

# Stadt Ahrensburg

## Bebauung „Lange Reihe“

**Städtebauliche Untersuchung und Bewertung  
als Grundlage für die Aufstellung einer  
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

**19. Juni 2019**

STADT RAUM ● PLAN

# Städtebau und Stadtraum: Lage im Stadtgefüge / Schlossbereich

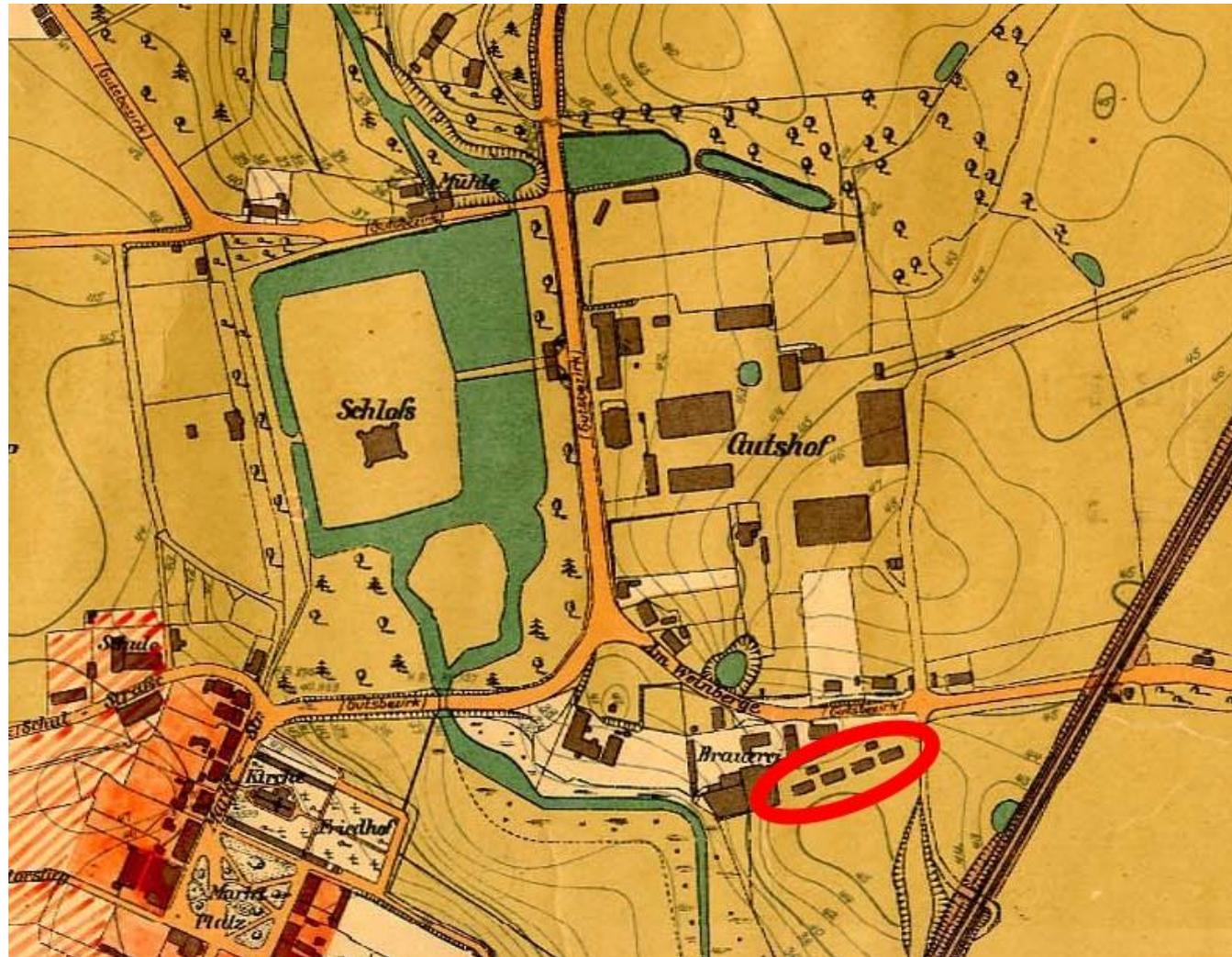


