

Anlage 3

STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rat@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 77
für das Gebiet südlich der Waldstraße, östlich der
Hagener Allee, nördlich des Fasanenweges und
westlich des Ahrensfelder Weges

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF

NOVEMBER 2007

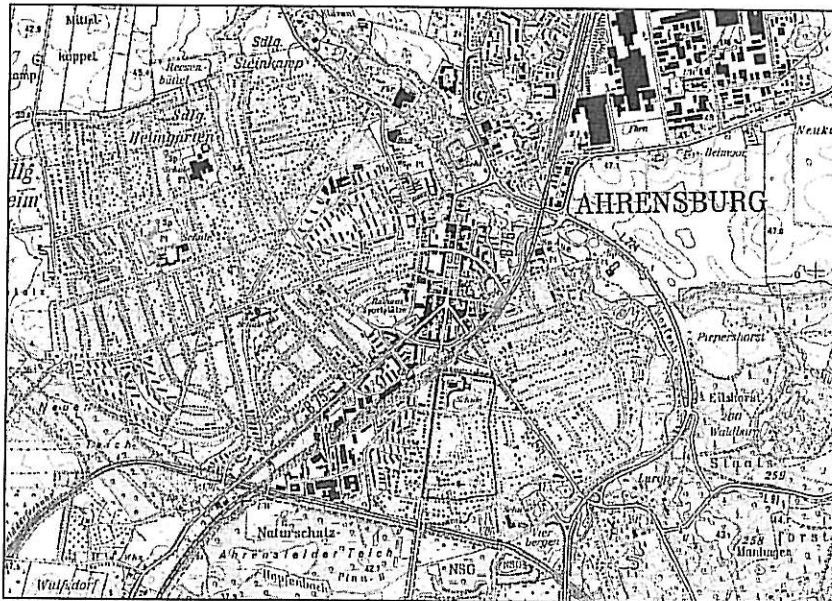
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort in der Stadt 3
 - 1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets 3
 - 1.2 Ortsbildcharakter – Situation vor Ort 3
2. zur Stadtbaugeschichte – eine gründerzeitliche Entwicklungsmaßnahme 4
3. Historische Photographien 6
4. Ziele und Zwecke der Planung 10
 - 4.1 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 77 10
 - 4.2 Zentrale Planungsziele 10
5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren 13
 - 5.1 Flächennutzungsplan 13
 - 5.2 Sonstige übergeordnete Planungen 13
 - 5.3 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 14
6. städtebauliche Analyse und Begründung der Festsetzungen 15
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung 15
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 16
 - 6.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sowie Vorgartenzonen 18
 - 6.4 Sonstige Grünstrukturen 19
7. Denkmalschutz 21
8. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung 21
 - 8.1 Geltungsbereich 21
 - 8.2 Zur Erhaltungssatzung 22
 - 8.3 Zur Gestaltungssatzung 22
9. Aufhebung von B-Plänen 24

1. Lage und Standort in der Stadt

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 befindet sich südlich bzw. südöstlich der Bahnlinie Hamburg – Lübeck und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Waldstrasse, im Westen durch die Hagener Allee, im Süden durch den Fasanenweg und im Osten durch den Ahrensfelder Weg.

1.2 Ortsbildcharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist weitestgehend baulich genutzt und durch seine überwiegende Lage innerhalb des gründerzeitlichen Erweiterungsgebiets der Stadt Ahrensburg geprägt. Bis auf den Bereich Waldstraße / Hagener Allee (hier finden sich Geschosswohnungsbauten aus dem letzten Viertel des letzten Jahrhunderts) ist der gesamte Plangeltungsbereich durch Einzelgebäude sowie einer fast ausschließlichen reinen Wohnnutzung charakterisiert.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Bereichs in der „Gründerzeit“ finden sich insbesondere in der Hagener Allee und der Waldstrasse eine Vielzahl von Stadtvillen und Stadthäusern aus dieser Epoche.

An Nichtwohnnutzungen finden sich im nördlichen Plangeltungsbereich das Gymnasium „Stormarschule“ sowie im südlichen Bereich eine evangelische Kirche an der Hagener Allee.

2. zur Stadtbaugeschichte – eine gründerzeitliche Entwicklungsmaßnahme

Die nachfolgende Planfassung von 1913 zeigt die barocke Grundstruktur zwischen dem Schloss im Norden, über die Große Straße Richtung Südwesten und dem zentralen Kernbereich des Rondeels sowie die ersten gründerzeitlichen Erweiterungen im Süden der Kernstadt (Hamburger Straße, Hagener Allee, Manhagener Allee, Waldstraße, Bismarckallee). Der Plangeltungsbereich ist zu dieser Zeit (insbesondere an der Hagener Allee und der Waldstraße) bereits in Teilen bebaut. Auch einzelne Stadtvillen auf großen Grundstücken sind bereits zu finden.

