



- Langfassung -

§ 1 Abs. 7 BauGB:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

- ▶ Auswertung der Stellungnahmen der BürgerInnen
- ▶ Auswertung der Stellungnahmen der Behörden
- ▶ Ziele der Stadtentwicklung



Ziele des Bebauungsplans:

- Bestandserhaltung + moderate Weiterentwicklung
- Neubebauung im WR-1 Entwicklungsbereich und weitere einzelne Neubaumöglichkeiten im WR-2 Entwicklungsbereich



Bestandserhaltung + moderate Weiterentwicklung:

- Forderung nach großzügigeren Baumöglichkeiten
- Erweiterung der überbaubaren Flächen
- flexible Erweiterungsmöglichkeiten



Bsp.: Doppelhausbebauung im rückwärtigen Bereich der Manhagener Allee:



1. Entwurf

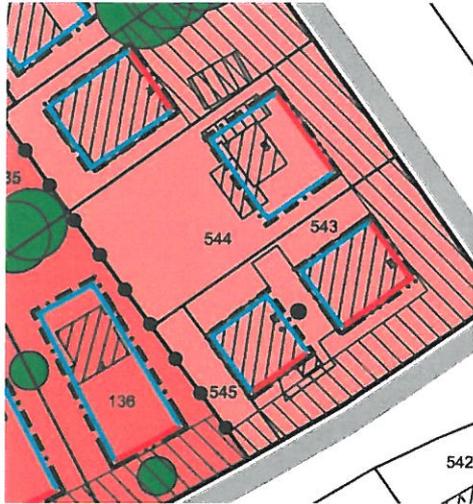


2. Entwurf
Empfehlung

Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 91A „Hansdorfer Straße Nord“
Abwägung 3.2 und 4.2 BauGB



Bsp.: Baufeldvergrößerung an der Manhagener Allee



1. Entwurf



2. Entwurf
Empfehlung

STADT
RAUM
PLAN

5

Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 91A „Hansdorfer Straße Nord“
Abwägung 3.2 und 4.2 BauGB



Bsp.: Baufeldvergrößerungen am Ahrensfelder Weg



1.
Entwurf



2. Entwurf
Empfehlung

STADT
RAUM
PLAN

6



Neubebauung in den Entwicklungsbereichen – Kurzzusammenfassung der priv. Stellungnahmen:

- kompletter Verzicht auf die Bebauung
 - weitere Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten
 - keine Wohnnutzungen in den Dachgeschossen
 - Aufnahme einer GFZ in die Festsetzungen (0,35)
 - besserer Baumschutz, insbesondere Schutz der Stieleiche
 - bessere Ausformulierung der Vorgartenzonen
 - Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen
-
- Interesse am baldigen Erwerb von Wohnungen in Innenstadtnähe



Neubebauung in den Entwicklungsbereichen – Kurzzusammenfassung der Behörden - Stellungnahmen:

- grundsätzlich wird die Innenverdichtung begrüßt (tlw. mit Hinweisen zum Schutz der Grünstrukturen)
(BUND, AG-29, öffentlicher Nahverkehr, Kreis Stormarn)
- Auszug der Stellungnahme des BUND:
„Die angestrebte B-Plan-Änderung ist aus Sicht des BUND zu begrüßen, da es sich hier um Innenverdichtungsmaßnahmen handelt, die nicht auf Kosten wertvoller Naturflächen geht. Von den vielen vorgestellten Varianten ist aus Naturschutzsicht, die mit der kompaktesten Bauweise und parallel der höchsten Zahl an Wohneinheiten zu bevorzugen...“
„Eine weitere Erhöhung der zulässigen GFZ für den Baubestand würde zusätzlich Flächenverbrauch reduzieren helfen“.



Neubebauung in den Entwicklungsbereichen – Kurzzusammenfassung der Behörden - Stellungnahmen:

- Auszug der Stellungnahme der AG-29:

„Die AG-29 steht einer Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da somit der Verlust an „freier Landschaft“ gemindert wird“.

