

STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

**FÜR DEN BEREICH „SÜDLICH DER FRITZ-REUTER-STRASSE UND BEIDSEITIG DER
KLAUS-GROTH-STRASSE, WESTLICH BEGRENZT DURCH DIE STORMARNSTRASSE
UND ÖSTLICH BEGRENZT DURCH DIE STRASSE REESHOOP**

BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

NACHVERDICHTUNGSSZENARIEN

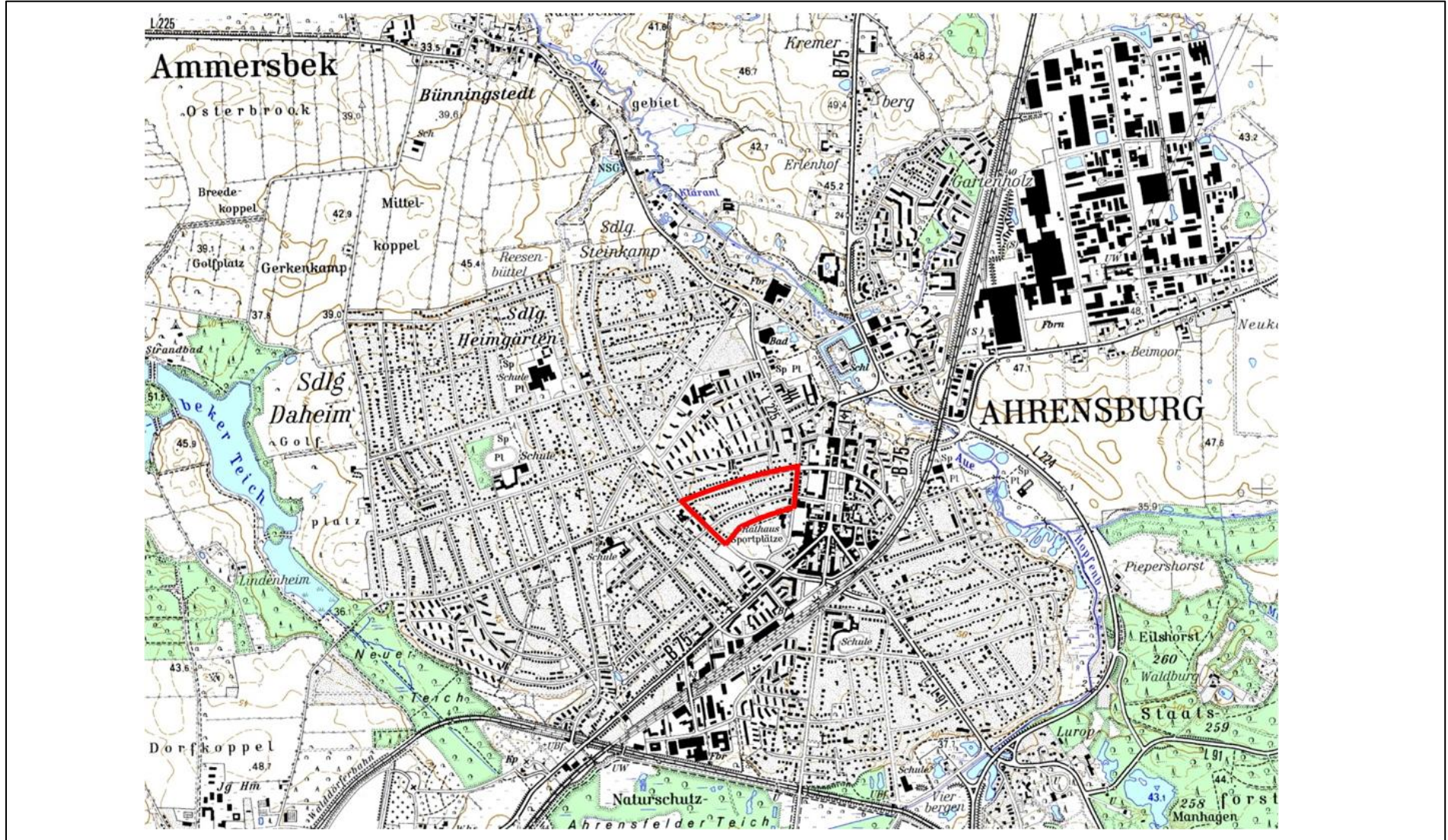
VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

STAND: 07.07.2020

STADT RAUM ● PLAN

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

2



Lage des Plangebiets

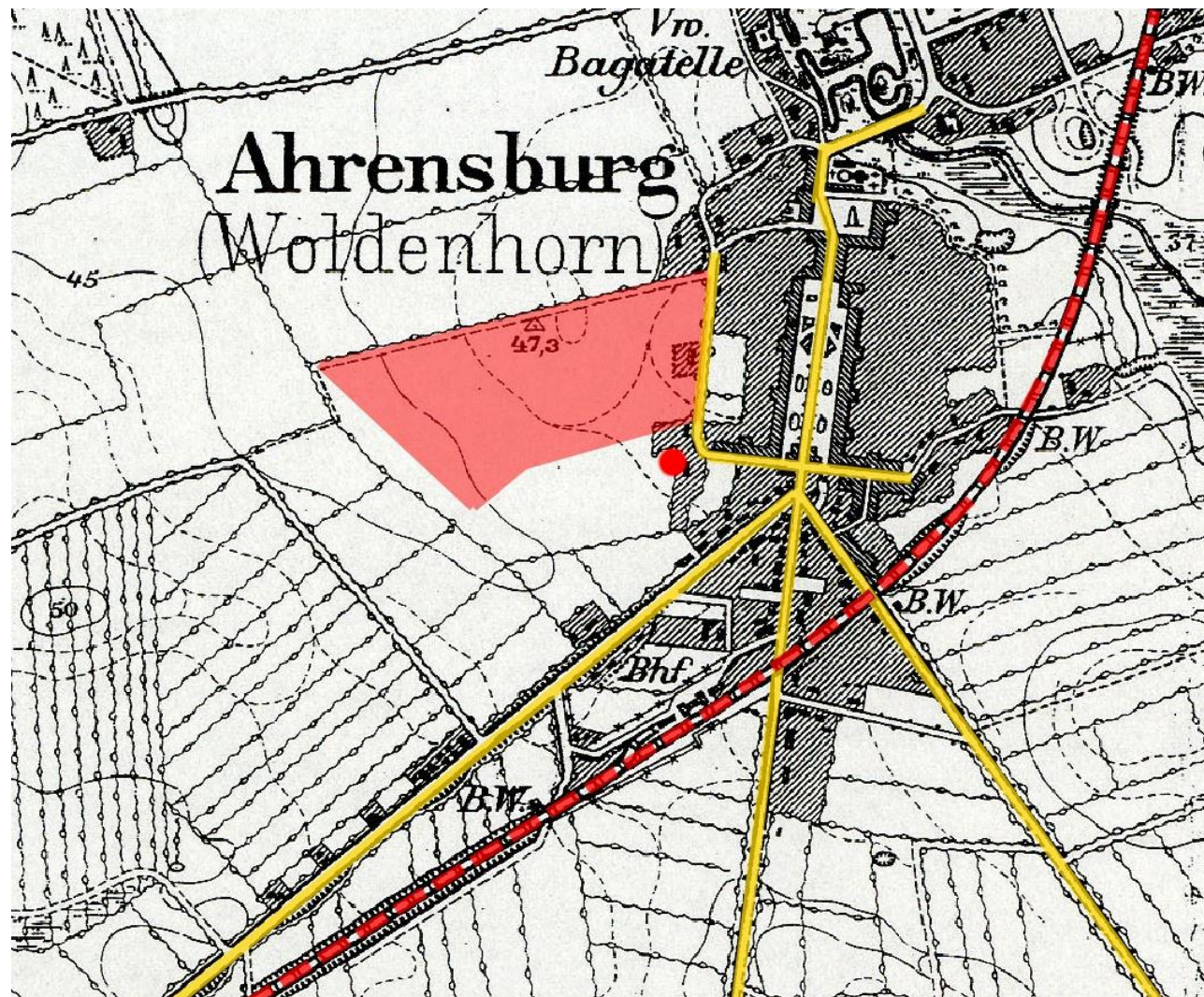


Geltungsbereich

Zentral gelegen – direkt westlich an den Stadtkern anschließend.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

