

Aufgabenstellung:

Entwicklung von Nachverdichtungs – Szenarien

Ziele:

Verankerung von Nachverdichtungs – Möglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung unter 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) im Rahmen von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB im den B-Plan

Aufgabenstellung

Ziele

Methodik und Vorgehensweise

**Übergeordnete
Ziele**

**Erhaltung des
Erscheinungsbildes**

Bereiche der I-geschossigen, offenen Bauweise (mit Steildach) als Straßenrandbebauung (überwiegend giebelständig, tlw. auch traufständig, mit Vorgärten



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

3

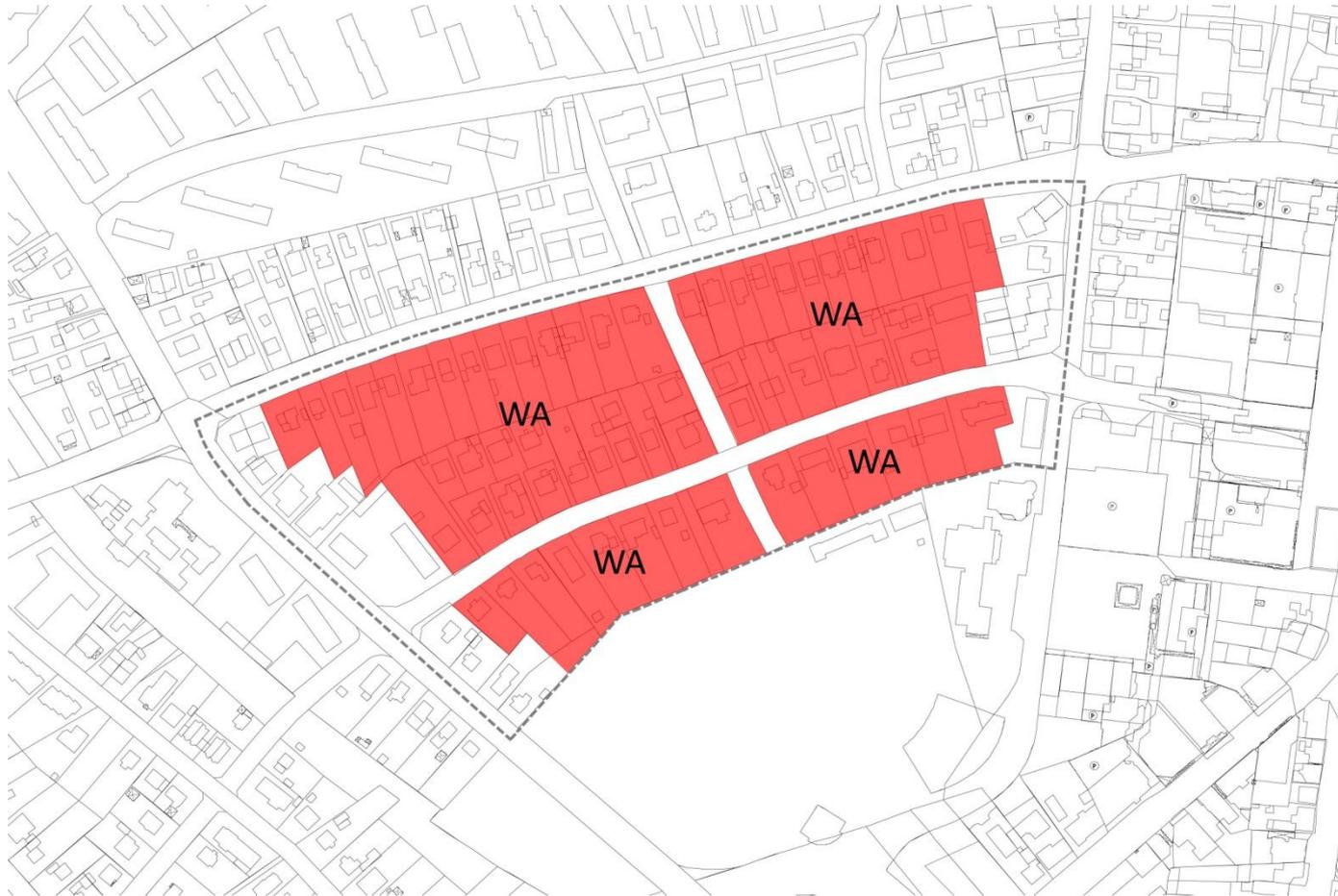
**Übergeordnete
Ziele**

Erhaltung

Art der Baulichen
Nutzung:

Ausweisung als WA

GRZ 0,4



Februar 2018

**Übergeordnete
Ziele**

**Entwicklung
Stormarnstraße**

**Entwicklung von
Geschoss-
wohnungsbau**



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

5

**Übergeordnete
Ziele**

**Entwicklung
Stormarnstraße**

Art der baulichen
Nutzung:

Ausweisung als WA

Ggfs. mit höherer
GRZ (0,6)



Februar 2018

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

6

**Übergeordnete
Ziele**

**Entwicklung
Reeshoop**

Mischnutzungen

Blockrandbebauung
als Gegenüber zur
Innenstadt

Keine Tankstelle



Februar 2018

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

7

**Übergeordnete
Ziele**

**Entwicklung
Reeshoop**

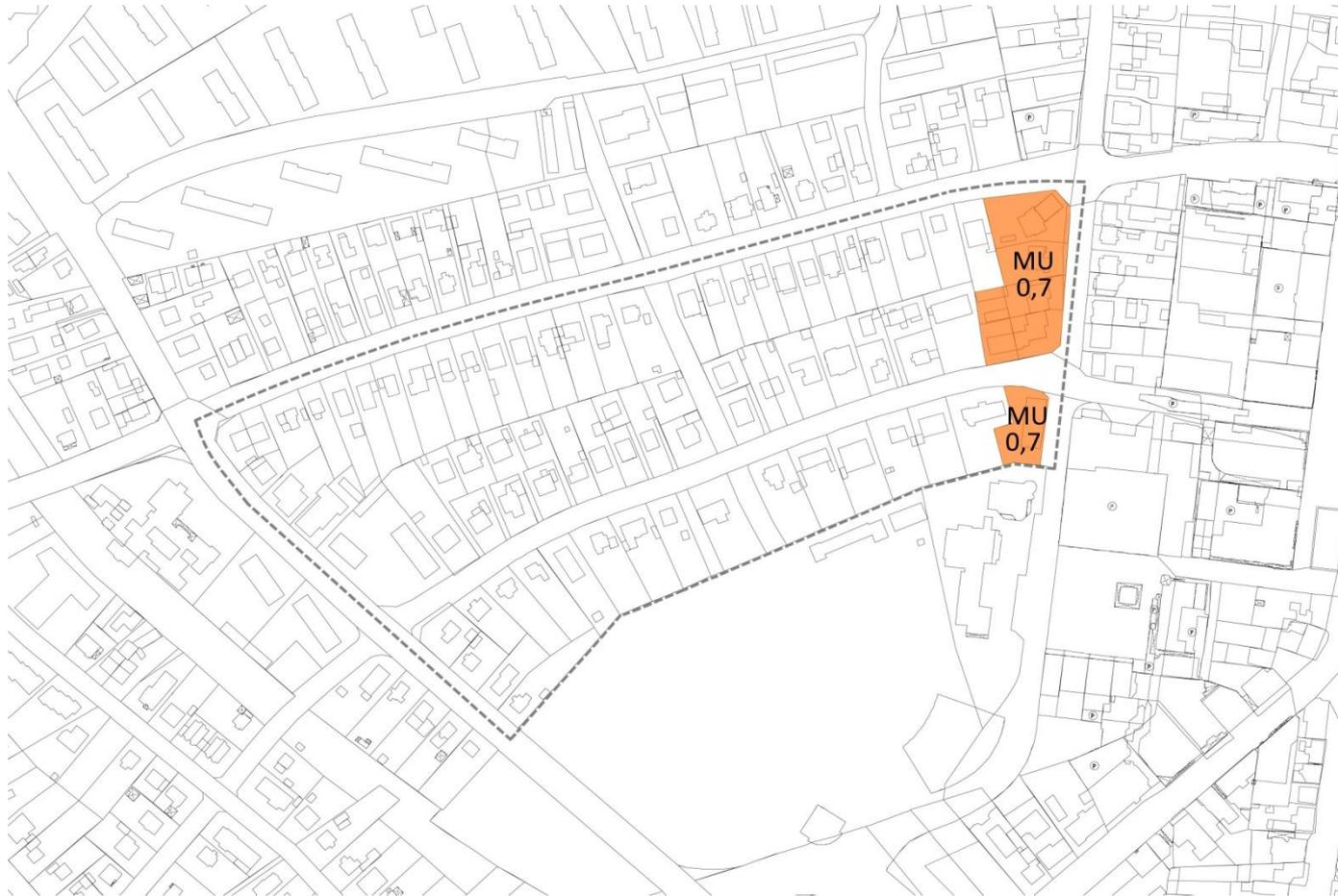
Art der baulichen
Nutzung:

Ausweisung als MU
(Urbanes Gebiet)

GRZ 0,7 – 0,8
Geschlossene
Bauweise

Mind. 3
Vollgeschosse

Februar 2018



Interne Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**



Interne Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

Bestehende
Erschließung und
Gebäudeausrichtung



Erschließung von Norden, Ausrichtung nach Süden



Erschließung von Süden, Ausrichtung nach Süden

Interne Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

„Die große Lösung“

Verdichtung durch 2.
Gebäude und Er-
schließung durch
neue querlaufende
interne Wohnwege



Interne Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

„Die große Lösung“





Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

12

Interne Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

„Die große Lösung“

Baumbestand im
Süden

Februar 2018

STADT RAUM ● PLAN

„Die große Lösung“ wird nicht weiter verfolgt:

Zusätzliche Wohnwege (eigenständige Erschließung der Gebäude in 2. Reihe) bedürfen erhebliche Grundstücksteile der baulich genutzten und in einzelner Privathand befindlichen Grundstücke.

Durch den Flächenbedarf für Wohnwege, werden geteilte und neue Grundstücke überwiegend sehr klein, bestehende Gartenflächen werden zu sehr minimiert – ebenso die nach Süden orientierten „Restflächen“ der neuen Gebäude

Im Süden Verschattungen durch intensiven, großkronigen Baumbestand (Stormarnplatz) und durch Rathaus und Jugendzentrum

= unrealistisch und als „theoretisches“ Konzept städtebaulich aufgrund fehlender Qualitäten abzulehnen

Interne Ziele

Nachverdichtung im Bereich der Siedlungshäuser

„Die große Lösung“

Interne Ziele

Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser

„Die kleinen
Lösungen“



Nachverdichtung durch Anbauten / ggfs. Bauen in 2. Reihe
mit „Pfeifenkopferschließungen“ – **Teilbereich I**



Nachverdichtung durch Bauen in 2. Reihe – **Teilbereich II**

Nachverdichtung und Sicherung des Erscheinungsbildes der straßenständigen Siedlungshäuser

Bestand: Weitgehend 1 Vollgeschoss mit genutztem Steildach, typische Vorgartenzonen und freigehaltene seitliche Abstandsflächen

- **Aufstockungen ?**
- **Anbauten ? An den Seiten, nach vorne, nach hinten ?**
- **Bauen in 2. Reihe ? Mit „neuer Erschließung“ ?**
- **Abriss und Neubau ? Sicherung des Erscheinungsbildes**

Varianten sind meist abhängig von Lage der Erschließungsstraße, der Ausrichtung der Bestandsgebäude (Belichtung, Besonnung), von der Größe der Grundstücksfläche sowie der Erschließungsmöglichkeiten und dem erhaltenswerten Grünbestand

