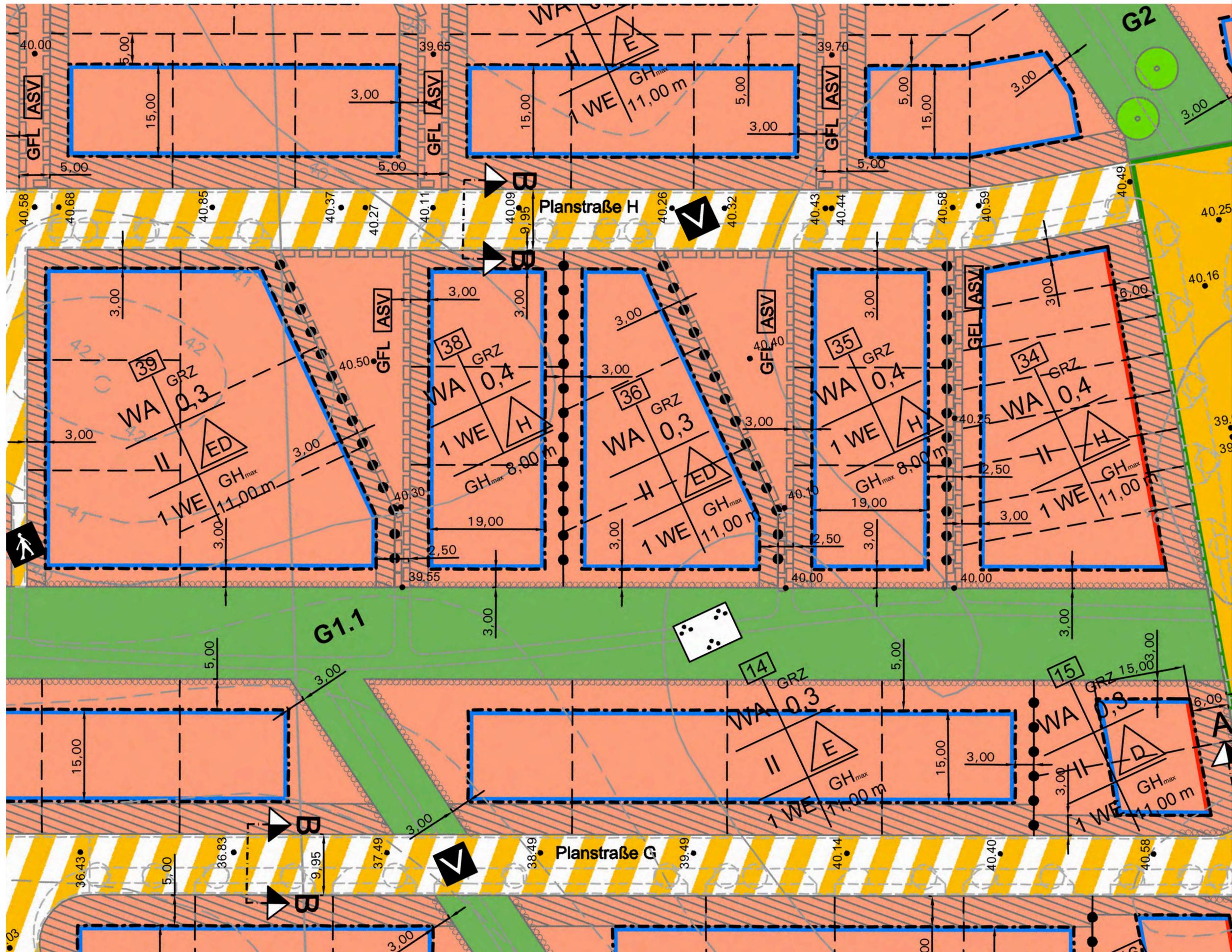


Anlage 1

Lageplan Planung



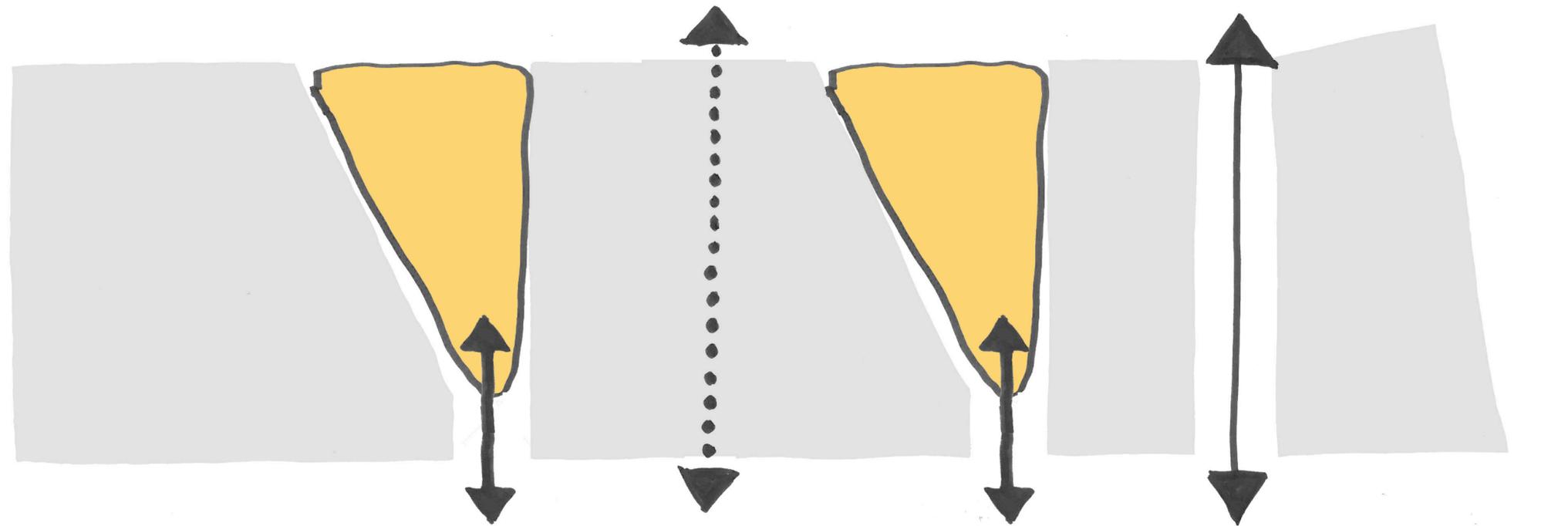
Bebauungsplan



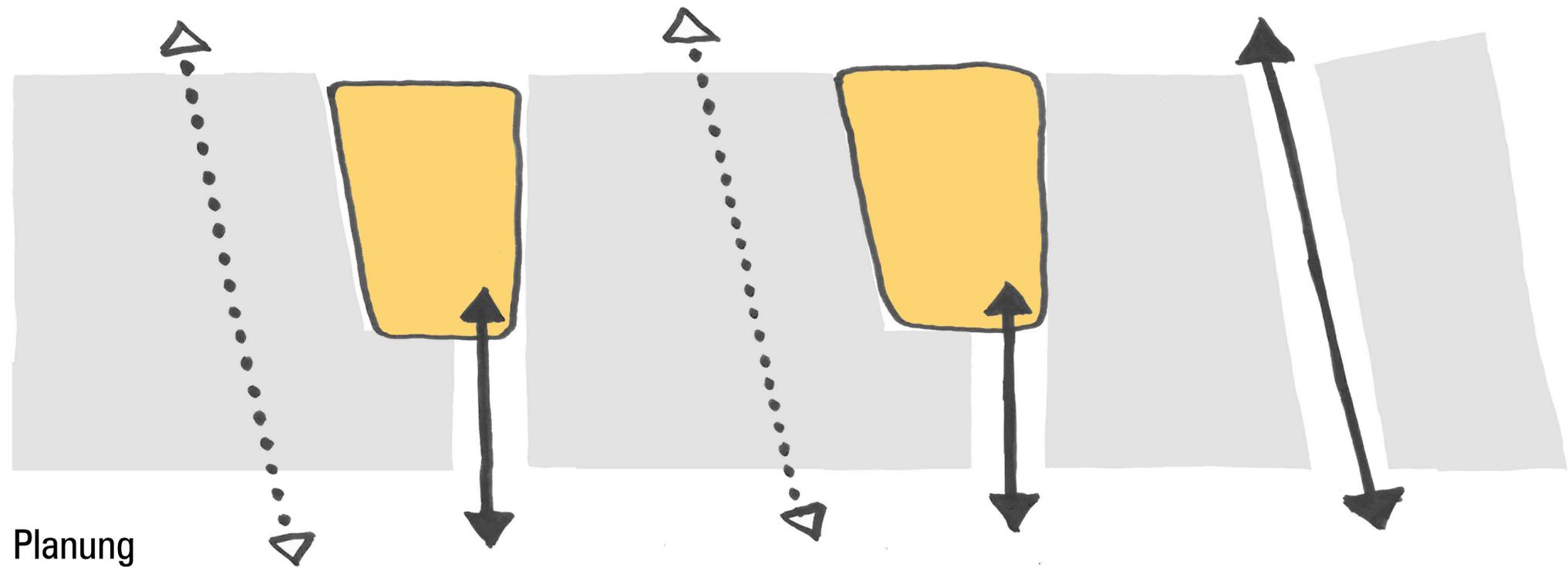
Anlage 2

Vergleich Planung /
B-Plan

Sichtachsen,
Wegebeziehungen



B-Plan

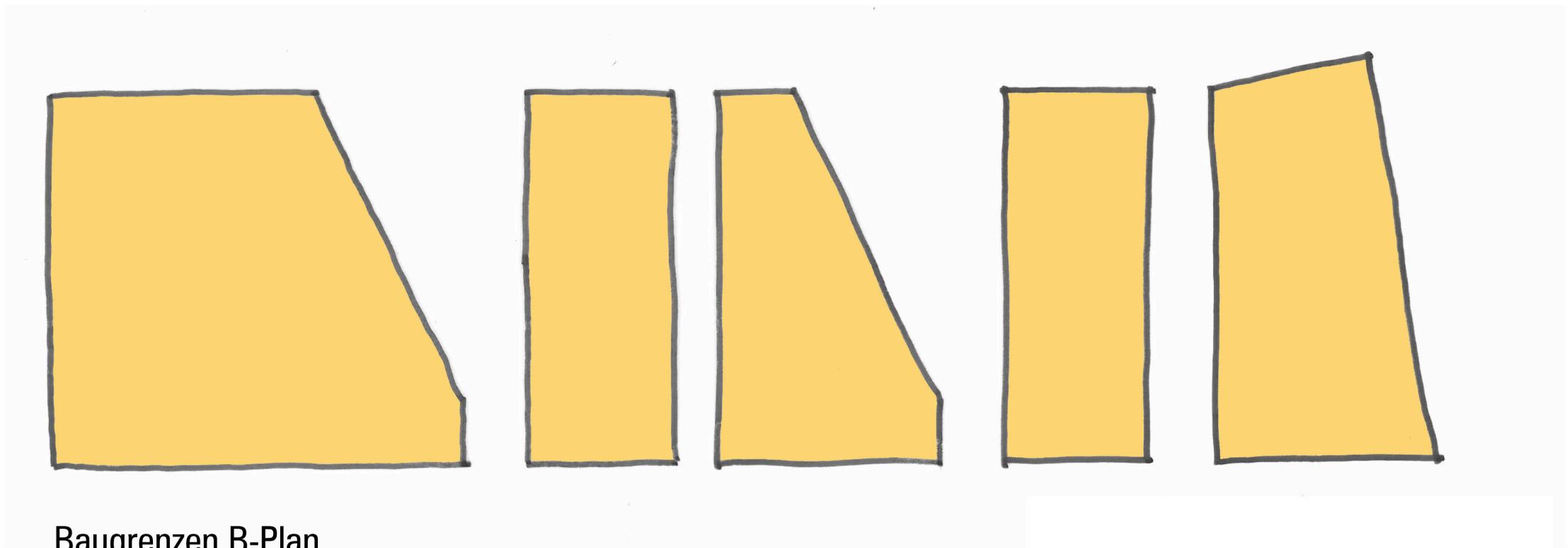


Planung

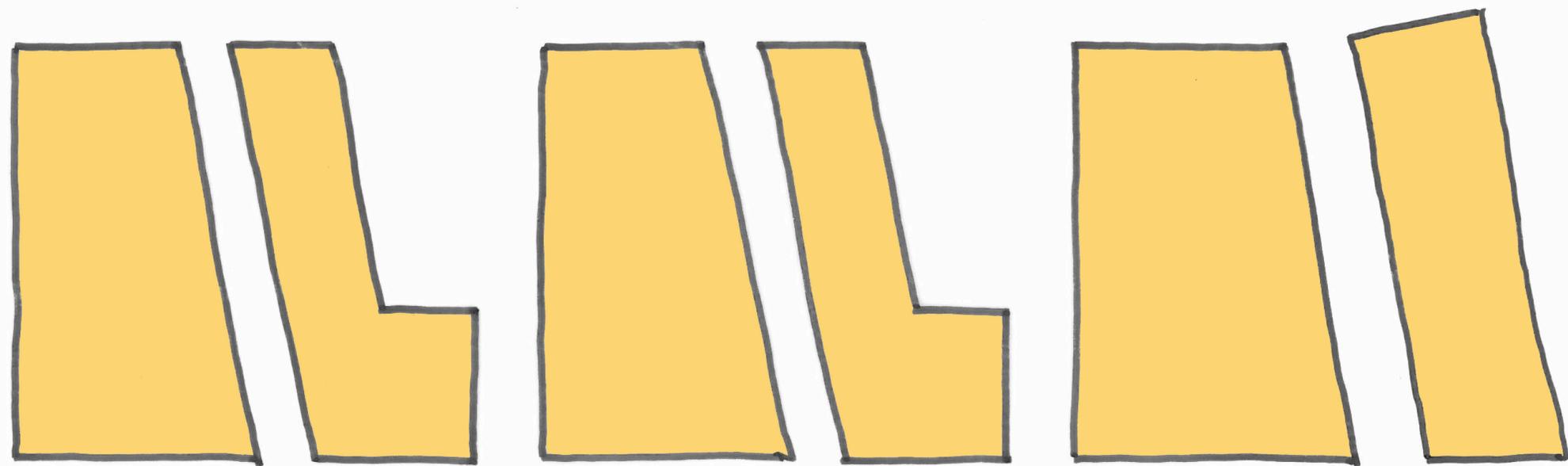
Anlage 3

Vergleich Planung /
B-Plan

Baugrenzen



Baugrenzen B-Plan



Baugrenzen Planung

Anlage 4

Vergleich Planung / B-Plan

BAUFELD 39
GRZ 0,3 Festlegungen B-Plan
GH 11,00m

GRZ 0,32 Geplante GRZ

Baugrenzen gem. B-Plan

Geplante Bebauung

