

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22926 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



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 REESHOOOP UND MANFRED-
SAMUSCH-STRASSE

SOWIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11
UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80A

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

APRIL 2021

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

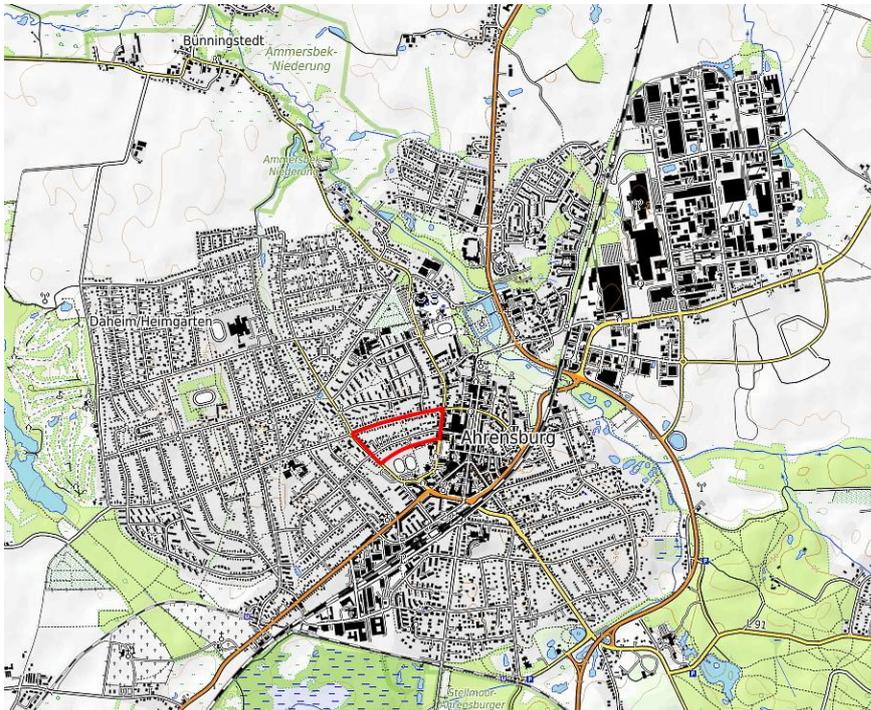
1.	Planungsanlass	4
2.	Historische Entwicklung	4
3.	Bestandsanalyse	6
3.1	Siedlungsstruktur	6
3.2	Gebäudetypologien und Baualter	8
3.3	Bisherige bauliche Höhenentwicklungen	12
3.4	Stadtbild / Stadtgestaltung	13
4.	Bisherige - Nachverdichtungs- aktivitäten	14
4.1	Ausgangssituation	14
4.2	Anbauten	14
4.3	Zusätzliches Gebäude in 2. Reihe	16
4.4	Abriss und Neubau	17
5.	Städtebauliche und planungs- rechtliche Konzeption - Nachver- dichtung	19
5.1	Vorgehensweise - Variantenentwicklung	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	21
6.	Variantenuntersuchung	22
6.1	Vorbemerkung:	22
6.2	Variante A1	23
6.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	23
6.2.1.1	Bereich südlich der Fritz - Reuter Straße.....	23
6.2.1.2	Bereich nördlich der Klaus - Groth - Straße	24
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung - GRZ und bauliche Höhenentwicklung	25
6.3	Variante A2	27
6.3.1	Maß der baulichen Nutzung - GRZ	27
6.4	Variante B	28
6.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	28
6.5	Variante C 29	
6.5.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	29
6.6	Sonstige Festsetzungen bei allen vier Varianten	30
6.6.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien	30
6.6.2	Vorgartenzonen	31
6.6.3	Sonstige Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	31
6.6.4	Straßenverkehrsflächen	32

7.	Übergeordnete Planungen	32
7.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	32
7.2	Flächennutzungsplan	33
7.3	Rechtswirksame Bebauungspläne - Teilaufhebungen	34
8.	Umweltbericht	35
9.	Lärmschutzgutachten	35

1. Planungsanlass

Planungsanlass und -ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 B ist die zukünftige Festschreibung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im zentralen Stadtkernbereich der Stadt Ahrensburg auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die zentralen besonderen Gebietsmerkmale des Plangeltungsbereichs sind einerseits die Lagegunst im zentralen Bereich der Stadt, direkt westlich des eigentlichen Stadtkerns sowie nordwestlich des Rathauses und andererseits die in Teilbereichen des Plangeltungsbereichs vorhandene äußerst geringe bauliche Dichte.

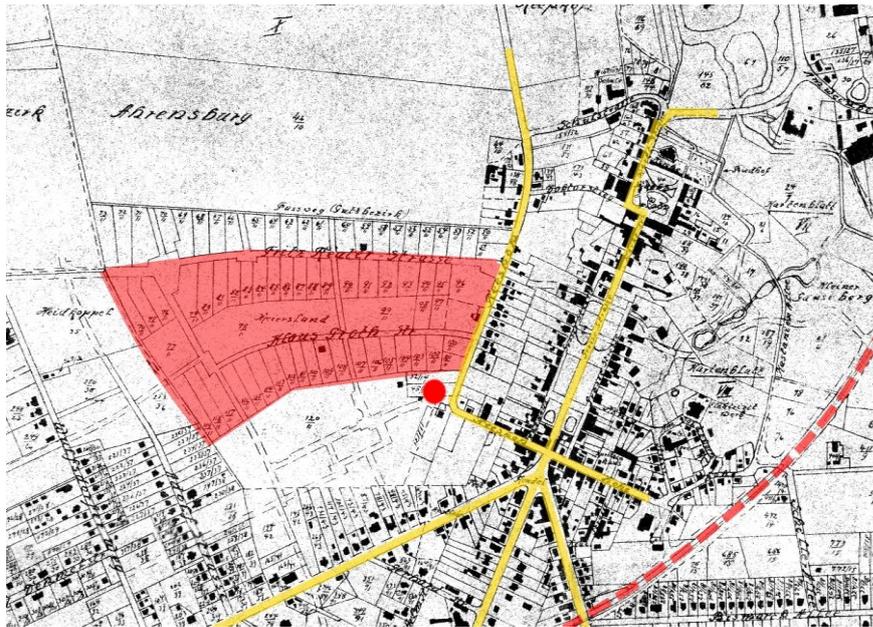


Übersichtsplan mit Lage des Plangeltungsbereichs, ohne Maßstab (Quelle: opentopomap)

Der Bereich zwischen der Fritz-Reuter-Straße (im Norden), dem Reeshoop / der Manfred-Samusch-Straße (im Osten), den baulich genutzten Grundstücken südlich der Klaus-Groth-Straße sowie der Stormarnstraße (im Westen) ist durch diese Straßen auch verkehrlich und technisch erschlossen. Die bestehenden Grundstücke sind ausnahmslos baulich genutzt. Bis auf äußerst wenige Ausnahmen ist der Planbereich durch eine reine Wohnnutzung geprägt.

2. Historische Entwicklung

Ursprüngliche Planungen für die Erschließung des Geländes wurden bereits vor dem Ersten Weltkrieg entwickelt. Die eigentliche Erschließungsmaßnahme selbst sowie die ersten wenigen baulichen Entwicklungen wurden dann in der Weimarer Republik zwischen Hyperinflation (1923) und Massenarbeitslosigkeit (1929/1930) durchgeführt.