3



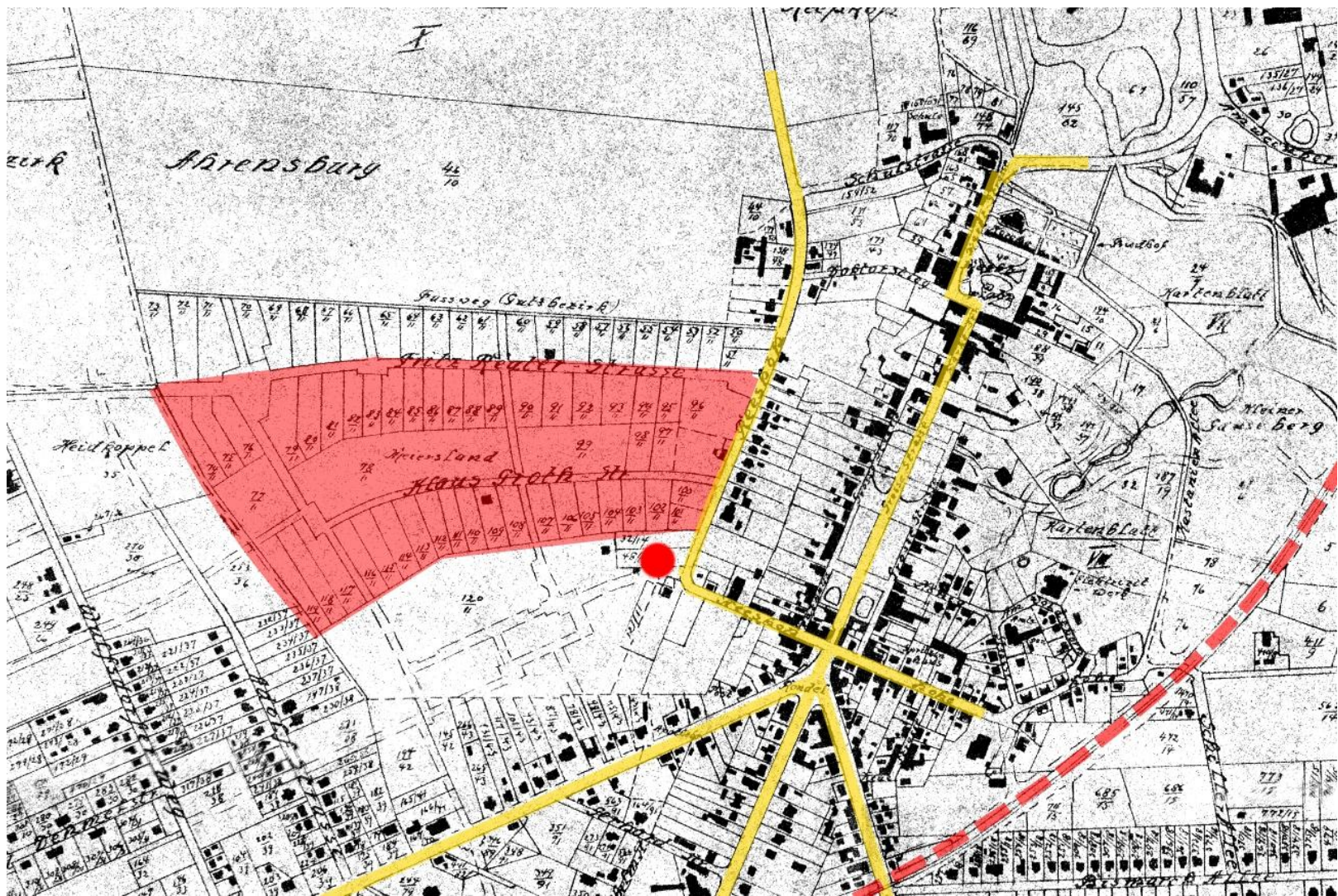
Historische Entwicklung – 1880

- Plangeltungsbereich
- Standort des heutigen Rathauses
- Hauptstraßen und Bahnlinie

Die bauliche Hauptentwicklung der Stadterfolgte überwiegend in Nord – Süd Richtung. Das Plangebiet liegt zentral westlich des Stadtkerns, ist jedoch baulich noch nicht entwickelt.
Die jetzige Fritz – Reuter – Straße ist als landwirtschaftlicher Weg mit Knick erkennbar.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

4



Historische Entwicklung – 1927

- Plangeltungsbereich
- Standort des heutigen Rathauses
- Hauptstraßen und Bahnlinie

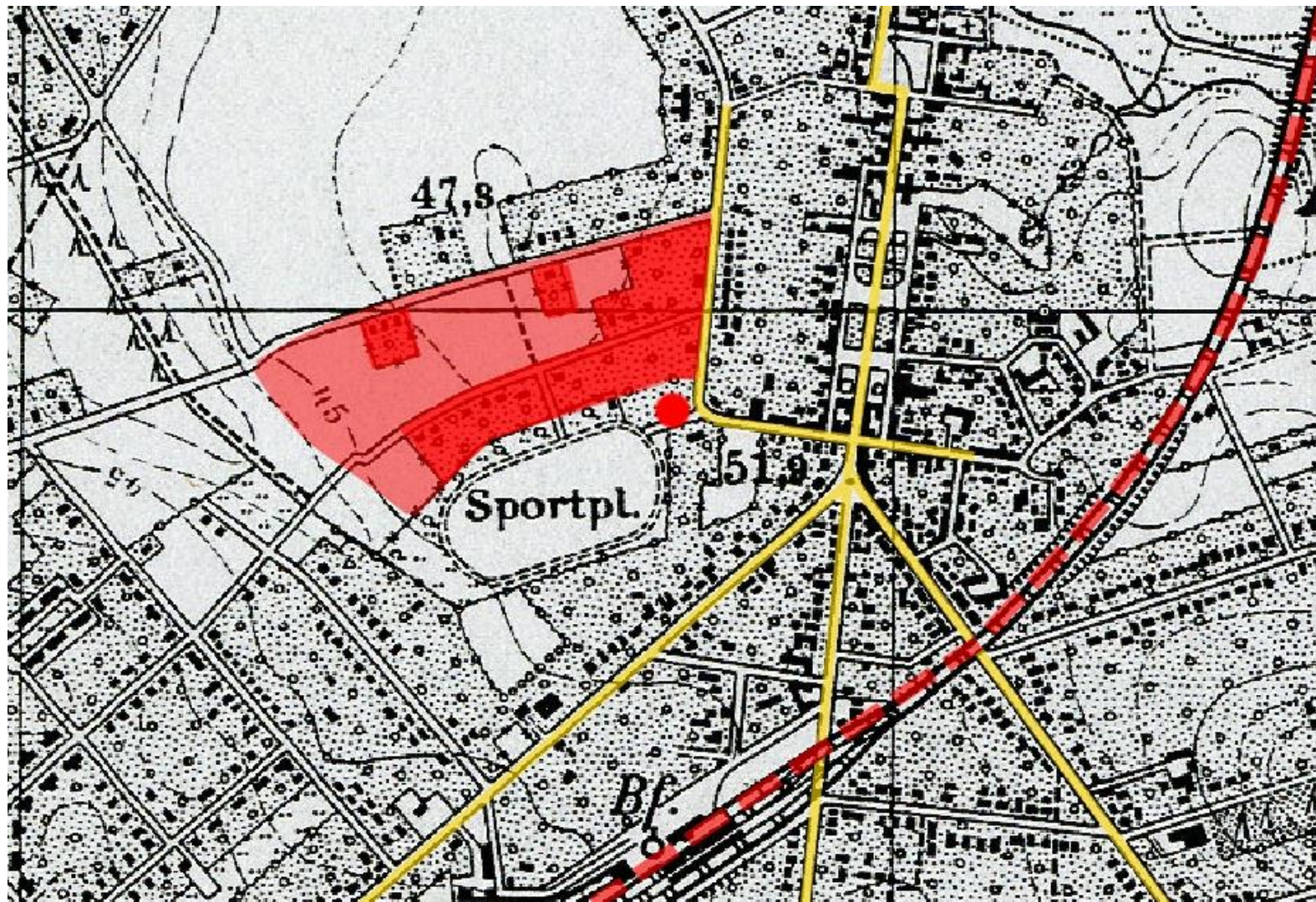
Planerische Stadtentwicklungsmaßnahme zwischen Hyperinflation (1923) und Weltwirtschaftskrise (1929).

Festlegung der Erschließung und Parzellierung.