Überschreitung zul. Höhe

Überschreitung Baugrenzen

Geringfügige Überschreitung

Größere Überschreitungen

Baufeldübergreifende Überschreitungen

Unterschreitung Baulinie

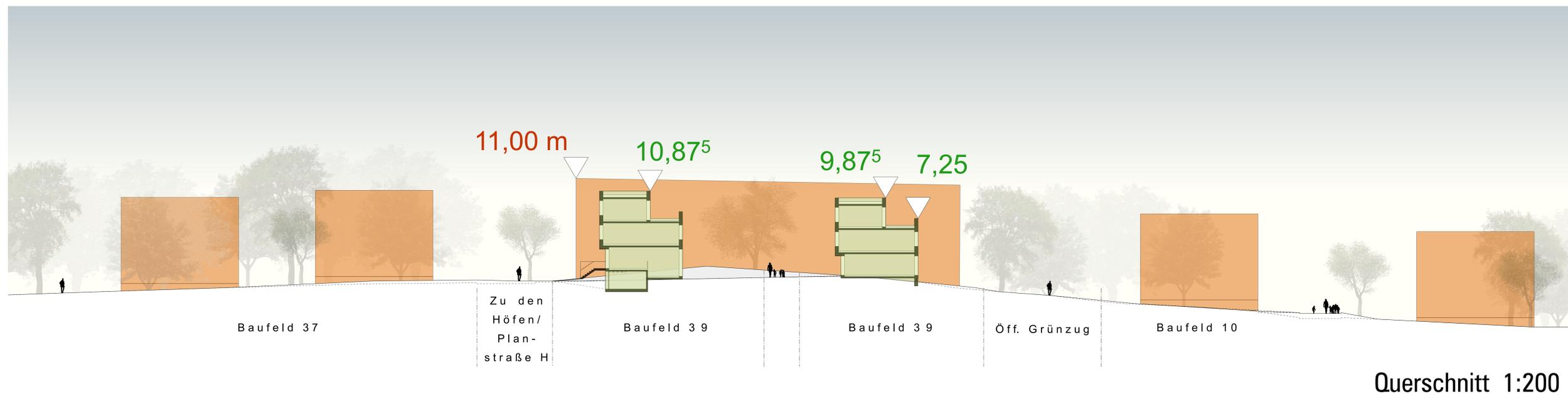
Abweichende Wegeführung

Abweichende Wegeführung



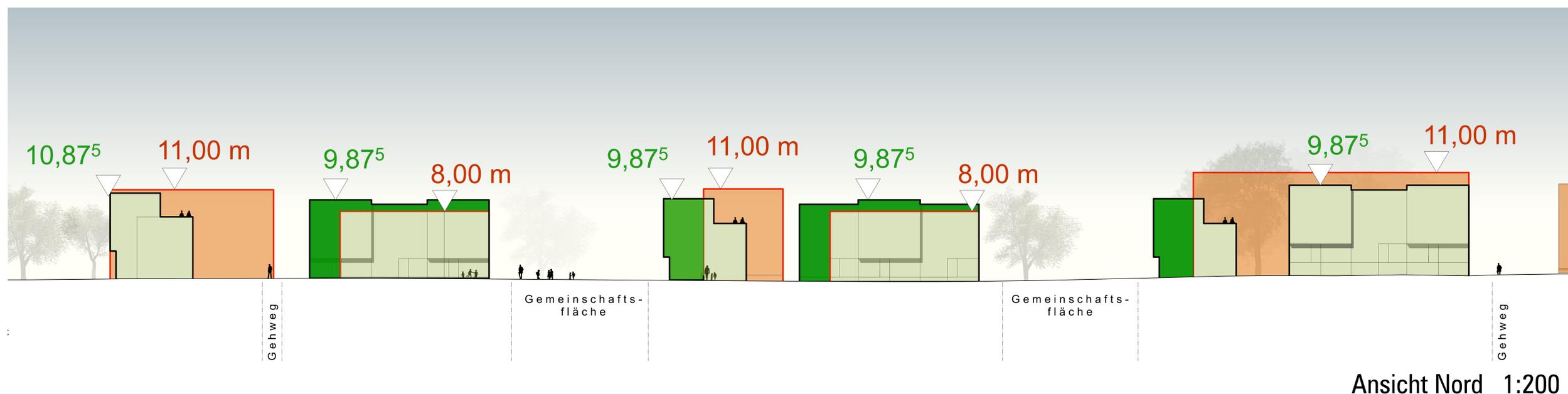
Anlage 5

Vergleich Planung / zulässige Gebäudehöhen



11,00 m

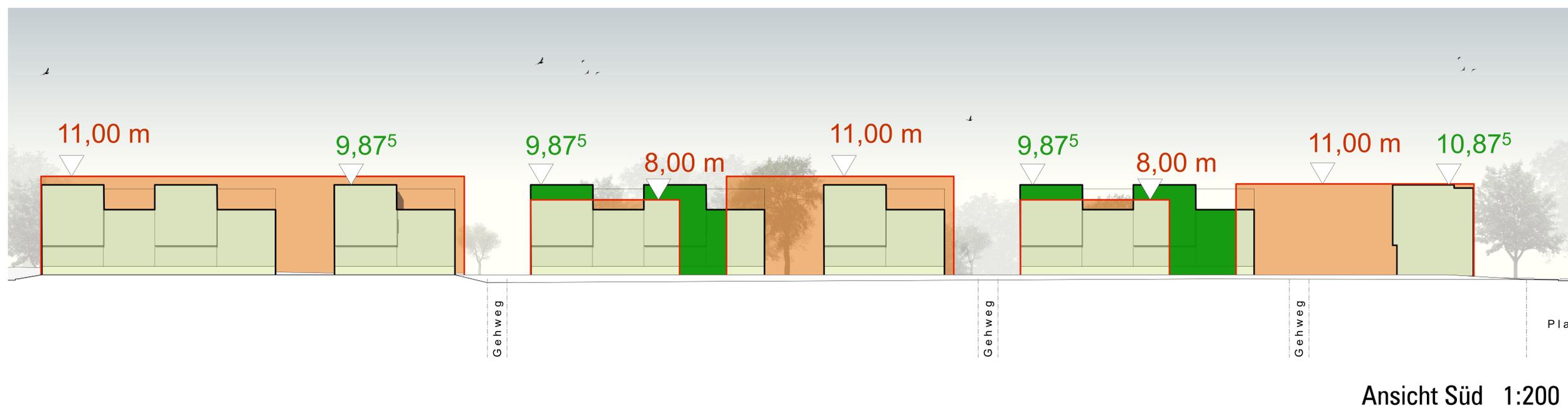
Zulässige Bebauung gem. B-Plan



10,875

Geplante Bebauung

Überschreitung



Ansicht Süd 1:200

Erlenhof Ahrensburg

Anlage 7 zu den Befreiungsanträgen vom 25.06.2015

Bebaute Fläche