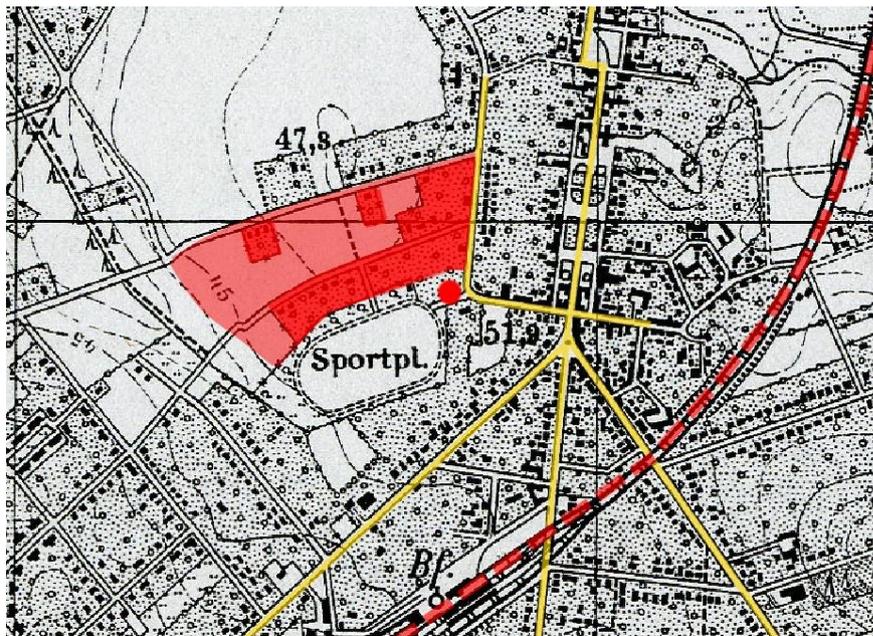


Erschließungs- und Parzellierungsplan um 1900, ohne Maßstab
Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinie und Standort des heutigen Rathauses sind farbig markiert

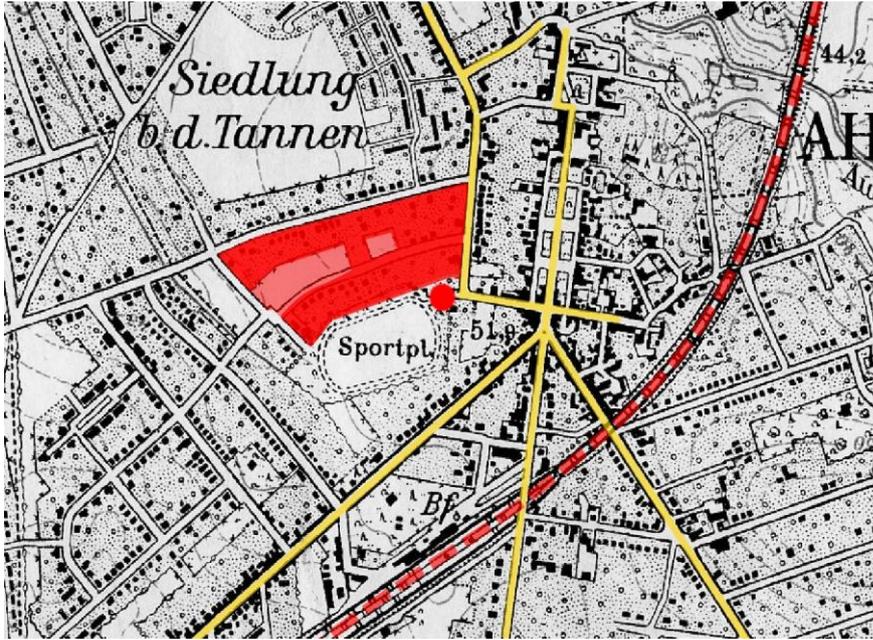
Der eigentliche Hauptentwicklungsschub für das Plangebiet erfolgte dann jedoch erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges. So sind die baulichen Anlagen sowie die architektonische Ausgestaltung der zentralen Bereiche des Plangebietes der Wiederaufbauphase und deren Gestaltungselemente, zuzuordnen.

Überwiegend finden sich daher eingeschossige Siedlungshausformen mit steil geneigtem Dach, dass aufgrund der baulichen Höhenentwicklung häufig auch genutzt werden kann.

Der endgültige Abschluss der Gesamterschließung bzw. komplette Nutzung aller Grundstücke erfolgte erst in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts.



Bauliche Entwicklung (dunkelrot) um 1936, ohne Maßstab



Bauliche Entwicklung um 1955 (dunkelrot), ohne Maßstab

3. Bestandsanalyse

3.1 Siedlungsstruktur



Bestandsplan - Bastrukturen, ohne Maßstab

Die wesentlichen zentralen Bereiche des Plangebietes sind geprägt durch eine weitgehende Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss (zuzüglich Dachgeschossnutzung) und überwiegend sehr schmalen und tiefen Grundstücken.

In den Übergangszonen im Osten zu den zentralen Innenstadtbereichen an der Straße Reeshoop und Manfred - Samusch - Straße sind jedoch dichtere Baustrukturen entstanden. Hier finden sich auch auffallend viele Nichtwohnnutzungen - eine Tankstelle im Kreuzungsbereich Reeshoop / Fritz - Reuter - Straße und nördlich der Stadtbibliothek ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen. Darüber hinaus finden sich in der Klaus - Groth - Straße weitere Nichtwohnnutzungen wie Arzt- und Therapiepraxen und sonstige Dienstleister.

Aktuelle wohnbauliche Nachverdichtungen sind auch in der Stormarnstraße zwischen Fritz - Reuter - Straße und Klaus - Groth - Straße umgesetzt worden. Hier jedoch ausschließlich durch mehrgeschossige Geschosswohnungsgebäude in ansprechender Architektur.

Der nördliche Kreuzungsbereich Stormarnstraße / Klaus Groth Straße ist geprägt durch Geschosswohnungsgebäude der 50er / 60er Jahre des letzten Jahrhunderts.



Bestehende und fehlende Vorgartenzonen, ohne Maßstab

Weiteres auffallendes städtebauliches / gestalterisches Element ist das fast durchgehende Vorhandensein von typischen Vorgartenzonen in unterschiedlichen Tiefen und in Teilen von großen Gartenbereichen (ursprünglich sicher als Nutzgärten konzipiert) in den je-

weiligen rückwärtigen Grundstücksflächen



Hauptgartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, ohne Maßstab

3.2 Gebäudetypologien und Baualter



Errichtete Gebäude - Siedlungshäuser - bis Ende der sechziger Jahre, ohne Maßstab



Die bis Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts errichteten Wohngebäude sind ausnahmslos eingeschossig mit Dachnutzung (steiles Satteldach) ausgeführt. Überwiegend stehen die Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße. Es überwiegen Backsteinfassaden teilweise mit leichter Ornamentik, jedoch sind untergeordnet auch Putzfassaden vorhanden.



Großvolumigere Einzelhäuser, errichtet zwischen 1960 und 1980, ohne Maßstab



Die errichteten Wohngebäude (Einfamilienhäuser), die zwischen 1960 und 1980 errichtet wurden, besitzen eine deutlich größere Grundfläche als die zeitlich vorher gebauten Siedlungshäuser.