Jedoch eine nur geringe bzw. noch keine bauliche Nutzung

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

5



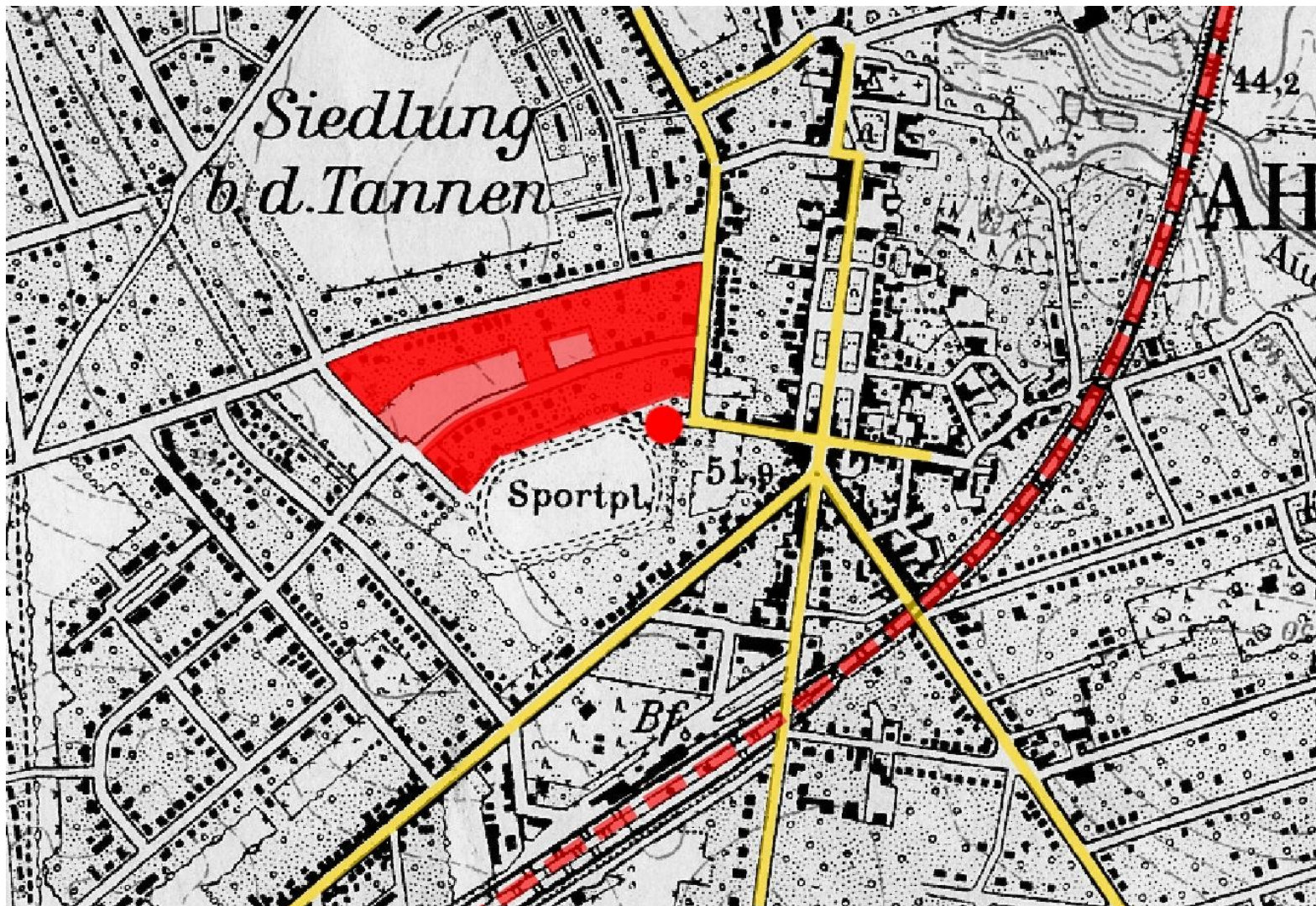
Historische Entwicklung – 1936

- Plangeltungsbereich
- Baulich genutzter Bereich
- Standort des heutigen Rathauses
- Hauptstraßen und Bahnlinie

Moderate bauliche Entwicklung, konzentriert an der Klaus – Groth – Straße.
In den nördlichen und nordwestlichen Teilbereichen (zentrumsfern) noch keine bzw. nur geringe bauliche Nutzungen.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

6



Historische Entwicklung – 1955

- Plangeltungsbereich
- Baulich genutzter Bereich
- Standort des heutigen Rathauses
- Hauptstraßen und Bahnlinie

Größere bauliche Aktivitäten in der Wiederaufbauphase.
Der Bereich südlich der Fritz – Reuter – Straße ist vollständig baulich genutzt.
Entwicklung des Quartiers für den Zeilen – Geschosswohnungsbau „Siedlung b. d. Tannen“ nördlich des Plangeltungsbereichs.

7



 Plangeltungsbereich
 Baulich genutzter Bereich
 Standort des heutigen Rathauses
 Hauptstraßen und Bahnlinie

Die Straße „Reeshoop“ ist gekappt.

Entwicklung des Markts / Rathaus – der zentrale Bereich findet seinen Schwerpunkt am westlichen Rand der Kernstadt, direkt am Plangeltungsbereich.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

8



Städtebauliche Strukturelemente



Bauliche Anlagen

Überwiegend eine sehr geringe Dichte (im Bereich an der Kernstadt).

Tlw. sehr große Garten- und Freibereiche.

Überwiegend einheitliches und homogenes Erscheinungsbild.

Anbauten und Gebäude in 2. Reihe als erkennbares bisheriges Nachverdichtungsmodell sowie (untergeordnet) Abriss von Siedlungshäusern und Ersatz durch Geschosswohnungsbau.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

9



„Bruchlinien“

-  Bauliche Anlagen
-  Bauliche Übergangszonen

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

10



Gebäudealter - Typologie

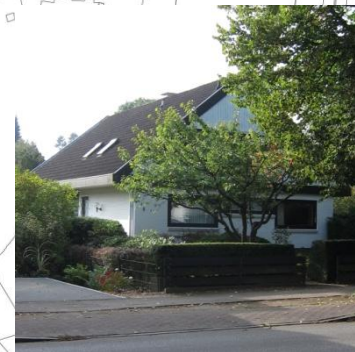


Historische Siedlungshäuser

Bauliche Entwicklung bis Ende der 60er Jahre.
 Einzelhäuser – Einfamilienhäuser (Ausnahme: Reihenhauser Klaus – Groth Straße 10a-d).
 I-geschossig mit genutztem steilen Satteldach.
 Überwiegend giebelständig (in der Klaus – Groth – Straße tlw. auch traufständig).
 Backstein- und Putzfassaden, tlw. mit leichter Ornamentik.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

11



Gebäudealter - Typologie



Großvolumigere Einzelhäuser
1960 - 1990

Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit größerer Grundfläche.
I-geschossig mit genutztem Sattel- oder Walmdach.
Überwiegend giebelständig.
Fassadenmaterial uneinheitlich.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

12



Gebäudealter - Typologie

 Großvolumige Einzel- und Mehr-Familienhäuser - ab 2000

Einzelhäuser mit überwiegend großer Grundfläche.
II-geschossig mit überwiegend flachgeneigtem Zeltdach.
Überwiegend verklinkerte Fassaden.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

13



Gebäudealter - Typologie



Geschosswohnungsbau bis 2000



Geschosswohnungsbau ab 2000

III-geschossig.

Ältere Typen mit Satteldach, jüngere Typen mit Flachdach.

Ausschließlich an den Plangebietsrändern im Übergang zu anderen Stadtbereichen.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

14



Bauliche Höhenentwicklung



I, I+D



II, II+D



III, III+D

Im Bereich der älteren Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) überwiegt eine homogene bauliche Höhenentwicklung (I + D).

Neuere Gebäude und tlw. auch Anbauten sind II-geschossig ausgeführt.