- Auszug der Stellungnahme des HVV:

„Der HVV begrüßt ausdrücklich eine bauliche Innenentwicklung, weil sie aufgrund der räumlichen Konzentration der Nachfrage eine gute Grundlage für ein attraktives und zugleich wirtschaftlich-tragfähiges ÖPNV-Angebot darstellt“.



Bisherige bzw. empfohlene Festsetzungen in den WR-Bereichen

Maß der baulichen Nutzung (1):

- GRZ-Reduzierung von 0,3 auf 0,25 (die BauNVO sieht für Reine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vor (mit Erhöhung für Stellplätze, Garagen und Zufahrten auf 0,6) – die Baumöglichkeiten umfassen somit „nur“ ca. 60 % (0,25) der Nutzungsmöglichkeiten, die grundsätzlich durch die BauNVO vorgesehen sind (100 % = 0,4)
- Definition der baulichen Höhenentwicklung und damit auch der zulässigen Kubaturen durch max. Wandhöhen von 7,0 m und max. Firsthöhen von 10,0 m – somit ist grundsätzlich die Errichtung von 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss möglich.



Gebäude im
Bestand



Bisherige bzw. empfohlene Festsetzungen in den WR-Bereichen

Maß der baulichen Nutzung (2):

○ Prüfungsvorgang:

bei Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf eine mögliche GFZ-Festsetzung kann folgender GFZ-Wert berechnet werden:

$GFZ = 2 \text{ Vollgeschosse} \times 0,25 \text{ (GRZ)} + \text{Nicht-Vollgeschoss (Dachgeschoss)} \times 75\% \text{ von } 0,25 = 0,5 + 0,19 = \text{ca. } 0,7 \text{ GFZ}$



Bisherige bzw. empfohlene Festsetzungen in den WR-Bereichen

Maß der baulichen Nutzung (3):

- die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% regelt die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen.

Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich für diese zusätzlichen Anlagen eine max. GRZ von 0,125 (gesamt also 0,375). Dies erscheint bei einigen Grundstücken nicht ausreichend für eine gesicherte Erschließung zu sein.

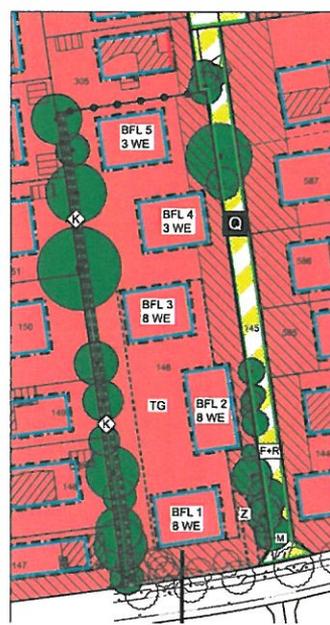
Vorschlag: Beibehaltung der GRZ von 0,25 und ausnahmsweise Erhöhung der GRZ um weitere 0,25 (statt 0,125) für die o.g. Anlagen.