Die auf das gesamte Gebiet bezogene zulässige Bebauungsdichte wird nicht überschritten, die geplante Anzahl von 36 Wohneinheiten hat also keine höhere Dichte als im B-Plan vorgesehen zur Folge.

Nachweis:

rechnerisch zulässige Bebauung gem. B-Plan:

Baufeld 39: Größe $2.873 \text{ m}^2 \times 0,3$ (GRZ) = $861,9 \text{ m}^2$

Baufeld 38: Größe $1.375 \text{ m}^2 \times 0,4$ (GRZ) = $550,0 \text{ m}^2$

Baufeld 36: Größe $1.498 \text{ m}^2 \times 0,3$ (GRZ) = $449,4 \text{ m}^2$

Baufeld 35: Größe $1.375 \text{ m}^2 \times 0,4$ (GRZ) = $550,0 \text{ m}^2$

Baufeld 34: Größe $1.993 \text{ m}^2 \times 0,4$ (GRZ) = $797,2 \text{ m}^2$

Summe zul. Bebauung **3.208,5 m²**

Geplante Bebauung:

Mitteltypen: 14 Stück à $79,5 \text{ m}^2$ = 1.113 m^2

Endtypen: 22 Stück à bis zu 85 m^2 = 1.870 m^2

Summe gepl. Bebauung **2.983,0 m²**

Aufgestellt: Ahrensburg 23.06.2015

Erlenhof Ahrensburg

Anlage 9 zu den Befreiungsanträgen vom 25.06.2015

Gemeinschaftsflächen

Insgesamt steht mit den beiden Quartiersplätzen, dem internen Wegenetz mit den drei kleinen Nachbarschaftsplätzen und den Durchgängen zwischen Plätzen bzw. Straße und Grünzug mehr gemeinschaftliche Fläche zur Verfügung als im B-Plan vorgesehen.

