

Aufgabenstellung:

Entwicklung von Nachverdichtungs – Szenarien

Ziele:

Verankerung von Nachverdichtungs – Möglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung unter weitgehender Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur (mit Ausnahme der Plangebietsränder „Reeshoop“ und „Stormarnstraße“)

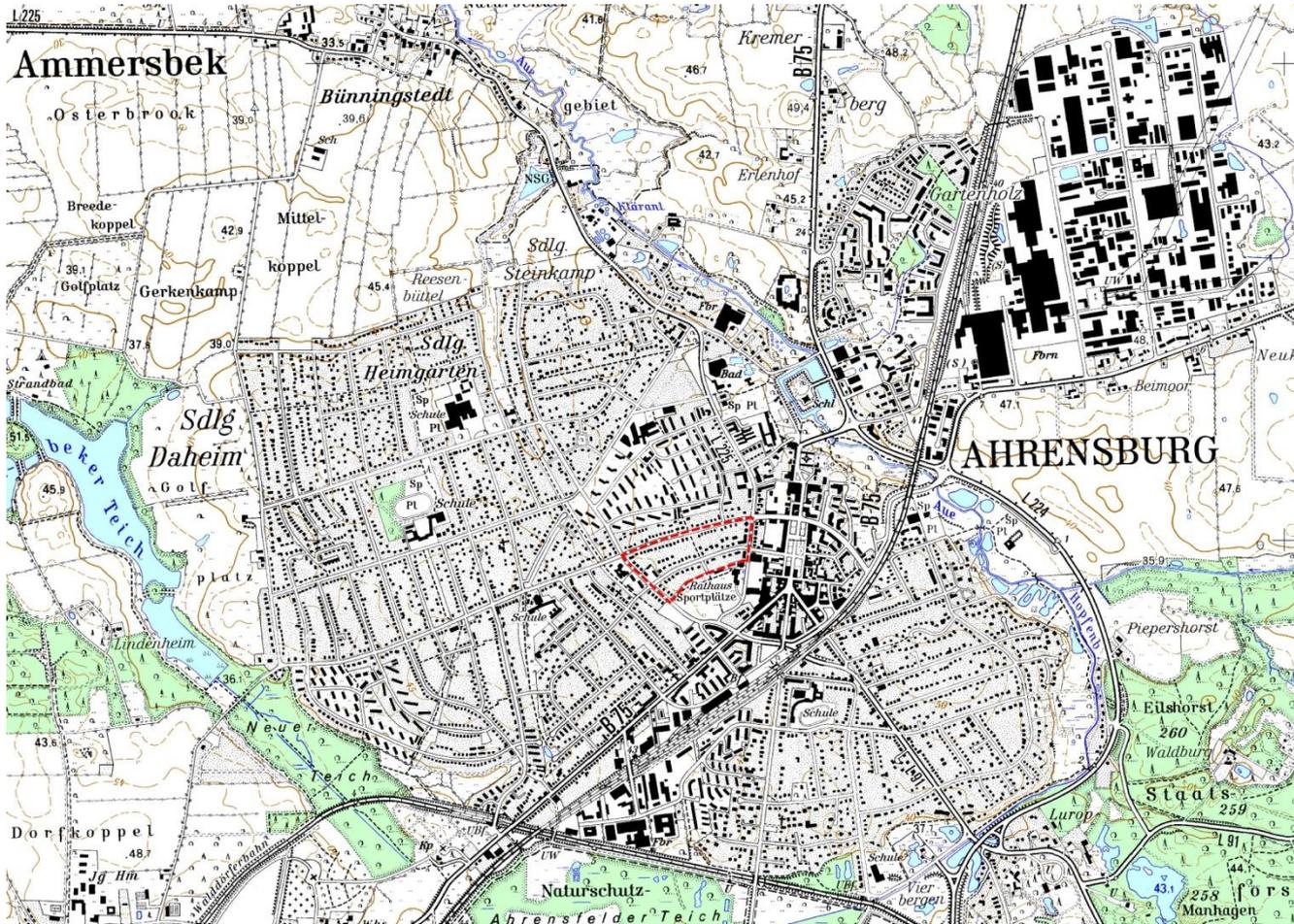
Methodik und Vorgehensweise:

- (Teil A) Analyse der historischen Entwicklung
- (Teil A) Analyse der baulich - räumlichen Bestandssituation
- (Teil A) Darstellung der bisherigen Nachverdichtungen
- (Teil B) Entwicklung unterschiedlicher Nachverdichtungs – Modelle mit Darstellung der Vor- und Nachteile
- (Teil B) Festlegung der Nachverdichtungs – Variante(n) für die Übernahme in den B-Plan

Aufgabenstellung

Ziele

Methodik und Vorgehensweise



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

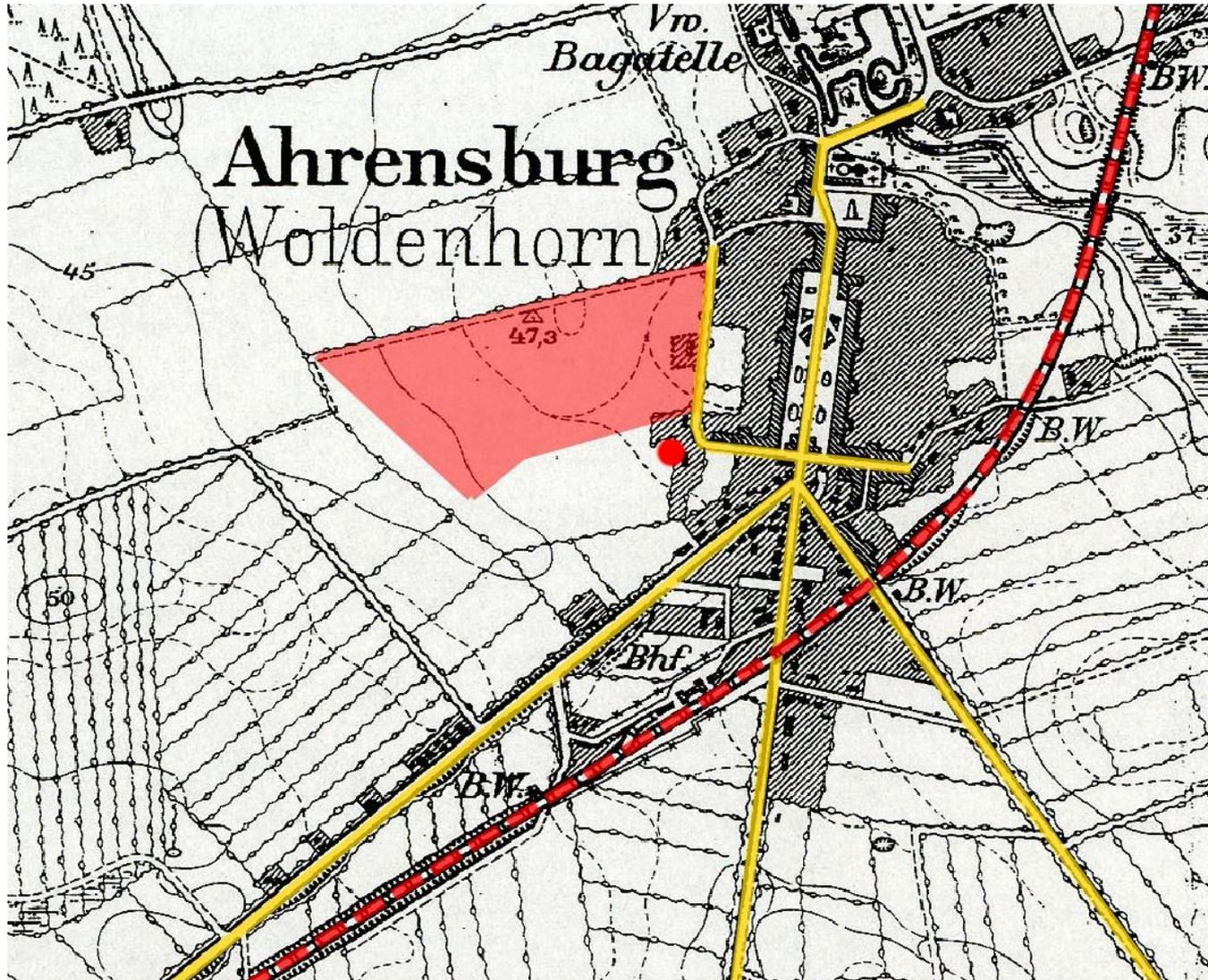
2

Übersichtsplan

Zentral in der „Mitte“
Ahrensburgs gelegen

Direkt westlich an den
Stadtkern angrenzend

Dezember 2017



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

3

Historische Entwicklung

1880

Bauliche Hauptentwicklung
der Stadt in Nord – Süd -
Ausrichtung entlang der
barocken Grundstruktur