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

„Die kleinen
Lösungen“

Grundsätzlich zu
berücksichtigende
Parameter und
örtliche Bedingungen



Sicherung des Erscheinungsbilds von der Straße

Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B

16

Ziele

Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser

Aufbauten

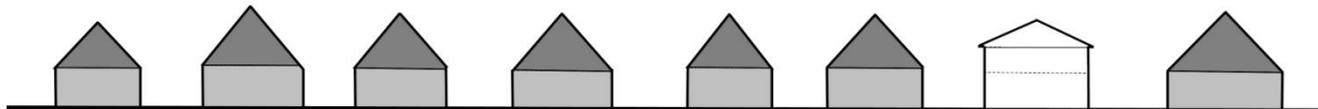
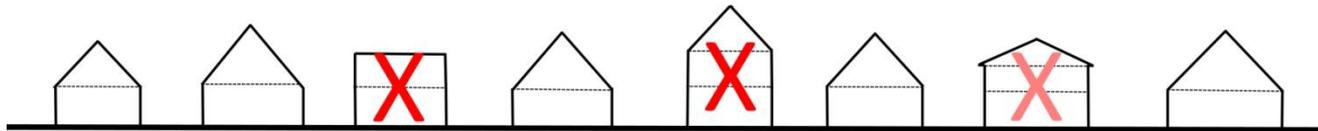
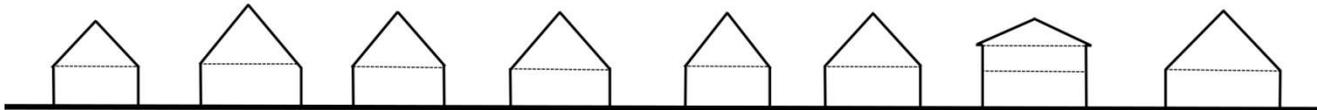
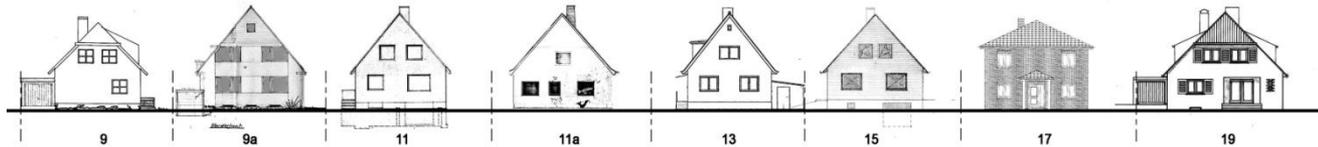
Am Bsp.
Fritz-Reuter-Str. 9-19

Aufbauten zerstören
das Gesamterscheinungsbild

Zulässig nur 1
Vollgeschoss +
Steildach („Haube“)