Nachweis:

B-Plan

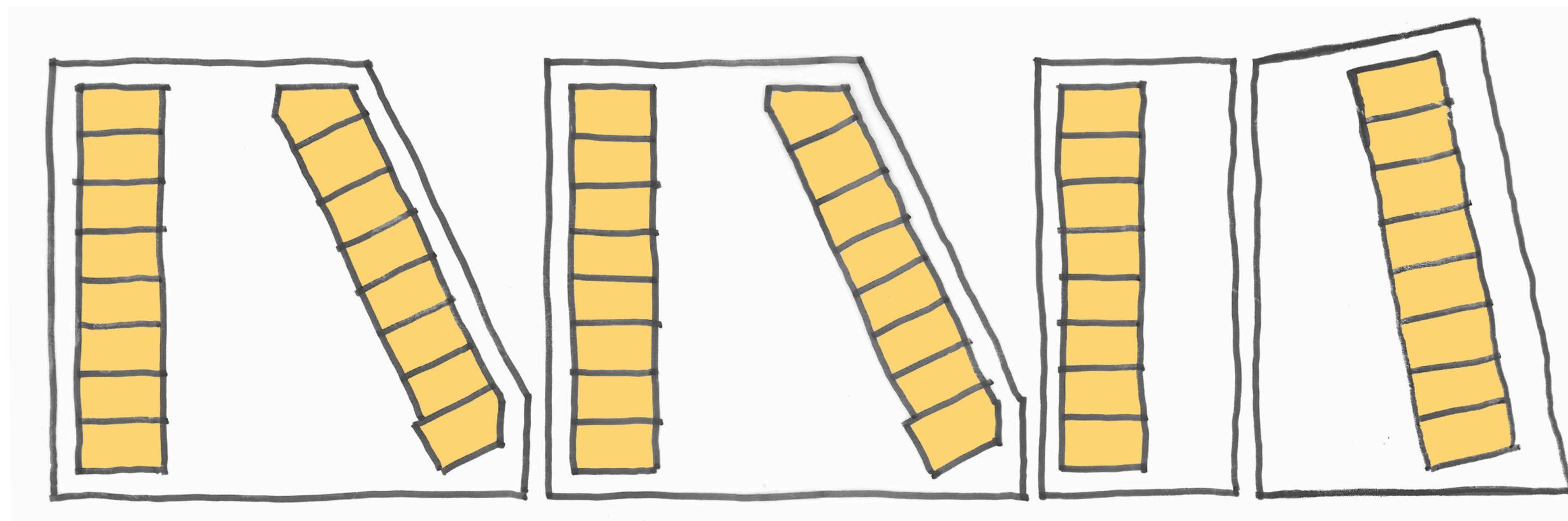
Plätze mit Durchgang zum Grünzug je ca. 564 m ²	1.128 m ²
Wegeverbindung Straße – Grünzug	138 m ²
Summe	1.266 m²

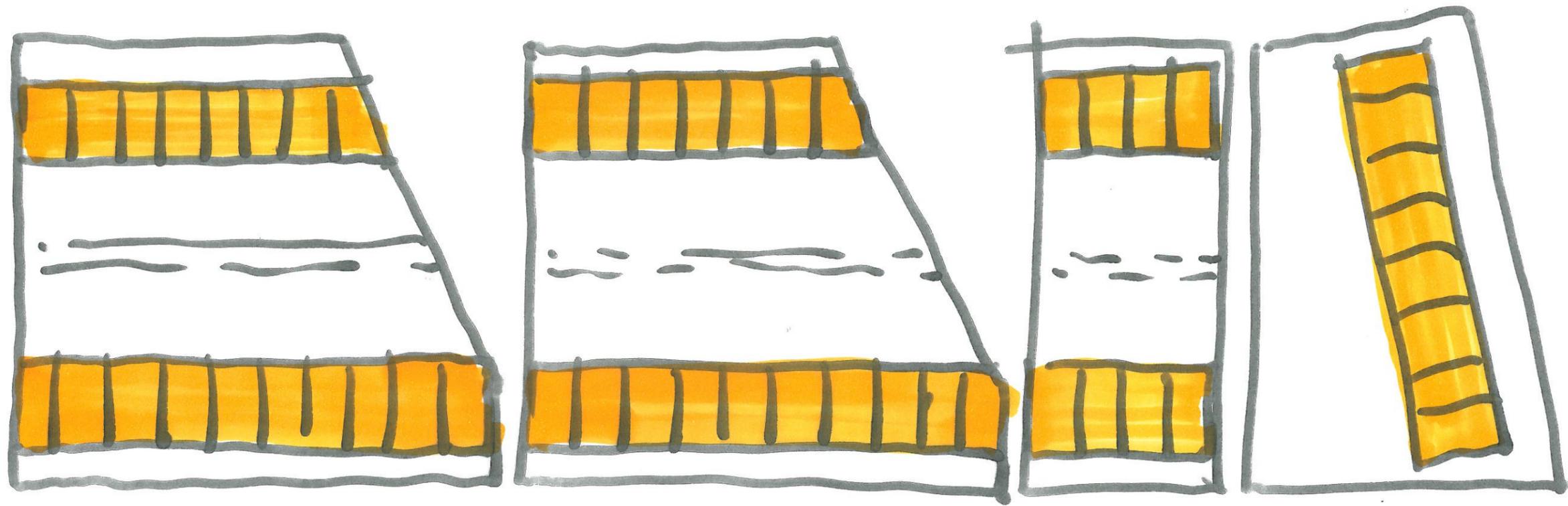
Planung:

Plätze mit Durchgang zum Grünzug je ca. 565 m ²	1.130 m ²
Wegeverbindung Straße – Grünzug ca.	140 m ²
<u>Inneres Wegenetz mit drei Nachbarschaftsplätzen 2x280, 1x 190</u>	<u>750 m²</u>
Summe	2.020 m²