Gründerzeitliche
Stadtentwicklungs-
phase



Plan der Stadt Ahrensburg von 1913
Plangeltungsbereich ist gelb markiert

V.a. das dreistrahlige Alleensystem in Form eines barocken „patt d'oise“ (Gänsefuß) in Richtung Hamburg (Hamburger Straße), Lustwald – Forst Hagen (Hagener Allee) und Ahrensfelde (Manhagener Allee), das bereits vor 1800 entwickelt wurde, ist gegen Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts der zentrale städtische Entwicklungsbereich der Gründerzeitphase. Durch diese Entwicklung steigt die Einwohnerzahl von 1910 auf 2.750.

barockes „patt
d'oise“ –
u.a. Hagener Allee

Nach den ersten zusammenhängenden Baumaßnahmen an diesen drei prägenden Achsen (südlich der Bahnlinie) entwickelten sich (von Norden ausgehend) Ost – West – Querverbindungen (u.a. Bismarckallee, Waldstraße, Adolfstraße), die bis heute ihren gründerzeitlichen „Flair“ und Charakteristik weitgehend beibehalten konnten. Dies ist stadträumlich insbesondere in der Bismarckallee

Waldstraße

und teilweise in der Waldstraße noch gut ablesbar und erlebbar.



Historischer Bebauungsplan
Der Plangeltungsbereich ist rot markiert

Der oben abgebildete „Bebauungsplan“ bzw. Erschließungsplan zeigt nochmals die Größenordnung dieser gründerzeitlichen „Entwicklungsmaßnahme“ auf. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 sind weitgehend (außer Fasanenweg) alle Erschließungsanlagen bereits um 1913 konzipiert und technisch hergestellt. Auffallend dabei ist insbesondere die äußerst langfristige Planungsperspektive der damals verantwortlichen privaten und kommunalen Akteure – so ist z. B. der Kurt-Nonne-Weg planerisch und technisch-baulich bereits umgesetzt, der weitgehend endgültige bauliche Abschluss mit Wohngebäuden (bis auf einige Baulücken) erfolgte jedoch erst ca. vor 30 Jahren, also ca. 60 Jahre nach Planungsbeginn und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme.

Gründerzeitliche
„Entwicklungsmaßnahme“

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt während dieser Epoche wird auch durch die Eisenbahnlinie Hamburg – Lübeck nachhaltig beeinflusst. Die Gemeinde wird zu einem beliebten Wohnstandort direkt vor den Toren der Metropole Hamburg. Durch den Bau der U-Bahn, die die Kernstadt Hamburgs mit dem Bereich Großhansdorf (damals ebenfalls Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg) verbindet, wird die verkehrliche Anbindung an die Metropole weiter verbessert und die Standortqualitäten der Stadt weiter optimiert.

Eisenbahn und
U-Bahn

Jedoch wurde und wird die barocke Anlage des „Gänsefußes“ einerseits stadträumlich und funktional gerade durch den Bau der Eisenbahnlinie auseinandergeschnitten. Dies betrifft insbesondere die Hagener Allee, deren direkte verkehrliche Verknüpfung mit der Kernstadt gekappt wurde sowie den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77.

Zerschneidung des
Stadtgrundrisses

Hierdurch konnten sich jedoch diese Stadtbereiche südlich der Eisenbahnlinie in merkbaren Teilen ihren historisch - gründerzeitlichen Wohncharakter bis heute weitgehend erhalten, da sie vor der „dynamischen“ Entwicklung der Kernstadt „geschützt“ waren. Grund-

„Schutz“ der Villengebiete

sätzlich dominiert bis heute fast ausschließlich die reine Wohnnutzung im diesem doch sehr kernstadtnahen Bereich und gewährleistet damit eine äußerst hohe Standortqualität im Sinne von „Wohnen in der Stadt“. Darüber hinaus sind weitgehend alle historischen baulichen Anlagen erhalten und prägen dieses Stadtgebiet bis heute.

3. Historische Photographien

Die Reihenfolge der historischen Photographien ist willkürlich und stellt keine Wertung der historischen Gebäude dar, die Auswahl der Photographieren beschränkt sich dabei auf die zu findenden Darstellungen in der Literatur, die leider nicht besonders umfangreich sind, und sich eher auf die barocke Stadtgeschichte Ahrensburgs konzentrieren.

