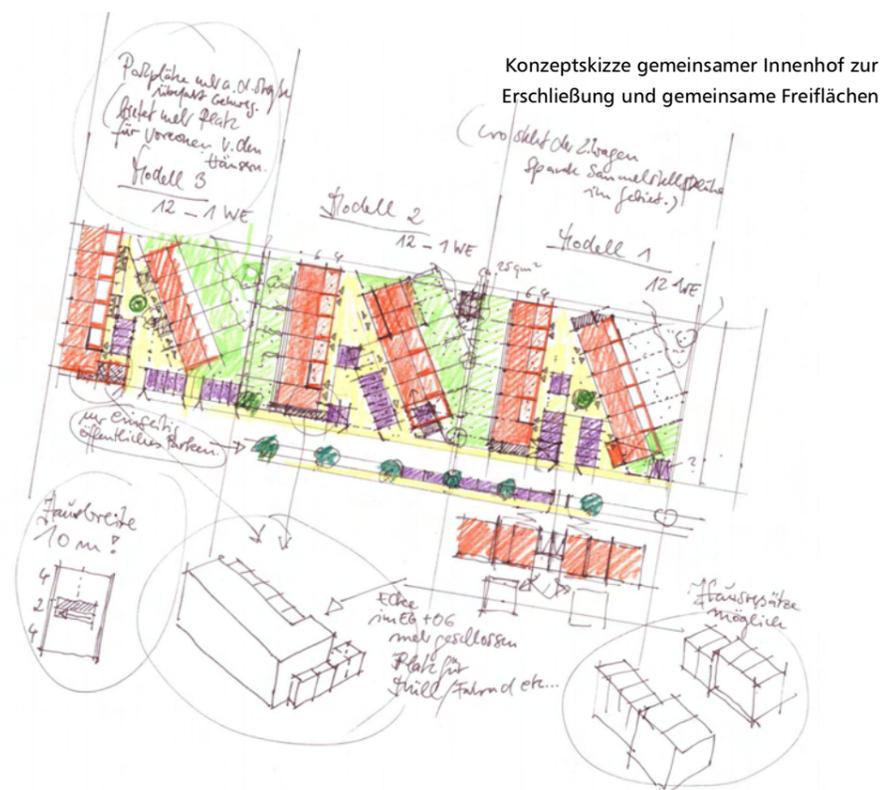
Jeweils 7 bis 14 Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser orientieren sich um einen gemeinsamen Erschließungshof, der als begrünter Platz und Mischfläche gestaltet ist. Ankommen, Auto abstellen, zentrale Müllentsorgung, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspiel finden hier Platz im halböffentlichen Erschließungshof. Das Pendant dazu bildet der Gartenhof mit privaten Terrassen, aber auch gemeinschaftlichem Grün und Platz für Geräteschuppen.



Nachbarschaftshof – gemeinsame Erschließung



Lageplan Nachbarschaftshöfe (mit Schnittachse)



Konzeptskizze gemeinsamer Innenhof zur Erschließung und gemeinsame Freiflächen

Schnitt durch Nachbarschaftshof und Einfamilienhausbebauung



# Wohnqualität

## Nachbarschaftshöfe

Beispiel für Reihenhausbebauung mit stark strukturierter Fassadengestaltung. Reduzierte private Freiflächen zugunsten einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche im Innenbereich (Beispiel: Martens\_Sternkopf Architekten, Lageplan und Ansicht der Solar-siedlung Hamburg Heimfeld, 2005)



Lageplan Nachbarschaftshöfe/ Freiraum und Erschließung (im Original M = 1:100)



# Wohnqualität

## Quartiershöfe

Einen größeren nachbarschaftlichen Zusammenhang stellen die Quartiershöfe dar. Hausgruppen von ca. 20 Reihenhäusern, z.T. auch Geschosswohnungen bilden einen halböffentlichen Quartiershof, der die Zugänge zu den Häusern, private Terrassen und eine gemeinsame Grün- und Spielfläche bündelt. Idealerweise sollte das Parken in einer Tiefgarage untergebracht werden, sodass der gemeinsame Hofbereich überwiegend verkehrsfrei bleibt. Die Quartiershöfe bilden die Ränder zur grünen Mitte, die weiteren Naherholungsraum bereithält.



Lageplan Quartiershöfe



Nachbarschaftshof – gemeinsame Erschließung



Beispiele für die Hofbildung zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Geschosswohnungsbau

**Oben:** Halböffentlicher Innenbereich als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche

(Beispiel: BKS Architekten, Am Pöppelmannwall, Herford, Wettbewerb 2010)

**Rechts:** Öffentlicher Innenbereich zur Erschließung und als Fläche für Spiel und Aufenthalt

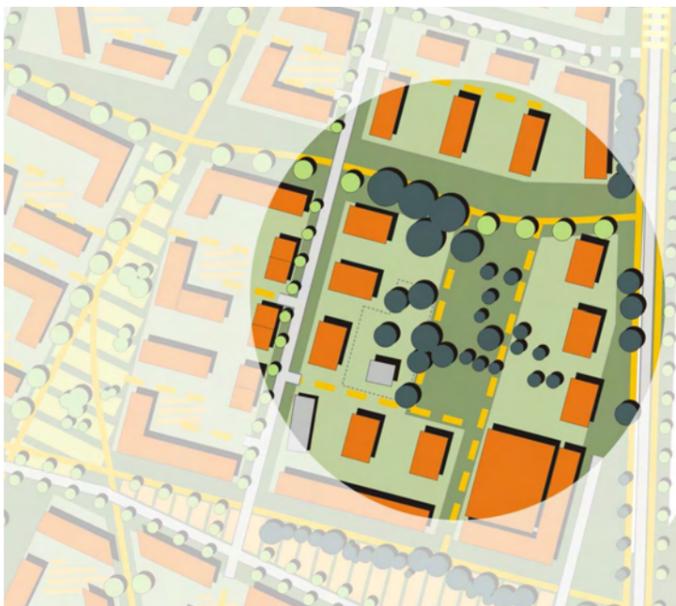
(Beispiel: Petersen Pörksen Partner, Hochschulstadtteil Lübeck Kornberg, 2003)



# Wohnqualität

## Wohnen an der alten Obstwiese

Mehrgeschossige Wohnhäuser mit ca. 6-8 Wohneinheiten und einzelne Stadtvillen bilden den Rahmen für die Obstwiese mit alten Baumbeständen, ein Relikt des Hofes Rademacher. Die ca. 3.000 qm große Fläche bildet einen geschützten Freiraum für die umliegenden Wohnungen, die zusätzlich über Balkone und Terrassen verfügen. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße bzw. befahrbare Wohnwege.



Lageplan Wohnen an der Obstwiese

Die Stadtvillen im Osten fungieren auch als Lärmschutz zur Lübecker Straße für die angrenzenden Freiflächen, ihre Schlaf- und Aufenthaltsräume sind daher nach Westen hin ausgerichtet.