Der Geschosswohnungsbau an der Stormarnstraße und Reeshoop sind geprägt durch II, II+D sowie III - Geschosse.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

15



Giebel- und Traufständigkeit



Giebelständigkeit



Traufständigkeit

Einheitliche und stadträumlich auffallende (fast ausschließliche) giebelständige Bebauung an der Südseite der Fritz – Reuter – Straße.
In den sonstigen Bereichen gemischt und uneinheitlich.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

16



Vorgartenzonen

- Bestehende Vorgärten
- XX Fehlende Vorgärten
- ?? Deplacierte Vorgärten

Vorgärten als historisches Element der Grundstücksbelegung sind weitgehend erhalten. Meist durch Hecken (tlw. kombiniert mit halbhohen Zäunen) zum Straßenraum abgegrenzt. In den Bereichen der Tankstelle sowie den Geschosswohnungsbauten an der Stormarnstraße fehlen die Vorgärten. Die Vorgärten im Reeshoop (Übergang zur Innenstadt) wirken deplaciert.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

17



Hauptgärten



Hauptgärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

Ursprünglich als Nutzgärten konzipiert, daher tlw. sehr große und tiefe Gartenbereiche. Diese Hauptgartenbereiche sind die potenziellen baulichen Nachverdichtungszone. Dies betrifft insbesondere die südliche Fritz – Reuter – Straße und die südliche Klaus – Groth – Straße. Die nördliche Klaus – Groth – Straße wurde bereits durch Gebäude in 2. Reihe „nachverdichtet“.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

18



Hauptnutzungen

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Tankstelle, Einzelhandel, Gastronomie

Bis auf kleine Teilbereiche am Reeshoop (im Übergang zur Innenstadt) ist das Plangebiet im Bestand als Allgemeines Wohngebiet zu beschreiben.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

19



Bauliche Erweiterungen



Anbauten

Der überwiegende Teil der baulichen Erweiterungen erfolgte durch direkte Anbauten an das Hauptgebäude auf rückwärtigen Grundstücksbereichen. Anbauten nach „vorne“ oder an den Gebäudeseiten der bestehenden Hauptgebäude sind nur im geringen Umfang vorhanden (und stören auch das städtebauliche Erscheinungsbild).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

20



Bisherige Nachverdichtungen

- Gebäude in 2. Reihe
- „Pfeifenkopf - Grundstücke

Die baulichen Nachverdichtungen in der nördlichen Klaus – Groth – Straße erfolgten durch neue Wohngebäude in 2. Reihe, da hier direkte Anbauten an die bestehenden Hauptgebäude nur in Ausrichtung nach Norden möglich gewesen wären. Hierzu wurden die Grundstücke geteilt: „Pfeifenkopf“ – Erschließungen.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

21



Bisherige Nachverdichtungen



Abriss und Neubau

Im internen Bereich des Plangeltungsbereichs wurden ältere I-geschossige Siedlungshäuser durch II-geschossige neue Wohngebäude ersetzt. Gebäudetypologische Neuentwicklungen entstanden an der Stormarnstraße – III-geschossige Geschosswohnungsgebäude ersetzen hier ehem. Siedlungshäuser.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

22



Bereichsprägende Siedlungshäuser



Insbesondere südlich der Fritz – Reuter – Straße befinden sich bereichsprägende Siedlungshäuser mit einer stadträumlichen Ensemblewirkung. Das städtebauliche Erscheinungsbild sollte hier grundsätzlich erhalten werden.

Untergeordnet findet sich diese Ensemblewirkung auch im westlichen Teilabschnitt, südlich der Klaus – Groth – Straße, jedoch nicht in der stadträumlichen Ausprägung der Fritz – Reuter - Straße.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

23



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Bestehende Wohngebäude

Städtebauliche Struktur: Einzelhäuser, sehr überwiegend I-geschossig mit Dachnutzung

Städtebauliches Ziel: Erhalt der Einzelhausstruktur. Erhalt der vorderen Bauflucht und der typischen Vorgärten. Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

24



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Grundstücke

Städtebauliche Struktur: relativ schmale und tiefe Grundstücke

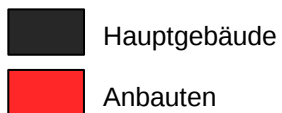
Städtebauliches Ziel: Erhaltung der Grundstückszuschnitte – Verzicht auf Zusammenlegung von Grundstücken. Keine „großformatigen“ Nachverdichtungsmöglichkeiten.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

25



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Nachverdichtungs – Szenario 1: Anbauten an die bestehenden Hauptgebäude

- ++ Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- ++ Beibehaltung der Grundstückerschließungen
- + weitgehender Erhalt der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- o geringes Nachverdichtungspotenzial (jedoch auch Gebäude mit mehreren WE)

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

26



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße

- Hauptgebäude
- Gebäude in 2. Reihe

Nachverdichtungs – Szenario 2: neue Wohngebäude in 2. Reihe

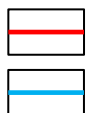
- ++ Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- o bei Grundstücksteilungen: zusätzliche Zufahrten (Pfeifenkopf – Erschließungen)
- Überwiegender Wegfall der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- + mittleres Nachverdichtungspotenzial (jedoch auch Gebäude mit mehreren WE)
- Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze flächenmäßig problematisch

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

27



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Baulinie

Baugrenzen

Planungsrecht: überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Festsetzung von Einzelbaufenstern (Sicherung der Einzelhaus- und Grundstücksstruktur).
Ausweisung von Baulinien an der Fritz – Reuter – Straße (Sicherung der Bauflucht und der Vorgärten).

Ermöglicht sowohl Anbauten als auch Einzelgebäude in 2. Reihe.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

28



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Überbaubare Grundstücksfläche

Planungsrecht: Maß der baulichen Nutzung

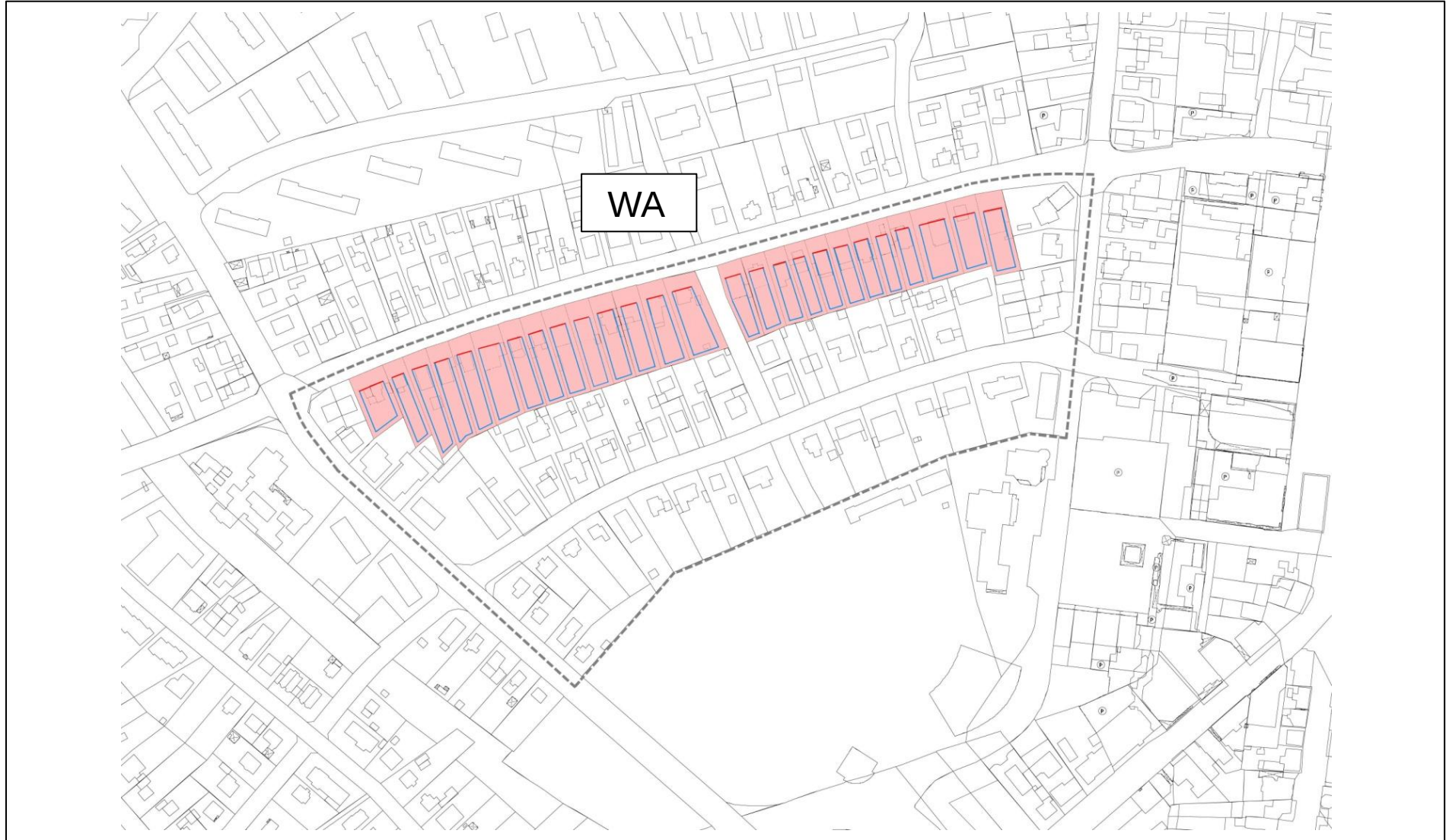
Festsetzung von „großen und tiefen“ überbaubaren Grundstücksflächen.