## Städtebau und Stadtraum: Historische Entwicklung - 1880



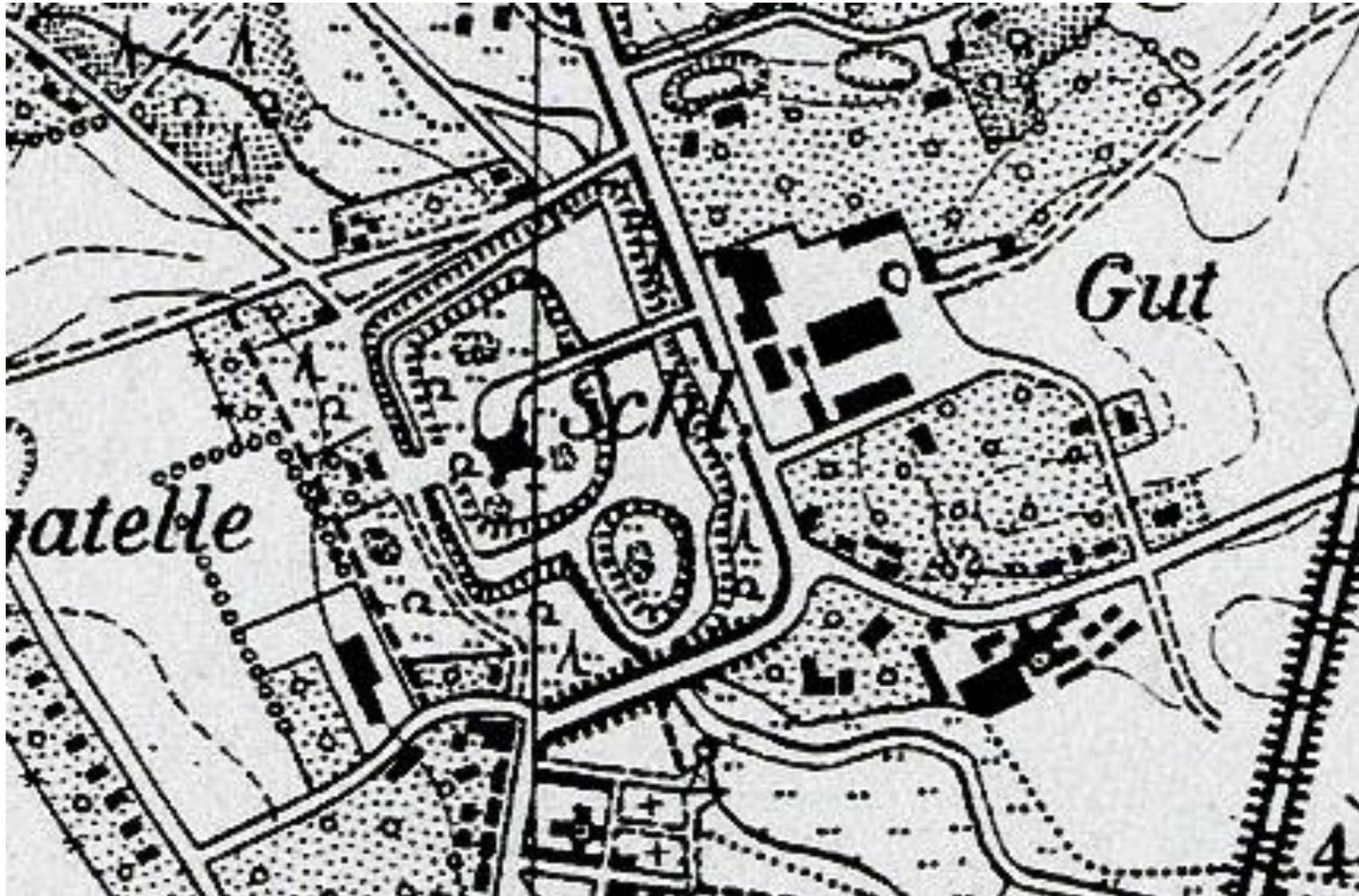
Bauliche Entwicklung Schloss und Gutshofbereich abgeschlossen,  
„Landarbeiterhäuser“ noch nicht errichtet.

## Städtebau und Stadtraum: Historische Entwicklung - 1913



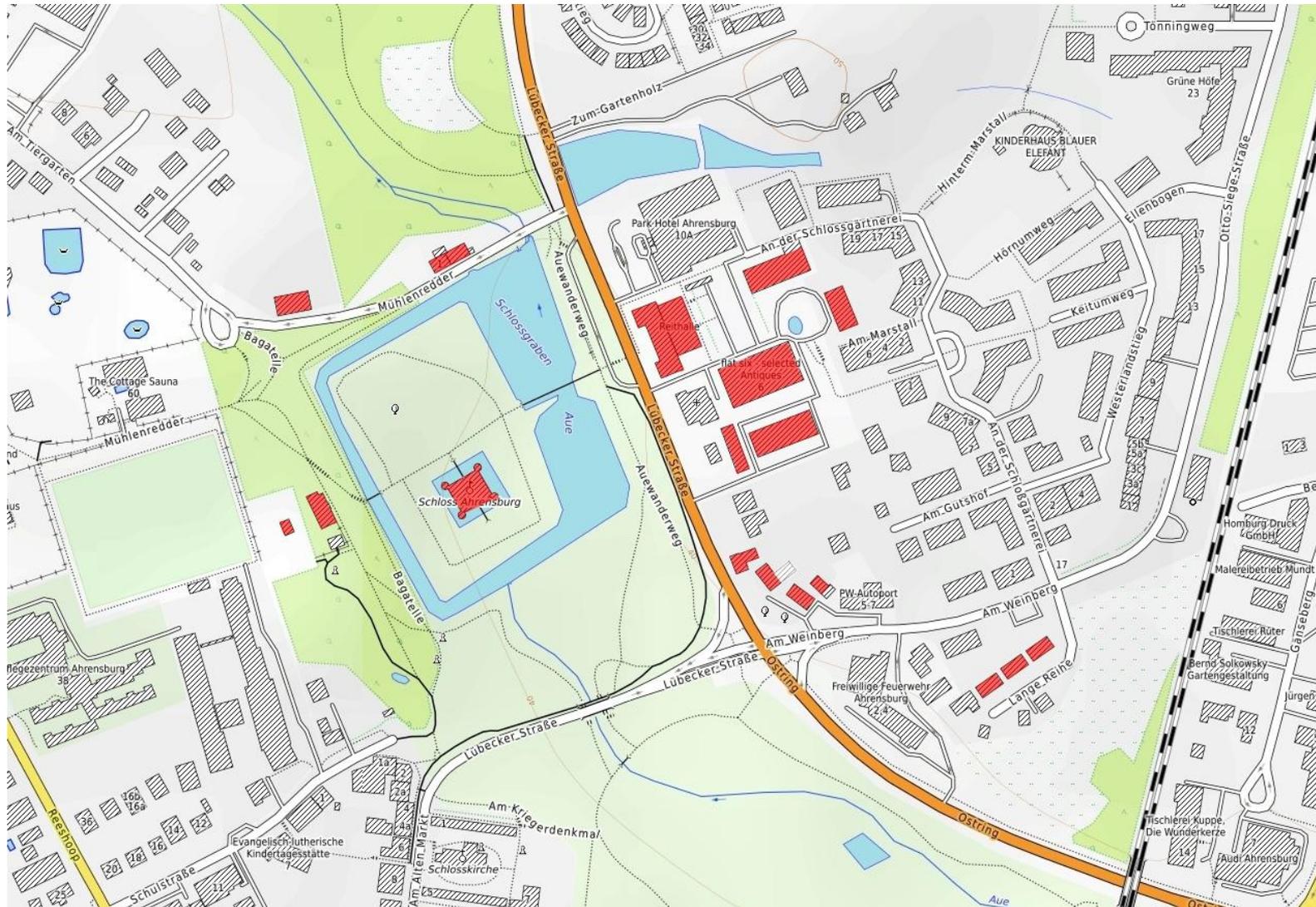
„Landarbeiterhäuser“ zwischen 1880 und 1913 erbaut.