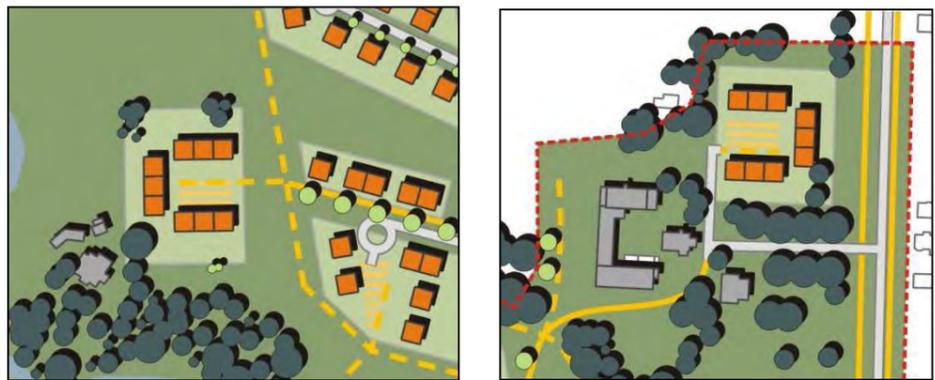


Wohnen an der alten Obstwiese – Stadthäuser am alten Baumbestand  
(Beispiel: ARCASA Architekten, Park Side, Nürnberg, 2009)

# Wohnqualität

## Wohnhöfe bei den Hofstellen

Eine Besonderheit stellen die Hofstellen am Erlenhof und Hof Stolze dar. Als Zitat bzw. Ergänzung der alten Hofanlagen bildet eine Reihung aus Einfamilienhäusern die alte Bauform nach. Als kompaktes Ensemble im Landschaftsraum außerhalb des Siedlungskörpers wird so die Ortsidentität weiter gewahrt. Die gemeinsame kleine Hoffläche bietet einen geschützten Innenraum, die Privatgärten liegen nach außen.

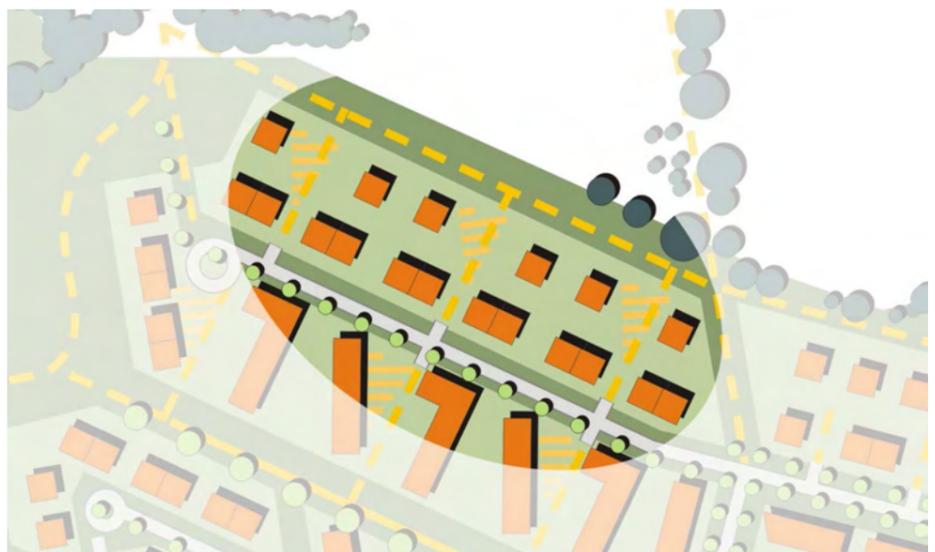


Wohnen am Hof Stolze (links) unweit der Aueniederung und am Erlenhof (rechts) am Erlenhofgraben

## Einfamilienhaus-Wohnen

25 % der Wohnhäuser im Baugebiet Erlenhof sind Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbehalten. Dabei werden überwiegend Doppelhäuser parallel zu den Straßen angeordnet, um auch bei einer relativ geringen Kubatur eine Raumkante im Straßenraum zu definieren. Am Erlenhofgraben teilen sich jeweils Gruppen von vier Einfamilien- und Doppelhäusern eine gemeinsame Erschließung, die Grundstücksgrößen variieren hier zwischen 300-600 qm. Einfamilienhausgruppen bilden die Endpunkte der Wohnstiche im Westen.

Über diese Strukturvorgaben hinaus, kann über weitere Gestaltungsfestsetzungen wie z.B. die Form der Unterbringung von Stellplätzen, den Ausschluss von Nebenanlagen in bestimmten Bereichen oder die Höhenbegrenzung von Einfriedungen der Straßenraum weiter definiert werden.

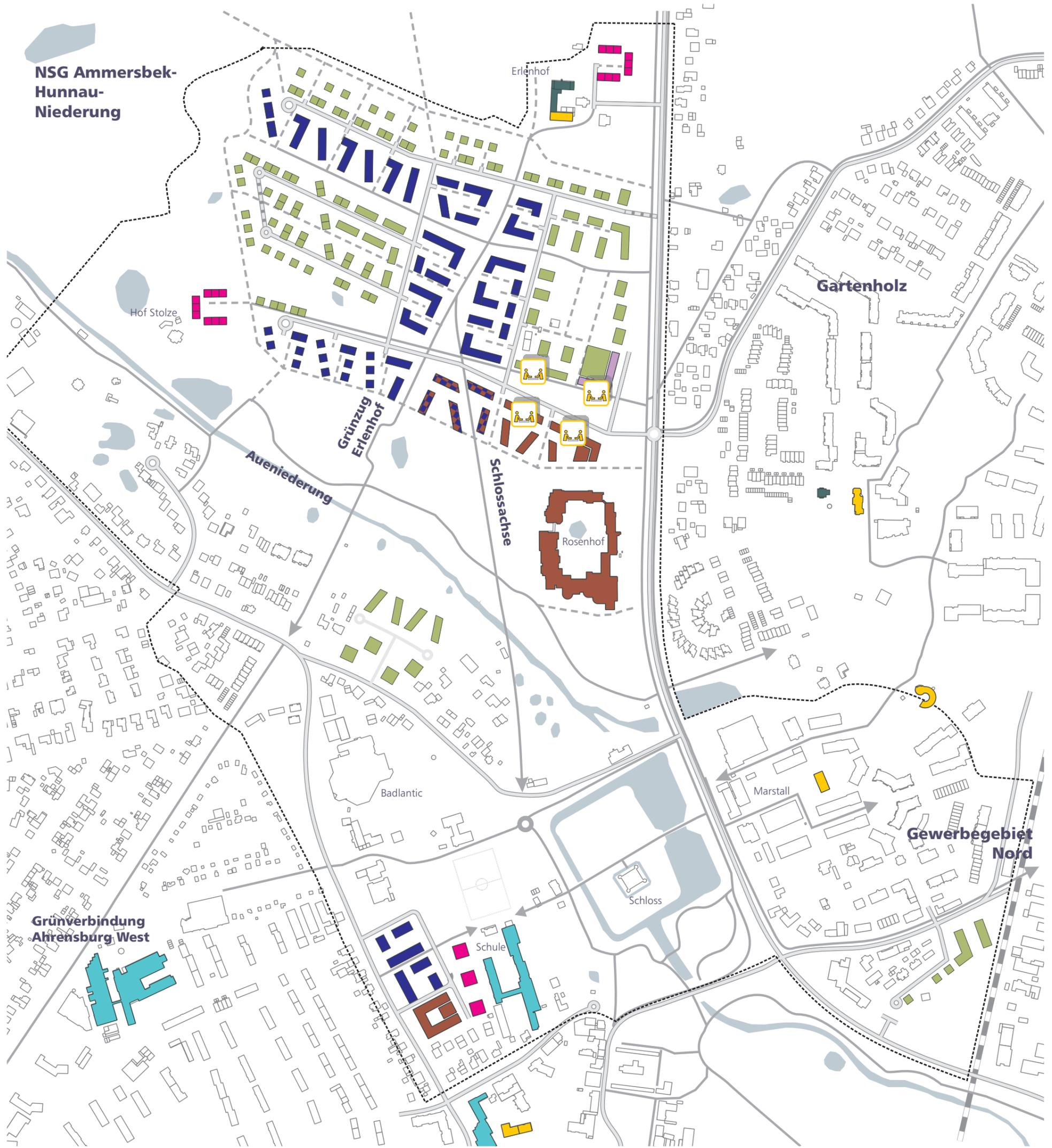


Einfamilien- und Doppelhäuser am Erlenhofgraben im nördlichen Rahmenplangebiet



Doppelhäuser mit geeignete Kubatur zur Bildung von Raumkanten  
(Beispiel: Quick Bäckmann Quick Architekten, Haus Rolvien, Berlin, 1996)