Willkürliche Reihenfolge der abgebildeten Photographien



Hagener Allee um die Jahrhundertwende



Villa in der Hagener Allee



Blick in die Waldstra-
ße



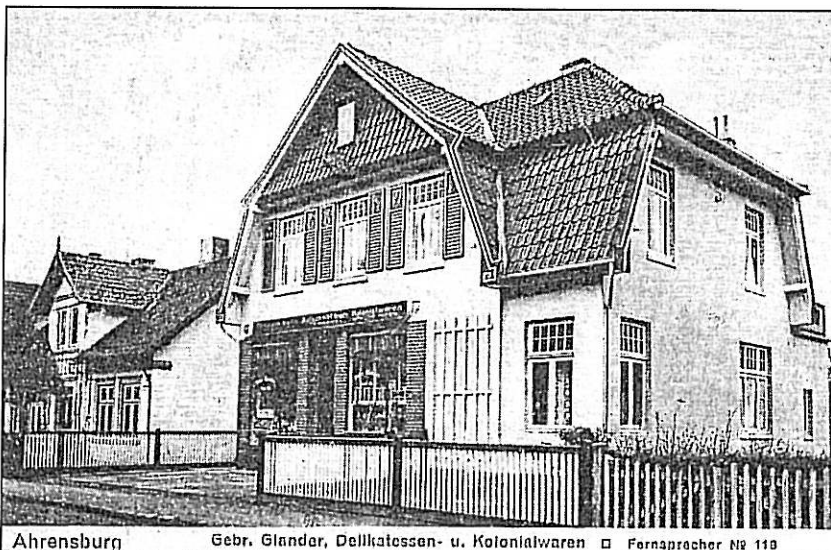
Waldstraße 7



Stadtvilla am Voß-
berg



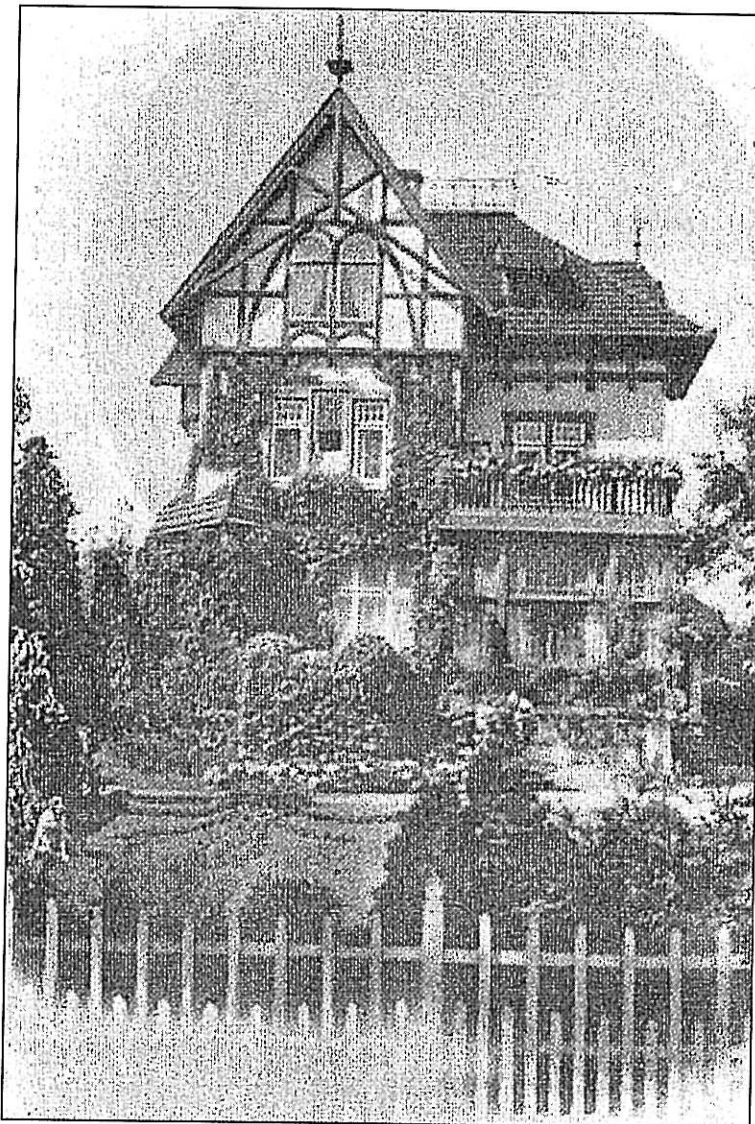
Blick in die Hagener
Allee



Waldstraße 15 und
17

Ahrensburg

Gebr. Glander, Delikatessen- u. Kolonialwaren □ Fernsprecher Nr 119



Villa in der Hagener
Allee

Insgesamt hat sich der stadträumliche Charakter und die fast ausschließliche Wohnnutzung, der sich bereits in den historischen Photographien dokumentiert, nicht nur in den historisch geprägten Bereichen des Bebauungsplans Nr. 77, weitgehend erhalten.