Aufgestellt: Ahrensburg 24.06.2015

Strukturkonzept 2010







Erlenhof Ahrensburg

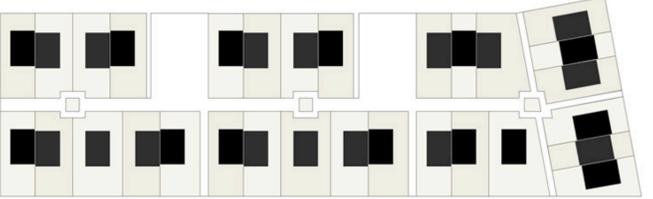
Die Kernaussage der ursprünglichen städtebaulichen Grundidee wird so interpretiert, dass ein zentraler Bereich höherer Dichte mit einer starken Quartiersidentität geschaffen werden soll. Die Quartiersidentität wird sowohl durch eine einheitliche, aber abwechslungsreiche Gestaltung als auch durch gemeinsame Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität – insbesondere für Kinder – erreicht. Die Nachteile des Ursprungskonzeptes hinsichtlich der Ausrichtung eines großen Anteils der Wohneinheiten und des dreieckigen Zuschnitts der Außenbereiche werden vermieden, ohne die zentrale Grundidee des städtebaulichen Entwurfs aufzuheben. Im Zusammenhang mit der bereits hergestellten bzw. im Bau befindlichen Bebauung des näheren Umfelds erscheint der Wunsch nach einem ordnenden Element um so angebrachter.

Die geplanten Höhendifferenzierungen wären nach der planerischen Einbebnung des Geländes durch die Straßenplanung nicht mehr nachvollziehbar. Auf diese wird verzichtet. An ihre Stelle tritt eine Höhendifferenzierung im Maßstab der Einzelgebäude.

Die Dichte der Bebauung und somit die Anzahl der Wohneinheiten kann noch sehr spät im Planungs- und Vermarktungsprozess festgelegt werden. Für jedes einzelne Grundstück kann individuell entschieden werden, ob es bebaut wird oder den jeweiligen Nachbargrundstücken zugeschlagen wird, die so zu Doppel- oder Reihenendhausgrundstücken werden.

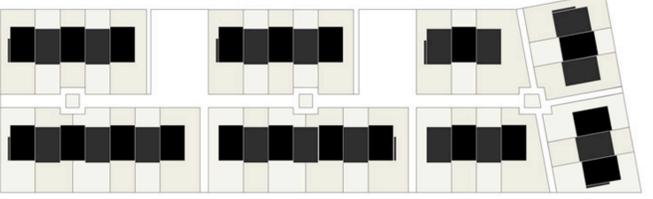
Mit Ausnahme der Gebäude entlang der Baulinie an der Ostseite des Wettbewerbsgebietes erhalten alle Grundstücke und Gebäude die optimale Süd-West-Ausrichtung. Das Konzept erzeugt keine benachteiligten Lagen.

MIN



30

MAX

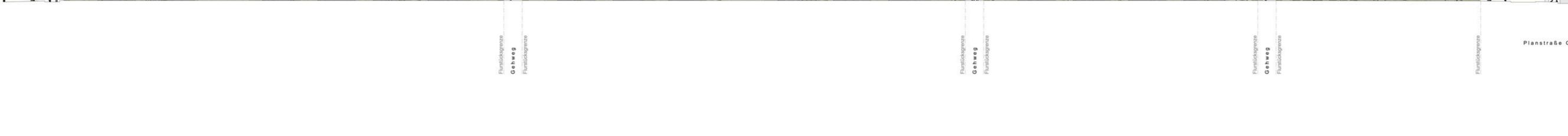


37

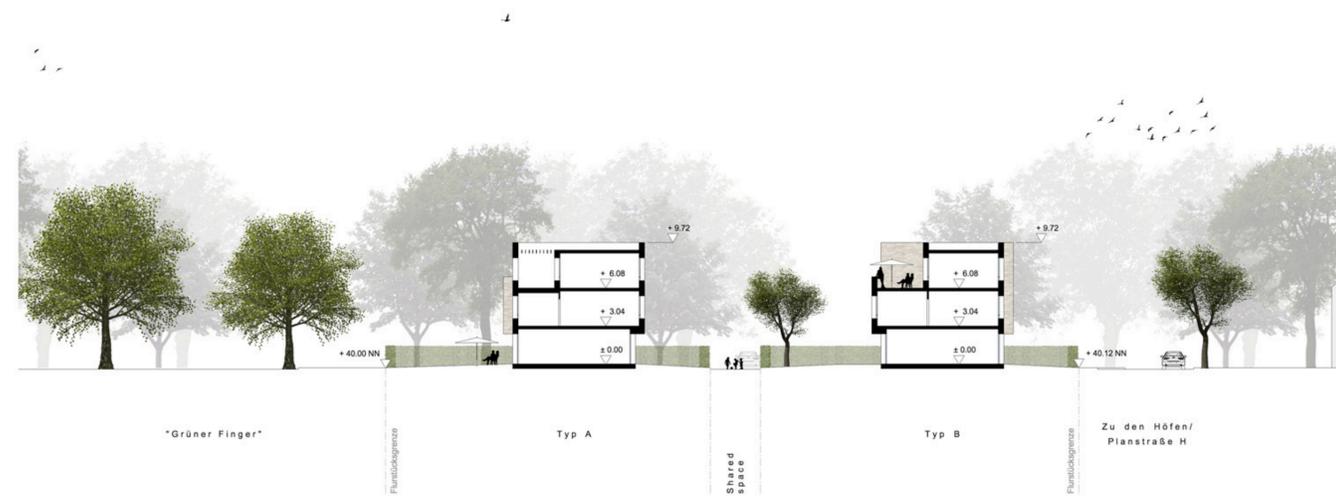




Ansicht Süd 1:200



Erdgeschoss 1:200



Gemeinschaftsanlagen / Erschließung

Das Quartier erhält ein zweites inneres Wegesystem, das neben den beiden zentralen Quartiersplätzen durch kleinere Grünflächen untergliedert wird. Das innere Wegesystem kann befahren werden, bietet aber auch die Möglichkeit, Teilbereiche für den Fahrzeugverkehr zu sperren, um die inneren Bereiche besonders familienfreundlich zu gestalten.

