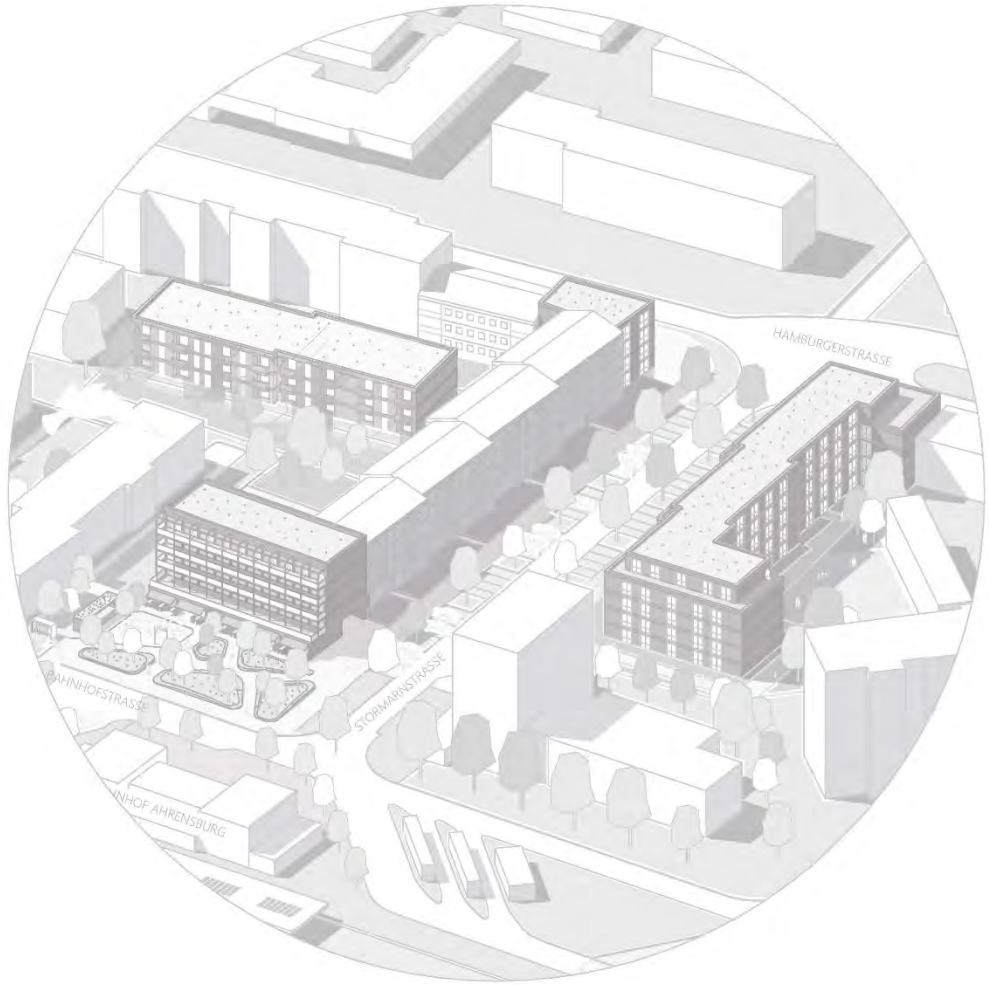
B-Plan 104 „Stormarnstraße“ - Städtebauliches Konzept

Bau- und Planungsausschuss

17.08.2022



12.08.2022

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

SF. Schenk Fleischhaker

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Luftbild

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

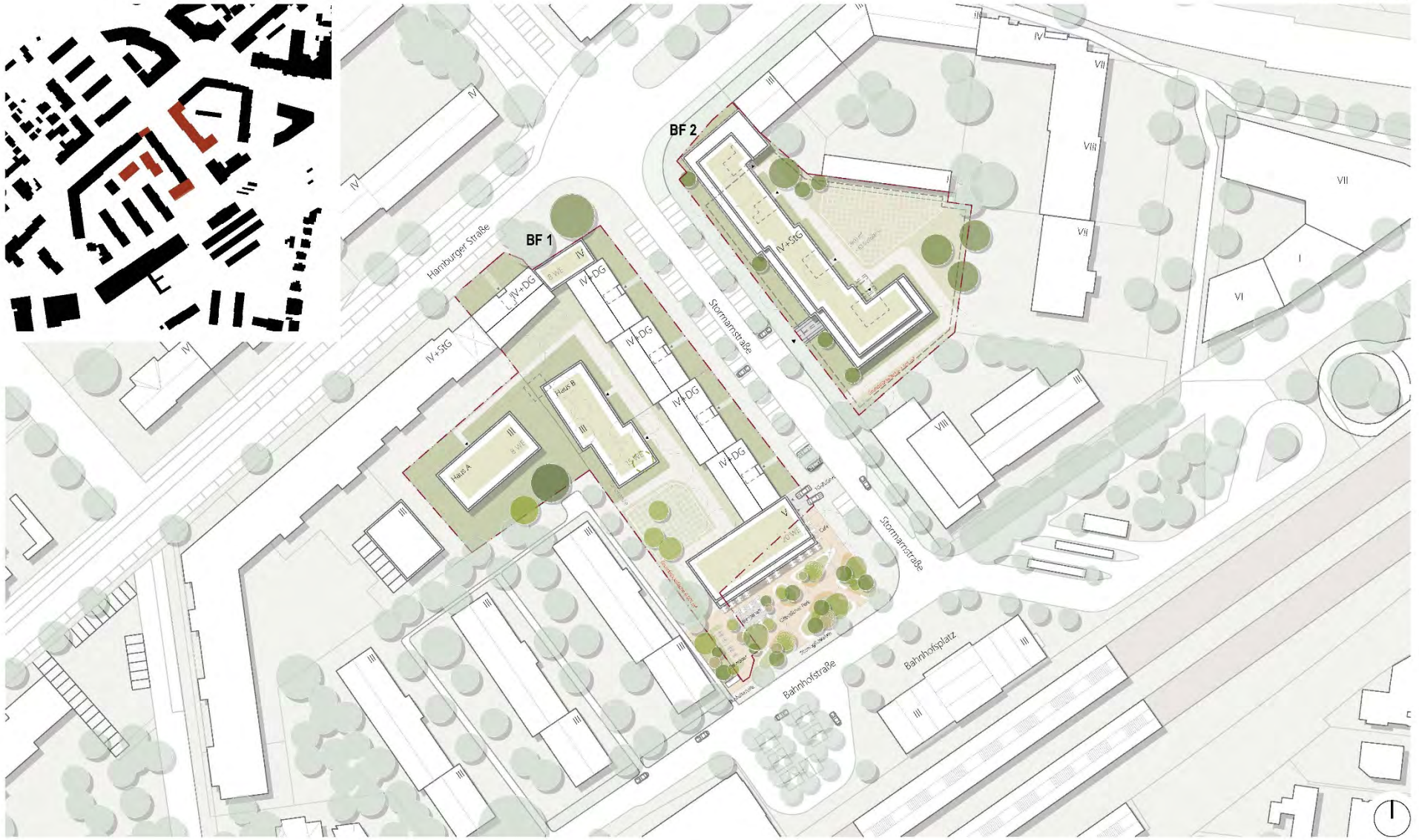
MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Bestand | M 1:1000