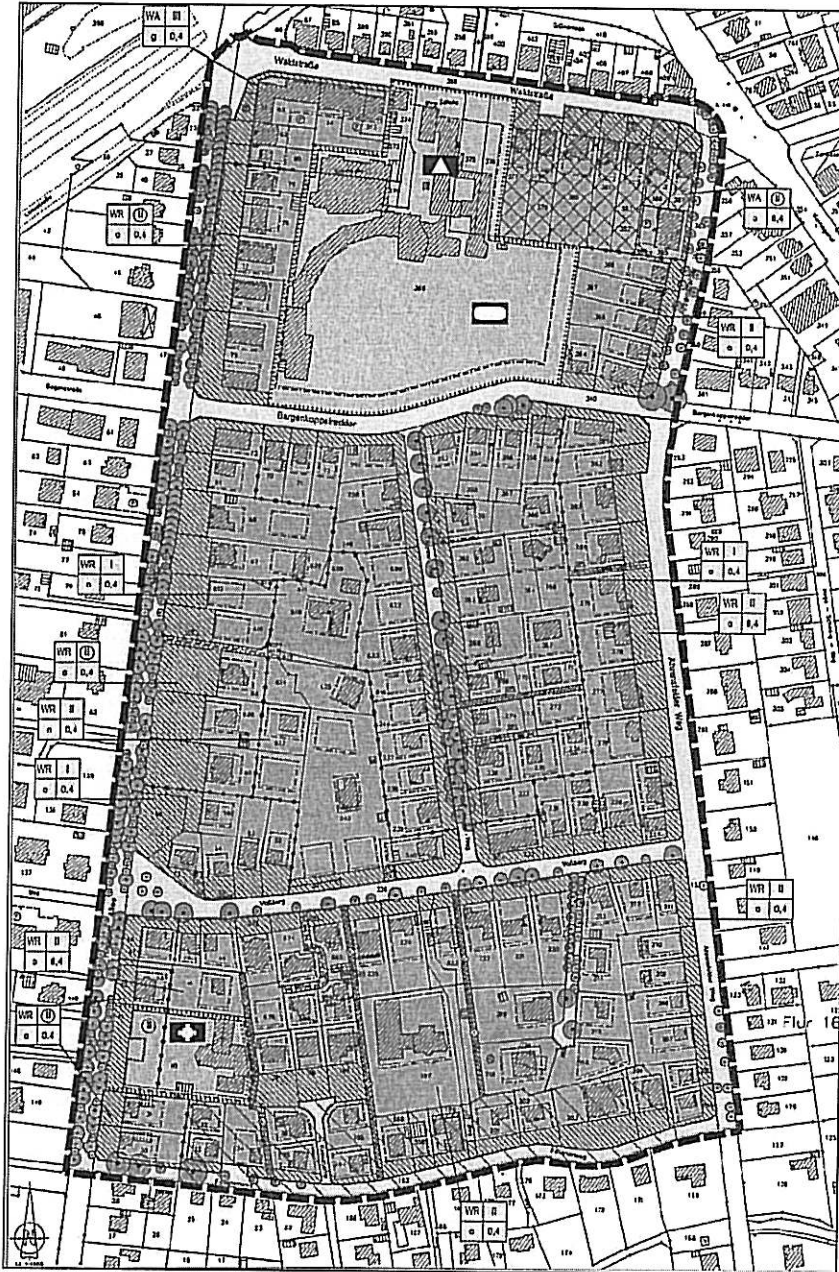
Ausschließliche
Wohnnutzung

Auch die wesentlichen Strukturelemente des innerstädtischen Wohngebiets lassen sich an den Abbildungen sehr gut analysieren und festhalten. Dies sind insbesondere eine reine Einzelhausbebauung (wobei jedoch die jeweiligen Kubaturen sehr unterschiedliche Dimensionen aufweisen können), eine reiche Formenvielfalt bei der Ausgestaltung der baulichen Hauptanlagen (Wohngebäude) mit teilweise intensiv gestalteten Vorgartenbereichen mit reich verzierten Einfriedungen, große und dicht eingegrünte Freiflächen sowie eine ebenso intensive Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere in der Hagener Allee zu erkennen.

Elementare Struktur-
elemente prägen
bis heute das Er-
scheinungsbild

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 77



Planzeichnung

4.2 Zentrale Planungsziele




























Die Sicherung und Gewährleistung der geschilderten historischen Gegebenheiten, also der Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ und die Ausgestaltung des Gebietes mit Einzelhäusern und deren „sekundären“ Gestaltelementen, wie u.a. die prägende Vorgärten sind nachhaltiges stadtplanerisches Ziel für den Bebauungsplan Nr. 77.