Jedes Grundstück kann per Kfz angefahren werden. Auch bietet jedes Grundstück eine Fläche, die als Stellplatz genutzt werden kann. Für die Gebäudetypen mit Tiefgarage dient diese Fläche als Rampe. Die Stellplätze in den Gemeinschaftsflächen sind daher ein zusätzliches Angebot. Es bestünde die Möglichkeit, einzelne Abschnitte des inneren Erschließungsweges Diese Stellplätze stünden dann den daran gelegenen Häusern zur Verfügung. Da andererseits ggf. mit einem höheren tatsächlichen Stellplatzschlüssel zu rechnen ist, könnten diese alternativ als Zweitwagenstellplätze vermietet werden.



Fassaden

Schon die Baukörperkonstellation selbst generiert im Zusammenhang mit der jeweiligen Himmelsrichtung die wesentlichen Parameter für die Fassade. Während die Eingangsfassaden im Norden und im Osten jeweils als Lochfassaden gestaltet sind, können auf der Südseite auch bandähnliche Fassaden vorgesehen werden, um ein Maximum an Helligkeit zu erreichen. Der Öffnungsanteil kann mit geschlossenen Fassadenelementen individuell festgelegt werden.

Das Konzept für die Fassadengestaltung ist auf diese Weise robust gewählt, so dass durch Variation der Öffnungsbreiten jedes gewünschte Maß an Öffnungen möglich sind, ohne das Gesamtbild zu beeinträchtigen. Selbst nachträgliche Änderungen sind ohne Weiteres vorstellbar.

Als Material wird ein Mauerziegel in weiß-gelblichen Farbtönen vorgeschlagen. Im Zusammenspiel mit der kubischen Formsprache wird so die Balance zwischen der Eleganz zeitgemäßer Architektur und haptischer, traditioneller Qualität gewahrt. Geschlossene Fassadenelemente aus bronzefarbenem Aluminium ergänzen das Materialkonzept um einen kontrastierenden Farbton.



Typ A

Typ B



Ansicht Süd



Ansicht Nord



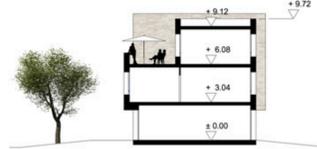
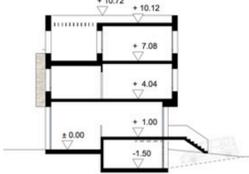
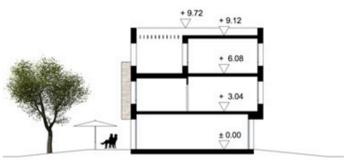
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West



Gebäudetypen

Sämtliche Gebäude basieren auf einem identischen Grundtypus. Dieser erhält als elementare Variation zunächst abwechselnd eine offene Terrasse (Typ B) bzw. eine gerahmte Loggia (Typ A). Das städtebaulich erwünschte Variieren des Gebäudevolumens greift mit dem Bedürfnis nach sichtgeschützten Außenbereichen in idealer Weise ineinander.

Auf jedem Grundstück kann jeder Haustyp errichtet werden, das Abwechseln der jeweiligen Typenreihen A und B sollte aber beachtet werden, um den erwünschten Sichtschutz zu erreichen.

Die Erdgeschossgrundrisse sind als offene Bereiche gestaltet, um trotz der nicht allzu üppigen geforderten Raumgrößen ein Höchstmaß an Großzügigkeit zu erreichen. Küche und Essbereich lassen sich trotzdem selbstverständlich ebenso wie ein Windfang ohne Weiteres abtrennen, um auf Wunsch einen herkömmlicheren Grundriss zu ermöglichen.

Die Obergeschosse beherbergen jeweils die geforderte Anzahl Zimmer in den geforderten Größen.

Modularität / Baukastensystem

Durch Ergänzungen entstehen weitere Variationen, die vor allem Vergrößerungen der Wohnfläche zulassen, ohne das Gesamtbild zu beeinträchtigen. Hierfür bietet sich bei Mittelreihenhäusern die Loggia bzw. der Balkon an, die je nach Bedarf teilweise oder vollständig überbaut werden können. Endreihenhäuser können eine seitliche Erweiterung aller Geschosse erhalten, um die Fläche aller Einzelräume zu vergrößern. Auf der städtebaulichen Ebene sorgen diese Erweiterungen für zusätzliche Abwechslung in den verschachtelten Volumen.

2.OG



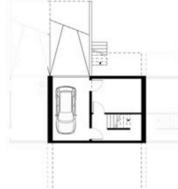
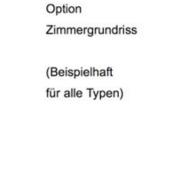
1.OG



EG



UG



Option
Zimmergrundriss

(Beispielhaft
für alle Typen)