Ahrensburg



SF. Schenk Fleischhaker

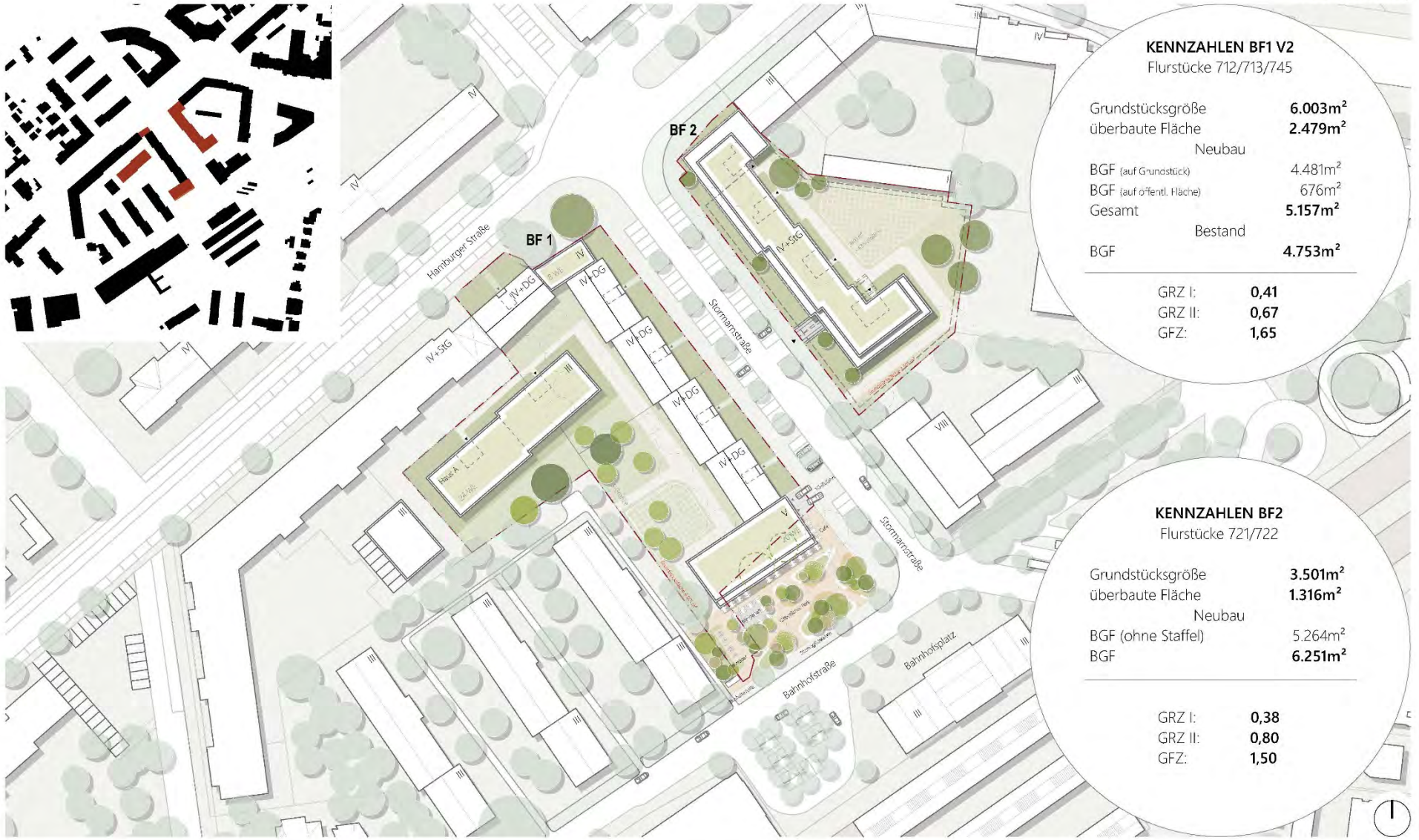
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Entwurf (Alt) | M 1:1000



KENNZAHLEN BF1 V2
Flurstücke 712/713/745

Grundstücksgröße	**6.003m²**
überbaute Fläche	**2.479m²**
Neubau	
BGF (auf Grundstück)	4.481m²
BGF (auf öffentl. Fläche)	676m²
Gesamt	**5.157m²**
Bestand	
BGF	**4.753m²**
GRZ I:	**0,41**
GRZ II:	**0,67**
GFZ:	**1,65**

KENNZAHLEN BF2
Flurstücke 721/722

Grundstücksgröße	**3.501m²**
überbaute Fläche	**1.316m²**
Neubau	
BGF (ohne Staffel)	5.264m²
BGF	**6.251m²**
GRZ I:	**0,38**
GRZ II:	**0,80**
GFZ:	**1,50**