Festsetzung einer GRZ von 0,4.

Festsetzung einer max. II-Geschossigkeit, max. Gebäudehöhe von 10,0 m.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

29



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Planungsrecht: Art der baulichen Nutzung

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets – WA - gem. § 4 BauNVO.
Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

30



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße

- Sicherung der Vorgartenzonen
- Sicherung der Allee

Planungsrecht: Stadtraum, Grünordnung

Festsetzung einer durchgehenden Vorgartenzone (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB (zum Erhalt), mind. 70% der Vorgartenzonen sind gärtnerisch anzulegen (30 % für Zufahrten und Zuwegungen)).

Festsetzung der Alleeebäume in der Fritz – Reuter - Straße (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB (zum Erhalt)).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

31



Teilbereichsuntersuchung südlich Fritz – Reuter - Straße



Gemeinsame Grundstückszufahrten

Planungsrecht: Grundstückszufahrten

Es sind gemeinsame Grundstückszufahrten für die Erschließung der rückwärtigen Nachverdichtung zu wählen.

Dies verhindert ein Übermaß an Zufahrten, da zusätzliche Einzelzufahrten je Grundstück aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte nur schwer umsetzbar sind.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

32



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße

- Bestehende Wohngebäude
- Baumerhalt

Städtebauliche Struktur: Einzelhäuser, sehr überwiegend I-geschossig mit Dachnutzung. Nachverdichtung erfolgte tlw. sehr einheitlich durch Wohngebäude in 2. Reihe.

Städtebauliches Ziel: Erhalt der Einzelhausstruktur, Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude in 2. Reihe, Erhalt der vorderen Bauflucht und der typischen Vorgärten, Erhalt des Einzelbaums (Klaus – Groth - Straße Nr. 10a-d).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

33



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße

 Grundstücke

Städtebauliche Struktur: relativ schmale und tiefe Grundstücke sowie „Pfeifenkopf“ – Grundstücke

Städtebauliches Ziel: Erhaltung der Grundstückszuschnitte – Verzicht auf Zusammenlegung von Grundstücken. Keine „großformatigen“ Nachverdichtungsmöglichkeiten. Nachverdichtung durch Wohngebäude in 2. Reihe.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

34



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße

- Hauptgebäude
- Gebäude in 2. Reihe

Nachverdichtungs – Szenario : neue Wohngebäude in 2. Reihe

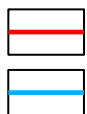
- + greift die bereits durchgeführten Nachverdichtungs – Aktivitäten auf
- ++ Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- o bei Grundstücksteilungen: zusätzliche Zufahrten (Pfeifenkopf – Erschließungen)
- überwiegender Wegfall der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- + mittleres Nachverdichtungspotenzial
- Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ggfs. problematisch

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

35



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße



Baulinie

Baugrenzen

Planungsrecht: überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Festsetzung von hintereinanderliegenden Einzelbaufenstern (Nachverdichtung nicht durch Anbauten, sondern durch Gebäude in 2. Reihe).
Ausweisung von Baulinien an der Klaus – Groth – Straße (Sicherung der Bauflucht und der Vorgärten).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

36



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße



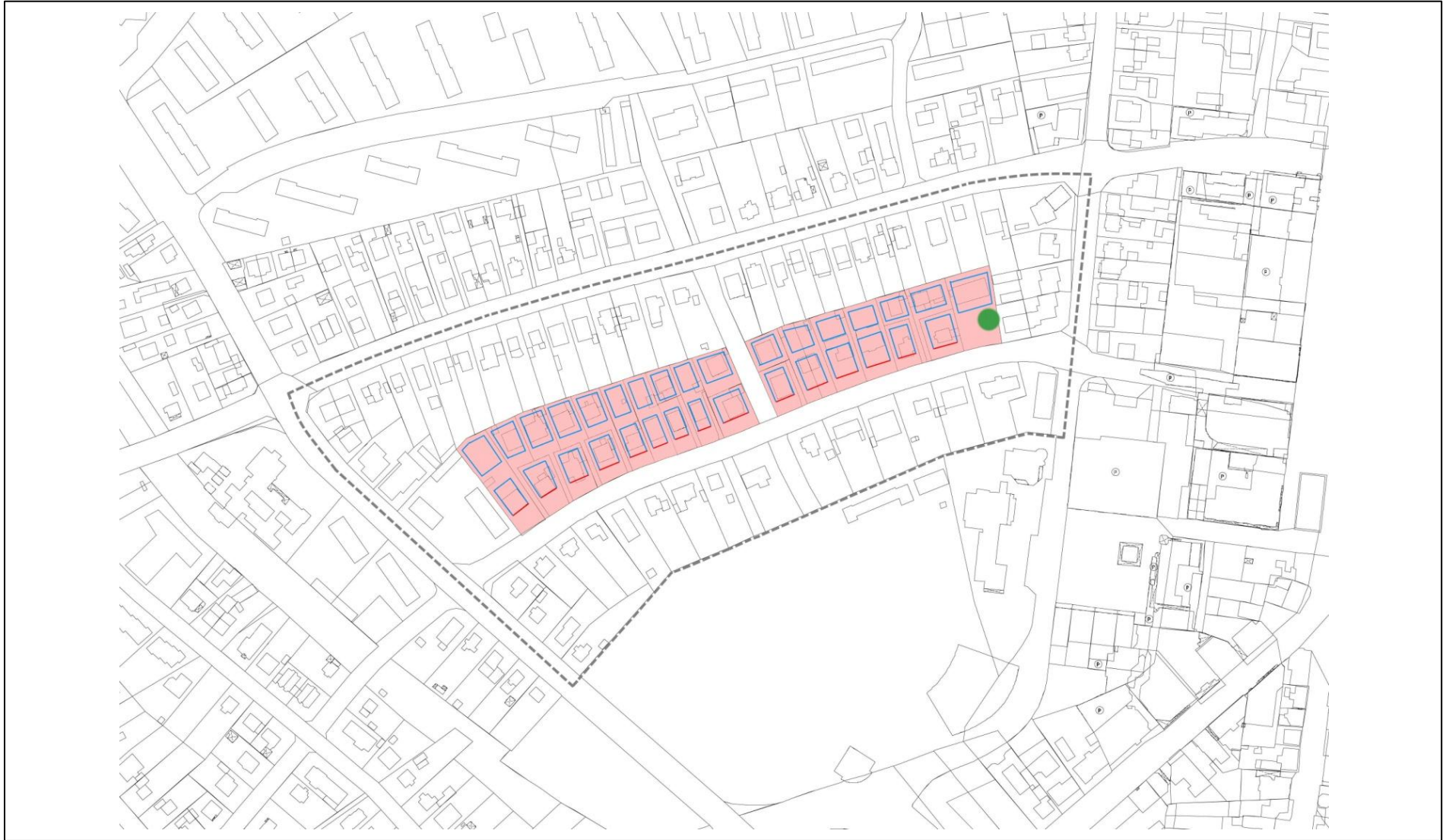
Überbaubare Grundstücksfläche

Planungsrecht: Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung von hintereinanderliegenden „Baufenster“, „Pfeifenkopf“ - Erschließung
 Festsetzung einer GRZ von 0,5.
 Festsetzung einer max. II-Geschossigkeit, max. Gebäudehöhe von 10,0 m.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

37



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Planungsrecht: Art der baulichen Nutzung

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets – WA - gem. § 4 BauNVO.
Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

38



Teilbereichsuntersuchung nördlich Klaus-Groth-Straße

-  Sicherung der Vorgartenzonen
-  Sicherung der Einzelbaums

Planungsrecht: Stadtraum, Grünordnung

Festsetzung einer durchgehenden Vorgartenzone (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB (zum Erhalt), mind. 70% der Vorgartenzonen sind gärtnerisch anzulegen (30 % für Zufahrten und Zuwegungen).

Festsetzung des Einzelbaums (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB (zum Erhalt)).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

39



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Bestehende Wohngebäude

Städtebauliche Struktur: Einzelhäuser, fast ausschließlich I-geschossig mit tlw. Dachnutzung, Nachverdichtung erfolgte in 2 Fällen durch Abbruch und Neubau.