Die Gebäude sind eingeschossig errichtet mit zusätzlichem genutzten Sattel oder Walmdach. Überwiegend stehen auch diese Gebäude giebelständig zur Erschließungsstraße.

Fassadenmaterialien sind uneinheitlich, Backsteinfassaden dominieren hier nicht mehr das Erscheinungsbild.



Neubauten ab 2000 (die ältere Gebäude ersetzen)





Auf einigen wenigen Grundstücken erfolgte auch die Errichtung von neuen Wohngebäuden (mit vorausgehendem Abriss alter baulicher Anlagen).

Diese Wohngebäude sind ausnahmslos zweigeschossig, mit verhältnismäßig großer Grundfläche und sind geprägt durch weitgehend flachgeneigte Walmdächer (ohne Nutzungsmöglichkeiten).



Geschosswohnungsgebäude im Plangebiet (violett vor dem Jahr 2000, rot nach dem Jahr 2000), ohne Maßstab





Die bestehenden Geschosswohnungsgebäude umfassen in der Regel drei Vollgeschosse, wobei die jüngst umgesetzten baulichen Anlagen durch einen Flachdachabschluss geprägt sind. Standorte dieser verdichteten Bauweise sind ausschließlich Bereiche an der Stormarnstraße bzw. am Reeshoop.

3.3 Bisherige bauliche Höhenentwicklungen



Bauliche Höhenentwicklung mit Angaben zu den Vollgeschossen und Dachgeschossen, ohne Maßstab

Die bestehenden baulichen Höhenentwicklungen korrespondieren grundsätzlich mit den bereits dargestellten Gebäudetypen.

Dreigeschossige Gebäude, und diese ausformuliert als Geschosswohnungsbau, finden sich ausnahmslos an den östlichen und westlichen Plangebietsrändern, also an der Stormarnstraße sowie an der Straße Reeshoop, beide zugleich auch Hauptverkehrsstraßen der Stadt Ahrensburg.

Mit Ausnahme einer Reihenhauserzeile an der Straße Reeshoop sind

wenige zweigeschossige Gebäude (als Neubau für abgerissene ältere Bausubstanz) neu errichtet worden. Ebenso finden sich einige wenige Anbauten an eingeschossigen baulichen Anlagen, die ein- bis zweigeschossig ausgeführt worden sind.

Der sonstige sehr überwiegende Bereich des Plangebietes ist ausschließlich eingeschossig mit Dachnutzung entwickelt worden.

3.4 Stadtbild / Stadtgestaltung

Aufgrund der historischen Entwicklung über nahezu ein Jahrhundert, finden sich im Plangebiet Teilbereiche die bis heute ihre auffallende Homogenität und Einheitlichkeit bewahren konnten.

Dies betrifft insbesondere Teilabschnitte der Fritz - Reuter - Straße und untergeordnet auch kleinere Bereiche an der Klaus - Groth - Straße.



Fassadenabwicklung in der Fritz - Reuter - Straße Nr. 9 bis 19



Fritz - Reuter - Straße von Norden (Quelle: googleearth)

In Zusammenspiel mit den erhaltenen und erhaltenswerten einheitlichen Vorgartenzonen und insbesondere der Baumreihe in der Fritz - Reuter - Straße, erreicht insbesondere der oben dargestellte Bereich an der Fritz Reuter Straße eine auffallende und merkbare stadträumliche und stadthistorische Ensemblewirkung.

4. Bisherige - Nachverdichtungsaktivitäten

4.1 Ausgangssituation

Aufgrund der historischen Entwicklung und der daraus resultierenden Situation, dass relativ kleine Wohngebäude auf großen Grundstücken errichtet wurden, wird in Teilbereichen des Bebauungsplanes nur eine äußerst geringe bauliche Dichte erreicht. Bei einigen Grundstücken liegt die Grundflächenzahl (GRZ) unter 0,1 und entspricht somit eher Dichtewerten im ländlichen Raum, jedoch nicht einem Dichtewert eines Mittelzentrums in seinen zentralen Ortslagen.

Da darüber hinaus die „kleinen“ Wohngebäude (Siedlungshäuser) in ihrer Flächengröße nicht den heutigen Wohnansprüchen entspricht, sind bereits im Bestand unterschiedliche Nachverdichtungs - Aktivitäten durchgeführt worden:

- Anbauten (überwiegend an den Rückseiten, untergeordnet auch an den Gebäudeseiten und Gebäudefronten)
- Zusätzliche Gebäude in 2. Reihe
- Abriss von Altsubstanz und Ersatz durch ein neues Wohngebäude (Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen)
- Abriss von Altsubstanz und Ersatz durch großvolumige Geschosswohnungsgebäude

4.2 Anbauten



Standorte der Nachverdichtung durch Anbauten, ohne Maßstab



Anbauten als einfachste Nachverdichtungsmöglichkeit wurden vorwiegend an den rückwärtigen Fassaden der bestehenden Gebäude umgesetzt. In Abhängigkeit zur Grundstücksbreite und zu den Belichtungsmöglichkeiten (Ausrichtung nach Süden), findet sich diese Form der Nachverdichtung vorwiegend an der Fritz - Reuter - Straße.

Teilweise wurden die Neubauten auch mit zwei Geschossen mit Flachdachabschluss ausgeführt. Da diese jedoch vom öffentlichen Raum weggerückt sind, fügen sich diese baulichen Erweiterungen gestalterisch durchaus in das hier vorhandene homogene Stadtbild ein.

Auch seitliche Neubauten sind vorhanden, die jedoch eingeschossig ausgeführt worden sind. Diese Anbauvariante wird hier jedoch durch die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO (mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen) eingeschränkt. Viele Grundstücke sind für diese Anbauform zu schmal.

4.3 Zusätzliches Gebäude in 2. Reihe



Standorte der Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude in 2. Reihe mit „Pfeilkopf-Erschließungen, ohne Maßstab



Standort nördliche Klaus - Groth - Straße, Quelle: googleearth

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefen, nördlich der Klaus - Groth - Straße, ergaben sich hier die Möglichkeiten zusätzliche Ge-

bäude in zweiter Reihe zu errichten.

Die zusätzlichen Gebäude sind in ihrer Grundfläche ähnlich groß wie die bestehenden, älteren Wohngebäude direkt an der Klaus - Groth - Straße, jedoch ausschließlich auch mit einem Vollgeschoss mit nutzbarem Dachgeschoss ausgebildet.

Die nach Süden orientierten Frei- und Gartenflächen der zusätzlichen Gebäude sind hier sehr klein bemessen (aufgrund der Teilung der Grundstücke) und werden hier durch die älteren bestehenden Gebäude an der Klaus Groth Straße zusätzlich auch verschattet.

Durch die Teilung der Grundstücke und den gewählten „Pfeifenkopf“ - Erschließungen ist diese Erschließung merkbar aufwendig und flächenverbrauchend.

Erweiterungen (Nachverdichtungen) durch direkte Anbauten an die bestehenden Hauptgebäude wurden hier nicht gewählt, da diese nur nördlich der bestehenden Gebäude hätten umgesetzt werden können. Aufgrund der dann zu erwartenden schlechten Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wurde in diesem Bereich die Nachverdichtungs - Variante durch ein zusätzliches alleinstandendes Einzelhaus gewählt und umgesetzt.