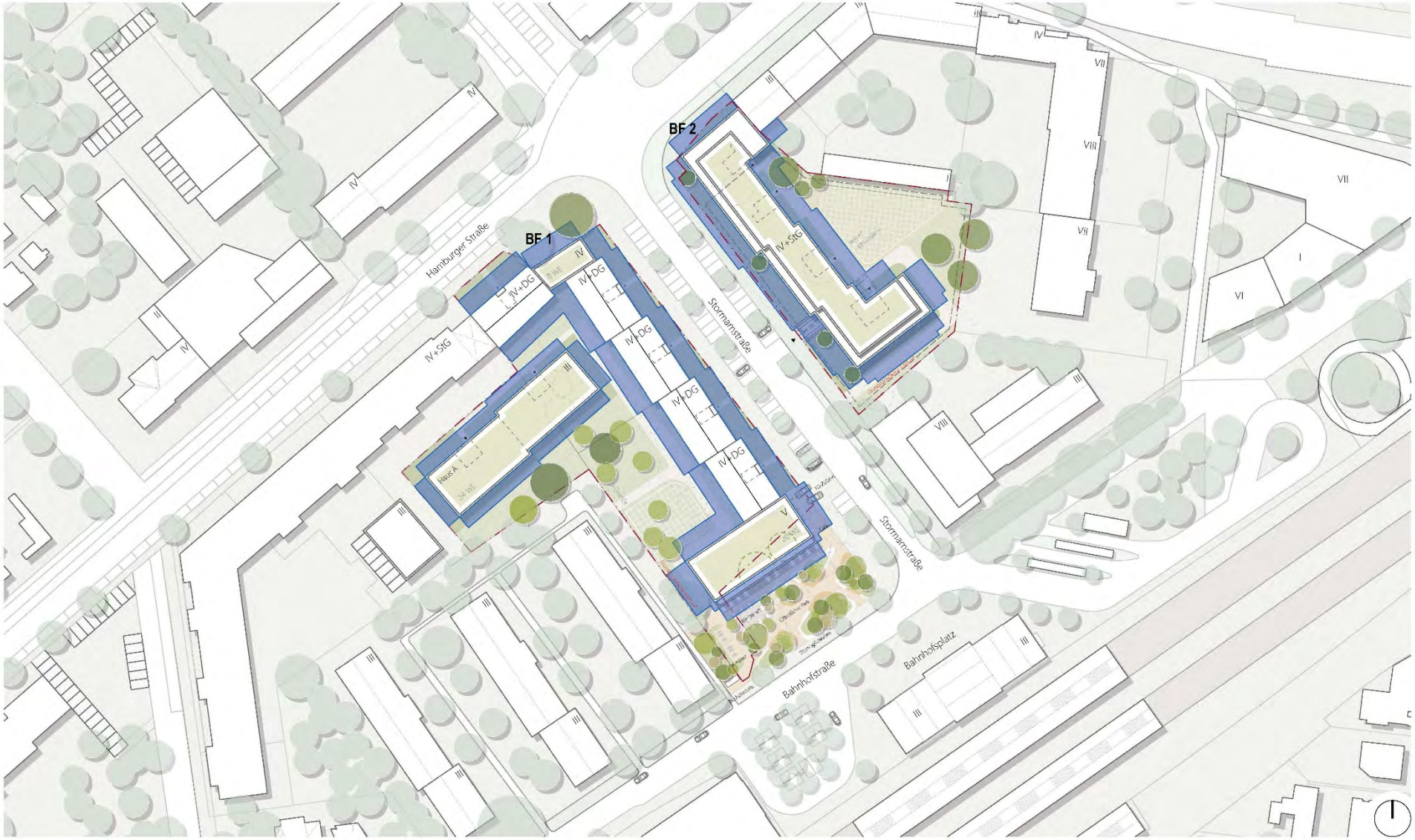
SF. Schenk Fleischhaker
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE
MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Entwurf | M 1:1000

Ahrensburg



SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Entwurf | M 1:1000
Abstandsflächen

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

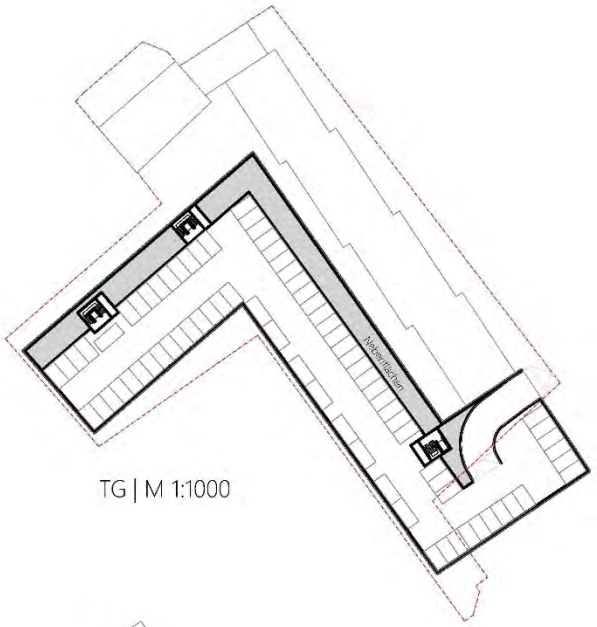
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