Typ A 1

Typ A 2

Typ A 3

Typ A 4

Typ B 1

Typ B 2

Typ B 3

Grundtypus

vergrößerte
Wohnfläche

Maximierte
Wohnfläche

Grundtypus
mit Tiefgarage

Grundtypus

Grundtypus
mit Tiefgarage

Endreihenhaus

143,4 m²

158,5 m²

174,3 m²

143,4 m²

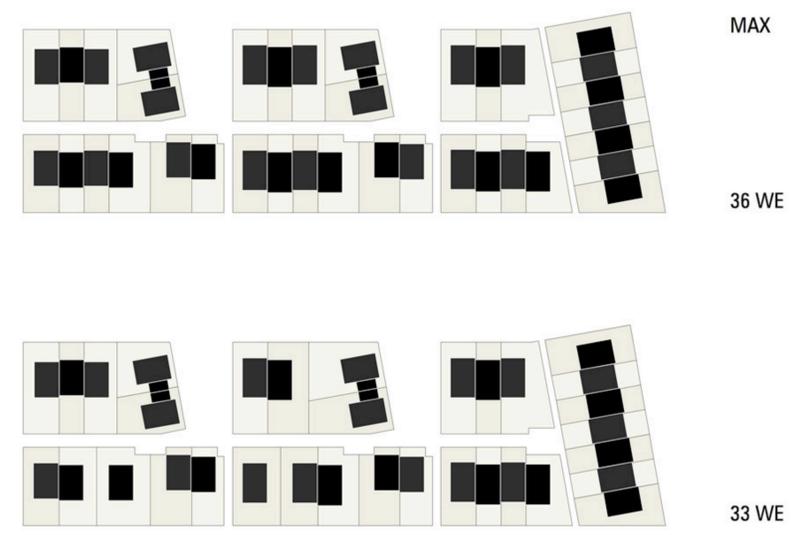
146,3 m²

146,3 m²

155,0 m²

Überarbeitung

Die konsequent gleiche Ausrichtung aller Häuser im ursprünglichen Entwurf führte auf der einen Seite zu durchgehend optimal ausgerichteten Gebäuden, auf der anderen Seite jedoch auch zu einer Rigidität, die nicht in idealer Weise mit dem ebenfalls angestrebten aufgelockerten Quartierscharakter in Einklang zu bringen war. Auch fehlte der unmittelbare Bezug der Gebäude zu den beiden Quartiersplätzen. Mit überschaubaren Abwandlungen der Baukörperkonstellation lässt sich dieser Mangel nahezu vollständig beheben. So werden die jeweils westlich am Platz geplanten Gebäude in einen Winkel gedreht, der die schiefwinklige Gestalt des Bebauungsplanes wieder aufleben lässt, ohne hierbei jedoch schlecht nutzbare, spitzwinklige Restflächen entstehen zu lassen. Die südlich angrenzenden Gebäude werden als Platzwand so nahe wie möglich an die Quartiersplätze gerückt. Die Raumkante zum Grünzug wird durch dieses Versetzen der Hausgruppen aufgelockert, ohne die optische Erweiterung des Grünzugs aufzugeben.



Die Quartiersplätze selbst werden in ihrer Bedeutung als zentrale Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität verstärkt. Es wird eine umfangreichere Bepflanzung vorgesehen, ebenso wie Sitzbänke und Kinderspielmöglichkeiten. Kurzfristiges Parken für Besucher bleibt teilweise möglich.

Im Wettbewerb wurde die im Bebauungsplan vorgesehene, jedoch durch durch Straßenplanung eingeschränkte Höhendifferenzierung vermisst. In der Überarbeitung wird nun ein zusätzlicher zweigeschossiger Haustyp für die Baufelder B und D vorgeschlagen. Er integriert sich problemlos in die bisherigen Typologien und bietet sich zudem aufgrund seiner etwas kleineren Wohnfläche und seines ökonomischen Bautypus als etwas kostengünstigere Erweiterung des Wohnungsangebots an. Im südwestlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes ergibt sich in begrenztem Umfang noch die Möglichkeit, die natürliche Topografie zu nutzen, um die ursprünglich angestrebte Höhendifferenzierung zu erreichen.

Es wird desweiteren vorgeschlagen, dass jedes Gebäude ein Nebengebäude für Fahrräder und Gartengeräte / -möbel etc. erhält. Diese werden ausschließlich am inneren Erschließungsweg platziert, um den angestrebten Charakter der Bebauung entlang der Erschließungsstraße dem Bebauungsplan entsprechend nicht durch Carports oder andere Nebengebäude zu schwächen.



Ansicht Süd 1:200



Erdgeschoss 1:200



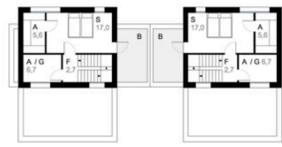
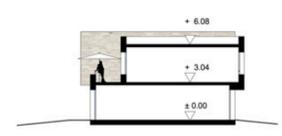
Zusätzliche Haustypen

Typ A 5

Typ B 5

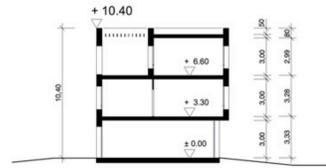
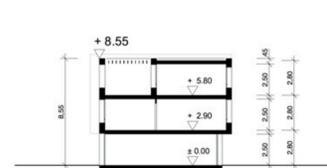
Typ A / B 6

Alternative Höhendifferenzierung



Die im überarbeiteten Entwurf dargestellte Höhenstaffelung durch variierende Geschosshöhen ließe sich alternativ auch durch Variation der Geschosshöhen erreichen. Diese würden in den niedrigeren Gebäudetypen auf 2,50 m lichte Höhe verringert, in den höheren Typen auf z.B. 3,00 m erhöht. Die allein dadurch zu erreichende Differenz von 1,50 m Gebäudehöhe stellt die städtebaulich erwünschte Höhenstaffelung ggf. sogar in eleganterer und subtilerer Weise dar. Im Zusammenhang mit den nun wieder stärker hervorgehobenen topografischen Höhenlagen ergäbe sich ein differenziertes Bild, in dem jede Gebäudegruppe eine eigenständige absolute Höhe erhalten könnte.

Für diese Form der Höhendifferenzierung sind jedoch weiterhin Befreiungen von den Höhenfestlegungen des Bebauungsplanes erforderlich, da die Gebäudehöhe der niedrigeren Haustypen die Festlegung der 8,00 m zwangsläufig immer noch geringfügig überschreitet.



Typ A 5

Typ B 5

Typ A / B 6

Typ A 5

Typ B 5

Typ A / B 6

Grundstypus
2-geschossig

Grundstypus
2-geschossig

Doppelhaus
mit Garage

120,3 m²

120,3 m²

131,6 m²