Plangebiet in zentraler Lage
westlich des Stadtkerns,
jedoch baulich noch nicht
entwickelt

Die jetzige Fritz – Reuter –
Str. ist als landwirtschaftlicher
Weg mit Knick erkennbar

(Lage des heutigen
Rathauses = roter Punkt)

Dezember 2017

Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

5

Historische Entwicklung

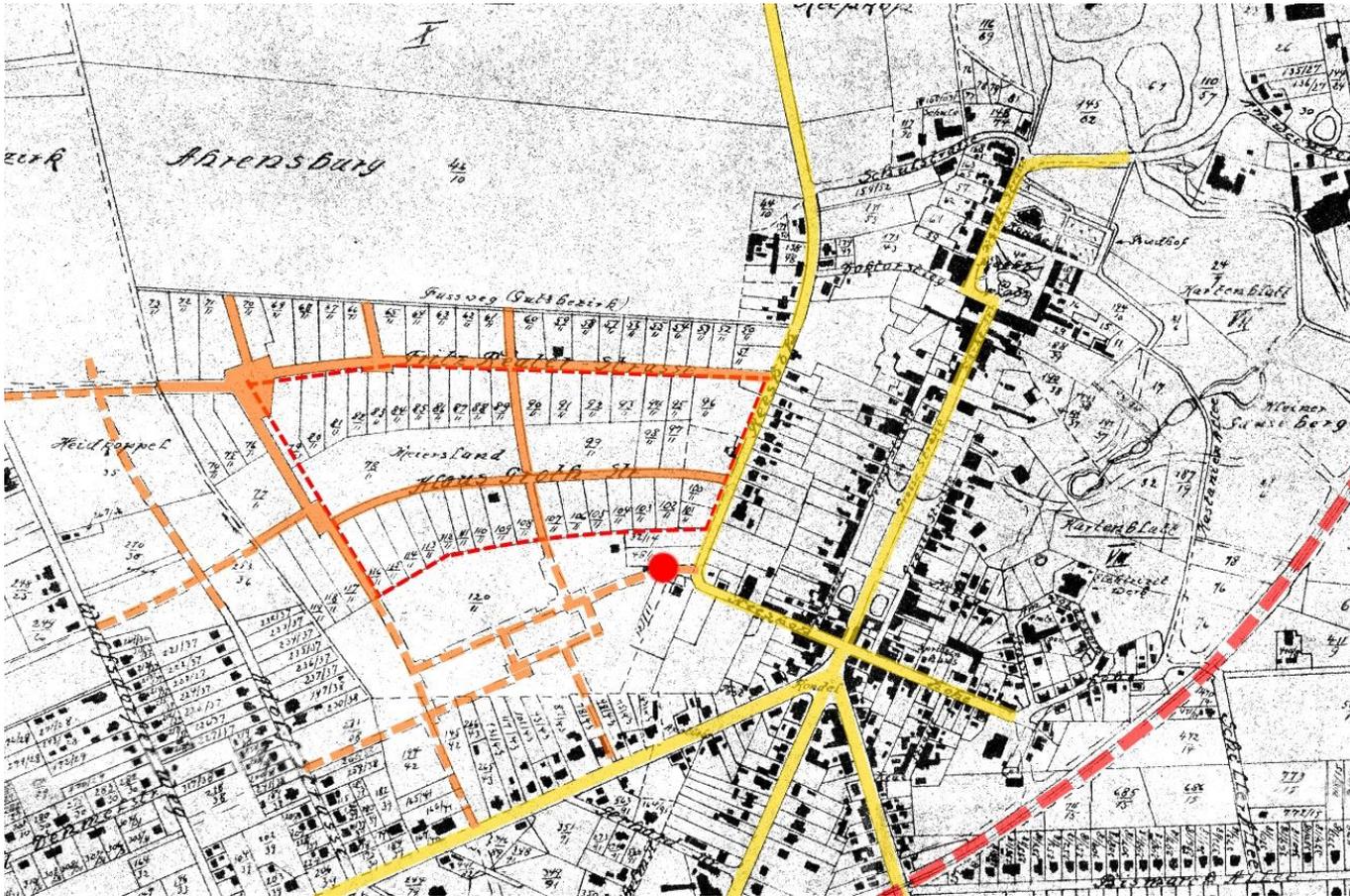
1927

Plandetail:

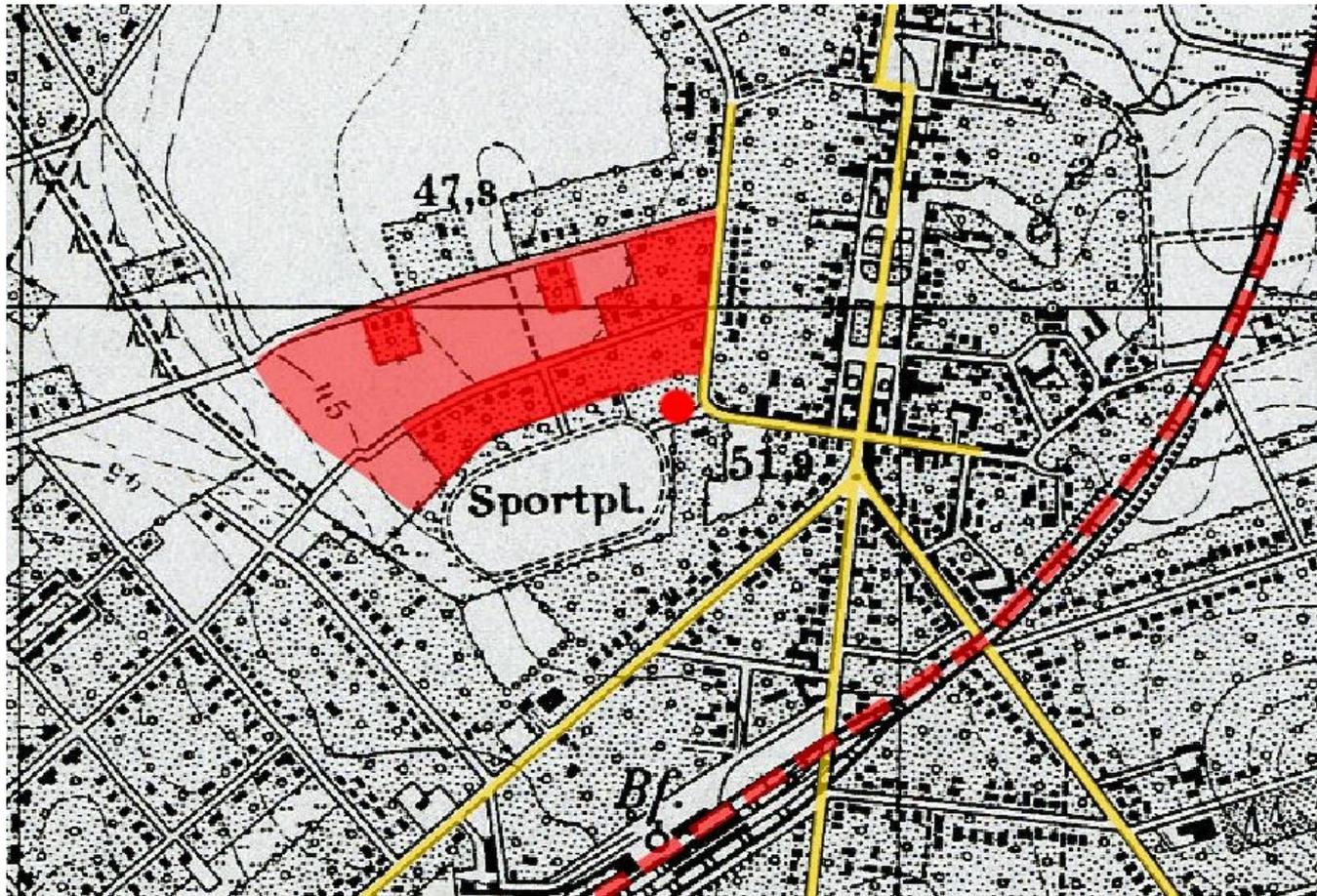
Siedlungsverknüpfung
Reeshoop, Wulfsdorfer Weg
und Hamburger Straße

Erstmalige städtebauliche
Entwicklung westlich der
Innenstadt

(Lage des heutigen
Rathauses = roter Punkt)