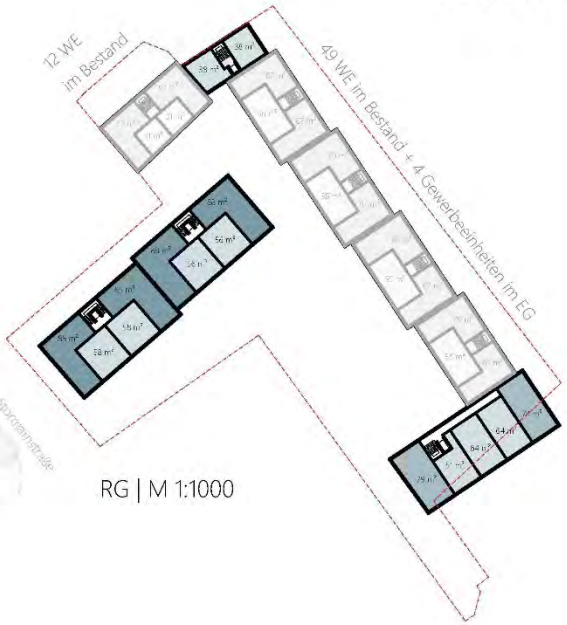
12.08.2022

Lageplan Entwurf | M 1:1000
Feuerwehraufstellflächen

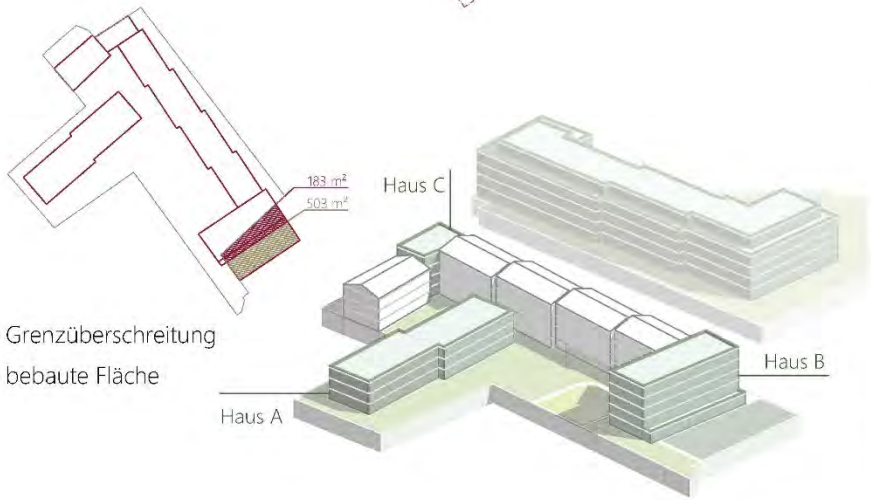


TG | M 1:1000

EG | M 1:1000



RG | M 1:1000



Tiefgarage		Neubau		Wohnungsmix		
Flurstücke: 712/713/745		Flurstücke: 712/713/745				
				Neubau		
Stellplätze	ca. 73	Haus A	2.286 m²	1 Zi	8 WE	15 %
Stellplatzschlüssel	1,4	Haus B	2.371 m²	2 Zi	24 WE	46 %
		Haus C	500 m²	3 Zi	8 WE	15 %
				4 Zi	12 WE	24 %
					52 WE	100%
				Bestand		
				1 Zi	14 WE	23%
				2 Zi	11 WE	18%
				3 Zi	36 WE	59%
					61 WE	100%
				Gewerbe	2 GE	
BGF (auf Grundstück)	2.755 m²	BGF (auf Grundstück)	4.481 m²			
BGF (auf öffentlicher Fläche Haus C)	503 m²	BGF (auf öffentlicher Fläche)	676 m²			
Gesamt	3.258 m²	Gesamt	5.157 m²	Gesamt		113 WE

SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Strukturplan Entwurf

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

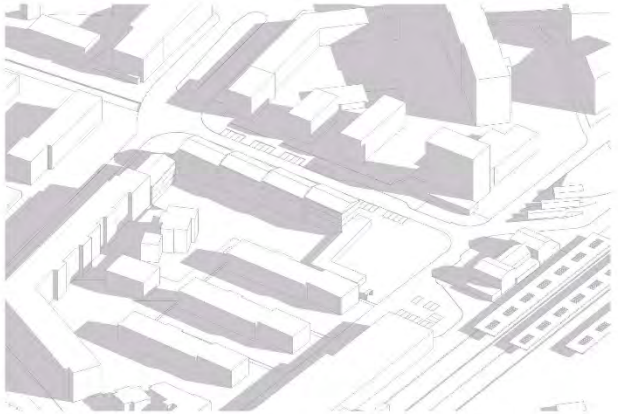
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

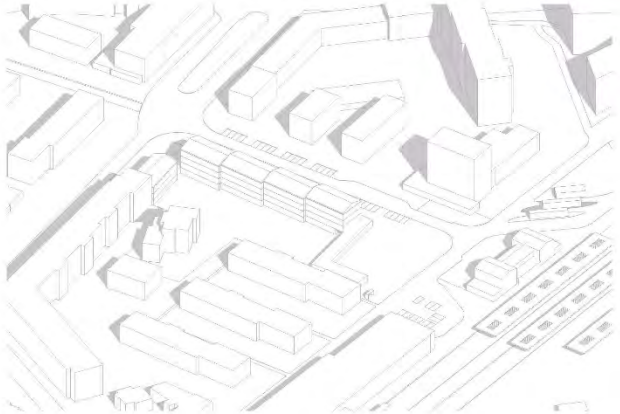
MAGNA REAL ESTATE

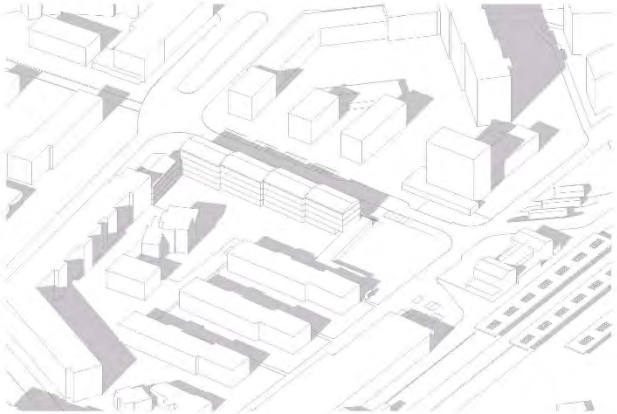
MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