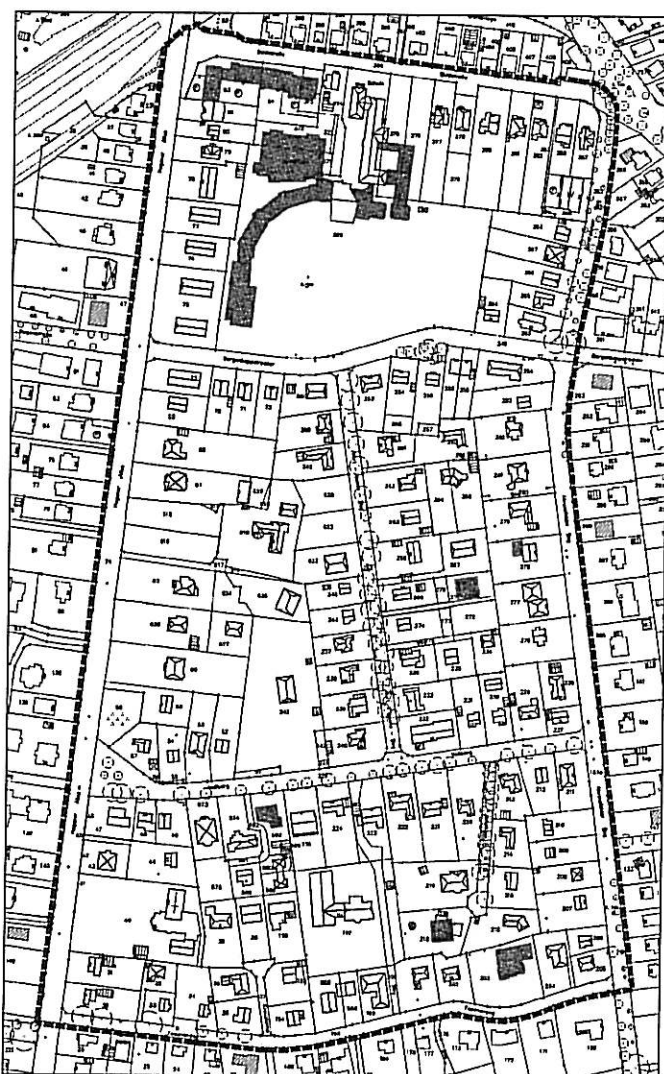
Wohnen und Einzelhausbebauung

Der nachhaltige Bestandschutz der vorzufindenden städtebaulichen Struktur ist somit das eigentliche Planungsziel, das bisher über das Instrument des „Einfügungsgebots“ des § 34 BauGB für neue bauliche Vorhaben nicht ausreichend gesichert werden konnte.

Bestandsschutz ist
Planungsziel

Planzeichenlegende

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Offene Bauweise
	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Schule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
	Knick
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 77 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
	Ensemblebereiche der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
	Vorgartanzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3 und 2.3
	Bereiche, die nicht im Geltungsbereich der Aufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete liegen
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	künftig fortfallende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze



Dachaufsichtenplan

Insoweit muss der Bebauungsplan „indirekt“ die vorzufindende Parzellierung der Grundstücke für eine Einzelhausbebauung durch Ausweisung von einzelnen Baufenstern (je Grundstück) und nicht durch so genannte „Baubänder“ gewährleisten. Eine direkte Festlegung der Grundstücksstrukturen kann ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht treffen – Grundstücksangelegenheiten sind nicht Bestandteil der möglichen Regelungsinhalte der Bauleitplanung nach BauGB und BauNVO. Darüber hinaus ist die Nutzung als überwiegend reines Wohngebiet festzulegen, um den Charakter des bestehenden Gebietes zu sichern. Auch das Strukturelement „Vorgarten“, also der Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlichem Raum muss nachhaltig gesichert werden.

Sicherung der bestehenden baulichen Struktur sowie der Nutzungsstruktur

5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist mit Ausnahme des Bereichs der Stormarschule als Wohnbaufläche dargestellt, diese ist gemäß ihres Nutzungszwecks als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen.

Wohnbaufläche und
Gemeinbedarf
Schule

Grundsätzlich ist somit der Bebauungsplan gemäß dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn sich die Gemeinbedarfsfläche „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wiederfindet. Diese Nutzungen sind gemäß BauNVO jedoch auch in Wohngebieten zulässig. Die Notwendigkeit aus diesem Grund für diesen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern, ist somit nicht gegeben.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

5.2 Sonstige übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im historischen Bestand befindet und als Planungsziel die Sicherung der städte-

Landesplanerische
aspekte

baulichen Struktur sowie der Wohnnutzung definiert wurden, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

5.3 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 77 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. „Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (dies ist hier der Fall) oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.“

Voraussetzungen
des vereinfachten
Verfahrens gem. § 13
BauGB

Darüber hinaus wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern.

Weitere Voraussetzungen

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch das so genannte „Monitoring“, also die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde kann entfallen. Bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

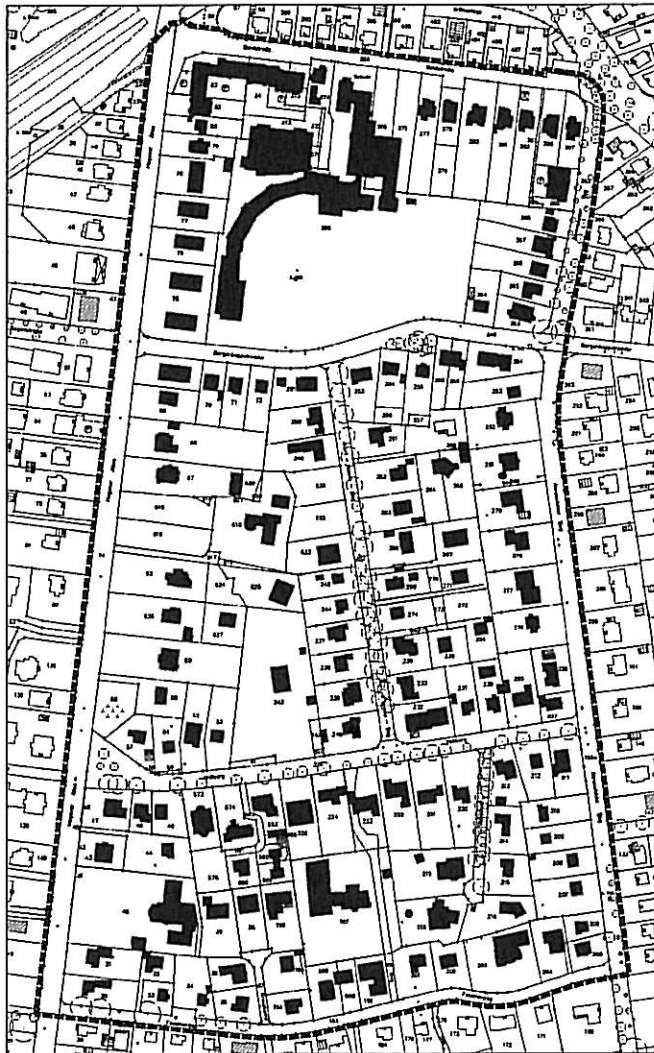
Umweltprüfung /
Umweltbericht nicht
notwendig