# Konzeptentwicklung soziale Mischung



Besonders geeignete Standorte für:

- |  |   |   |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|
|  | Suchraum besondere Bauträgermodelle (z.B. Wohnprojekte, Genossenschaften) |  | Sonstige Wohnformen                |
|  | Suchraum Service-Wohnen im Alter, Seniorenwohnen                          |  | Erschließung motorisierter Verkehr |
|  | Suchraum Jugendwohnungen  |  | Behelfsüberfahrten                 |
|  | Suchraum Generationenwohnen   |  | Haupterschließung Fuß- und Radwege |
|  | Kindertagesstätten  |  | Nebenerschließung Fuß- und Radwege |
|  | Schulen   |  | Gebäude Bestand                    |
|  | Jugendeinrichtungen   |  | Gewässer                           |
|  | Arbeiten und Wohnen   |  | Planungsgebiet                     |

## Rahmenplan Schlossviertel Soziale Mischung

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Dusterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



## Öffentliche Räume



### Aufenthaltsqualität, Freiraum und soziale Mischung

Sämtliche Freiräume im Quartier entlasten den umgebenden Landschaftsraum von zusätzlichem Nutzungsdruck. Sie bieten Raum für Spiel, Naherholung und Aufenthalt, aber auch für die Durchwegung im Quartier. Zusätzlich sind sie wichtige Orientierungspunkte und Gliederungselemente. Als Orte zwangloser Begegnung bieten sie Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen am Geschehen und sind Bühne für die unterschiedlichsten Aktivitäten. Ihre sorgsame funktionale Ausstattung und Gestaltung ist unabdingbar.



# Öffentliche Räume

## Grüne Mitte

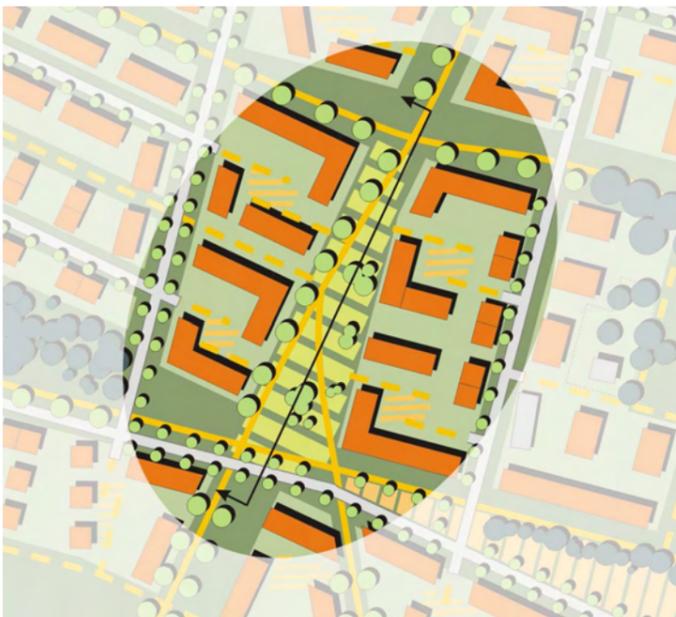
Im Schnittpunkt von Stadt- und Schlossachse liegt das grüne Herz des Quartiers.

Diese grüne Mitte ist die Fortsetzung der Grünachse Ahrensburg West über die Aue hinweg, und führt zum Namen gebenden Erlenhof im Norden. Dabei überwindet sie etwa 15 Höhenmeter. In Ergänzung ihrer Funktion als Hauptfuß- und Radwegeverbindung im Quartier und nach außen, ist sie verkehrsfreier Ort der Begegnung im Zentrum des Quartiers.

Ihre Breite variiert zwischen 35,5 und 53,0 m. An ihren Seiten begrenzen Hecken und je nach Lage auch temporäre Umfahrten die halbprivaten Eingangsbereiche bzw. privaten Terrassen der angrenzenden Quartiershöfe. Mittig verläuft eine breite Fuß- und Radwegverbindung als Baumallee. Auf unterschiedlichen Niveaus befinden sich geschützte Kinderspielflächen, Ruhezonen und begrünte Abschnitte. Befestigte Querverbindungen gliedern die Fläche zusätzlich.



Grüne Mitte – Ort der Begegnung



Lageplan Grüne Mitte (mit Schnittachse)

Schnitt durch die Grüne Mitte



# Öffentliche Räume

## Grüne Mitte

Beispiel für die Gestaltung von zentralen Grünbereichen

**Links:** Keilförmiger, terrasserter Platz mit Wohnbebauung an den Längsseiten

(Beispiel: Janson + Wolfrum / Architektur + Stadtplanung, Scharnhäuser Park, Ostfildern, 1997)

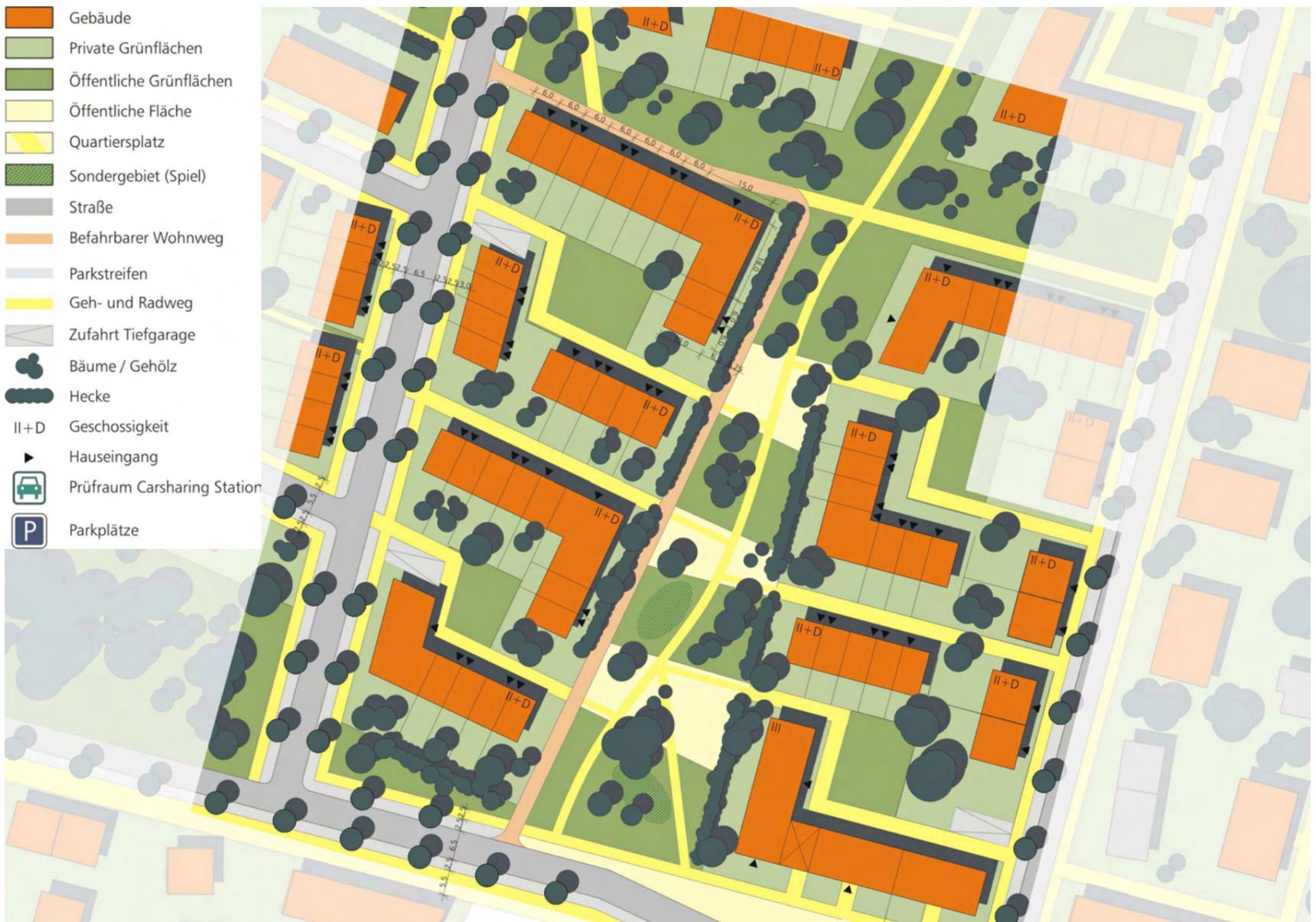
**Rechts:** Aufenthalt im Schnittpunkt von Grünflächen und Hauptwegebeziehungen.