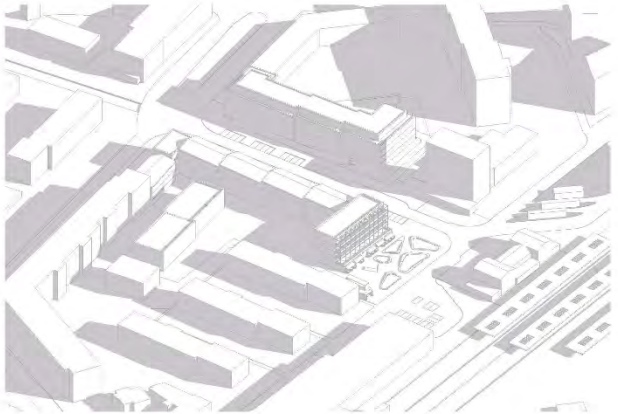
Isometrie Entwurf

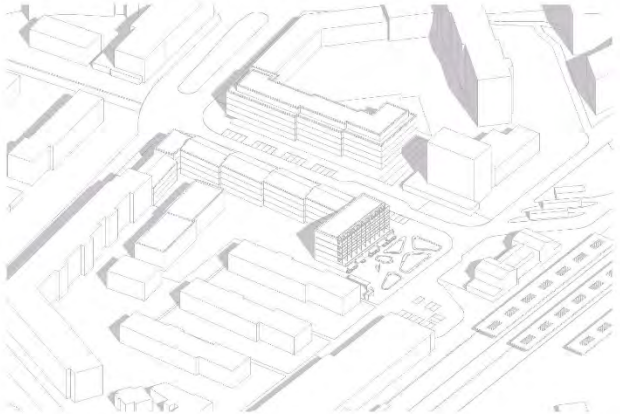


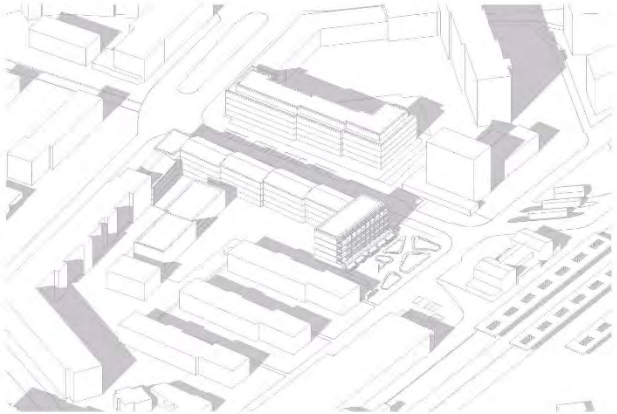




Aktuelle Belichtungssituation







Belichtungssituation Neuplanung

21 - März
09:00

21 - März
12:00

21 - März
15:00

SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

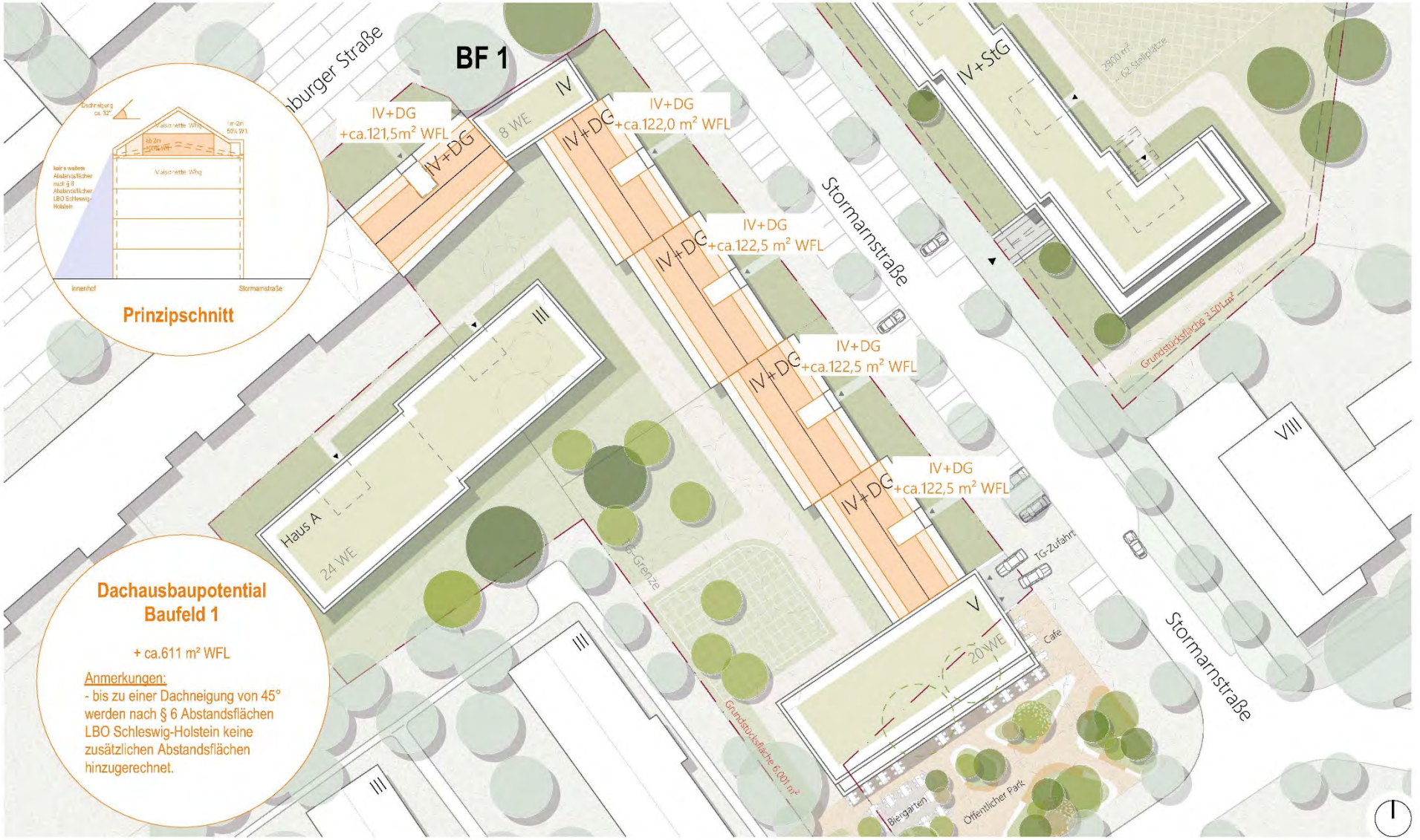
MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Verschattungsstudie