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch dies ist hier der Fall; die nunmehr überplanten wenigen Baulücken hätten bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaut und einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Kein naturschutz-
rechtlicher Aus-
gleich

6. städtebauliche Analyse und Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung



„Schwarzplan“

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist überwiegend bis ausschließlich durch eine reine Wohnnutzung geprägt, was sich im übrigen, auch historisch gesehen, an der bestehenden Siedlungsstruktur (s.o. „Schwarzplan“) und den Gebäudetypen sehr deutlich ablesen lässt. Entsprechend wurde der überwiegende Bereich als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Der „Kreuzungsbereich“ Waldstraße / Hagener Allee (westlich der Stormarnschule) sowie der südliche Abschnitt der Waldstraße (östlich der Stormarnschule) wurden aufgrund der Nähe zur eigentlichen Kernstadt Ahrensburg als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Reine und allgemeine Wohngebiete

Um die Zweckbestimmung der Wohngebiete zu sichern sind im reinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (die hier

Nicht zulässige Nutzungen

nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären) ausgeschlossen. Aus der gleichen Überlegung sind im allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die Stormarnschule sowie die bestehende evangelische Kirche wurden entsprechend ihrer Zweckbestimmungen als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Gemeinbedarf

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise



Bestehende bauliche Höhenentwicklung

- Rot = I
- Blau = II
- Grün = III
- Gelb = IV oder mehr

Insbesondere den Festsetzungsbereichen „Maß der baulichen Nutzung“ sowie „Bauweise“ kommt eine zentrale Bedeutung bei der Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen zu. Um hier „sorgfältige“ Festsetzungen, auch in der passenden Tiefenschärfe formulieren zu können, wurden die baulich – räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet analysiert und in verschiedenen Themenplänen festgehalten.

Themenpläne

Zur eigentlichen Sicherstellung der Einzelhausstruktur wurden Baufenster für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen. Damit wird eine

Einzelne Baufenster

flächenhafte Überbauung bei Grundstückszusammenlegungen verhindert.

Im Kreuzungsbereich Hagener Allee / Waldstraße wurde jedoch aufgrund der hier bestehenden mehrgeschossigen Blockrandbebauung geschlossene Bauweise mit überbaubaren Grundstücksflächen als „Band“ – Festsetzung gewählt.

Geschlossene Bauweise

Aufgrund der Bestandsanalyse zur baulichen Höhenentwicklung und der damit verbundenen Klarstellung unterschiedlicher Geschossigkeiten (je nach Bereich) aufgrund der Bestandssituation wurden unterschiedliche Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zur Zahl der Vollgeschosse, die zwingend zu errichten sind, getroffen. Je nach Situation finden sich Bereiche mit festgesetzter I-Geschossigkeit bis zur festgesetzten zwingenden II - Geschossigkeit. Im Bereich der Blockrandbebauung im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereich wurde eine III - Geschossigkeit als Höchstmaß festgelegt, was hier weitgehend der Bestandssituation entspricht.

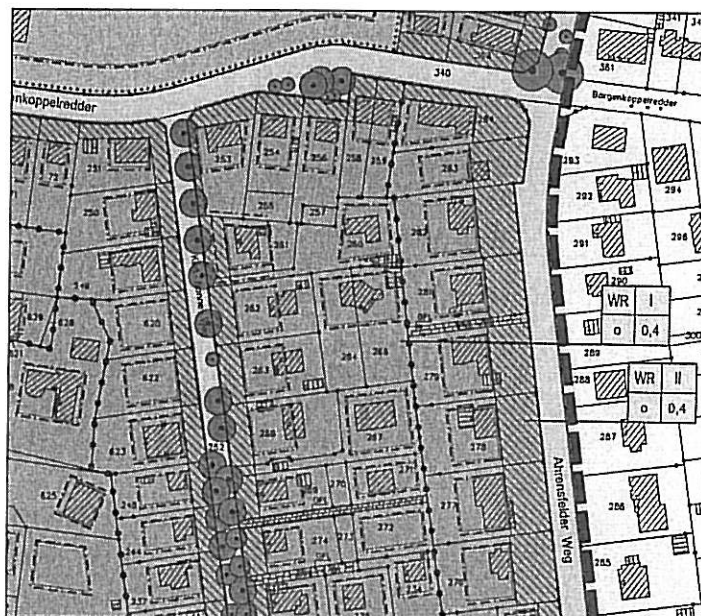
Bauliche Höhenentwicklung

Zum Schutz der städtebaulichen Ensemblewirkung dürfen Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Diese Regelung wurde aus dem Festsetzungskatalog der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernommen.