(Beispiel: Planergruppe Oberhausen, Marktplatz Dormagen, 2009)



Lageplan Grüne Mitte/ Freiraum und Erschließung (im Original M = 1:100)

- Gebäude
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Fläche
- Quartiersplatz
- Sondergebiet (Spiel)
- Straße
- Befahrbarer Wohnweg
- Parkstreifen
- Geh- und Radweg
- Zufahrt Tiefgarage
- Bäume / Gehölz
- Hecke
- Geschossigkeit
- Hauseingang
- Prüfraum Carsharing Station
- Parkplätze



# Öffentliche Räume

## Quartiersplatz

Haupteingang ins Gebiet ist ein 5.000 qm großer dreieckiger Quartiersplatz gegenüber der Einmündung zum Stadtteil Gartenholz. Er öffnet sich sowohl zum Straßenraum der B 75, als auch den Knick begleitend zum Landschaftsraum mit dem Hof Stolze im Westen. Das Gefälle zur Aue (ca. 6 m) kann sowohl in unterschiedlichen Platzniveaus als auch mit der Staffelung der Randbebauung aufgefangen werden.

Begrenzt wird die Platzfläche von 3- bis 4-geschossigen Wohnzeilen. Diese sind geeignet für besondere Wohnformen, die von der Öffentlichkeit des Platzes profitieren wie z.B. Jugendwohnen und Wohnen im Alter. In den Erdgeschosszonen könnten Flächen für Dienstleistung, Handel und Freizeit untergebracht werden, die den Bereich zusätzlich beleben. Eine Fläche für einen Nahversorger mit ausreichend Stellplätzen ist an der Ostseite vorgesehen. Im Süden verläuft die Haupteinschließung ins Wohngebiet als Baumallee mit beidseitigem Parken.

Die multifunktionale Platzfläche ist in Teilen temporäre Fläche für zusätzliche Stellplätze und bietet viel Raum für unterschiedliche Aktivitäten, z.B. für Skate- und Freestyle-Elemente. Hier ist auch der Ort für eine mögliche Bushaltestelle oder die Übergabestation für Carsharing.



Beispiel für eine multifunktionale Platzgestaltung: Bei Veranstaltungen ist der Schirm geöffnet. Ist der Schirm geschlossen, darf auf dem Platz geparkt werden.  
(Beispiel: Topotek1, MarktParkplatz, Berlin-Köpenick, 2007)

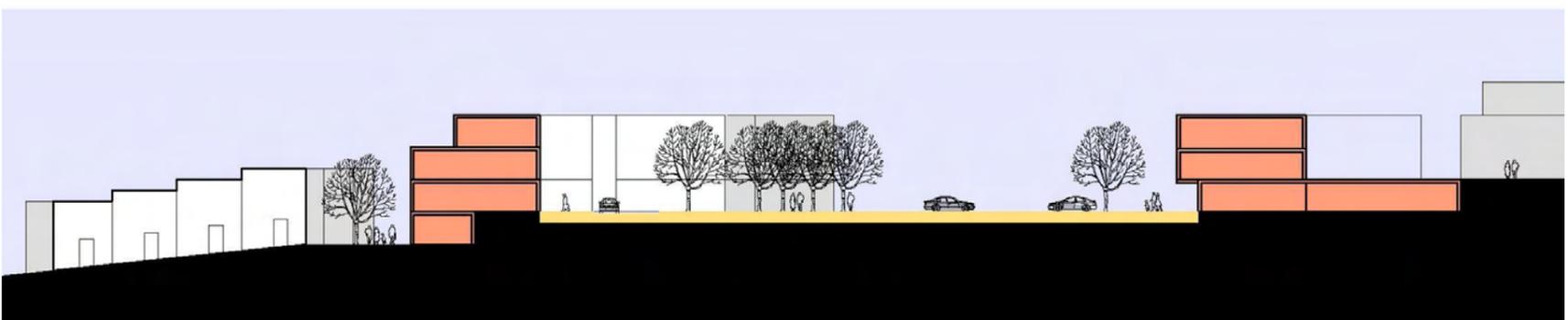


Lageplan Quartiersplatz (mit Schnittachse)



Quartiereingang – Eingang für das Schlossquartier

Schnitt durch den Quartiersplatz



# Öffentliche Räume

## Quartiersplatz

Beispiel für eine multifunktionale Platzgestaltung: Offene Platzfläche und detaillierte Gestaltung einer Platzkante gibt Raum für unterschiedliche Nutzungen.

(Beispiel: Schegk Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Rathausmarkt Illertissen, 2006)



Lageplan Quartiersplatz/ Freiraum und Erschließung (im Original M = 1:100)