Ahrensburg

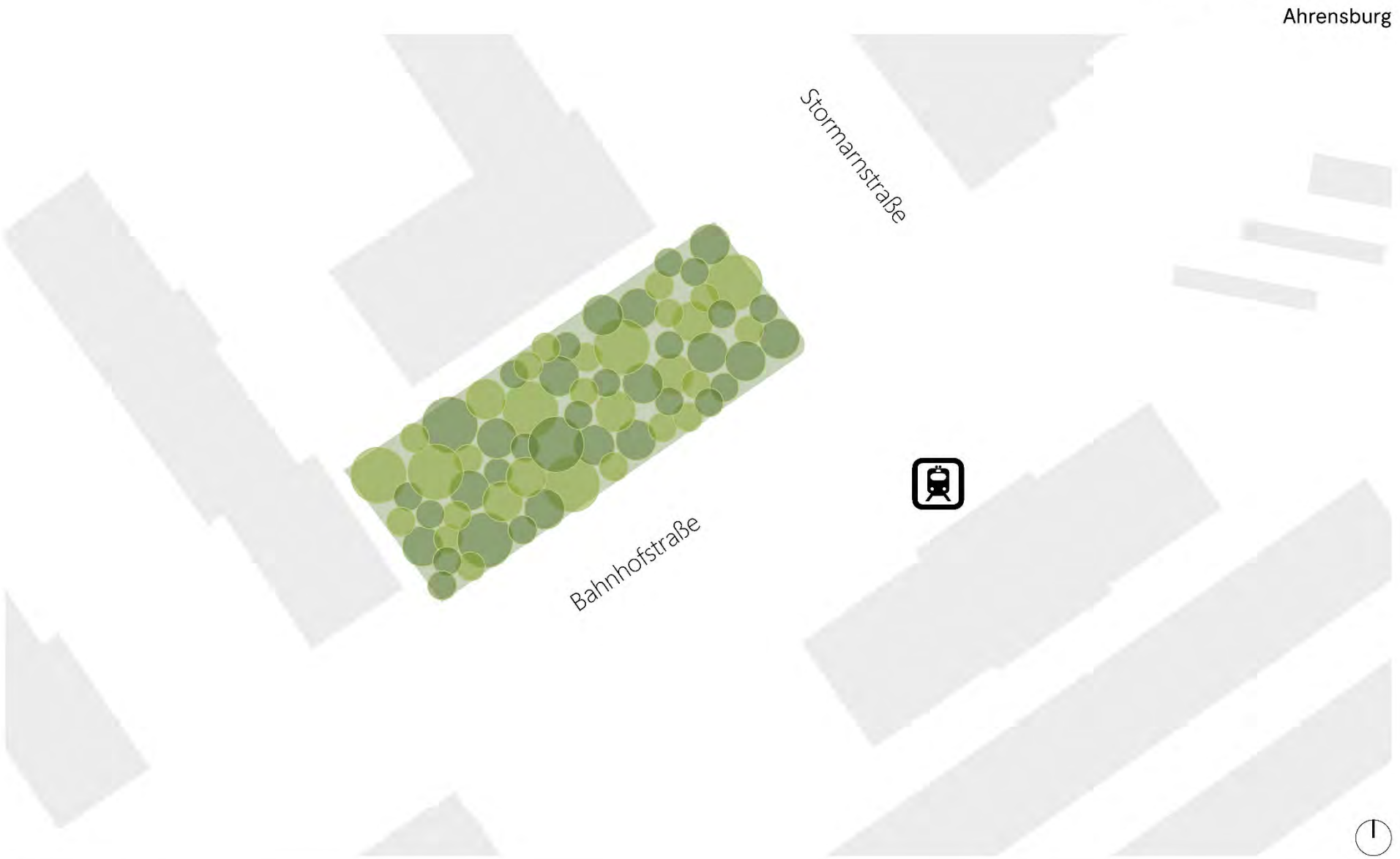


SF. Schenk Fleischhaker
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE
MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Dachausbaupotential | M 1:500



SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

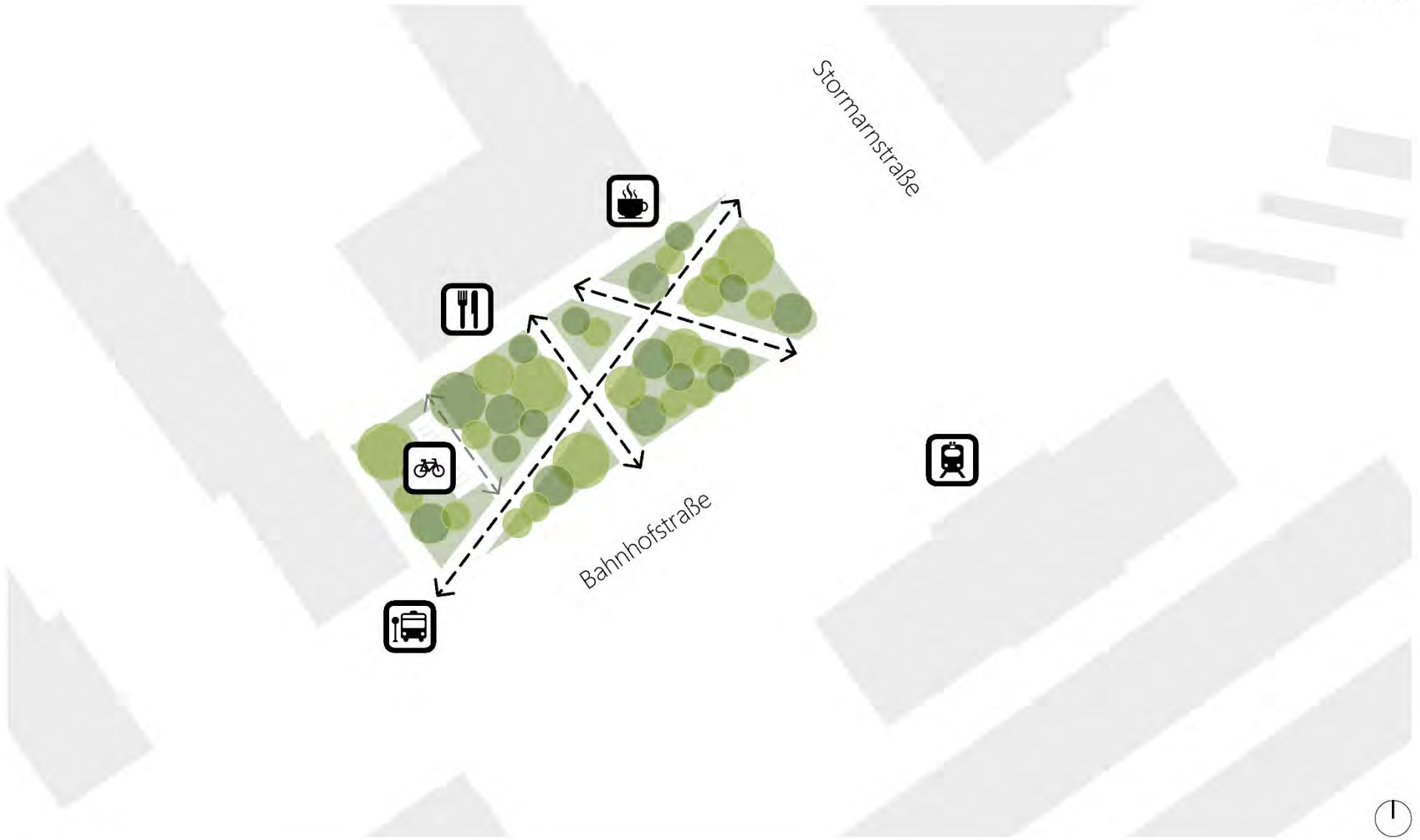
MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Herleitung Parkgestaltung | M 1:400
Grüner Park