## Städtebau und Stadtraum: Historische Entwicklung - 1936



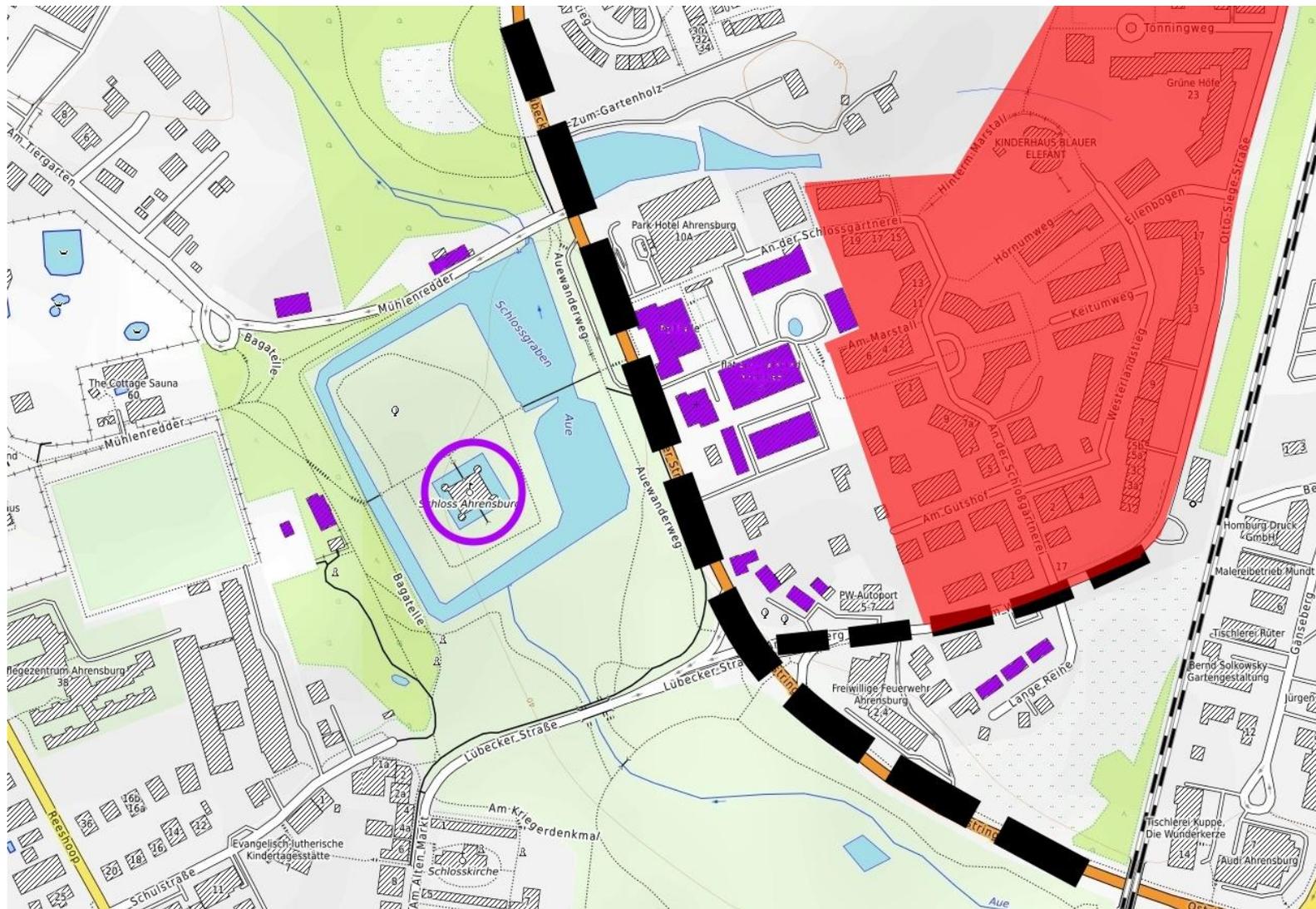
Erste Rückbau- und Abbruchaktivitäten im Gutshofbereich.