Dezember 2017



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

6

Historische Entwicklung

1936

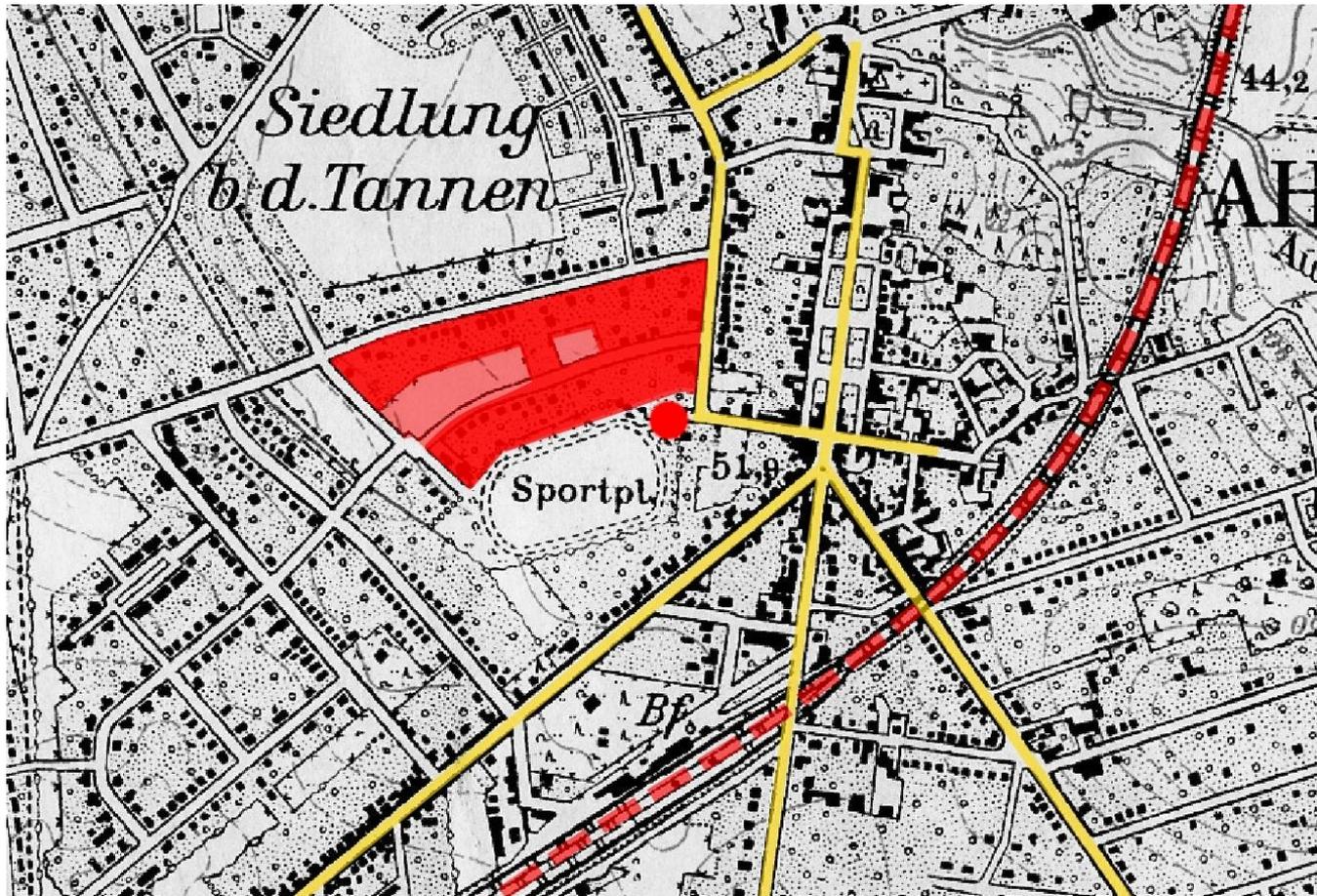
Weitere moderate bauliche
Entwicklung (dunkelrot
markiert)

Konzentriert auf den Bereich
südlich der Klaus – Groth –
Str.

Deutlich geringere bauliche
Entwicklung zwischen Fritz
– Reuter – Str. und Klaus –
Groth – Str.