4.4 Abriss und Neubau



Standorte der Nachverdichtung durch Abriss und Neubau, ohne Maßstab



Neben den Nachverdichtungsvarianten, bei denen das ursprüngliche Hauptgebäude bestehen bleibt, sind im Plangebiet auch neue Gebäude entstanden, die das ursprüngliche Hauptgebäude ersetzen.

In den zentralen Bereichen wurden dabei ehemalige Einfamilienhäuser durch neue Einfamilienhäuser ersetzt. Weitgehend wurden hier auch die ehemaligen Standorte (Bezug zum Straßenraum unter Einhaltung von Vorgartenzonen) der abgerissenen Gebäude eingehalten, jedoch sind in der Regel größere Grundflächen gewählt worden.

An der Stormarnstraße wurden jedoch wohl ehemalige Einfamilienhäuser durch Geschosswohnungsgebäude mit einer deutlich höheren Anzahl von Wohneinheiten ersetzt. Auch die bauliche Höhenentwicklung wurde merkbar vergrößert - drei Vollgeschosse mit teilweise zusätzlichem Staffelgeschoss. Stellplätze wurden hier in Tiefgaragen nachgewiesen.

5. Städtebauliche und planungsrechtliche Konzeption - Nachverdichtung

5.1 Vorgehensweise - Variantenentwicklung

Die städtebaulichen Untersuchungen zur Nachverdichtung beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit den Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere mit der Wahl der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise.

Einerseits sollen durch die Festlegung bestimmter Nutzungskategorien, in diesem Fall Urbanes Gebiet -MU- und Allgemeines Wohngebiet -WA-, bestimmte Nutzungszonen, insbesondere im Übergang zu den eigentlichen Kernstadtbereichen, definiert werden. Einhergehend damit werden auf Grundlage dieser festgelegten Baugebiete auch differenzierte maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt werden.

Im Sinne dieser Nachverdichtungsüberlegungen bekommen deshalb die maximal zulässige GRZ im Zusammenspiel mit Festlegungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der baulichen Höhenentwicklung eine besondere Bedeutung für die Intensität der Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Zentrales planungsrechtliches Element zur Steuerung der stadträumlichen und stadtgestalterischen Ziele ist darüber hinaus jedoch die Festlegung der Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen.

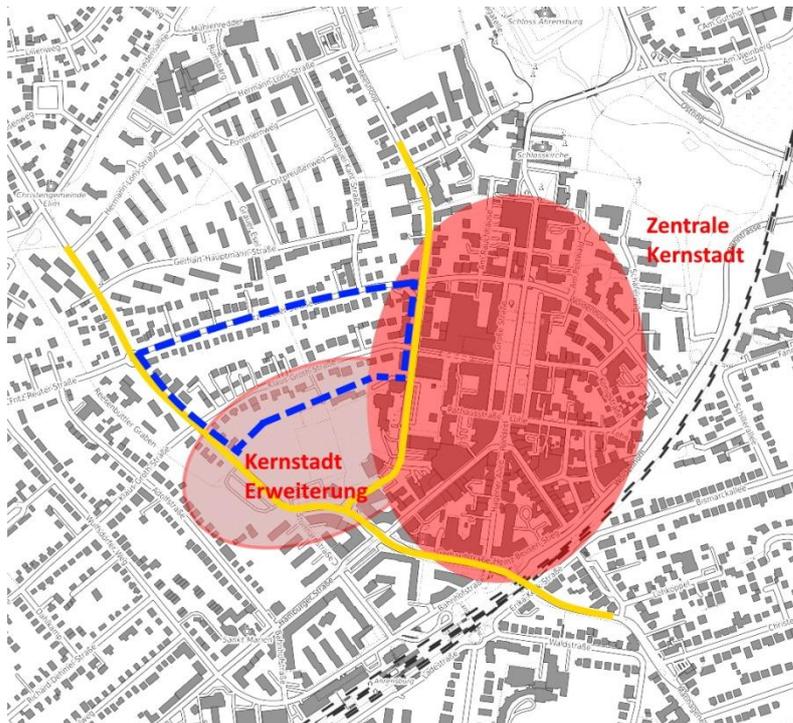
Hierbei werden die oben genannten unterschiedlichen Nutzungszonen differenziert behandelt. Die zentralen Bereiche südlich der Fritz - Reuter - Straße und nördlich der Klaus - Groth - Straße sollen dabei im Wesentlichen ihre stadträumliche Struktur beibehalten - Wahrnehmung als Einzelhausstruktur unter Beibehaltung der Grundstücksparzellierung. Überlegungen zur Nachverdichtung erfolgen hier vornehmlich über unterschiedliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf der gesamten Tiefe der Grundstücke selbst.

Die Randbereiche des Plangeltungsbereichs im Übergang zu den Kernstadtbereichen (im Osten und Süden) bzw. aufgrund der Lage an Hauptverbindungsstraßen (ebenfalls im Osten sowie im Westen) werden weitgehend als Urbanes Gebiet festgesetzt - mit unterschiedlichen Festsetzungen zu den zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten (auch über mehrere bestehende Grundstücke hinweg), festgesetzt.

Die gewählte Art der überbaubaren Grundstücksflächen regelt hier indirekt auch die Struktur der Grundstücksparzellierung. Bei sogenannten Einzelbaukörperfestsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die Einzelhausstruktur bzw. die historische Grundstückszuschnitte erhalten.

Bei Festlegung von sogenannten „Baubändern“ bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen besteht hier die Möglichkeit auch großflächigere Gebäude über zwei oder mehrere bestehende Grundstücke zu errichten. Damit wird auch eine Auflösung der bisherigen Grundstückszuschnitte in diesen Bereich bewusst in Kauf genommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung



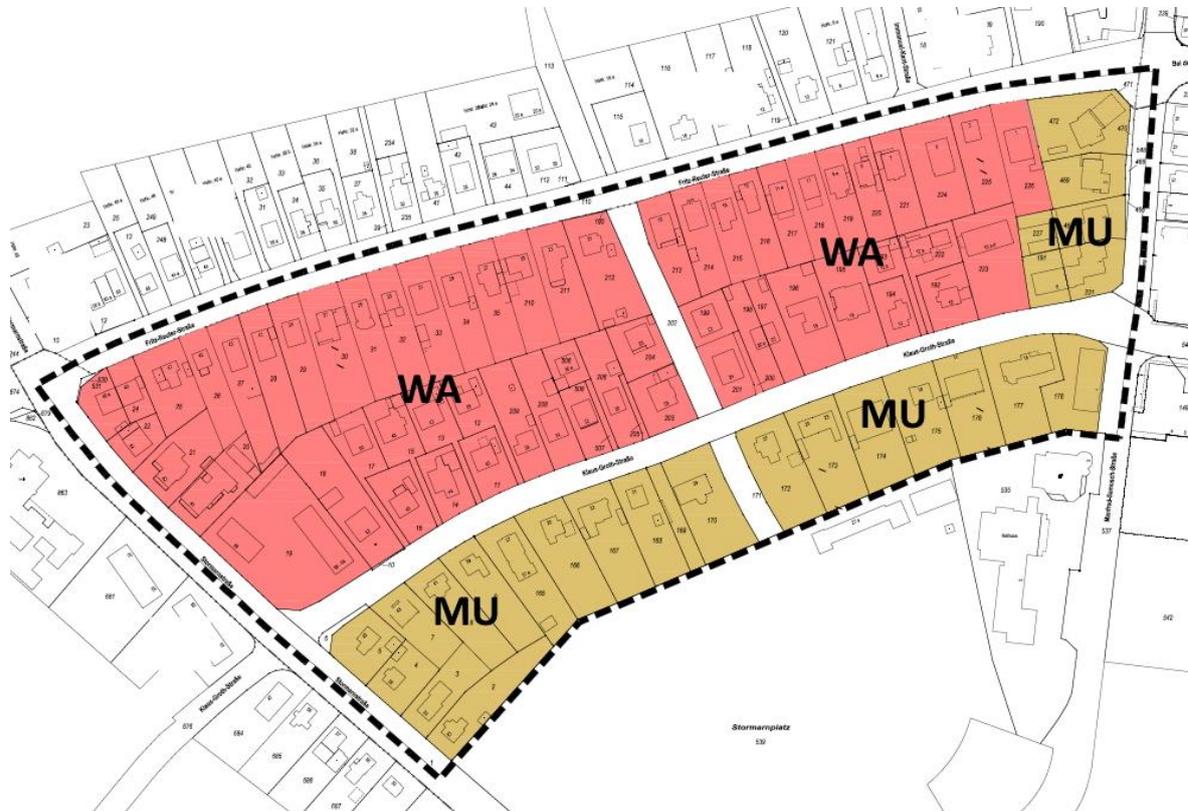
**Schematische Darstellung:
Zentrale Kernstadt und Stadtkernerweiterung, Hauptverbindungsstraßen (gelb),
Plangeltungsbereich (blau), ohne Maßstab**

Grundlage für die Festlegung der Art der baulichen Nutzung ist die differenzierte stadtfunktionale und stadträumliche Betrachtung und Bewertung der unterschiedlichen Bereiche des Plangebiets, insbesondere aufgrund der Lage zu den zentralen Kernstadtbereichen und der Lage an Hauptverbindungsstraßen.

Daher bekommen die Bereiche des Plangeltungsbereichs, die am Reeshoop und an der südlichen Stormarnstraße liegen sowie die Bereiche südlich der Klaus - Groth - Straße eine besondere Bedeutung als Übergangszonen zwischen Kernstadtbereich (und seiner langfristigen Weiterentwicklung - bisher Sportflächen) und der sonstigen wohnbaulichen Siedlungsbereiche.

Diese Bereiche werden planungsrechtlich als Urbanes Gebiet -MUGem. § 6a BauNVO ausgewiesen und stellen damit planungsrechtliche eine „Zwischenzone bzw. Vermittlungszone“ zwischen den Kerngebieten der Stadt (-MK-) und den sonstigen überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsbereichen dar. Hier existieren bereits Praxen, kleinere Betriebe sowie weitere Dienstleister. Diese Nutzungsstruktur soll hier stabilisiert und weiter entwickelt werden, um

hier die Kernstadt und deren Randbereiche nutzungsmäßig und stadtentwicklungsplanerisch zu stärken.



Gewählte Baugebiete gem. BauNVO für alle Varianten, (ohne Maßstab)

Diese Festlegung der Baugebietskategorien wird in allen dargestellten städtebaulichen Varianten zur Nachverdichtung beibehalten, da hier die stadtstrukturelle Lage und nutzungsmäßige Einschätzung des Plangeltungsbereichs unabhängig von Überlegungen zu den unterschiedlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Untersuchungsvarianten durch unterschiedliche Festsetzungen zur GRZ, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch max. zulässige Gebäudehöhen definiert.

Stadtgestalterische Aspekte (insbesondere: „wo darf gebaut werden“) werden durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen - als „Baukörperfestsetzungen“ für einzelne Grundstücke oder sogenannte „Baubänder“ über mehrere Grundstücke geregelt.

Darüber hinaus wird, mit Ausnahme des Bereichs am Reeshoop / Manfred - Samusch - Straße (hier wird geschlossene Bauweise ausgewiesen), grundsätzlich die offene Bauweise, und tlw. nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Somit sind hier grundsätzlich nur Einzel-

häuser mit einer max. Länge von 50 m zulässig, auch dann wenn die überbaubaren Grundstücksflächen eine größere Längenausdehnung haben.

6. Variantenuntersuchung

6.1 Vorbemerkung:

Insgesamt sind vier Varianten (A1, A2, B und C) zu Nachverdichtungsmöglichkeiten entwickelt worden. Im nachfolgenden wird insbesondere die Variante A1 ausführlich behandelt und dargestellt und die getroffenen Festsetzungen erläutert und begründet.

Die Erläuterungen zu Variante A2, B und C konzentrieren sich dann nachfolgend nur auf die planungsrechtlichen und städtebaulichen Änderungen im Vergleich zur Variante A1.

Nach der Variantenbetrachtung werden die planungsrechtlichen Parameter erläutert, die bei allen Varianten gleich sind -u.a. Baulinien, Baugrenzen, Vorgartenzonen, Straßenverkehrsflächen.

6.2 Variante A1



**Plandarstellung Variante A1 (ohne Maßstab)
(der Plan ist als eigenständiges Dokument dieser Begründung beigelegt)**

6.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

6.2.1.1 Bereich südlich der Fritz - Reuter Straße

Variante A1 zeigt in den zentralen Bereichen des Plangebiets - südlich der Fritz - Reuter - Straße und nördlich der Klaus - Groth - Straße Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Anbauten und Neubauten im Rahmen der gewählten überbaubaren Grundstücksflächen auf.

Im Bereich südlich der Fritz - Reuter - Straße wurden je bestehendem Grundstück sehr tiefe einzelne „Baufenster“ festgelegt, die entweder Anbauten an die bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen (diese Nachverdichtungs - Variante wurde hier bereits an einigen Gebäuden durchgeführt) oder wahlweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch neue Gebäude ermöglichen, die vom öffentlichen Raum kaum einsehbar sind.

Durch die Wahl von einzelnen „Baufenstern“ je Grundstück wird hier prinzipiell die historisch gewachsene Struktur der Grundstückszuschnitte gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen hier auch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (3,0 m). Da hier eine Vielzahl von Grundstücken relativ schmal ist (die geringsten Grundstücksbreiten betragen tlw. 14,0 m), können hier auch die möglichen „Nachverdichtungsbauten“ abzgl. der beiden einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen (2 x 3,0 m) nur „schmal“

errichtet werden - tlw. entsprechend nur mit einer Gebäudebreite von 8,0 m.

Die Anzahl der Grundstückszufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) muss hierbei nicht grundsätzlich geändert werden - favorisiert werden sollte hier daher eine gemeinsame Zufahrt für das Bestandsgebäude und für ein zweites neues Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.

6.2.1.2 Bereich nördlich der Klaus - Groth - Straße

Der zentrale Bereich nördlich der Klaus - Groth - Straße ist aufgrund der Ausrichtung nach Süden (zur Erschließungsstraße) anders zu bewerten und konzeptionell zu behandeln.

Der historische Standort der Einzelhäuser ist hier der südliche Grundstücksbereich, direkt nördlich der Klaus - Groth - Straße (unter Berücksichtigung einer Vorgartenzone) mit freien Grundstücksflächen in den nördlichen Grundstücksbereichen.