Ahrensburg



SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

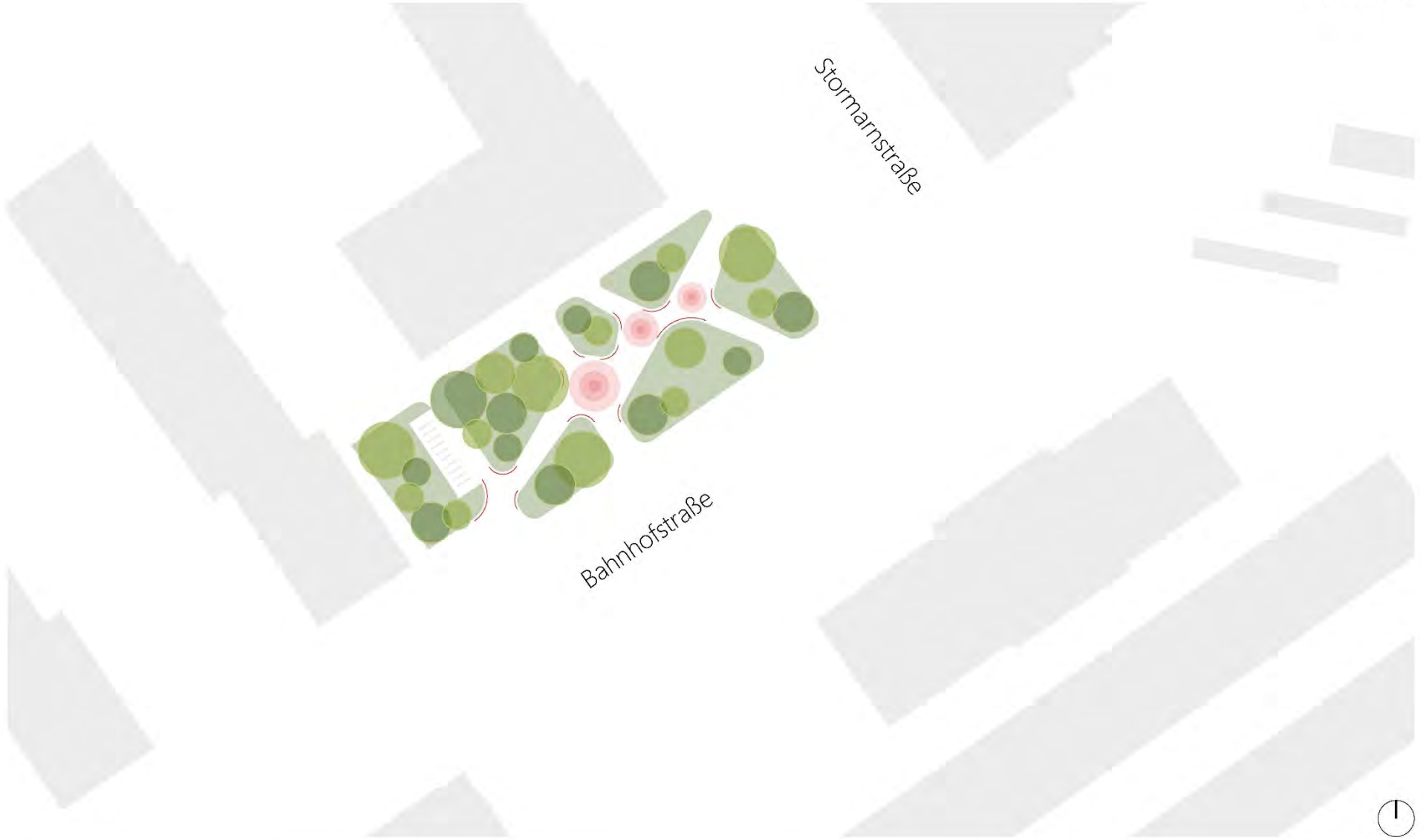
MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Herleitung Parkgestaltung | M 1:400
Durchwegung u. Nutzungen

Ahrensburg



SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

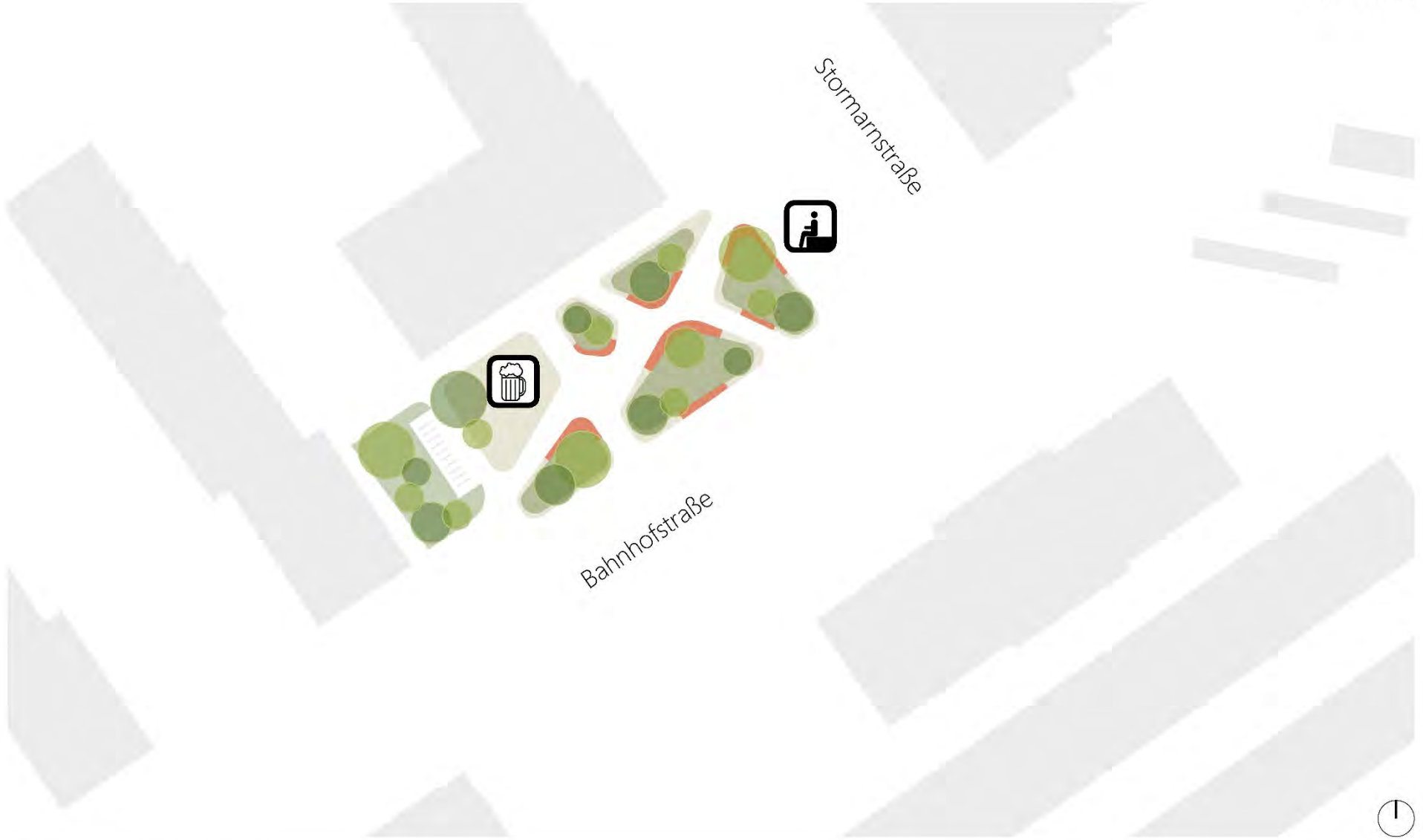
MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Herleitung Parkgestaltung | M 1:400
Aufweitungen