# Städtebau und Stadtraum: Historische Entwicklung - Heute



Noch bestehende historische Gebäude des „Schloss-Ensembles“.

# Städtebau und Stadtraum – Verlust der räumlichen Zusammenhänge I



Zerschneidung des Gesamtgebietes durch Verkehrsstrassen  
(Lübecker Straße / Am Weinberg).

„Vordringen“ von modernen Geschosswohnungsgebäuden in den  
Bereich der Gutshofanlage.

## Städtebau und Stadtraum: Verlust der räumlichen Zusammenhänge II



Bebauung „Lange Reihe“ als „introvertiertes“ Ensemble, weitgehend ohne Außenwirkung bzw. Erlebbarkeit von öffentlichen Räumen

## Städtebau und Stadtraum – Fazit „Erhaltungssatzung“

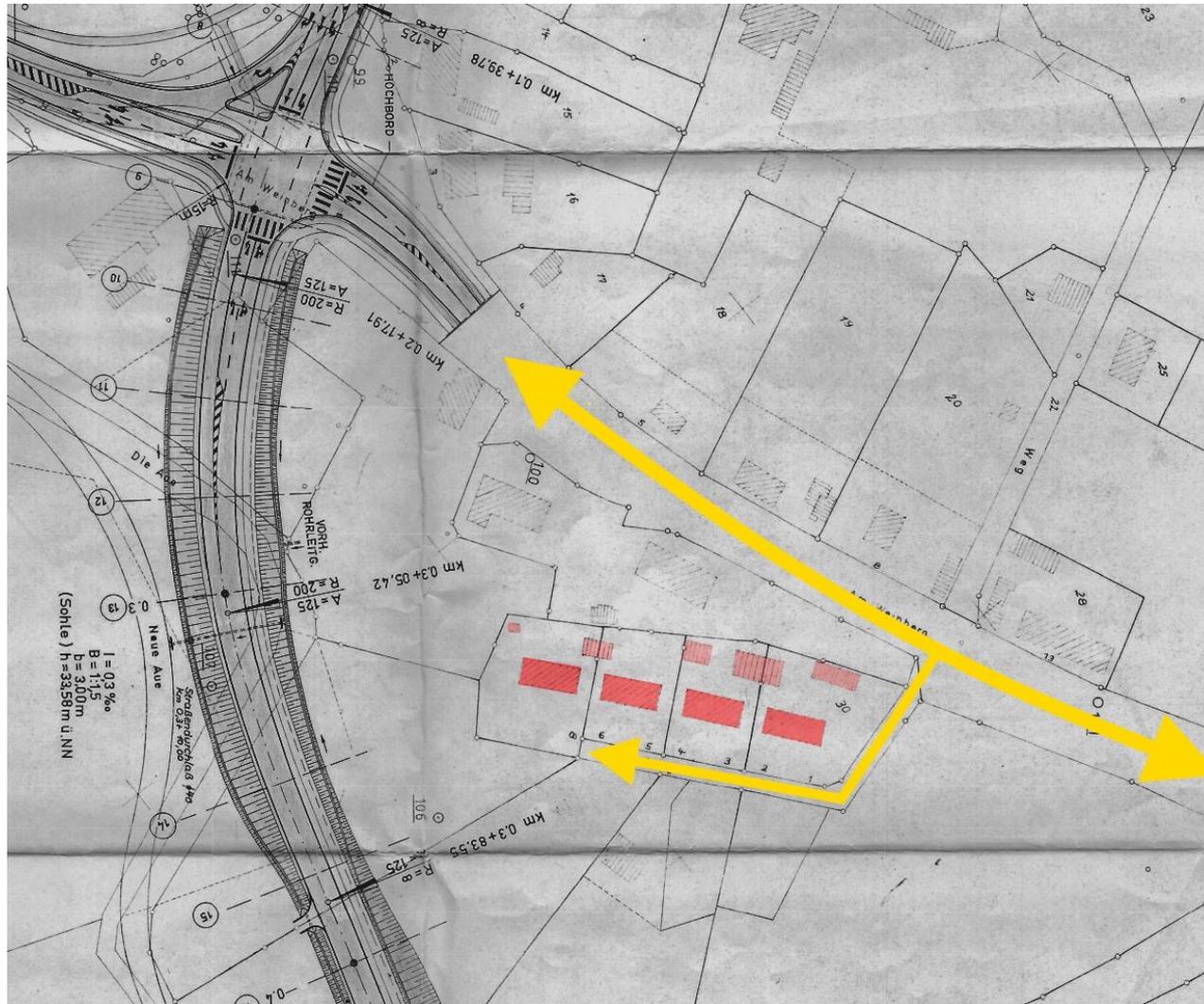
Die Gesamt – Ensemblewirkung der „schlossbezogenen“ historischen Anlagen ist aufgrund von Verkehrsstrassen und den neuen Geschosswohnungsgebäuden nördlich / westlich der Straße „Am Weinberg“ nicht mehr gegeben.