(Lage des heutigen
Rathauses = roter Punkt)

Dezember 2017



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

7

Historische Entwicklung

1955

Weitere bauliche Entwicklung (dunkelrot markiert)

Bereich südlich der Fritz – Reuter – Str. nahezu endgültig entwickelt, noch unbebaute Grundstücke nördlich der Klaus – Groth – Str.

Entwicklung des Quartiers für den Zeilen – Geschosswohnungsbau „Siedlung b. d. Tannen“ (hohe Wohnraumnachfrage nach 1945)

(Lage des heutigen Rathauses = roter Punkt)

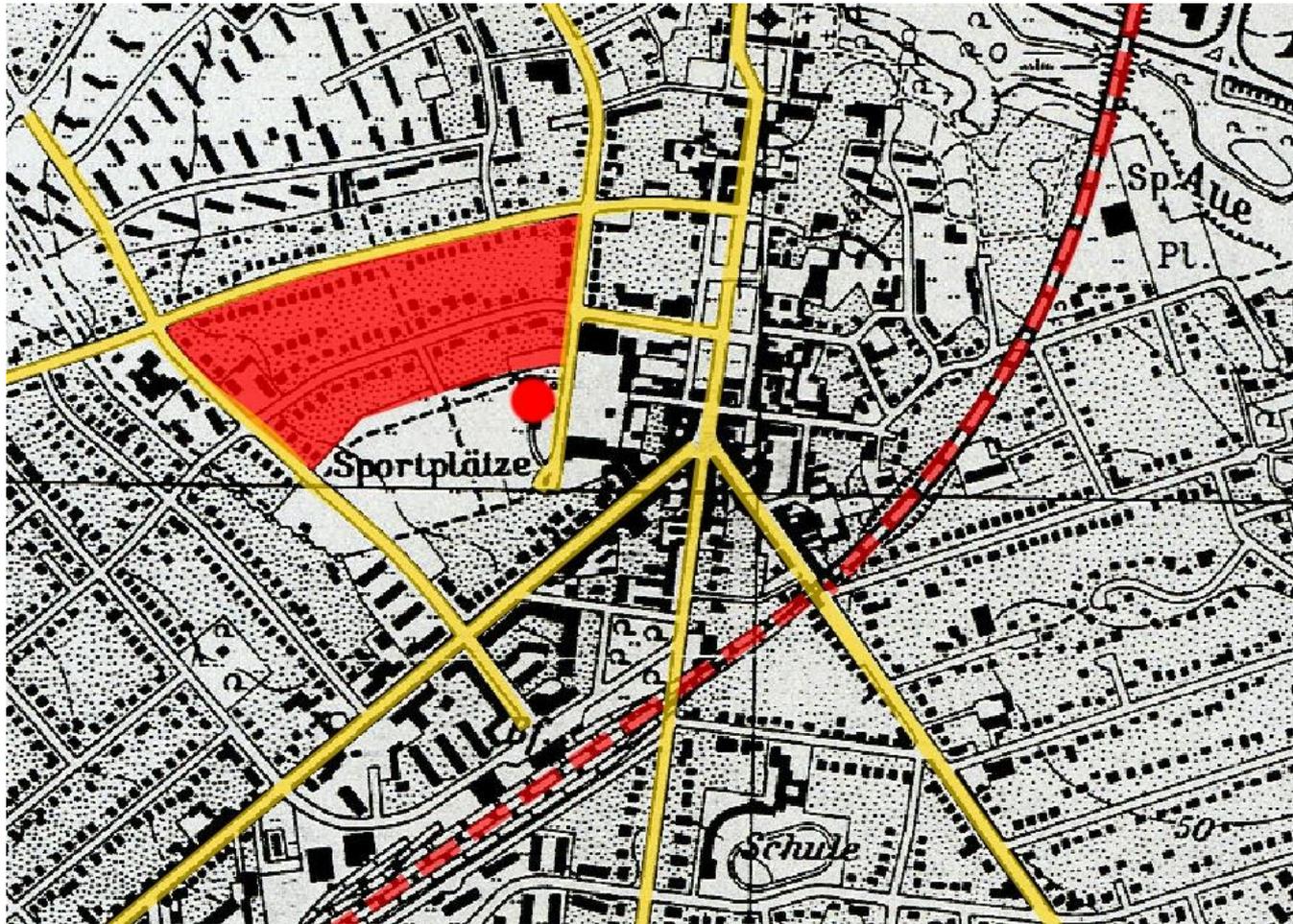
Dezember 2017

Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

8

Historische Entwicklung

1978



Der Planbereich ist endgültig weitgehend baulich genutzt

Ebenso ist das Quartier für den Zeilen – Geschosswohnungsbau „Siedlung b. d. Tannen“ nun endgültig entwickelt