## Nachhaltige Mobilität

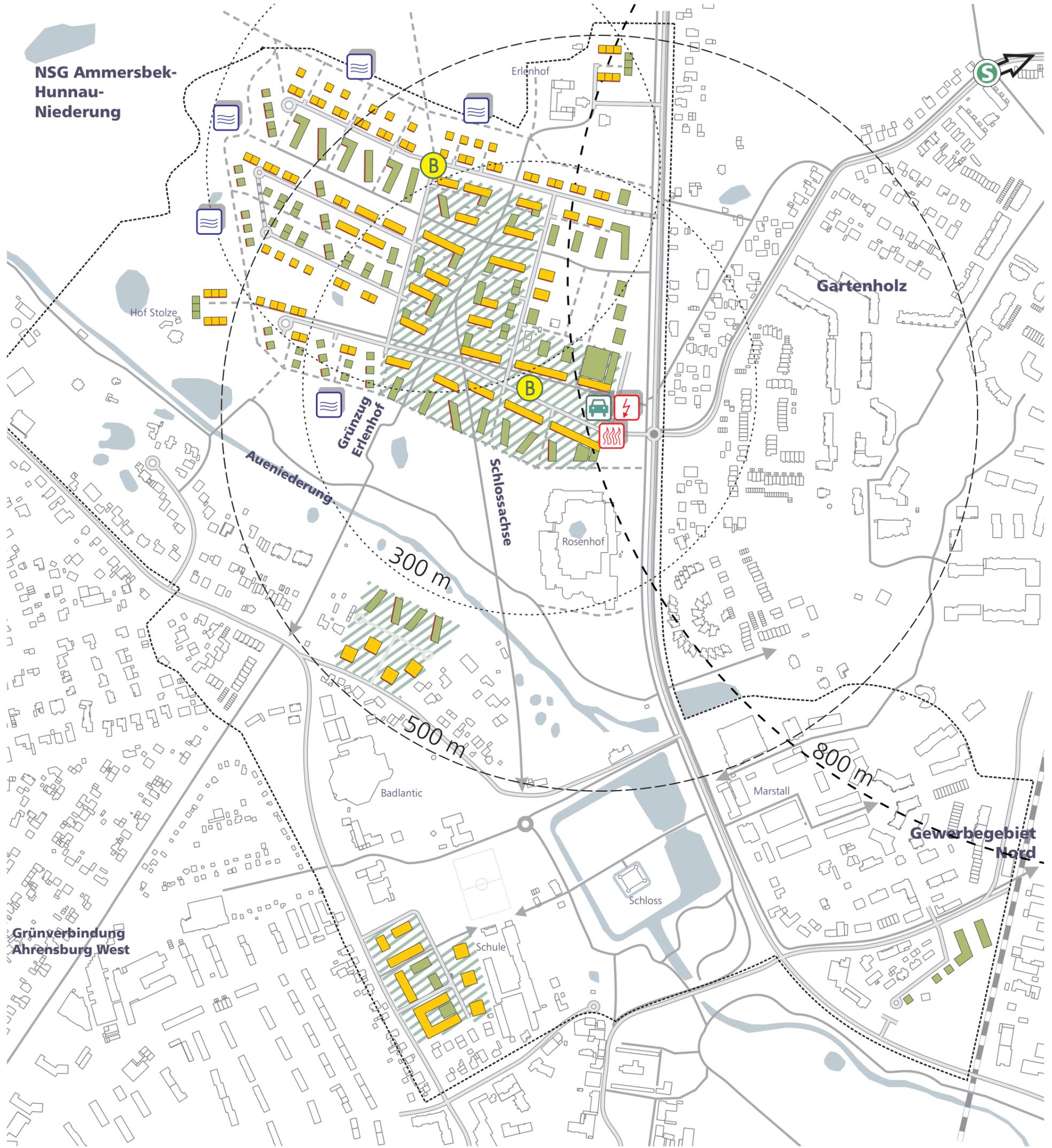
Das Rahmenplankonzept bietet eine ganze Palette von Maßnahmen zur Förderung einer Ressourcen schonenden Mobilität. Allein die Nähe des neuen Wohngebietes zur nördlichen Innenstadt, zu Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Nord, zum Naherholungsraum Schlossau und zu Freizeit- und Bildungseinrichtungen in Ahrensburg West sprechen für die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität.

Folgende Faktoren reduzieren den motorisierten Individualverkehr und fördern so in Bezug auf Verkehr ein umweltbewusstes Verhalten der Bewohner:

- Es gibt ein vom Fahrverkehr getrenntes und damit sicheres Fuß- und Radwegenetz, das attraktive Verbindungen in die umliegenden Bereiche darstellt.
- Die Wege zur Nahversorgung und auch in die Landschaft sind kurz.
- Eine direkte Verbindung zum neuen Regionalbahnhalt Gardenholz ist gegeben, die dichter besiedelten Bereiche des Erlenhofes liegen ca. 800-1000 m vom Bahnhof entfernt.
- Das vorhandene Nahverkehrsangebot kann genutzt werden, mit einer Verlängerung der Buslinien Nr. 568, 569 und 769 über das Gardenholz hinaus wäre auch eine zusätzliche Anfahrt des Erlenhofes möglich. Mit zwei weiteren Bushaltestellen wäre das gesamte Gebiet im Radius von 300 m abgedeckt. Das Angebot ist mit dem Zuzug der ersten Bewohner zu schaffen.
- Der Einsatz einer Carsharing-Station im Bereich des Quartierseinganges, auch eine (Solar-) Tankstelle würde zusätzliche positive Effekte auch für das Gardenholz mit sich bringen.



# Konzeptentwicklung Klimaschutz



- |  |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
|  | Gebiet höherer Dichte   |  | Sonstige Wohnformen                |
|  | besonders geeignete Dachausrichtung zur Solarenergienutzung             |  | Erschließung motorisierter Verkehr |
|  | besonders geeignet Fassadenausrichtung zur passiven Solarenergienutzung |  | Behelfsüberfahrten                 |
|  | Prüfraum Carsharing Station (Radius 500m)                               |  | Haupterschließung Fuß- und Radwege |
|  | Prüfraum Bushaltestelle (Radius 300m)                                   |  | Nebenerschließung Fuß- und Radwege |
|  | Regionalbahnhaltestelle Gartenholz                                      |  | Gebäude Bestand                    |
|  | Prüfraum (Solar-)Tankstelle   |  | Gewässer                           |
|  | Prüfraum Blockheizkraftwerk / Blockkraftwerk                            |  | Untersuchungsgebiet                |
|  | Regenrückhaltebecken  |  |                                    |

## Rahmenplan Schlossviertel Klimaschutz

Auftraggeber:



Stadt Ahrensburg

Auftragnehmer:

**Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplaner

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
JOCHIMSEN SCHNEIDER GBR



M: 1:5.000  
(im Original (Din A3))

August 2010



## Klimaschutz

Das Neubaugebiet Erlenhof ist ein Beitrag zum Klimaschutz. Durch die Bündelung der Neubauaktivitäten in kurzer Entfernung zur Innenstadt - kurze Wege (Nahversorgung, Innenstadt, Nahverkehr) im Gegensatz zu Stadterweiterungen in abgelegenen Ortsteilen, werden Angebote geschaffen und notwendige Wegestrecken mit dem Auto überflüssig. Erschließungs- und Infrastrukturkosten werden gesenkt. Durch eine möglichst hohe Verdichtung im Bereich des Eigentum bildenden Wohnungsbaus wird ein möglichst sparsamer Umgang mit der Fläche realisiert. Die privaten Grundstücksanteile sind mit 150 bis max. 600 qm relativ klein, zugunsten gemeinschaftlich zu nutzender Freiräume im Quartier. Die Quartiere höherer Dichte sind im Quartierszentrum zentral angeordnet.

Weitere klimaschonende Maßnahmen sind:

- Zur Reduzierung des Energieverbrauches wird eine Bauweise und Gebäudeausrichtung mit der Möglichkeit zum Einsatz erneuerbaren Energien, Passiv-/ Niedrigenergiehäuser, mit einem niedrigen KfW-Standard empfohlen.
- Über 60% der Gebäude haben eine Süd-Südwest-Ausrichtung und ermöglichen damit den Einsatz von Solarthermie, z.B. auf Pultdächern für die Warmwasseraufbereitung, sowie die Ausnutzung der Sonnenenergie an Südfassaden mit Wintergärten u.ä.
- Geothermieanlagen oder Biomasseanlagen (Holzpellet-Heizungen) können als dezentrale Heizungssysteme eingesetzt werden.
- Zur Verbesserung der Energieeffizienz können auch dezentrale Blockheizkraftwerke Einsatz finden, die Nutzung des nahen Klärwerkes zur Energiegewinnung ist zu prüfen.
- Mit Maßnahmen zur Nutzung von Brauch- und Regenwasser kann der Wasserverbrauch weiter gesenkt werden.