Die baulichen Anlagen der „Langen Reihe“ entfalten keine raumbedeutsame Außenwirkung auf umgebende öffentliche Räume und sind daher als solche kaum oder gar nicht erlebbar.

Es wird daher in Frage gestellt, ob tatsächlich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 vorliegen:

„.....wenn die bauliche Anlage ..... das **Ortsbild**, die **Stadtgestalt** oder das **Landschaftsbild** prägt.....

# Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



Bebauung „Lange Reihe“ als „introvertiertes“ Ensemble, weitgehend ohne Außenwirkung bzw. Erlebbarkeit von öffentlichen Räumen.

## Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



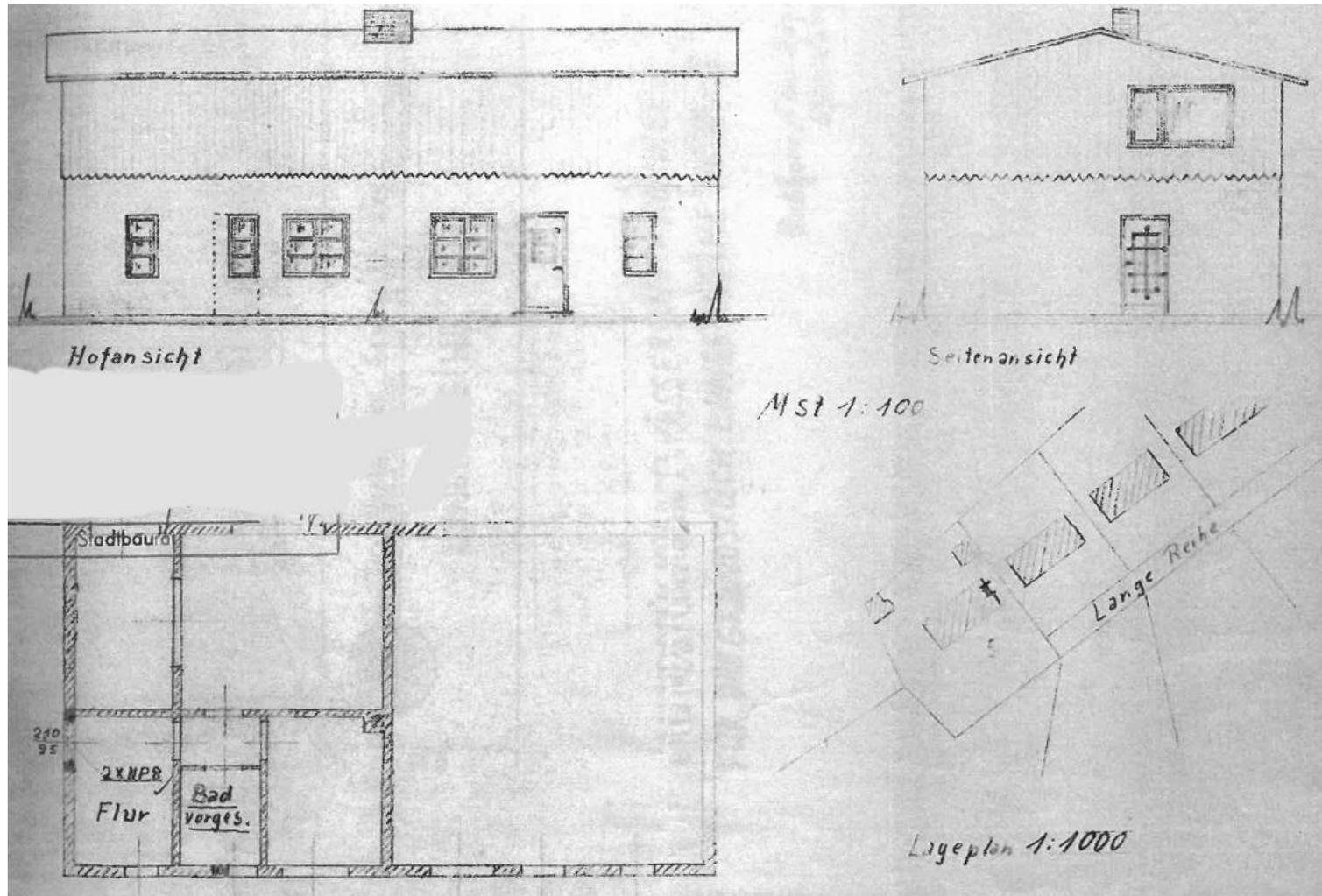
Vom öffentlichen Raum der Straße „Am Weinberg“ nicht erleb- und erkennbar.

## Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



Aufreihung von ursprünglich 4 Doppelhäusern.  
Gleiche bauliche Höhenentwicklung, Dachform und –neigung, Fassadenmaterialien

## Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



Sehr einfache Gestaltqualität, Zweckarchitektur für Unterkünfte für Landarbeiter, künstlerisch oder stadthistorisch nur von sehr geringer Bedeutung.

# Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



## Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe



Konstruktive Mängel, ersetzte Fassadenmaterialien,  
zu geringe lichte Höhen in den Dachgeschossen.

## Introvertiertes Ensemble – Lange Reihe

Eine „introvertierte“ städtebauliche Ensemble-Wirkung ist gegeben.