Städtebauliches Ziel: Entwicklung von großvolumigeren Baukörpern, ggfs. unter Zusammenlegung von Grundstücken. II – III-geschossig + Dach (Staffel). Erhalt der Vorgärten und einer einheitlichen Bauflucht.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

40



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße

 Grundstücke

Städtebauliche Struktur: relativ tiefe, jedoch auch deutlich breitere Grundstücke als im sonstigen Plangebiet.

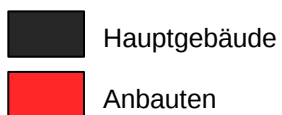
Städtebauliches Ziel: Zusammenlegung von Grundstücken soll möglich sein, dadurch auch großvolumigere Gebäude umsetzbar.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

41



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus Groth-Straße



Nachverdichtungs – Szenario 1: Nachverdichtung durch Anbauten

- ++ Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- ++ Grundstücksstruktur bleibt erhalten
- ++ Weitgehender Erhalt der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- o geringes Nachverdichtungspotenzial

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

42



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße

- Hauptgebäude
- Gebäude in 2. Reihe

Nachverdichtungs – Szenario 2: neue Wohngebäude in 2. Reihe

- ++ Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- o bei Grundstücksteilungen: zusätzliche Zufahrten (Pfeifenkopf – Erschließungen)
- o Teilerhalt der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- + höheres Nachverdichtungspotenzial (jedoch auch Gebäude mit mehreren WE)
- Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze flächenmäßig problematisch

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

43



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Geschosswohnungsbau und
Urbane Nutzungen

Nachverdichtungs – Szenario 3: Geschosswohnungsbau und urbane Nutzungen = Vorzugsvariante

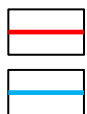
- + Sicherung der historischen Einzelhausstruktur
- ++ Vorgärten können erhalten werden
- o nur Teilerhalt der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- +++ hohes Nachverdichtungspotenzial
- o Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze nur in Tiefgaragen möglich

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

44



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Baulinie

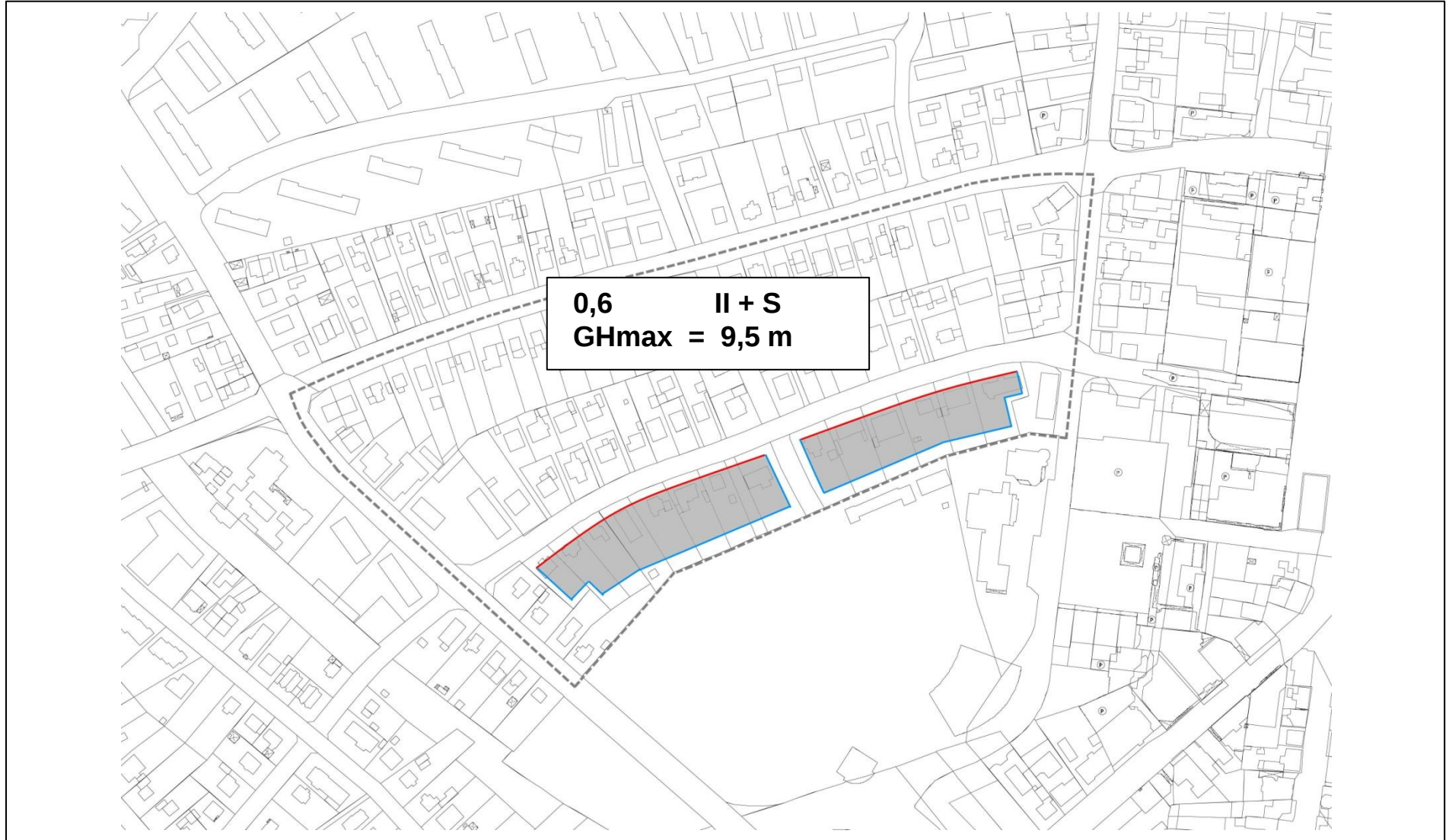
Baugrenzen

Planungsrecht: überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Festsetzung von großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen ohne Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen.
Festsetzung von Baulinien an der Klaus – Groth – Straße (Sicherung der Bauflucht und der Vorgärten).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

45



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Überbaubare Grundstücksfläche

Planungsrecht: Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung von großflächigen Baufenstern

Festsetzung einer GRZ von 0,6, evtl. 0,7

Festsetzung einer max. III-Geschossigkeit (+ Dach / Staffel)

max. Gebäudehöhe von 10,0 m

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

46

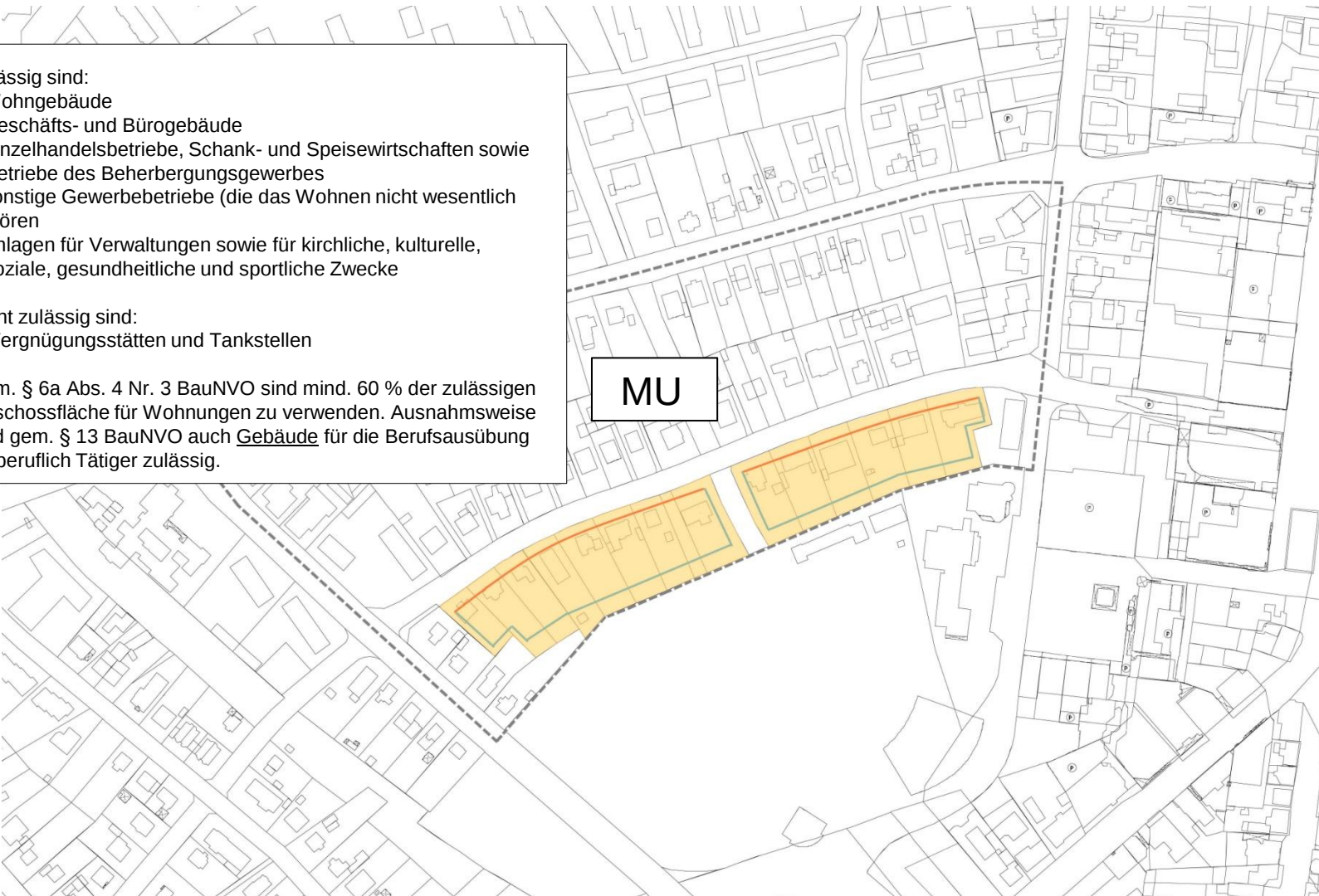
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten und Tankstellen