Geänderte Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1



1. Entwurf

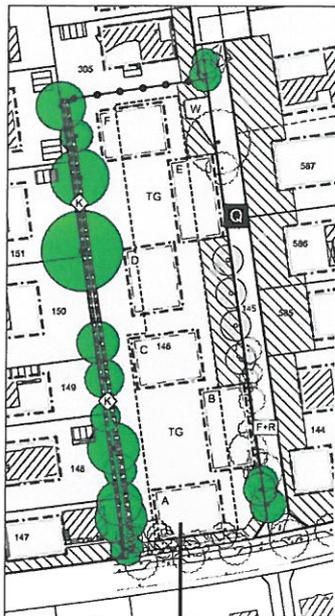


2. Entwurf
Empfehlung

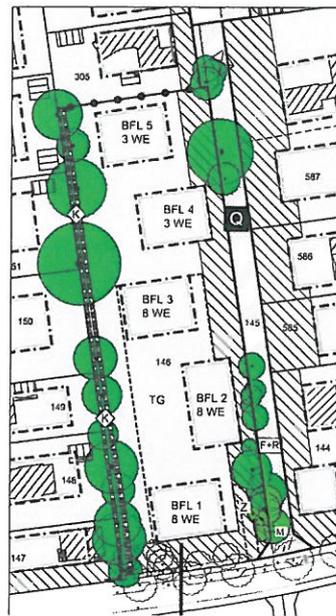
- 5 Baufelder statt 6
- 3x8 WE und 2x3 WE
- ges.: max. 30 WE
- Alle Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Hansdorfer Straße



Geänderte Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1



1. Entwurf



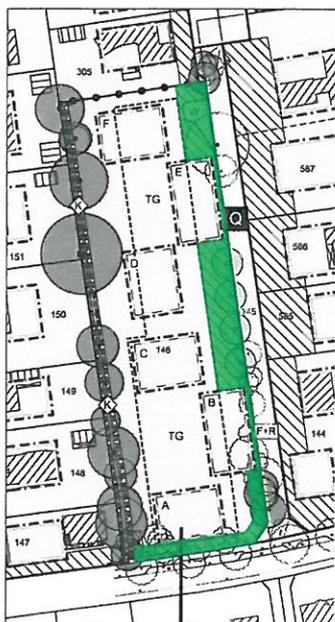
2. Entwurf
 Empfehlung

- optimierter Baumerhalt am verlängerten Hugo-Schilling-Weg
- u.a. Erhalt der Stieleiche

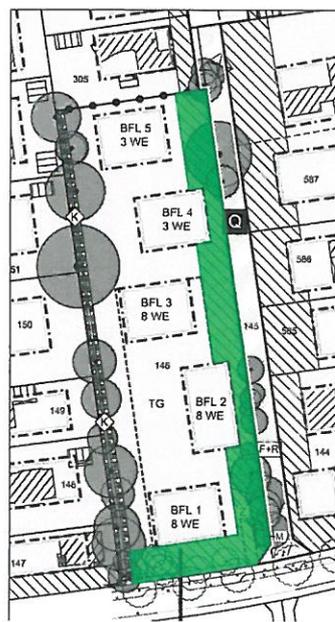
STADT
RAUM
PLAN



Geänderte Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1



1. Entwurf



2. Entwurf
 Empfehlung

- Vergrößerung der Vorgartenzonen

STADT
RAUM
PLAN



Geänderte Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1



Modellvariante



Geänderte Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1

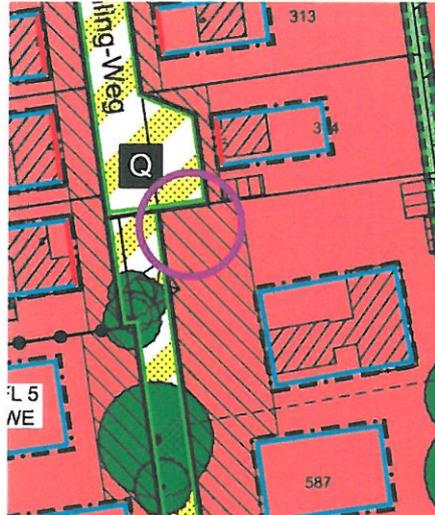


Modellvariante

Stadt Ahrensburg
 Bebauungsplan Nr. 91A „Hansdorfer Straße Nord“
 Abwägung 3.2 und 4.2 BauGB



Geänderte Konzeption im Hugo Schilling-Weg



Verkleinerung
 der Kehre

1. Entwurf

2. Entwurf
 Empfehlung

S
T
A
D
T
R
A
U
M
P
L
A
N

Stadt Ahrensburg
 Bebauungsplan Nr. 91A „Hansdorfer Straße Nord“
 Abwägung 3.2 und 4.2 BauGB



Planfassung
 2. Entwurf
 Empfehlung

S
T
A
D
T
R
A
U
M
P
L
A
N