Die Straße Reeshoop wird gekappt – Entwicklung des Markts / Rathausplatz, Neubau des Rathauses

Der „zentrale“ Bereich der Stadt rückt somit noch näher an den Planbereich

Dezember 2017

Städtebauliche Strukturelemente intern

Weitgehend geringe Dichte
(mit Ausnahme der Bereiche
des Geschosswohnungs-
baus an der Stormarnstraße
und Reeshoop)

Tlw. sehr große Garten-
bereiche und einheitliche
Vorgartenbereiche

Einheitliches und homo-
genes Erscheinungsbild

Anbauten, Gebäude in 2.
Reihe und Neubauten als
erkennbare Nachverdich-
tungsmodelle



Städtebauliche Strukturelemente „Externe Bruch- linien“

Das interne homogene
Erscheinungsbild des Plan-
bereichs wird durch „Bruch-
linien“ an den Rändern
überlagert

Unvermittelte Übergänge zu
anderen städtischen Berei-
chen (andere Nutzungen,
andere Dichtewerte, andere
Höhenentwicklungen)

- Innenstadtbereich am
Reeshoop und Rathaus
 - Stormarnplatz
- Geschosswohnungsbau an
der Stormarnstraße



**Gebäudealter und -
typologie**

Bis 60er / 70er Jahre

Einzel - Siedlungshäuser

(Ausnahme: Reihenhäuser
Klaus – Groth – Str. 10a-d)

I-geschossig mit steilem
Satteldach (genutzt)

Überwiegend giebelständig
(tlw. traufständig, insbes-
ondere in der Klaus – Groth
– Str.)

Backstein- und Putz-
fassaden

Dezember 2017



**Gebäudealter und -
typologie**

70er / 80er / 90er Jahre

**Großvolumigere
Einzelhäuser**

**I-geschossig mit Sattel- oder
Walmdach (genutzt)**

Überwiegend giebelständig

**Fassadenmaterial
uneinheitlich**



**Gebäudealter und -
typologie**

ab 2000

**Großvolumige Ein- und
Mehrfamilienhäuser -
Stadt villen**

II-geschossig mit überwie-
gend flachgeneigten Zelt-
oder Walmdach (ungenutzt)

Überwiegend verklinkerte
Fassaden



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

14

Gebäudealter und - typologie

Geschosswohnungsbau

60er / 70er / 80er / 90er
Jahre



Ab 2000



Überwiegend III-geschossig

Lage an den „Rändern“
(Innenstadt bzw. an Stormarnstraße)

Ältere Typen mit Satteldach,
modernere Typen mit Flachdach



Dezember 2017

**Bauliche
Höhenentwicklung**

-  I, I + D
-  II, II + D
-  III, III + D

Homogene bauliche Höhenentwicklung im Bereich der „älteren“ Einfamilienhäuser (überwiegend I, I+D)

Neubauten und Anbauten sind überwiegend II, II + D

Geschosswohnungsbau (Stormarnstr., Reeshoop und M.-Samusch-Str.) II, II + D sowie III, III + D



Giebel- und Traufständigkeit

↔ giebelständig

↔ Traufständig

Einheitliche giebelständige
Bebauung an der Südseite
der Fritz – Reuter – Straße

In den sonstigen Bereichen
gemischt und uneinheitlich
(jedoch optisch nicht stö-
rend)



Vorgartenzonen

Überwiegend erhalten und prägendes Element für den öffentlichen Raum

Strukturelement der Einzelhausbebauung, zum Straßenraum überwiegend durch Hecken (tlw. kombiniert mit halbhohen Zäunen) abgegrenzt

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus, bei der Tankstelle und einem Reihenhauses fehlen die typischen Vorgartenzonen

Die Vorgärten am Reeshoop (Bereich der Innenstadt) wirken im Straßenraum deplatziert



Hauptgärten

Ursprünglich als Nutzgärten konzipiert – daher sehr tiefe bzw. große Grundstücke

Die Hauptgartenbereiche sind die potenziellen baulichen Nachverdichtungs-zonen (unter Teilaufgabe dieser Gartenflächen)

Dies betrifft die südliche Fritz – Reuter – Str. und die südliche Klaus – Groth – Str.