Gem. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mind. 60 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Ausnahmsweise sind gem. § 13 BauNVO auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.



MU

Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Urbanes Gebiet - MU - § 6a BauNVO

Planungsrecht: Art der baulichen Nutzung

Festsetzung eines Urbanen Gebietes – MU - gem. § 6a BauNVO.

Die gem. § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

47



Teilbereichsuntersuchung südlich Klaus-Groth-Straße



Sicherung der Vorgartenzonen

Planungsrecht: Stadtraum, Grünordnung

Festsetzung einer durchgehenden Vorgartenzone (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB (zum Erhalt), mind. 70% der Vorgartenzonen sind gärtnerisch anzulegen (30 % für Zufahrten und Zuwegungen)).

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

48



Teilbereichsuntersuchung Stormarnstraße



Bestehende Wohngebäude

Städtebauliche Struktur: Einzelhäuser, fast ausschließlich I-geschossig mit tlw. Dachnutzung sowie Geschosswohnungsbau III-geschossig, Nachverdichtung (Errichtung von Geschosswohnungsbau) erfolgte in 2 Fällen durch Abbruch und Neubau.

Städtebauliches Ziel: Entwicklung von großvolumigeren Baukörpern, ggfs. unter Zusammenlegung von Grundstücken. II – III – geschossig + Dach (Staffel). Erhalt einer einheitlichen Bauflucht.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

49



Teilbereichsuntersuchung Stormarnstraße

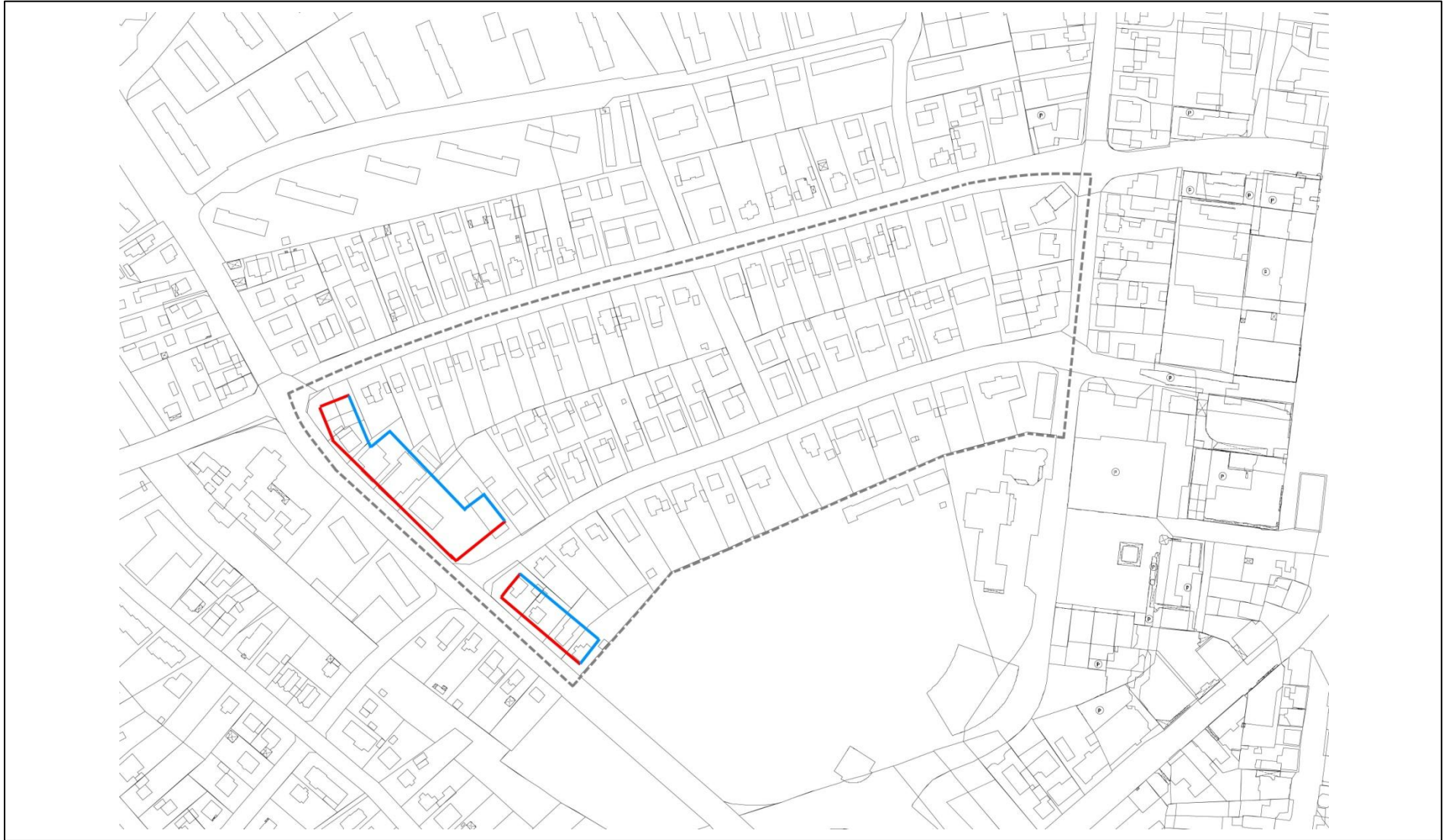
- Geschosswohnungsbau und Urbane Nutzungen
- Bestandsgebäude

Nachverdichtungs – Szenario: Geschosswohnungsbau und urbane Nutzungen

- Sicherung der historischen Einzelhausstruktur und der Vorgärten
- o nur Teilerhalt der rückwärtigen Garten- und Freiflächen
- +++ hohes Nachverdichtungspotenzial
- o Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze nur in Tiefgaragen möglich