Februar 2018

STADT RAUM • PLAN



Sicherung des Erscheinungsbilds von der Straße

Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B

17

Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

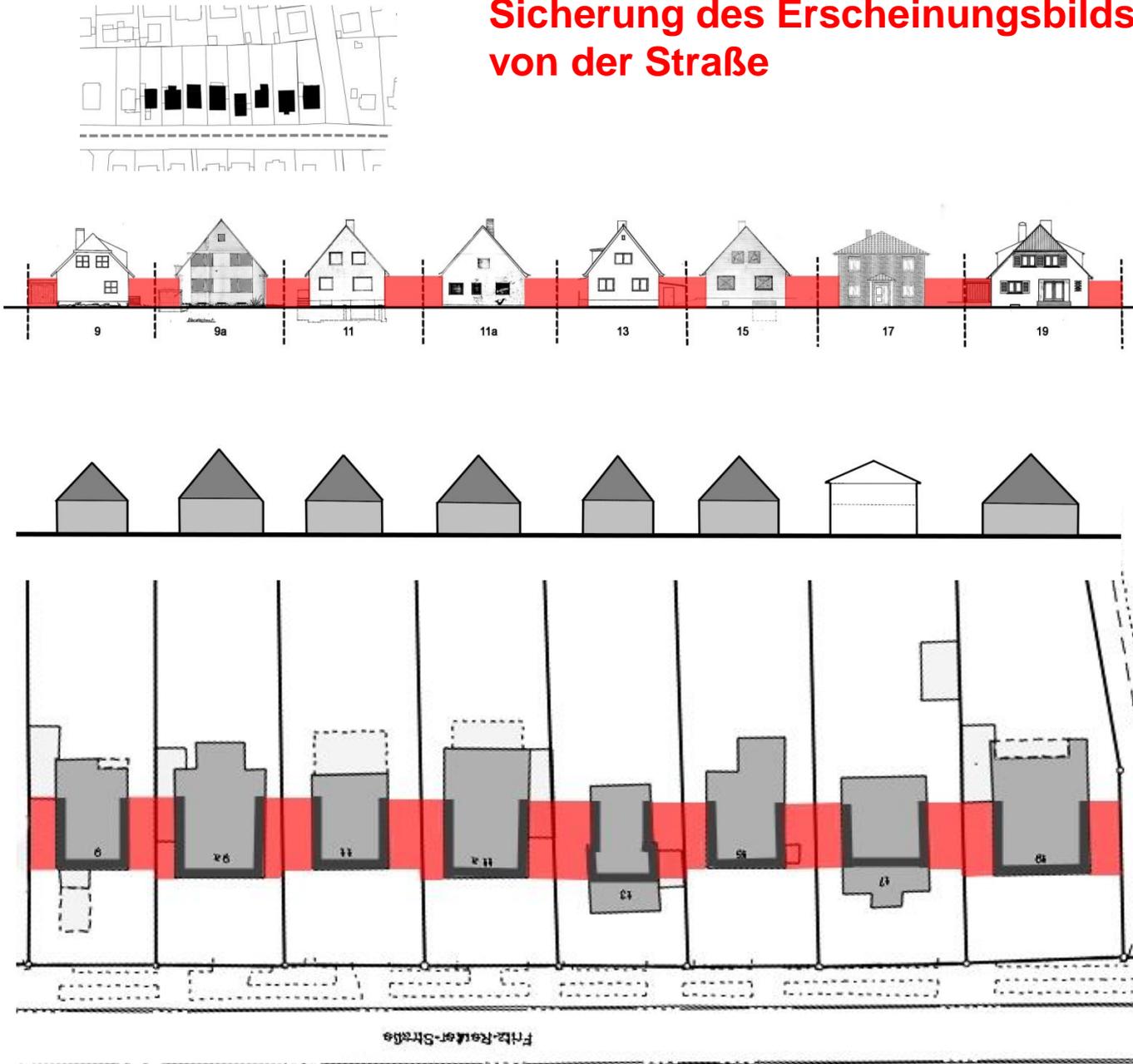
Seitliche Anbauten

Am Bsp.
Fritz-Reuter-Str. 9-19

Abstandsflächen
meist sehr gering,
Standort nur für
Nebenanlagen, Stell-
plätze und Garagen
im rückwärtigen
Gebäudebereich

Februar 2018

STADT RAUM • PLAN





Sicherung des Erscheinungsbilds von der Straße

Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B

18

Ziele

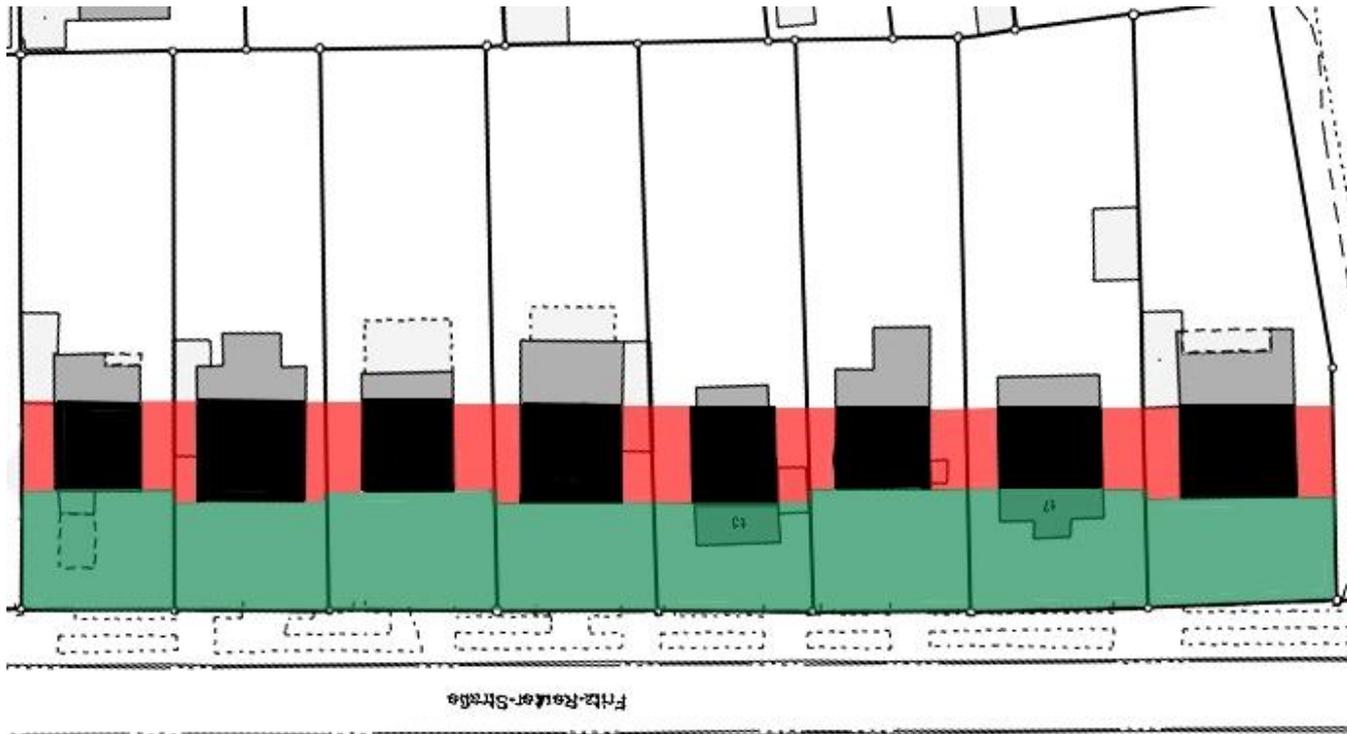
**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Anbauten in den
Vorzonen**