Zum Schutz der ökologisch bedeutsamen Aue wird diese auf einer Mindestbreite von 200 m von jeglicher Neubebauung freigehalten. Ein Freiraumverbundsystem innerhalb des Quartiers garantiert eine gute Vernetzung. Regenrückhaltebecken im Aueraum am Rand des Siedlungskörpers sorgen für einen ausgeglichenen Wasserhaushalt.





# Schritt nach vorn

## Handlungsempfehlungen

Der städtebauliche Rahmenplan Schlossviertel ist ein komplexes Planwerk mit unterschiedlichen Zielrichtungen. Er bereitet zum einen kurzfristige Bauvorhaben vor, zum anderen werden übergeordnete Ziele formuliert und räumlich dargestellt, die sich eher langfristig realisieren lassen. Der Rahmenplan vereint Neubauplanungen für das Gebiet Erlehnhof und Bestandsentwicklungsprojekte in der nördlichen Innenstadt.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird die Bedeutung des Schlossviertels als einen der räumlichen Handlungsschwerpunkte der Stadt Ahrensburg in den nächsten Jahren betont. Der Rahmenplan bildet die Basis für eine schrittweise Umsetzung.



## Akzeptanz schaffen

Bauvorhaben lösen in Ahrensburg generell ein großes öffentliches Interesse aus. Zukunftswerkstätten und zahlreiche vergleichbare Veranstaltungen zur künftigen Stadtentwicklung in Ahrensburg belegen die Bereitschaft, sich kritisch mit geplanten Veränderungen auseinanderzusetzen.

Das Baugebiet Erlenhof zählt zu den größten Vorhaben der nächsten Jahre mit vielfältigen Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Eine frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung der Betroffenen und Interessierten ist daher zu empfehlen.

Die öffentliche Information zum Entwurf des Rahmenplans am 8. Juli 2010 im Marstall stellte einen Anfang dar. Verschiedene Veranstaltungsformen sollten folgen und dazu beitragen, dass der Rahmenplan als Ganzes, aber auch Teilprojekte, mitgetragen werden. Über Einweihungs- und Nachbarschaftsfeste kann der Weg des bislang un bebauten Bereichs zum neuen Stadtteil Erlenhof begleitet werden und gleichzeitig Neugier geweckt werden.

Auch in den weiteren Teilbereichen des Rahmenplanes sind Anwohner- und Eigentümerbeteiligungen notwendig, um Akzeptanz für die jeweiligen Pläne zu schaffen. Angesichts der z.T. weitreichenden Stadtumbauziele des Rahmenplans ist hier ebenfalls eine Beteiligung zu empfehlen, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus geht.



Entwicklungsschritte feiern  
(Beispiel: Quartiersfest Schwerin zur Einweihung eines Nachbarschaftszentrums, August 2009)



Bürger entwickeln Ideen für städtische Teilbereiche  
(Beispiel: World Cafe zum Innenstadtkonzept Kiel, Februar 2009)



Information und Beteiligung von Anwohnern vor Ort  
(Beispiel: Quartiersentwicklung Norderstedt, Mai 2010)



Informationen zur Quartiersentwicklung  
(Beispiel: Innenstadttrundgang zum ISEK, November 2008)

## Qualität entwickeln

Um die hohen Ansprüche für das neue Stadtquartier Erlenhof zu konkretisieren, sind Realisierungswettbewerbe ein gutes Mittel. Arbeitsgemeinschaften aus Hochbau- und Landschaftsarchitekten werden dabei aufgefordert, für Teilbereiche Lösungen zu entwickeln. Zielsetzungen werden von der Stadt Ahrensburg und ggf. dem Grundstückseigentümer formuliert. Einzelne Wettbewerbe für Teilbereiche können unter ein bestimmtes Motto gestellt werden: hier ist z.B. ein modellhafter Wettbewerb „Wohnen mit Kindern in der Stadt“ denkbar, wie er in Lübeck unter Förderung des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt wurde.

Ein thematischer Ansatzpunkt für einen Wettbewerb kann auch das klimaschonende Bauen sein. Gute Beispiele für entsprechende Neubauquartiere werden aktuell vielerorts entwickelt, wie z.B. im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Hamburg 2013. Durch einen Wettbewerb würden für den Erlenhof spezifische Entwürfe erarbeitet. Auch für derartige Vorhaben wäre eine Beantragung von Fördermitteln z.B. aus Programmen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung geeignet.



Wettbewerbe zur Lösung konkreter Fragestellung  
(Wettbewerbsverfahren für die IBA Hamburg, Juli 2009)

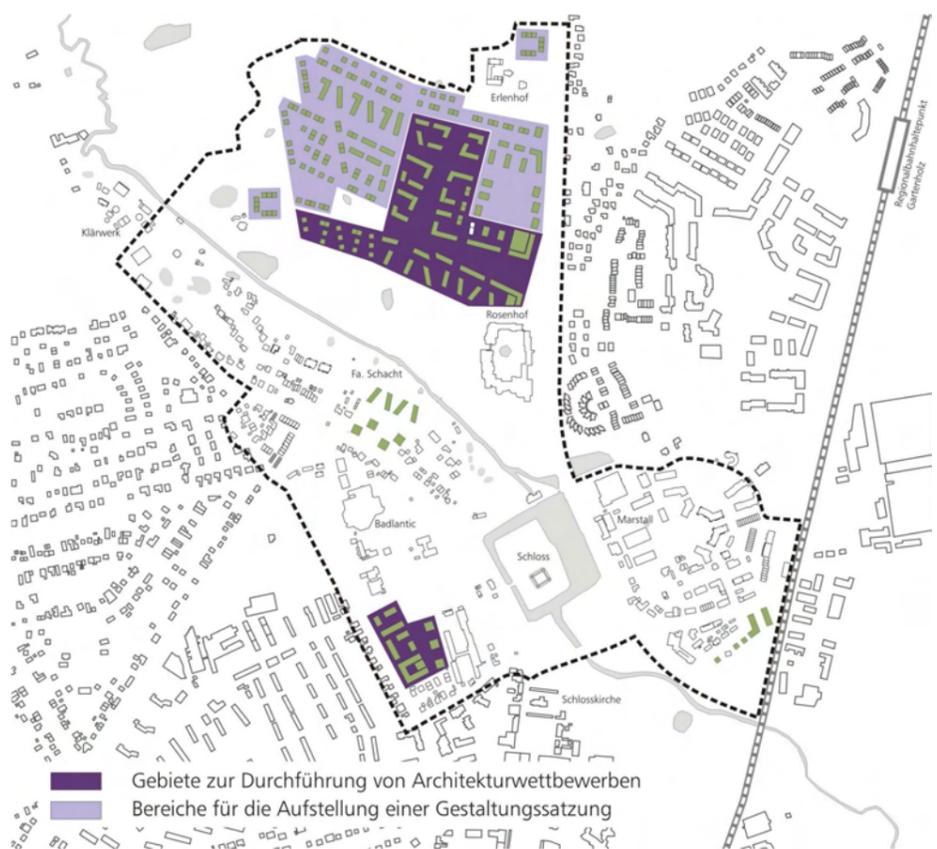
Um den an das neue Quartier Erlenhof gestellten funktionalen, gestalterischen und identitätsfördernden Ansprüchen gerecht zu werden ist die Durchführung von Wettbewerben oder Gutachterverfahren für die Schlüsselbereiche der Quartiersentwicklung unabdingbar.