Aufgrund von Belichtungs- und Besonnungsaspekten ist hier eine direkte Anbaumöglichkeit an die bestehenden baulichen Anlagen (an der Nordseite der Gebäude) städtebaulich nicht empfehlenswert.

Dies wurde auch bei den bisher schon durchgeführten Nachverdichtungen (2. einzeln stehendes Einzelhaus) berücksichtigt und wird hier durch die Variante A1 aufgegriffen.

Es werden daher in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zweite Reihe einzelner Baufenster ausgewiesen. Im Bestand sind die bestehenden Gebäude in zweiter Reihe durch sogenannte „Pfeifenkopf“ - Erschließungen an die Klaus - Groth - Straße angebunden. Insoweit erfolgte hier eine reale Teilung der Grundstücke.

Zukünftige Erschließungen der rückwärtigen Bereiche können (so weit es nicht zu einer realen Trennung der Grundstücke kommt) jedoch auch über schon bestehende Zufahrten erfolgen.

In den bisher erläuterten Bereichen wird in Anlehnung an die Ausweisung von einzelnen Baufenstern je Grundstück die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird hier die offene Bauweise weiter eingeschränkt - zulässig sind hier nur Einzelhäuser. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit hier ausgeschlossen.

In den Randbereichen des Plangeltungsbereichs - also in den ausgewiesenen Urbanen Gebieten am Reeshoop / Manfred - Samsch - Straße, südlich der Klaus - Groth - Straße und östlich der Stormarnstraße (im nördlichen Teilbereich ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt), werden keine einzelnen Baufenster ausgewiesen, sondern sogenannte zusammenhängende „Baubänder“ über mehrere Grundstücke hinweg.

Dies ermöglicht hier (soweit die unterschiedlichen Grundeigentümer sich hierzu verständigen können) eine deutlich markantere Bebauung entlang der oben genannten Straßen.

Ergänzend, im Übergang zur Kernstadt der Stadt Ahrensburg, wird in den urbanen Gebieten am Reeshoop / Manfred - Samusch - Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt, in der auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In den sonstigen Bereichen der zusammenhängenden „Baubänder“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind auch hier markantere und längere Gebäudefronten möglich, jedoch nur bis zu einer maximalen Länge von 50 m. Eine Einschränkung der offenen Bauweise erfolgt hier nicht, insoweit sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Dies ermöglicht hier eine bessere Grundstücksausnutzung, auch wenn eine eigentumsmäßige Zusammenlegung von Grundstücken nicht erfolgt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung - GRZ und bauliche Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt über die Festsetzungen der Grundflächenzahl - GRZ -, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer textlichen Regelung zur maximal zulässigen baulichen Höhenentwicklung in Meter in Abhängigkeit zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Um adäquate städtebauliche Raumkanten gegenüber dem Innenstadtbereich sowie zur Stormarnstraße zu ermöglichen, werden hier auch entsprechend der ausgewiesenen Baugebiete höhere GRZ - Werte festgesetzt. In den Urbanen Gebieten entlang des Reeshoop / Manfred - Samusch - Straße wird eine GRZ von 0,8 ausgewiesen. In den sonstigen Urbanen Gebieten südlich der Klaus - Groth - Straße und östlich der Stormarnstraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet östlich der Stormarnstraße (nördlicher Teilbereich) wird eine GRZ von 0,5 ausgewiesen. Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen hier auch den Zielsetzungen einer zentrumsnahen, innerstädtischen Verdichtung.

In den Bereichen am Reeshoop / Manfred - Samusch - Straße werden damit korrespondierend drei Vollgeschosse als Höchstmaß ausgewiesen (zulässig sind somit drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss / Staffelgeschoss). Im urbanen Gebiet südlich der Klaus Groth Straße (also im südlich gelegenen zentralen Bereich des Plangeltungsbereichs) mit nördlich angrenzender Einzelhausbebauung, werden nur zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (zulässig sind hier zusätzlich auch ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss). Einerseits gewährleistet dies homogene baulich / räumliche Übergänge zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen, andererseits können jedoch auch stadträumlich wirksame Raumkanten gegenüber dem südlich gelegenen Stormarnplatz ausgebildet werden.

In den zentralen Bereichen des Plangeltungsbereichs (ausgewiesene Allgemeine Wohngebiete südlich der Fritz - Reuter - Straße und nördlich der Klaus - Groth - Straße) wird das Höchstmaß des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft - festgesetzt wird hier eine GRZ von 0,4 sowie eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit. Dies ermöglicht hier ebenfalls sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten, jedoch unter Beibehaltung und Sicherung der bestehenden Einzelhausstrukturen.

Durch eine textliche Festsetzung wird auch hier die bauliche Höhenentwicklung im Plangeltungsbereich geregelt: bei einer festgesetzten maximal zulässigen Zweigeschossigkeit beträgt die zulässige maximale bauliche Höhe 9,50 m, bei einer festgesetzten maximal zulässigen Dreigeschossigkeit beträgt die zulässige maximale bauliche Höhe 12,50 m.

6.3 Variante A2



**Plandarstellung Variante A2 (ohne Maßstab)
(der Plan ist als eigenständiges Dokument dieser Begründung beigelegt)**

Die Variante A2 unterscheidet sich von Variante A1 nur in Teilbereichen bezüglich unterschiedlich festgesetzter GRZ - Werte. Die sonstigen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zulässige bauliche Höhenentwicklung) sind identisch mit den Festsetzungen der Variante A1.

6.3.1 Maß der baulichen Nutzung - GRZ

In den zentralen Bereichen des Plangeltungsbereichs (Allgemeine Wohngebiete südlich der Fritz - Reuter - Straße und nördlich der Klaus - Groth - Straße sowie im Urbanen Gebiet südlich der Klaus - Groth - Straße) wurden geringere GRZ - Werte ausgewiesen.

Für die genannten Bereiche wurde eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies würde planerisch die bestehende homogene Einzelhausstruktur zwar besser gewährleisten, jedoch sind insbesondere im urbanen Gebiet südlich der Klaus - Groth - Straße nur sehr eingeschränkte Nachverdichtungsmöglichkeiten (hier im zentralen Innenstadtbereich angrenzend zum Stormarnplatz) umsetzbar.

6.4 Variante B



Plandarstellung Variante B (ohne Maßstab)
(der Plan ist als eigenständiges Dokument dieser Begründung beigelegt)

6.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Variante B unterscheidet sich im Vergleich zur Variante A1 nur in den Ausweisungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen südlich der Fritz - Reuter - Straße.

Um hier eine homogenere Bebauungsstruktur zu erzwingen, wurden hier je Grundstück zwei „Baufenster“ festgesetzt. Das straßenständige Baufenster berücksichtigt dabei die bestehenden baulichen Anlagen, das zweite südlich gelegene Baufenster ermöglicht ein zweites Gebäude, das dann jedoch grundsätzlich mit 6 m Abstand zu dem zu den nördlich gelegenen Bestandsgebäude errichtet werden kann.

Dadurch werden zwar sehr langegezogene, schmale Baukörper verhindert, jedoch sind Zwischenlösungen (wie bei Variante A1 und A2 möglich) dann kaum mehr möglich.

