Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
JOCHUMSEN SCHNEIDER GBR

Stadt Ahrensburg

Städtebaulicher Rahmenplan Schlossviertel

Ergänzende Variante Erlenhof - Erläuterung

1. Ausgangssituation

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ahrensburg am 03.11.2010 wurde die Verwaltung angewiesen, zu dem vorgelegten Rahmenplanentwurf für das Schlossviertel eine Bebauungsvariante für das Teilgebiet am Erlenhof kurzfristig zu beauftragen.
In dieser Variante soll der Anteil der Einfamilienhäuser deutlich höher als im vorgelegten Rahmenplanentwurf (Planstand August 2010) ausfallen. Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollen etwa im gleichen Verhältnis angeboten werden.

Um das Gesamtkonzept des vorgelegten Rahmenplanentwurfes beizubehalten und um insbesondere die angestrebte soziale Mischung und den Ressourcen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden weiterhin zu gewährleisten, bedarf es einer Überarbeitung des Teilbereichs Erlenhof.

Dabei soll insbesondere die Verteilung der verschiedenen Bautypen im Sinne der Leitgedanken des Rahmenplanentwurfes geprüft werden. Die Erhöhung des Einfamilienhausanteils am Gesamtvolumen macht die detaillierte Prüfung der Vertiefungsbereiche „Nachbarschaftshof", „Obstwiese" und eine vertiefende Betrachtung eines Teilbereichs „Auekante" nötig, um die soziale und flächenökonomische Komponente des ursprünglich vorgelegten städtebaulichen Entwurfs nicht zu beeinträchtigen.

2. Bautypenverteilung

Die Verteilung der Bautypen zeigt sich in der hier vorgelegten Variante ausgewogen. Das Verhältnis von Mehrfamilienhäusern (MFH), Reihenhäusern (RH) und Einfamilienhäuser (EFH / freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) ist annähernd ausgeglichen. In der Gruppe der Einfamilienhäuser ist ein deutlicher Überhang der freistehenden EFH gegenüber der Doppelhaushälften (ca. 3 zu 1).

Erlenhofquartier	Anzahl	Anteil [%]
EFH / DH	144	32
RH	144	32
SV / MFH	159	36
	447	100

Tabelle Bautypenverteilung
im Erlenhofquartier

Erlenhofquartier	Anzahl	Anteil [%]
EFH	106	24
DH	38	9
RH	144	32
SV	51	11
MFH	108	24
	447	100

Tabelle Bautypenverteilung
im Erlenhofquartier nach:

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reihenhaus
- Stadtvilla
- Mehrfamilienhaus

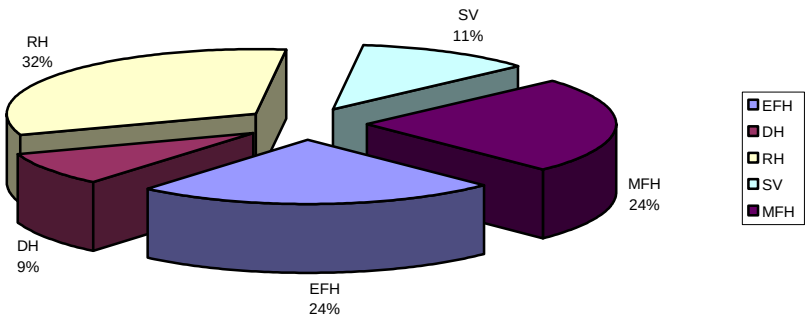


Diagramm Bautypenverteilung

Einfamilienhäuser sind schwerpunktmäßig in den westlichen Baufeldern und am Erlenhofgraben angeordnet. Die Reihenhausbebauung ist überwiegend um die „grüne Mitte“ herum gruppiert; der Geschosswohnungsbau im Schwerpunkt um den Quartiersplatz am Eingang des Stadtquartiers und um die Obstwiese (Hof Rademacher) in Form von Stadtvillen angeordnet.

Diese Verteilung folgt dem ursprünglich formulierten Leitgedanken des Rahmenplanentwurfes:

- Höhere Dichte im Bereich um den Quartiersplatz am Eingang des Erlenhofquartiers.
- Abnehmende Dichte an den Schnittstellen zum hochwertigen Natur und Landschaftsraum.
- Anordnung der Bautypen mit geringerem privaten Freiflächenanteil an den zentralen Frei- und Grünbereichen („Grüne Mitte“, „Obstwiese“).
- An den Hauptstraßen und öffentlichen Grünräumen Bildung einer städtebaulich prägnante Bebauung mit einer klaren sozialräumlichen Gliederung.