Diese Bereiche sind der Quartiersplatz als Eingang und infrastruktureller Schwerpunkt. Insbesondere die multifunktionale Platzgestaltung, der Umgang mit dem Relief, die bauliche Höhenentwicklung und die Verflechtung von Gewerbe und Wohnen sollten Thema der Bearbeitung sein.

Die grüne Mitte als zentraler Ort der Begegnung und Kommunikation bedingt eine intensive landschaftsarchitektonische Bearbeitung. Die umliegenden Wohnhöfe sollen Lebensraum für besondere Wohnbedarfe bieten und die Bildung von Nachbarschaften fördern. Hier sollte in kompetitiven Verfahren geeignete Architektur und Raumzusammenhänge entwickelt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen, bzw. aufgrund der Vermarktungsstrategie (Einzelverkauf von Grundstücken) sind Wettbewerbe für die Quartiersbereiche mit hohem Anteil von Einzel- und Doppelhausbebauung nicht sinnvoll. Hier sollte eine Gestaltungssatzung beschlossen werden, welche dazu dient, die städtebaulichen Prinzipien des Rahmenplanes auch in die kleinteiligen, offenen Baustrukturen zu tragen. Sinnvoll scheint vor diesem Hintergrund die Festsetzung von Dachmaterialien, Fassadenmaterialien, Freiraumelementen, Grundstückseinfriedungen etc. Die Aussagen der Gestaltungssatzung müssen in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplan formuliert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Idee des Rahmenplanes bietet sich ebenfalls an, die geschlossenen Strukturen (Quartiershöfe, Nachbarschaftshöfe) jeweils von einem Bauträger entwickeln zu lassen um eine bauliche und funktionale Einheit zu gewährleisten.



Vorschlag für Wettbewerbe und Gestaltungssatzung als Maßnahmen zur Sicherung der gestalterischen und funktionalen Qualitäten

## Verbindlichkeit anstreben

Für den Bereich Erlenhof wurden die ersten Verfahrensschritte für die Bauleitplanung bereits vollzogen: am 28.09.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.92 „Erlenhof-Süd“ beschlossen. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls eingeleitet. Städtebauliche, funktionale und gestalterische Grundsätze aus dem Rahmenplan fließen in diese verbindlichen Planwerke ein.

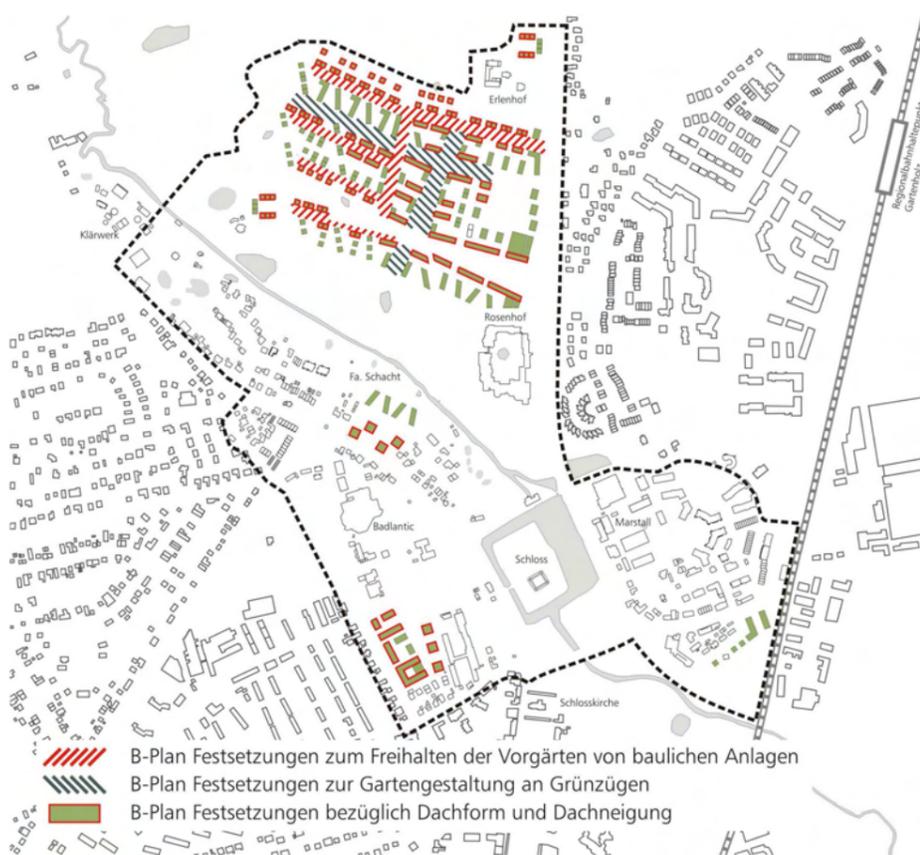
Formal ist ein städtebaulicher Rahmenplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als abwägungserheblicher Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Rahmenplanung bedürfen folgende Aspekte verbindliche Regelungen, um ein qualitatives neues Quartier zu realisieren:

- Festlegung der Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Kita), die Versorgung (Lebensmittelmarkt) und für Dienstleistungsnutzungen
- Festsetzung von Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten sowie für Wohnformen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB)
- Baulinien zur Sicherung der städtebaulichen Figur, dies insbesondere in den weniger dicht bebauten Bereichen mit Einfamilien und Doppelhäusern
- Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgärten aus eben diesen Gründen
- Höhenbegrenzung von Einfriedungen an den Grünzügen (Hecken, Zäune max. 80 cm)
- Gestaltungsaussagen für Fassaden und Nebenanlagen (z.B. Carports, Fahrradhäuser, Schuppen)
- Gebäudehöhen und Dachformen und Dachneigungen, aus formalen Aspekten und um die aktive und passive Nutzung von Solarenergie zu optimieren

Weitere Einflussmöglichkeiten auf die Umsetzung der Zielsetzungen des Rahmenplans eröffnen städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB. Besonders für das Baugebiet Erlenhof ist dieses Instrument erstrebenswert. Der private Eigentümer kann darüber u.a. zur Übernahme von Planungs- und Grundstücksaufbereitungskosten verpflichtet werden, städtebauliche Zielsetzungen können vertraglich geregelt werden und damit der Rahmenplan und der Bebauungsplan verbindlich ergänzt werden.

Bestehendes Planungsrecht im Geltungsbereich des Rahmenplans Schlossviertel ist zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen (z.B. für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen der Firma Schacht). Die Zielsetzungen des Rahmenplans sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Bebauungspläne müssen ausgehend von den Rahmenplaninhalten geändert oder neu aufgestellt werden.



Planungsrechtliche Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung der gestalterischen und funktionalen Qualitäten

## Schrittweise entwickeln

Die Aussagen des Rahmenplanes für die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche beziehen sich auf unterschiedliche Realisierungshorizonte.

Die Bestandsentwicklung im nördlichen Innenstadtbereich kann nur auf lange Sicht erfolgen. Strukturelle Änderungen wie in der Schulstraße und Reeshoop gehen mit einer intensiven Eigentümerbeteiligung einher und werden sich nur schrittweise mit Abgang bestehender Gebäude realisieren lassen. In diesen Fällen übernimmt die Rahmenplanung die Funktion einer Leitlinie für die Verwaltung, indem Neubauvorhaben auf ihre Eignung im Sinne des Rahmenplanes geprüft werden können.