Jedoch stören viele unterschiedliche Umbauten, Anbauten, Fensteröffnungen etc. den architektonischen Gesamteindruck.

Ebenso sind baukonstruktive Mängel erkennbar, insbesondere in den Dachbereichen.

In Teilen der Dachgeschosse ist die lichte Höhe zu niedrig für Aufenthaltszwecke.

Insofern spricht auch die Analyse der baulichen Anlagen selbst gegen einen Erhaltungszwang.

## Umbau / Neubau – Lange Reihe 7-8 - Fazit und Konzept



Konstruktive Mängel können behoben werden, energetische Maßnahmen  
Grundrissoptimierungen



## Fazit und Konzept für die weitere Vorgehensweise

Eine „introvertierte“ städtebauliche Ensemble-Wirkung ist gegeben und sollte geschützt werden.

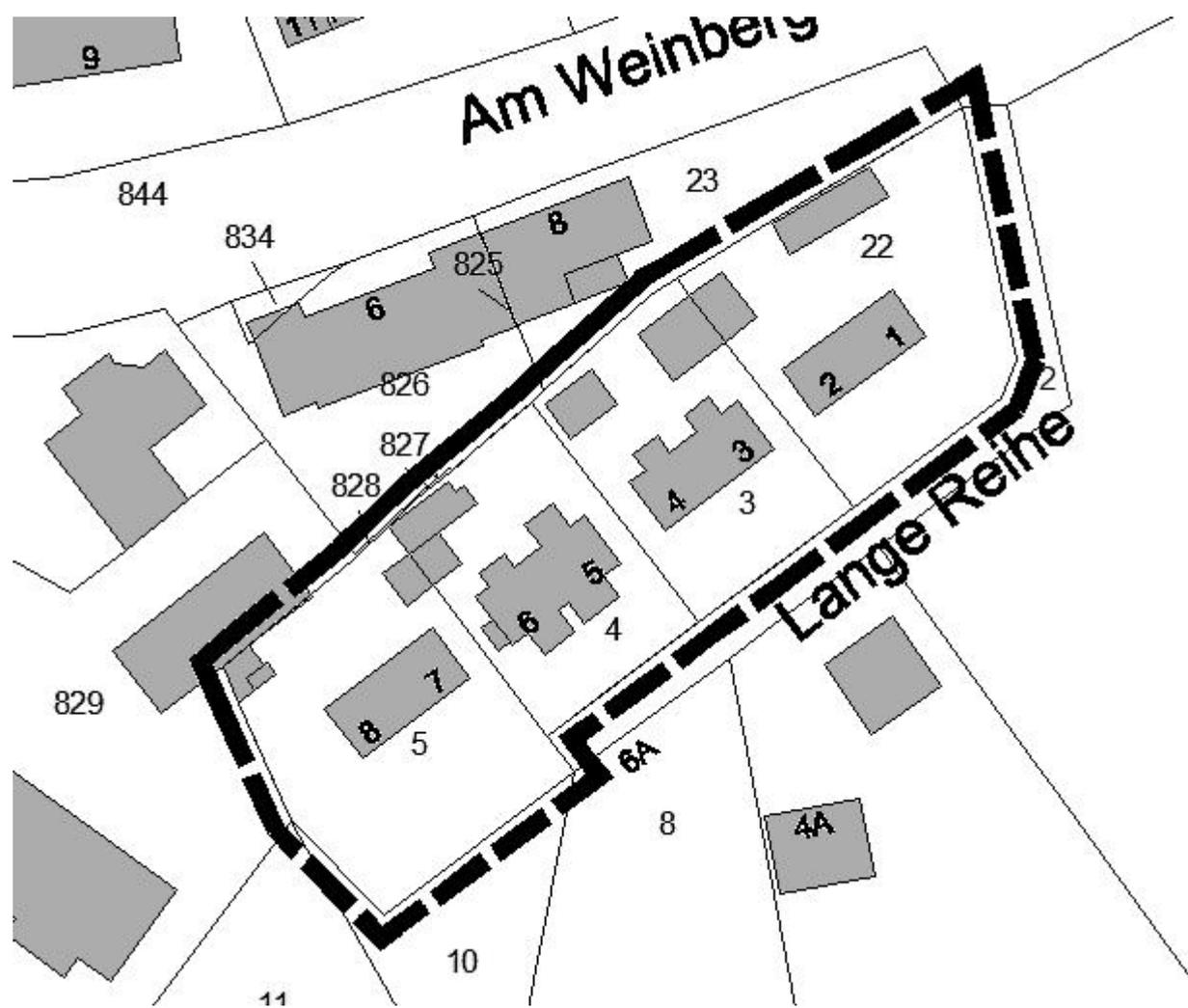
Jedoch wäre ein „Erhaltungszwang“ über eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB „kontraproduktiv“, da insbesondere konstruktive Mängel und die lichte Höhe der Dachgeschosse prinzipiell zu baulichen Änderungen zwingen, um die Gesamtanlage heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und um die Wohnfunktion grundsätzlich langfristig erhalten zu können. **Eine Erhaltungssatzung würde hier städtebaulich nicht zielführend sein.**

**Es wird daher vorgeschlagen, statt einer Erhaltungssatzung mit Gestaltungssatzung nur eine Gestaltungssatzung gem. LBO aufzustellen.**

Hierbei sind Baufluchten, Fassadenmaterialien und –öffnungen, Dachneigung und –materialien sowie die Freiflächengestaltung regelbar.