Höhenentwicklung sonstiger baulicher Anlagen

Für den gesamten Bereich der Wohngebiete wurde die GRZ (definierte Obergrenze der GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Dies sichert flexible Möglichkeiten für die eigentliche Grundstücksnutzung, u.a. für die Anlage von Stellplätzen, Zuwegungen oder sonstigen versiegelten Flächen, für diese Zwecke darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.

GRZ

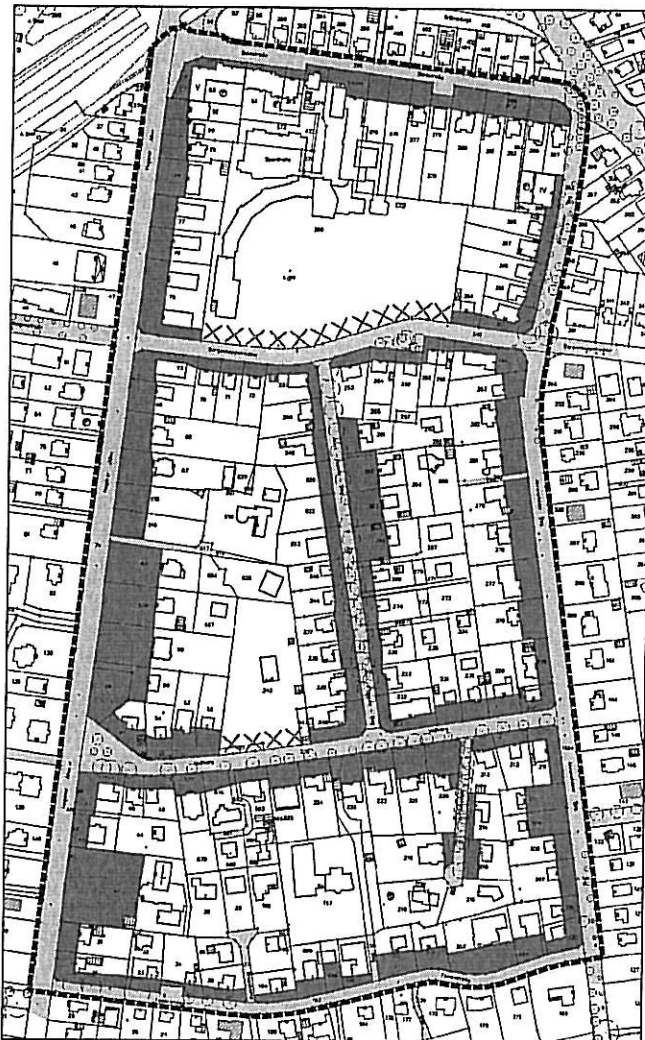


Beispiel - Planabschnitt

Die überbaubaren Flächen selbst wurden überwiegend mit Baugrenzen festgesetzt, dabei wurde sichergestellt, dass einerseits die Einzelhastruktur gewährleistet bleibt („Baukörperfestsetzung“), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen werden. Um die Straßenräume der Waldstrasse, der Hagener Allee und des Ahrensfelder Weges auch weiterhin durch die angrenzende Bebauung räumlich zu charakterisieren, wurden hier für den Standort der öffentlich wirksamen Hauptfassaden Baulinien festgelegt. Überwiegend werden die bestehenden überbauten Flächen der Grundstücke berücksichtigt, nur in Ausnahmefällen (bei Gebäuden zu nah oder zu entfernt vom Straßenraum, s. Beispiel - Planausschnitt, S. 17) wurden andere Standorte für die überbaubaren Grundstücksflächen gewählt, um langfristig eine harmonischere Raumabfolge der Hauptgebäude zu gewährleisten. Alle bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen besitzen jedoch natürlich auch weiterhin Bestandsschutz.