Je nach baulich bereits umgesetzter Größe der straßenständigen Bestandsgebäude, sind hier im geringeren Umfang zusätzlich auch Anbaumöglichkeiten an den rückwärtigen Fassaden gegeben.

Die sonstigen Festsetzungen im Vergleich zu Variante A1 werden hier unverändert beibehalten.

6.5 Variante C



**Plandarstellung Variante C (ohne Maßstab)
(der Plan ist als eigenständiges Dokument dieser Begründung beigelegt)**

6.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Variante C zeigt weitere Alternativen für rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten südlich der Fritz - Reuter - Straße und südlich der Klaus - Groth - Straße auf.

Südlich der Fritz - Reuter - Straße werden in der 2. Baureihe sogenannte „Baubänder“ als zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die einzelnen Baufenster entlang der Fritz - Reuter Straße werden hier jedoch beibehalten, sind jedoch räumlich nicht mit den südlich angrenzenden „Baubändern“ verbunden.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden daher auch unterschiedlich getroffen: entlang der Fritz - Reuter - Straße wird die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig ausgewiesen, dies entspricht auch der Struktur der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den „Baubändern“ in zweiter Reihe wird nur die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind hier grundsätzlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und auch Reihenhäuser zulässig. Dieser öffnet hier die Möglichkeit u.a. zwei Doppelhaushälften auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten und ergibt dadurch auch optimere Baumöglichkeiten, da teilweise auf notwendige einzuhaltenen Abstandsflächen verzichtet werden kann. Dies gilt auch bei

der möglichen Errichtung von Reihenhäusern.

Durch eine zusammenhängende Bebauung im rückwärtigen Bereich wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht beeinträchtigt, da diese von der öffentlichen Straßenseite aus kaum einsehbar sind. Außerdem kann damit die Anzahl der Zufahrten reduziert werden.

Vergleichbares gilt auch für die ausgewiesenen Baubänder in den Bereichen der Urbanen Gebiete südlich der Klaus - Groth - Straße.

Durch diese Aufteilung / Zonierung der überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzlich auch interne nicht überbaubare Zonen geschaffen, die einerseits die einzelnen Grundstücke homogen gliedern und andererseits (insbesondere an der Fritz Reuter Straße) die historisch gewachsene Einzelhausbebauung auch in Zukunft gewährleisten.

6.6 Sonstige Festsetzungen bei allen vier Varianten

6.6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich sowohl mit Baugrenzen wie auch mit Baulinien definiert. Baulinien werden ausnahmslos an den bestehenden und zukünftigen Fassadenstandorten entlang der öffentlichen Straßenräume verwendet. Dies soll einerseits einheitliche Baufluchten gewährleisten wie auch die bestehenden Vorgartenzonen sichern.

Die weiteren Festlegungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen dann durch Baugrenzen.

Bei Variante C werden die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Klaus - Groth - Straße sowohl zum öffentlichen Straßenraum wie auch zum Bereich des Stormarnplatzes hin durch Baulinien definiert. Dies soll auch hier adäquate und einheitliche Raumkanten zu den bisher südlich gelegenen Freiflächen gewährleisten, diese bekommen bei einer möglichen baulichen Entwicklung des Stormarnplatzes mittelfristig eine besondere stadträumliche Bedeutung.

6.6.2 Vorgartenzonen



Ein prägendes Element des Quartiers sind die bestehenden und teilweise relativ tiefen Vorgartenzonen. Diese werden in allen Varianten durch entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen langfristig gesichert. Unterbrochen werden diese Festsetzungen zum Erhalt der Vorgartenzonen nur bei den Grundstücken mit Pfeifenkopfschließungen (da sich hier keine Vorgärten befinden). Ansonsten wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die besagt, dass mindestens 70 % dieser Vorgartenzonen gärtnerisch anzulegen sind. Damit werden bestehende Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken gesichert. Zusätzliche Zufahrten sollen, soweit möglich, vermieden werden, um hier zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden.

6.6.3 Sonstige Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Insbesondere die Baumreihe im südlichen Bereich der Fritz - Reuter - Straße wird zum Erhalt festgesetzt, da diese für den Gesamtverlauf der Straße räumlich prägend und charakteristisch ist. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, inwieweit die Baumreihe im östlichen Teilbereich der Fritz - Reuter - Straße bis zum Kreuzungsbereich Reeshoop weiter entwickelt werden kann.

Darüber hinaus soll bei der Neuplanung der Klaus - Groth - Straße eine Bepflanzung trotz der geringen Straßenbreite geprüft werden.

Aus vergleichbaren Gründen werden drei markante Bäume im Bereich der Fußwegeverbindung „Grauer Esel“ sowie eine Buche auf

Privatgrund (Klaus Groth Straße 10 a-d) zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der Wegeverbindung zwischen Klaus - Groth - Straße und dem Stormarnplatz werden entlang der bestehenden öffentlichen Parkplätze sechs Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Dies erfolgt in Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 A.

6.6.4 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangeltungsbereich liegenden Verkehrsflächen (Klaus - Groth - Straße, Teile der Fritz - Reuter - Straße, Teile des Reeshoop / Manfred - Samusch - Straße) werden entsprechend als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

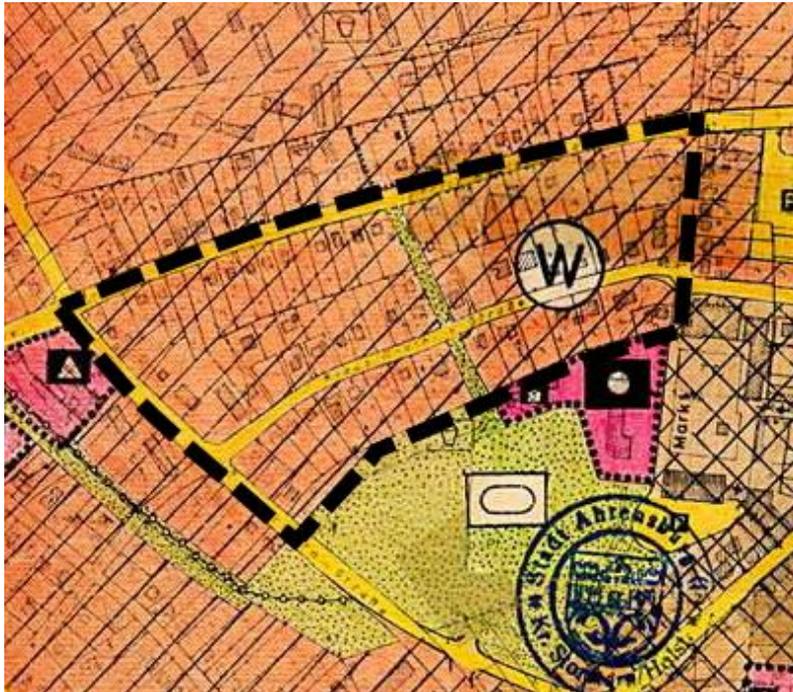
Die Nord-Süd verlaufende Wegeverbindung „Grauer Esel“ wird entsprechend ihrer Funktion als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen. Die südlich anknüpfende Wegeverbindung (zwischen Klaus - Groth - Straße und Stormarnplatz) wird entsprechend ihrer Funktion als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

7. Übergeordnete Planungen

7.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan ist Ahrensburg als Mittelzentrum im Achsenraum Hamburg - Bad Oldesloe - Lübeck ausgewiesen. Planerisches Ziel des Bebauungsplanes ist grundsätzlich Maßnahmen der Innenentwicklung (nach Verdichtung) rechtswirksam in der B-Plan - Satzung zu verankern. Auf weitere Darstellungen und Erläuterungen zu landesplanerischen oder regionalplanerischen Rahmenbedingungen kann daher verzichtet werden.