Die sonstigen städtebaulich relevanten Parameter (überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Höhenentwicklung, Nutzungen etc.) sind dann nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB zu bestimmen.

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen der Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden ist nur der Gebäudetyp zulässig, die der Gebäudetypenbeschreibung im § 3 Trauftyp entspricht.

Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, städtebauliche und stadträumliche Eigenart des städtebaulichen Ensemblebereichs „Lange Reihe“ gesichert und gefördert wird.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben unberührt.

## § 3 Trauftyp

Der Trauftyp als Hauptgebäude hat zwei Geschosse sowie ein flachgeneigtes Satteldach mit der Firstrichtung / bauliche Hauptausrichtung parallel zur Straße „Lange Reihe“.

Die Längenentwicklung des Trauftyps (Trauflänge) muss hierbei mindestens das Doppelte der Gebäudetiefe / Gebäudebreite betragen. Maßgeblich hierfür sind die Maße der Außenfassaden.

Die max. Länge der Einzel- oder Doppelhäuser als Hauptbaukörper darf hierbei 16,0 m nicht überschreiten

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

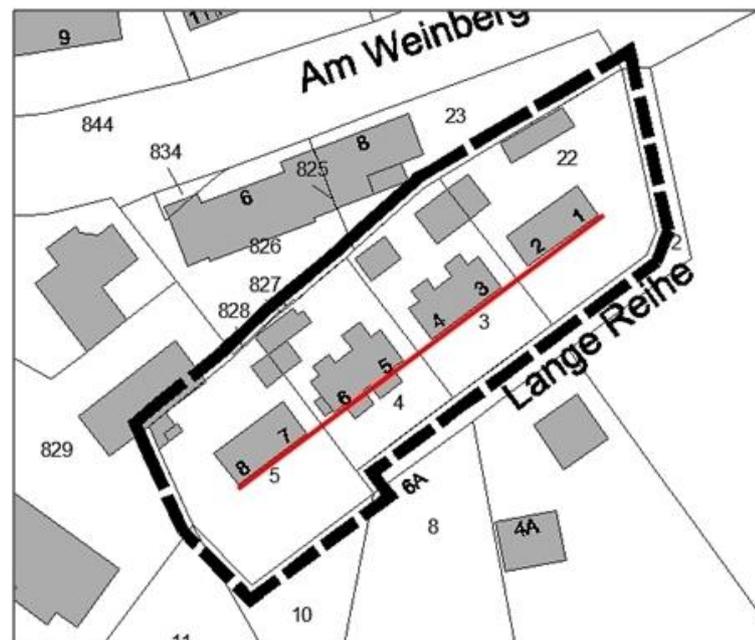
## § 4 Bauflucht / Anbauten

Für den Plangeltungsbereich wird eine traufseitige Bauflucht an den südöstlich gelegenen Hauptfassaden vorgeschrieben. Sie gilt insbesondere für An- und Umbauten. Die Bauflucht ist in der nachfolgenden Planskizze rot dargestellt.

Vorsprünge der Hauptfassaden bis zu 1,50 m von der Bauflucht sind ausnahmsweise zulässig, soweit diese überwiegend verglast ausgeführt sind und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Dachüberstände und Vordächer sind von der Bauflucht ausgenommen.

Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen an einer Straßenseite aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn der Standort der Gebäudefassaden mit einer Linie miteinander verbunden wird.



Rote Linie = Baufluchtlinie

Anbauten in Holzbauweise oder Stahl (Balkone, Fluchttreppen etc.) an den Giebelseiten der Gebäude sind zulässig, sofern die gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen gewahrt werden.

Anbauten an den nordwestlich gelegenen Traufseiten der Gebäude sind zulässig.

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 6 Fassadenmaterialien und -farben, Fassadengestaltung

Für die Erdgeschossbereiche ist ausschließlich rotes oder rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk zulässig (RAL-Töne 8001 - 8003, 8007, 8008, 8023 und 8024). Für den Versatz ist ein Läuferverband oder wilder Verband zu verwenden.

Für die Obergeschossbereiche und für die Gestaltung der Giebel sind nur senkrecht montierte Holzverschalungen zulässig, der „Holzton“ muss auch nach Lackierung oder Lasierung erhalten bleiben.

Die Gestaltung der Verschalung ist an den Bestandsgebäuden zu orientieren und ist daher mit abwechselnden roten Elementen (RAL-töne 3009 - Oxydrat oder 8015 - Kastanienbraun) und grünen Elementen (RAL-Töne 6005 - Moosgrün oder 6028 - Kieferngrün) herzustellen.

Zusätzlich können Fassadenflächen auch in Glas zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Putze, glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien, Mauerwerksimitationen, Faserzement, Kunststoff, Metall, Keramik, Werkstein, Naturstein, bituminierten Pappen und Glasbausteine.

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 7 Dächer

Die zulässigen Dachneigungen der Satteldächer mit symmetrischem Neigungswinkel ergeben sich aus den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in § 5 dieser Satzung.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Loggien in den Dachflächen sind unzulässig.

Als Dachmaterial sind aufgrund der flachen Neigung des Satteldaches nur Metall- (in Grautönen, RAL-Töne 7000- 7048 oder 9018) oder Glaseindeckungen (Dachflächenfenster) zulässig.