Am Bsp.
Fritz-Reuter-Str. 9-19

Vorzonen (Vorgärten)
von baulichen
Anlagen freihalten

Einheitlicher Standort
der Straßenfassaden



Februar 2018

Sicherung des Erscheinungsbilds von der Straße

Stadt Ahrensburg
B-Plan Nr. 80 B



19

Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Gestalterisch un-
verträgliche Anbau-
ten in der Vorgar-
tenzone**

Februar 2018

STADT RAUM • PLAN

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

20

Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Bauen im
rückwärtigen
Bereich**

**Bereits umgesetzte
Beispiele**

**Städtebaulich ver-
träglich, da das Er-
scheinungsbild zur
Straße nicht gestört
wird**



Februar 2018

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Bauen im
rückwärtigen
Bereich**

Direkte Anbauten



Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Bauen im
rückwärtigen
Bereich**

Direkte Anbauten

Gebaute Beispiele



**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Bauen im
rückwärtigen
Bereich**

Gebäude in 2. Reihe
Mit „Pfeifenkopf“ -
Erschließungen



Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

24

Ziele

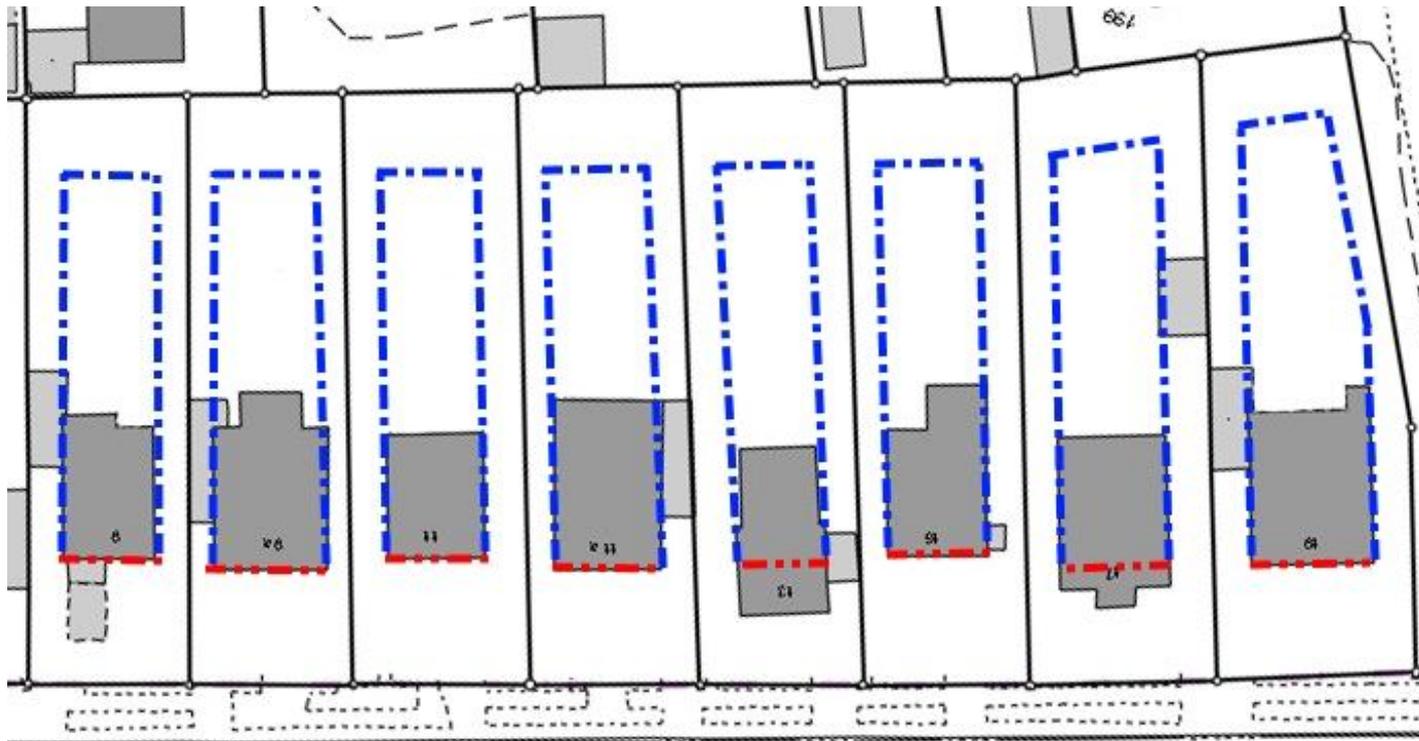
**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