Die Aussagen des Rahmenplanes, die sich auf die Umnutzung von größeren Einzelgrundstücken beziehen, sind zeitlich nicht festgelegt sondern von direkten Verhandlungen mit Betreiber und Eigentümer abhängig:

- Das Gelände der Firma Schacht kann erst nach Betriebsverlagerung entwickelt werden.
- Das Gelände des Asklepios Pflegezentrums soll in erster Linie im Hinblick auf die nachhaltige Flächenwirtschaft ökonomischer genutzt werden. Das Pflegeheim könnte auch in einem mehrgeschossigen Neubau untergebracht werden (und dennoch ausreichende Außenanlage bereitstellen) welcher der städtebaulichen Situation eher gerecht wird. Durch diese intensivere Flächennutzung kann Platz für zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden.
- Das Rettungszentrum kann ebenfalls unter den Gesichtspunkten der Flächenökonomie und aus städtebaulichen Gründen umstrukturiert werden. Aufgrund des Baujahrs des gegenwärtigen Rettungszentrums ist dies jedoch nur als langfristige Option zu sehen.
- Im Bereich Badlantic sollte mit dem Eigentümer und in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden an der südlichen Grundstücksgrenze über Flächenpotenziale auf den derzeitigen Außenanlagen nachgedacht werden.
- Ähnliches gilt für Teile der Tennisanlagen und der Sportplätze an der Schlossschule. Durch den Gewinn einer Flächenveräußerung bestände die Möglichkeit, die Restrukturierung der Sportflächen zu finanzieren.

Der Rahmenplan kann in diesen Fällen nur schematische Vorgaben machen und beschränkt sich daher teilweise auf die Darstellung von Raumkanten. Wie z.B. die Außenanlagen des Badlantic reorganisiert werden könnten, hängt von den Bedürfnissen der Betreiber sowie der Geschäftsentwicklung ab.

Anders verhält es sich bei den Bereichen, die zeitnah erschlossen werden können. Hier ist vor allem das Neubaugebiet Erlenhof zu nennen. In diesen Fällen bildet der Rahmenplan die Grundlage für die Bauleitplanung und macht räumliche und funktionale Vorgaben, die z.T. über das Aussagevermögen des Bebauungsplans hinausgehen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist die richtige Reihenfolge der Entwicklungsschritte. Für die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers ist es unabdingbar, dass im ersten Entwicklungsschritt der Quartiersplatz sowie Teile der grünen Mitte und der Bebauung an der Hangkante Richtung Aue entstehen.

Damit wird sicher gestellt, dass das neue Quartier von Anfang an ein „Gesicht“ in Form eines Quartierseinganges bekommt. Dadurch wird nicht nur die Außenwahrnehmung gesteigert sondern auch das Positivimage eines vielfältigen Quartiers gebildet, das Platz zum Wohnen für Alle bietet. Zudem ist dadurch von Anfang an eine Verbindung zum Gartenholz gewährleistet.

Wichtig ist auch, dass in den frühen Entwicklungsphasen jene Bereiche entwickelt werden, in denen Wohnformen höherer Dichte angeboten werden. Dadurch werden von Beginn der Realisierung an Platz für möglichst viele Neubewohner geschaffen, um eine gewisse Dichte für die Entstehung von Nachbarschaften zu gewährleisten und die nötige Einwohnerdichte für die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen zu gewähren. Auch für die Etablierung alternativer Energie- und Verkehrskonzepte (Blockheizkraftwerk, Carsharing) sind diese Effekte von Vorteil.

Dem steht nicht entgegen, dass in der ersten Entwicklungsphase auch Einfamilienhäuser angeboten werden. Dies ist im Sinne der sozialen Mischung und Bildung einer gemeinsamen Quartiersidentität zu befürworten. Wichtig dabei ist jedoch auch hier mit den Quartiersplatz nahen Flächen zu beginnen, um eine kompakte Struktur um den Quartierseingang herum zu bilden.



- 1. Bauabschnitt
- Weitere Bauabschnitte nach Verfügbarkeit
- Westliches Baufeld (ohne zeitliche Bindung)
- Nördliches Baufeld (ohne zeitliche Bindung)
- Östliches Baufeld (ohne zeitliche Bindung)
- Höfe (ohne zeitliche Bindung)

Erschließungsschritte

Leerseite



# Appendix

## Teilnehmer der Fachplanergruppe

### Verwaltung:

Andrea Becker  
Annette Kirchgeorg  
Stefanie Mellinger  
Stephan Schott  
Hauke Seeger  
Wilhelm Thiele

### LEG:

Constanze Götsche  
Klaus Götsche

### Externe Planerinnen und Planer:

Kerstin Berg (Bielfeldt&Berg Landschaftsplanung)  
Jonas Blitz (IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Verkehr)  
Roswitha Düsterhöft (Büro Düsterhöft)  
Ulf Dallmann (IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Verkehr)  
Ole Jochumsen (BPW Hamburg)  
Maria Julius (Trüper Grondesen Partner, Landschaftsarchitekten)  
Klaus Nebrich (Planungsbüro Hahm)  
Malte Petersen (Planungsbüro Hahm)  
Frank Schneider (BPW Hamburg)  
Thomas Struckmeier (IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Verkehr)  
Michael Thomas (Lairm Consult)  
Berthold Uphoff (Planungsbüro Hahm)

## Literaturverzeichnis

ISEK Ahrensburg, Büro Düsterhöft, BPW Hamburg, 2010  
Masterplan Verkehr Ahrensburg, Gertz Gutsche Rümenapp, urbanus GbR, 2010  
Rahmenplan Schlossviertel / Erlenhof Naturschutzfachliche Ersteinschätzung, Bielfeldt&Berg Landschaftsplanung, 2010  
Realisierungskonzept Ahrensburg Schlosspark, Herbstreit Landschaftsarchitekten, 2009

## Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen BPW Hamburg / Büro Düsterhöft mit Ausnahme von:

Seite 5; or: Flächennutzungsplan, Stadt Porta Westfalica, 2008  
Seite 5; m: Bebauungsplan Staufener Straße, Gemeinde Sölden, 2010  
Seite 10; ul: Luftbild, Stadt Ahrensburg, 2009  
Seite 35; or: Wohnen in den Pegnitzauen, att Architekten, 2004  
Seite 36; ur: Bauprojekt Stadtvillen am Wartenberg, Eisenach, ohne Jahr  
Seite 49; or / ol: Solarsiedlung Hamburg Heimfeld, martens\_sternkopf architekten, 2005  
Seite 50; ul: Am Pöppelmannwall, B|K|S Architekten, 2010  
Seite 50; ur: Hochschulstadtteil Lübeck Kornberg, petersen pörksen partner, 2003  
Seite 51; or: Parc Side, A R C A S A Architekten, 2006-2009  
Seite 52; ul: Haus Rolvien, Quick Bäckmann Quick Architekten, 1996  
Seite 56; ol: Scharnhäuser Park, Janson + Wolfrum / Architektur + Stadtplanung, 1997  
Seite 56; or: Marktplatz Dormagen, Planergruppe Oberhausen, 2008-2009  
Seite 57; ol / or: KaiAK MarktParkPlatz, Topotek 1, 2007  
Seite 58; ol / or: Markplatz Illertissen, Schegk Landschaftsarchitekten Stadtplaner, 2006