Ebenfalls zulässig sind „liegende“ Solaranlagen, soweit diese in die Dachflächen eingebunden sind und den Gesamteindruck des „flachgeneigten Satteldaches“ nicht beeinträchtigen.

Dachüberstände an der Trauf- und Giebelseite sind bis zu einer Länge von 0,75 m zulässig (gemessen in der geneigten Dachebene).

## § 5 First- und Traufhöhen, Sockelhöhen

Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse dürfen die Traufhöhen 5,10 m und die Firsthöhen 5,60 m nicht überschreiten.

Sockelhöhen im Erdgeschossbereich dürfen 0,10 m nicht überschreiten. Bezugsebene für die Sockelhöhen ist die fertiggestellte Oberkante der Straße „Lange Reihe“ in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Straße.

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 8 Fassadenöffnungen

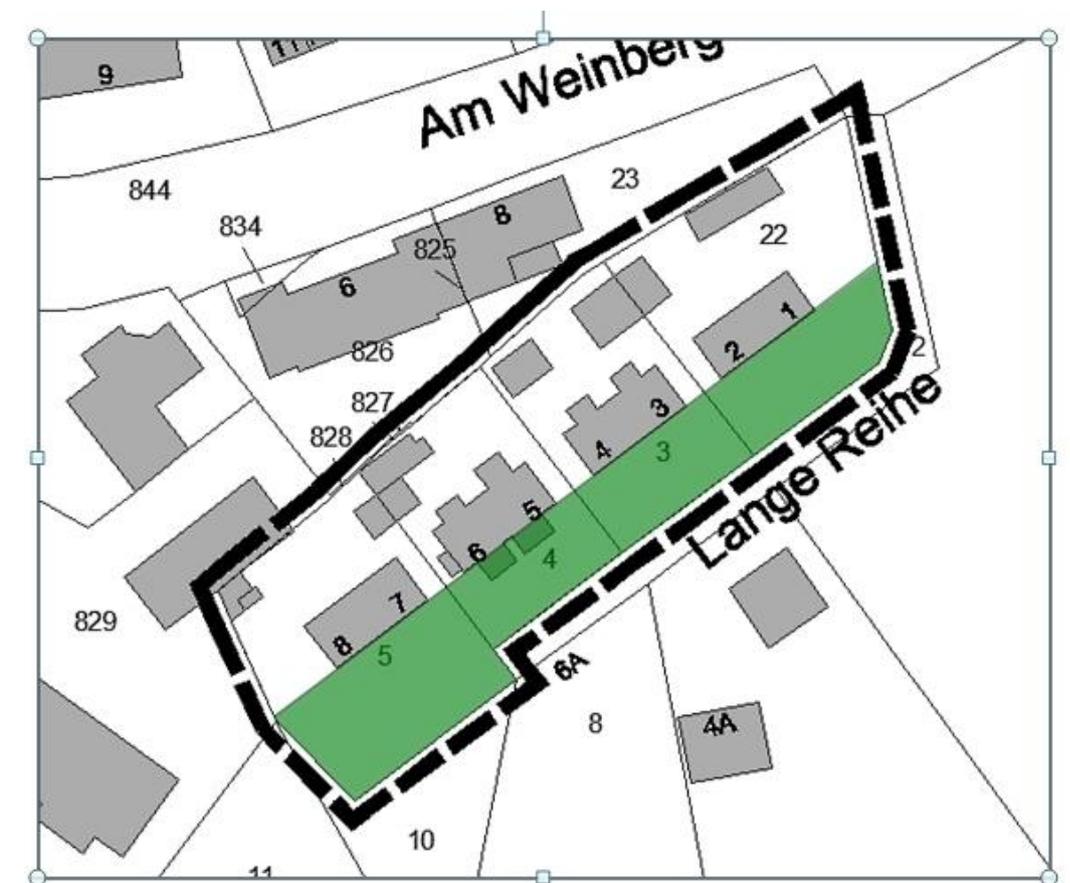
In den Fassaden ist die Horizontalgliederung dominierend. Die Fassaden müssen als Lochfassade mit überwiegenderem Wandteil ausgebildet werden.

Für die Farbgebung der Fenster- und Türrahmen sind die RAL-Farben des Erd- und Obergeschosses gemäß dem § 6 sowie Weiß- (RAL-Töne 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018) und Grautöne (RAL-Töne 7000 - 7048) zulässig. Für alle Rahmen der Fassadenöffnungen in einer baulichen Anlage ist nur eine einheitliche Farbe zulässig.

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 9 Gestaltung der Freiflächen

Die in der Planskizze markierten Freiflächen sind mind. zu 70 % gärtnerisch anzulegen. In den verbleibenden Bereichen sind Terrassen, Freisitzmöglichkeiten und die Anlage von Wegen und Zufahrten zulässig.



Freiflächen zwischen der Straße „Lange Reihe“ und den Hauptbaukörpern

# Inhalt der Gestaltungssatzung nach LBO

## § 10 Nebenanlagen

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen sowie deren Fassadenöffnungen sind die Farben der Hauptbaukörper entsprechend der §§ 6 und 8 zu verwenden.

### Hinweis ohne Normcharakter

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein („Verfahrensfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen“) keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind unter anderem auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Beseitigung von Anlagen genehmigungspflichtig.