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

50



Teilbereichsuntersuchung Stormarnstraße



Baulinie

Baugrenzen

Planungsrecht: überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

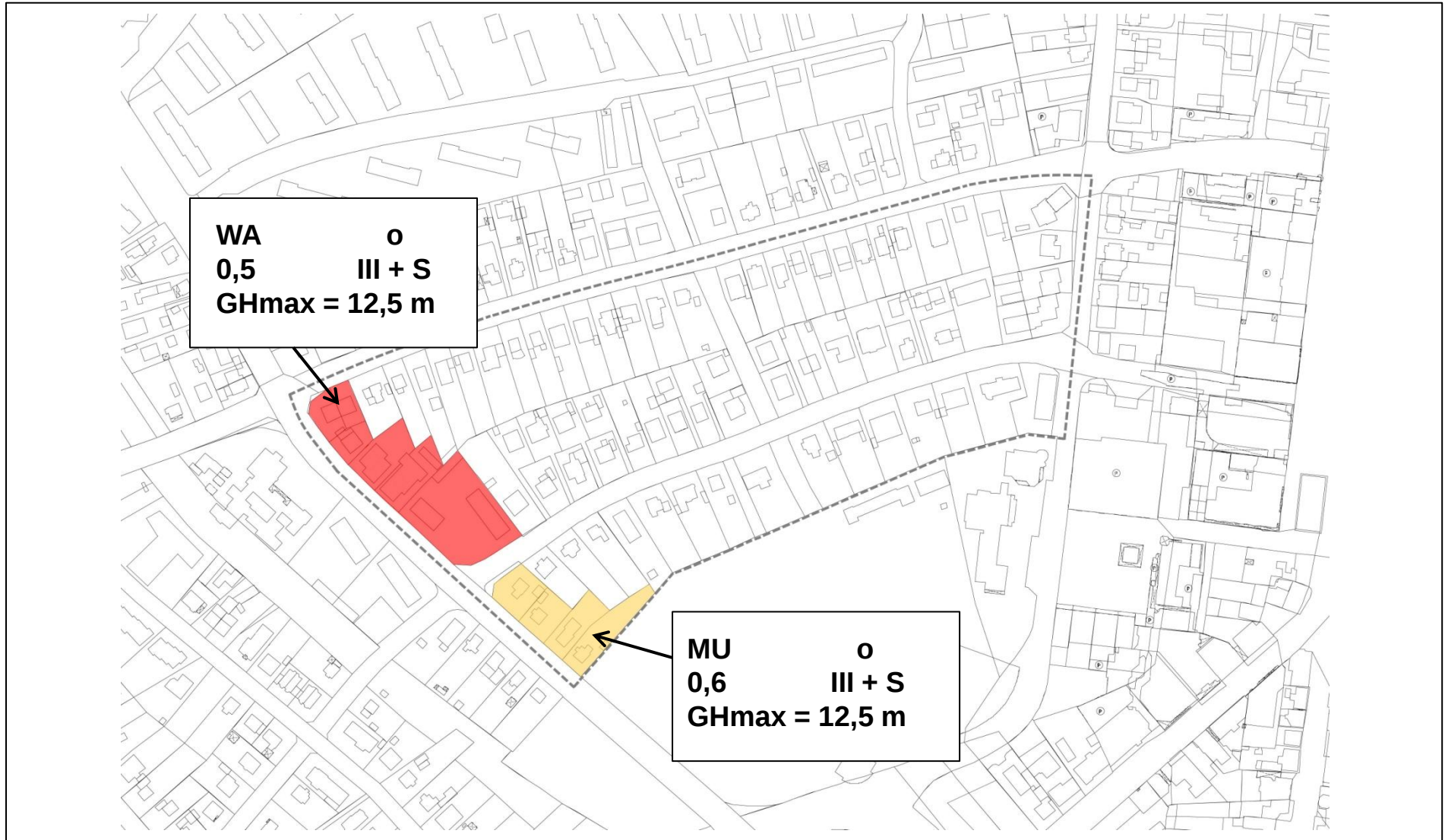
Festsetzung von großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen ohne Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen.

Festsetzung von Baulinien an der Stormarnstraße und in den Kreuzungsbereichen (Sicherung der Bauflucht).

Offene Bauweise.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

51



Teilbereichsuntersuchung Stormarnstraße

- Urbanes Gebiet - MU - § 6a BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO

Planungsrecht: Art und Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebietes – MU - gem. § 6a BauNVO südlich der Klaus – Groth - Straße. Die gem. § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Allgemeines Wohngebiet – WA – gem. § 4 BauNVO nördlich der Klaus – Groth – Straße.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

52



Teilbereichsuntersuchung Reeshoop



Bestehende Gebäude

Städtebauliche Struktur: heterogen: Geschosswohnungsbau II- und III-geschossig , Einzelhaus I-geschossig, Tankstelle als Sondernutzung.

Städtebauliches Ziel: Entwicklung von großvolumigeren Baukörpern, ggfs. unter Zusammenlegung von Grundstücken. III – geschossig + Dach (Staffel). Erhalt einer einheitlichen Bauflucht.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

53



Teilbereichsuntersuchung Reeshoop



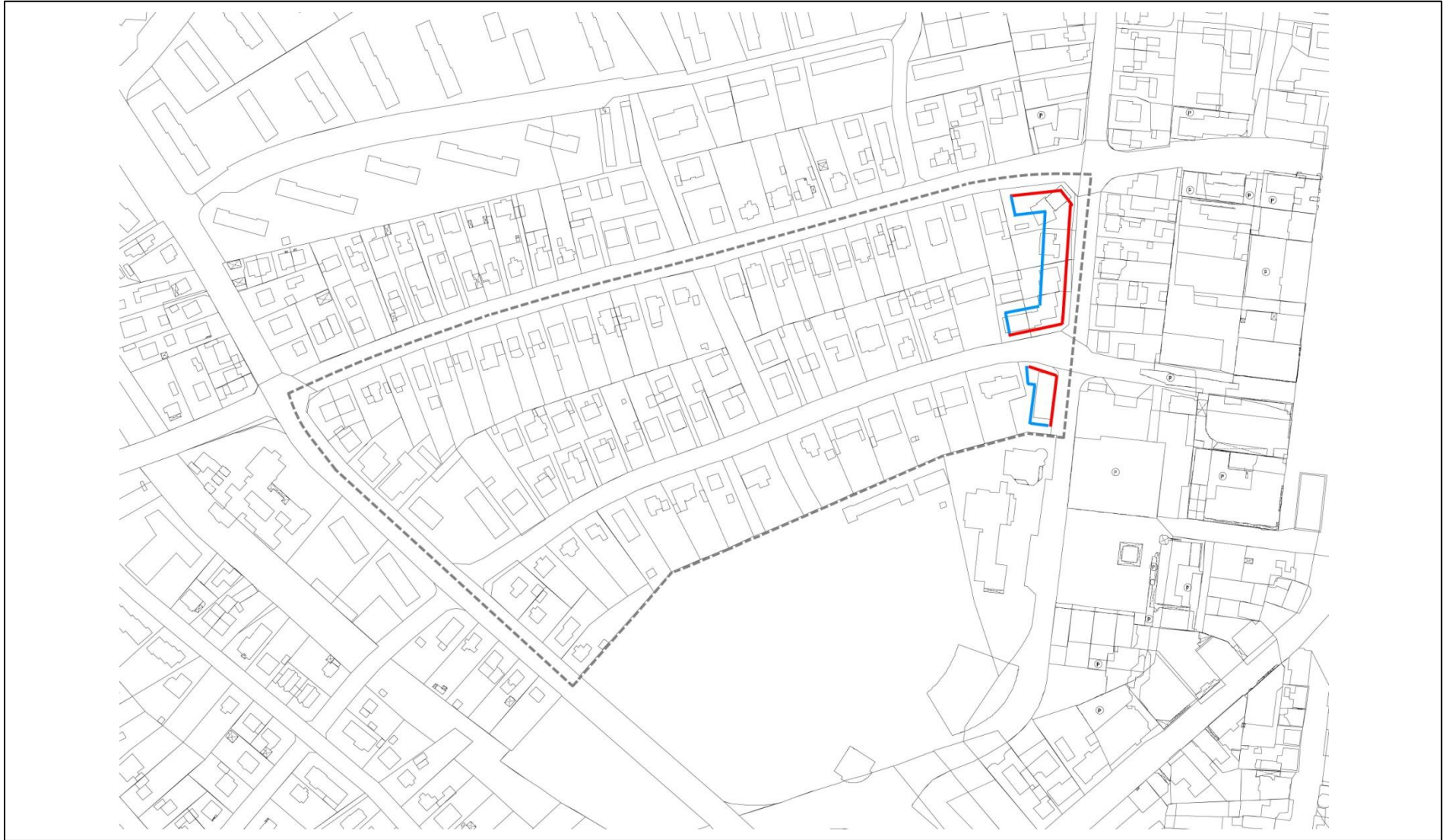
Geschosswohnungsbau und
Urbane Nutzungen

Nachverdichtungs – Szenario: Geschosswohnungsbau und urbane Nutzungen

- +++ hohes Nachverdichtungspotenzial
- o Herstellung der notwendigen Anzahl der Stellplätze nur in Tiefgaragen möglich

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

54



Teilbereichsuntersuchung Reeshoop

-  Baulinie
-  Baugrenzen

Planungsrecht: überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Festsetzung von großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen ohne Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen.
 Festsetzung von Baulinien am Reeshoop und in den Kreuzungsbereichen (Sicherung der Bauflucht).
 Geschlossene Bauweise.

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 80B

55



MU
0,8
GHmax = 12,5 m

g
III+S

Teilbereichsuntersuchung Reeshoop

 Urbanes Gebiet - MU - § 6a BauNVO

Planungsrecht: Art und Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebietes – MU - gem. § 6a BauNVO. Die gem. § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.