Ahrensburg



SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Herleitung Parkgestaltung | M 1:400
Aufenthaltsorte

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Lageplan Platzgestaltung | M 1:400

Ahrensburg

SF. Schenk Fleischhaker

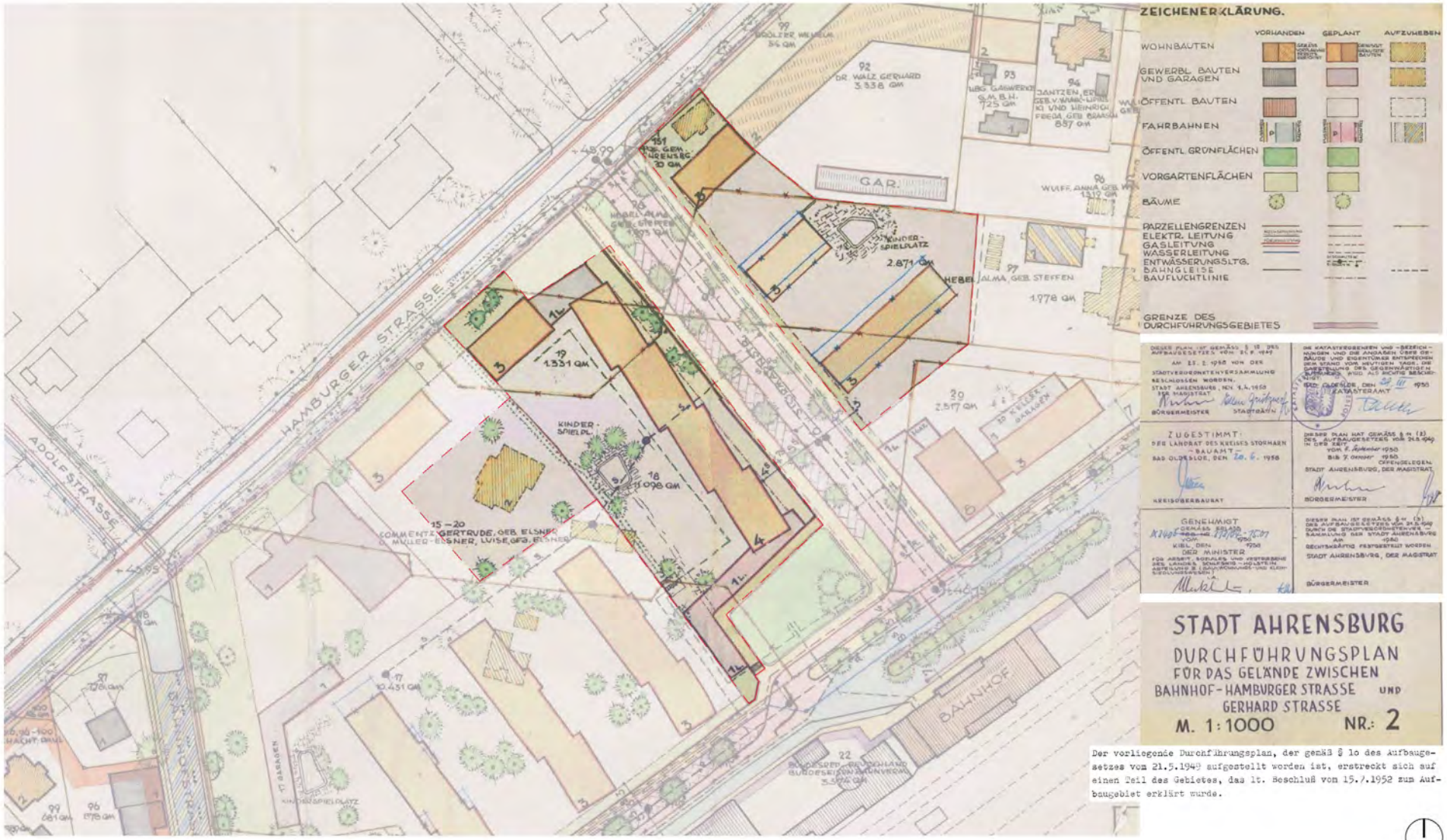
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE

MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Perspektive Öffentlicher Park



SF. Schenk Fleischhaker
Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahltwiete 19a, 22761 Hamburg
Tel: +49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de

MAGNA REAL ESTATE
MAGNA Real Estate AG
Große Elbstraße 61, 22767 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 696 528 200
immobilien@magna.ag

12.08.2022

Durchführungsplan

Bahnhofsumfeld – städtische Planungen

Städtebauförderung sieht Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes vor:

- Umgestaltung Straßenräume und Grünflächen
- Erweiterung ZOB
- Fahrradparkhaus

Umsetzung abhängig von den Baumaßnahmen der S4 (vorauss. 2025-28)

Parkraumkonzept sieht Bewirtschaftung der Stormarnstraße vor

- Stellplätze, die bisher dauerhaft belegt sind, werden tagsüber frei
  ⇨ Ermöglicht Kompensation wegfallender Stellplätze am Bahnhofsvorplatz