**Bauen im rück-
wärtigen Bereich**

B-Plan:
„große“ einzelne
Baufenster
GRZ 0,4
Ermöglicht Anbau
oder Gebäude in 2.
Reihe (mit „Pfeifen-
kopf – Erschlie-
ßung“), jedoch nicht

beides

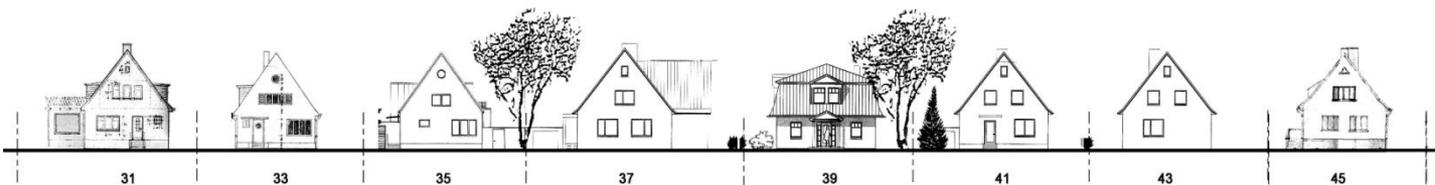
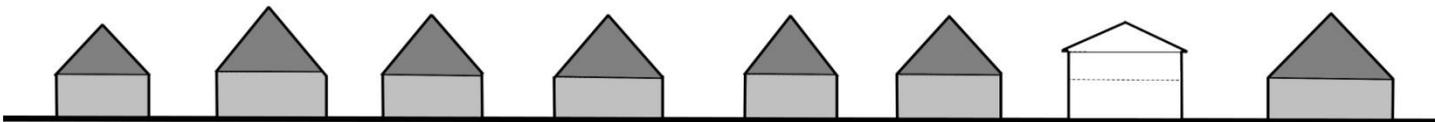
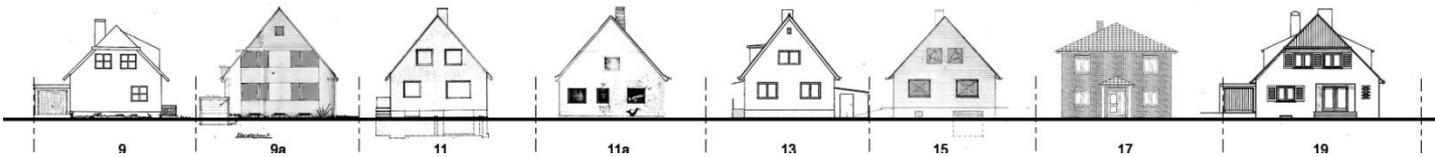
Februar 2018



**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

Abriss und Neubau

**Straßenseitige
Bebauung:
1 Vollgeschoss +
Steildach (Sattel-
dach), auch bei
Neubau**



**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

Nordseite der Klaus-
Groth-Str.

Bauen in 2. Reihe
(Ausrichtung nach
Süden, Erschließung
von Süden durch
„Pfeifenköpfe“)





Stadt Ahrensburg B-Plan Nr. 80 B

27

Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

Nordseite der Klaus-
Groth-Str.

Traufständige Be-
standsgebäude mit
Ausrichtung nach
Süden und Erschlie-
ßung von Süden

Februar 2018

Ziele

**Nachverdichtung
im Bereich der
Siedlungshäuser**

Nordseite der Klaus-
Groth-Str.

Ggfs. auch Anbauten
an der straßensei-
tigen Traufseite