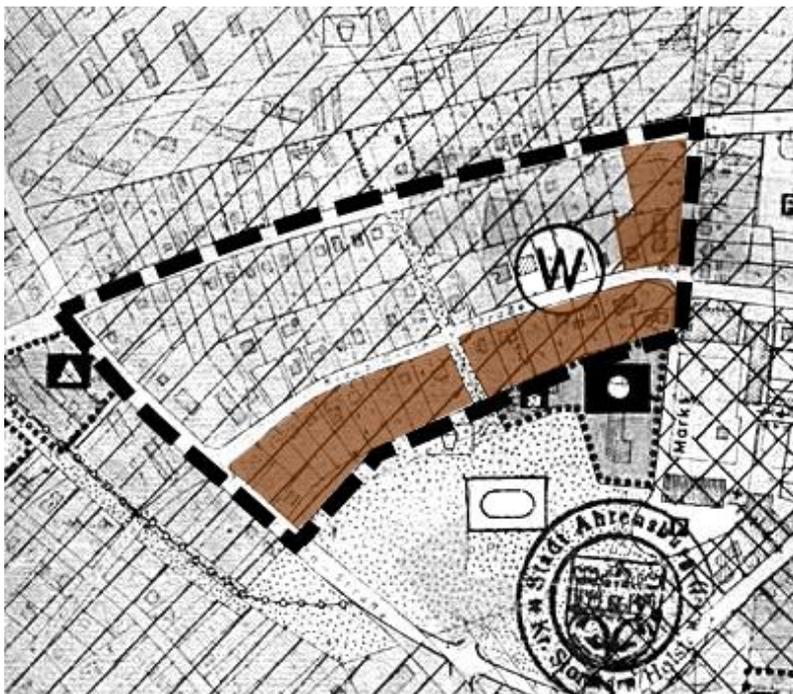
7.2 Flächennutzungsplan



Planausschnitt, rechts-wirksamer Fläche-nutzungsplan aus 1974, ohne Maßstab
Plangeltungsbereich des B-Planes ist schwarz um-randet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 1974 weist den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

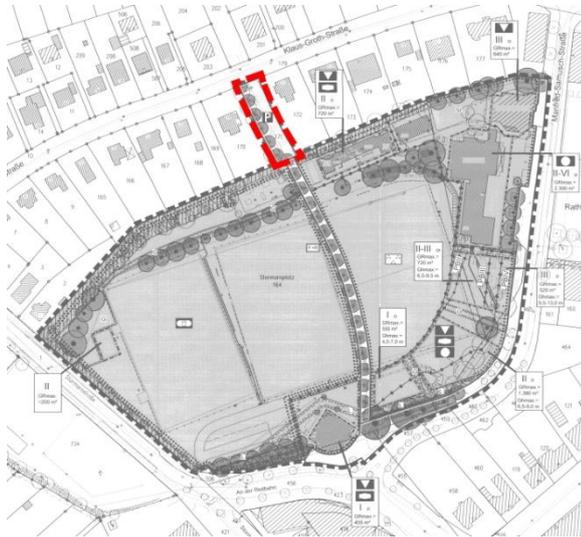
Daher muss der Flächennutzungsplan für die Bereiche für die der Bebauungsplan Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festsetzt entsprechend geändert werden. Die Änderungsbereiche sind im nachfolgenden Planausschnitt dargestellt.



Plangeltungsbereich der notwendigen Änderung des Flächennutzungs-plans (braun unterlegt), ohne Maßstab

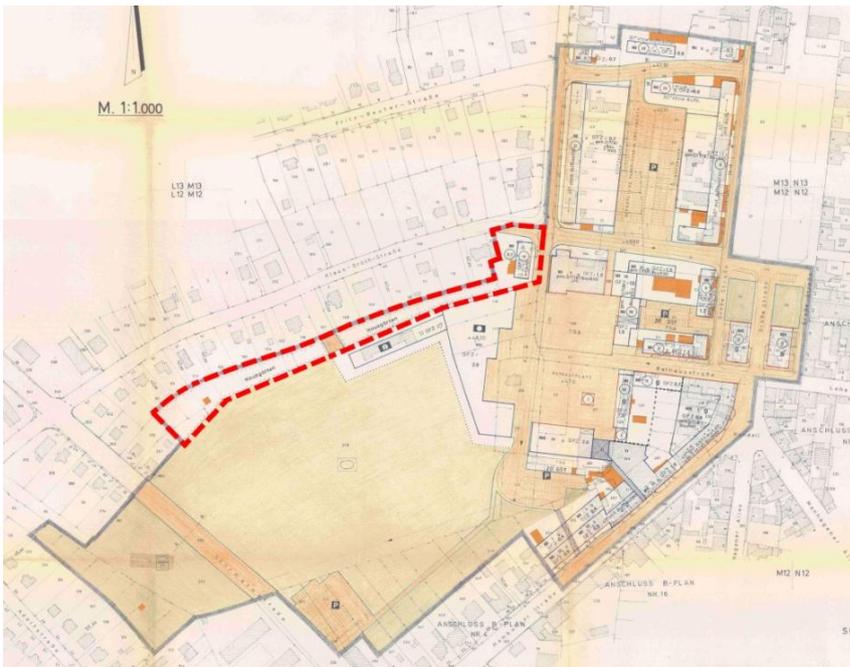
Auch im Entwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes ist der Bereich des jetzt vorgesehenen Urbanen Gebietes entsprechend als gemischte Baufläche auszuweisen.

7.3 Rechtswirksame Bebauungspläne - Teilaufhebungen



Planzeichnung B-Plan Nr. 80 A mit Bereich der Teilaufhebung (rot umrandet), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 80A (der zurzeit ein Änderungsverfahren durchläuft) hat bereits den Verbindungsweg zwischen der Klaus - Groth - Straße und dem Stormarnplatz verbindlich überplant. Die damaligen getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen Parkflächen und zum Anpflanzen von Bäumen wurden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 80 B übernommen. Dennoch muss für diesen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 A eine Teilaufhebung erfolgen, die parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 80 B durchgeführt werden kann.



Planzeichnung B-Plan Nr. 11 mit Bereich der Teilaufhebung (rot umrandet), ohne Maßstab

Vergleichbares gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 11 der die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke südlich der Klaus Groth Straße sowie das Eckgrundstück zwischen Klaus Groth Straße und Manfred - Samusch - Straße überplant. Auch für diesen Bereich muss eine Teilaufhebung erfolgen, die ebenfalls parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nummer 80 B durchgeführt werden kann.

8. Umweltbericht

Die vorliegende Fassung des Umweltberichts zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist bisher noch nicht in die Begründung integriert. Der Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument vor.

9. Lärmschutzgutachten

Die vorliegende Fassung des Lärmschutzgutachtens zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist ebenfalls bisher noch nicht in die Begründung integriert. Das Lärmschutzgutachten liegt als eigenständiges Dokument vor.

Ahrensburg, den

.....

Der Bürgermeister