3. Entwicklungsschritte

Das Rahmenplankonzept in der vorgelegten Fassung vom 27.11.2010 gibt keine Bauabschnitte vor. Hintergrund ist der Umstand, dass der Entwicklungsträger im Besitz aller relevanten Flächen ist und mit Schaffung einer rechtlichen Grundlage mit der Erschießung des gesamten Erlenhofquartiers beginnen kann. Dennoch wird nicht die gesamte Fläche in einem Schritt zu erschließen sein. Eine Entwicklung in Stufen ist anzustreben in Abhängigkeit von Erschließungsnotwendigkeiten. Eine zweite, nördliche Anbindung an die B 75 sollte ab ca. 300 - 400 WE vorhanden sein.

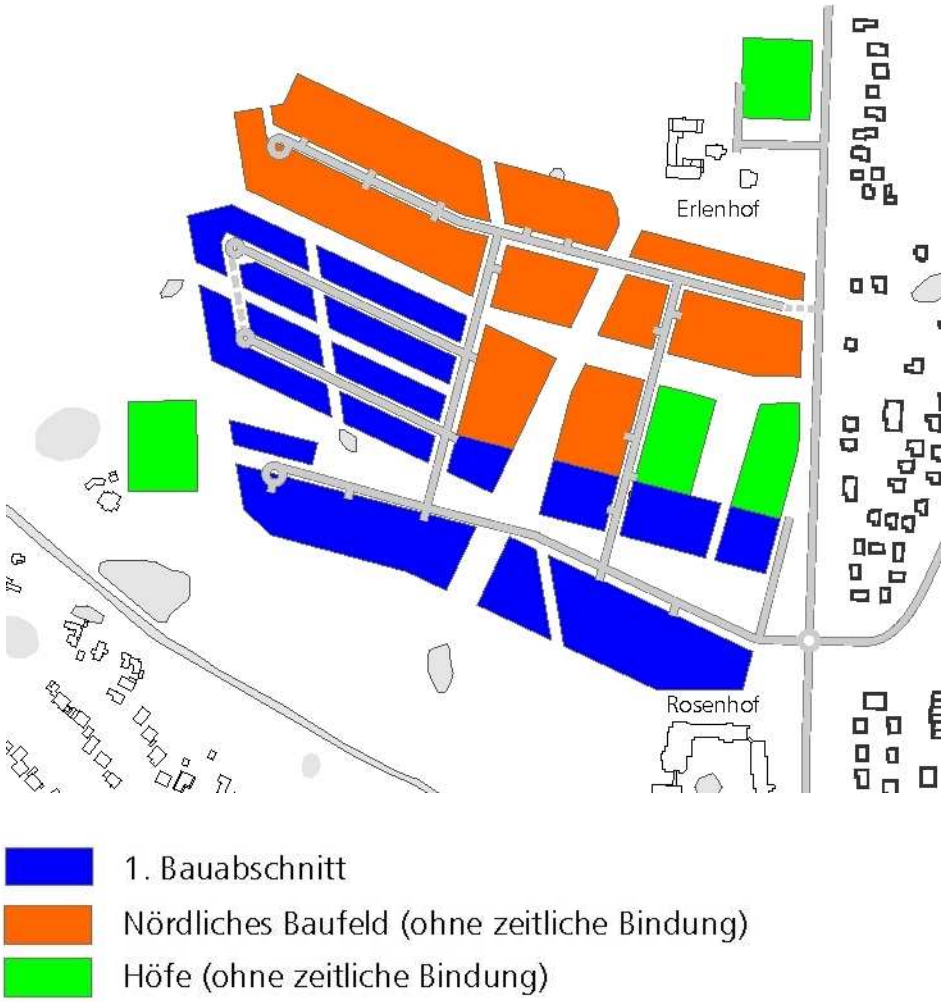
Es empfiehlt sich, die Entwicklung des Quartiers am Erlenhof um eine „Kernzone“ herum zu beginnen. Für die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers ist es unabdingbar, dass im ersten Entwicklungsschritt der Quartiersplatz sowie Teile der grünen Mitte und der Bebauung an der Hangkante Richtung Aue entstehen (siehe Grafik „Erschließungsschritte“).

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.
I
n dieser Kernzone ist das Verhältnis EFH / RH / MFH im Sinne des Ziels - mit einem Überhang zum Anteil der Mehrfamilienhäuser - noch nicht ausgewogen. Das Verhältnis gartenbezogenes Wohnen zum Etagenwohnen ist jedoch bereits im ersten Abschnitt min. 50% / 50 % gewährleistet. Zusätzlich können durch Ausnutzen der Hangkante und Erdgeschosse weitere Wohnungen mit einem Garten bzw. einer Terrasse versehen werden.

Kernzone	Anzahl	Anteil [%]
EFH	50	22
DH	22	9
RH	54	23
MFH	108	46
	244	100

Tabelle Bautypenverteilung
in der „Kernzone“

Zudem wird von Beginn der Realisierung an Platz für möglichst viele Neubewohner geschaffen, um eine gewisse Dichte für die Entstehung von Nachbarschaften zu gewährleisten und vor allem 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 somit 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.

Kernzone und Baufelder