Die nördliche Klaus – Groth – Str. wurde bereits tlw. durch Gebäude in 2. Reihe „nachverdichtet“



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

19

Hauptnutzungen

-  WA / WR
-  Tankstelle, DL, EH, Gastronomie



Dezember 2017

**Bisherige bauliche
Nachverdichtungen
/ Erweiterungen**

 **Anbauten**

**3 Varianten: nach vorne,
zur Seite und nach hinten**

Die beiden erstgenannten
Anbau – Möglichkeiten be-
einträchtigen das homogene
Erscheinungsbild der Sied-
lungshäuser vom öff. Raum
aus

Favorisiert wird (je nach
Belichtungssituation) entspr.
die Anbauvariante „nach
hinten“ – ggfs. auch II-
geschossig





Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

21

Bisherige bauliche Nachverdichtungen / Erweiterungen

Anbauten

3 Varianten:

Nach vorne
Zur Seite
Nach hinten



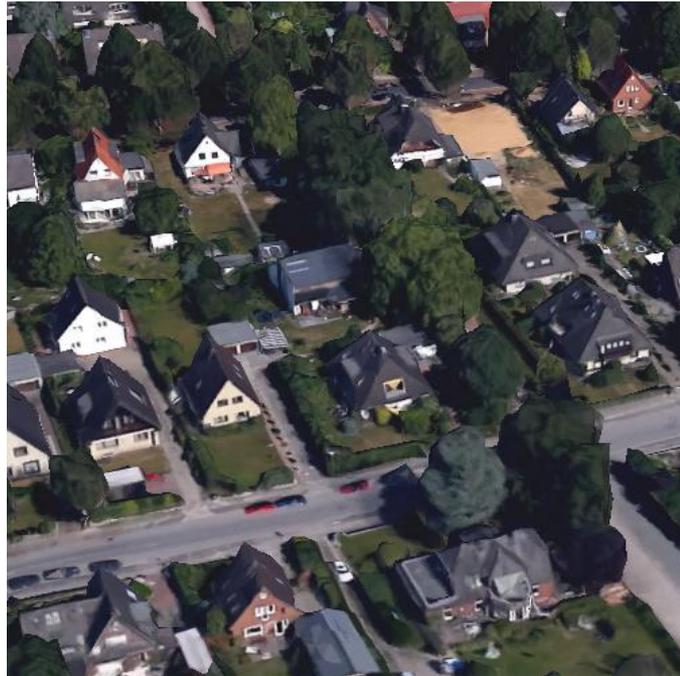
Dezember 2017

**Bisherige bauliche
Nachverdichtungen
/ Erweiterungen**

-  **Gebäude in 2. Reihe**
-  **„Pfeifenkopf“ –
Grundstücke**

Aufgrund der Belichtung und
Besonnung wurde in der
nördl. Klaus – Groth – Str.
eine Bebauung in 2. Reihe
(und keine Anbauten an die
Ursprungsgebäude) umge-
setzt





Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

23

Bisherige bauliche Nachverdichtungen / Erweiterungen

Gebäude in 2. Reihe

„Pfeifenkopf“ –
Grundstücke



Dezember 2017

**Bisherige bauliche
Nachverdichtungen
/ Erweiterungen**

 **Abriss und Neubau**

Im Bereich der Siedlungshäuser Neubauten überwiegend II-geschossig mit flachgeneigtem Walm- oder Satteldach

Die bauliche Höhenentwicklung fügt sich in die Siedlungsstruktur ein (trotz einem Vollgeschoss mehr)

Gebäudetypologische Neuentwicklung an der Stormarnstr. – III-geschossige Geschosswohnungsgebäude ersetzen hier ehem. Siedlungshäuser

Dezember 2017





**Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B**

25

**Bisherige bauliche
Nachverdichtungen
/ Erweiterungen**

**Abriss und Neubau
im Bereich der
Siedlungshäuser**



Dezember 2017



**Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B**

26

**Bisherige bauliche
Nachverdichtungen
/ Erweiterungen**

**Abriss und Neubau
im Bereich
Stormarnstraße
Geschosswohnungsbau**

Dezember 2017