Baugrenzen / Baulinien

6.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sowie Vorgartenzonen

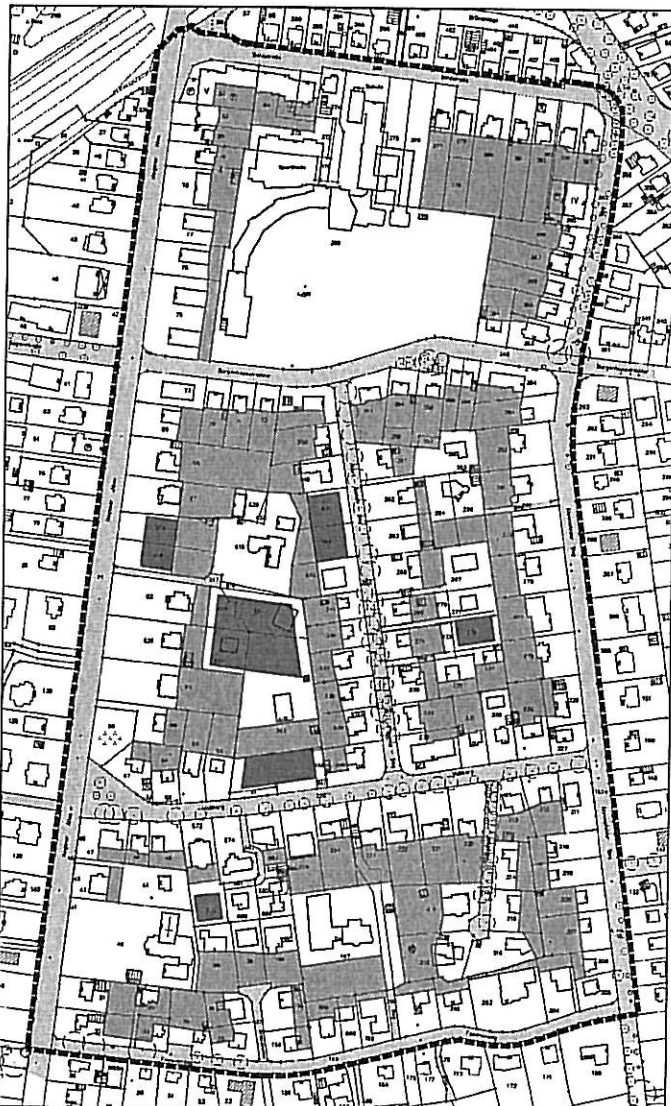


Bestehende Vorgartenzonen

Insbesondere die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Vorgartenzonen prägen die stadträumliche Ensemblewirkung des in Teilen gründerzeitlichen Villengebietes. In Analogie zur neugefassten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete wurden folgende Regelungen zu den Vorgartenzonen getroffen: zur Sicherung dieses prägenden Strukturelements dürfen PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenlauben und Geräteschuppen in diesen (in der Planfassung gesondert gekennzeichneten) Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Damit die Vorgartenzonen auch weiterhin ihren sehr überwiegend gärtnerischen Charakter beibehalten sind diese Bereiche mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

Vorgärten als wesentliches Element des Stadtraums

6.4 Sonstige Grünstrukturen



Bestehende Gartenbereiche und potenzielle Baulücken

Weiteres prägendes „grünes“ Element des Bereichs sind die bestehenden, in Teilen ausgedehnten, Gartenbereiche. Ein nachhaltiger Schutz für diese Freibereiche wird durch die getroffenen Festsetzungen der „Baufenster“ und der damit verbundenen weitgehenden Freihaltung der Gartenflächen von baulichen Anlagen gewährleistet und gesichert. Auf weitere Festsetzungen zum Schutz der Gärten wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Gartenzonen

Jedoch wird die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg nachrichtlich übernommen. Diese gilt für Bäume im gesamten Stadtgebiet, und damit auch auf privaten Grundstücksflächen, soweit die Bäume einen Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden überschreiten. Diese Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen werden durch die o.g. Satzung grundsätzlich zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Auch hier wurde auf weitere Festsetzungen zum Schutz der Bäume im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Baumschutzsatzung

Neben den Vorgartenzonen und den oben abgebildeten Gartenbereichen wird das Plangebiet jedoch insbesondere durch die bestehende und denkmalgeschützte Allee der Hagener Allee und den weiteren Bäumen in den anderen öffentlichen Straßenräumen geprägt und charakterisiert. Entsprechend sind die Bäume im öffentlichen Straßenraum ausnahmslos zum Erhalt festgesetzt (s.a. Abbildung der Planzeichnung, Seite 10).

Alleen und Straßenbäume

Im Bereich zwischen der Straße Voßberg und Fasanenweg finden sich drei Knicks, die als prägende Landschaftsbestandteile zu erhalten sind und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wurden.

Bestehende Knicks



Knicks zwischen
 Voßberg und Fasanenweg

Knicks stehen nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unter Schutz. „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können sind verboten.“

§ 25 Abs. 3
LNatSchG

Nach heutiger Auslegung der Gesetze sind Knicks (einschließlich ihrer gesamten Vegetation) sowie zum selben Zweck angelegte ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde geschützt. Für Knickverschiebungen und -rodungen sind Ausnahmeanträge bei den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden zu stellen. Knicks bieten einen charakteristischen Lebensraum für eine artenreiche Ausbildung der Fauna und Flora. Mit Süd- und Nord- bzw. West- und Ostexposition schafft ein Knick sonnige und schattige Standorte auf engem Raum, mit entsprechenden Kleinklimaten (warm und trocken, wie auch feucht und kühl). Durch ihre lineare Struktur stellen Knicks ein Biotopverbundsystem von hoher ökologischer Bedeutung dar. Dieser Aspekt ist für das ökologische Gefüge im urbanen Raum besonders wichtig. Knicks sollten alle 10-15 Jahre abschnittsweise mit Erhalt einiger Überhälter auf den Stock gesetzt (geknickt) werden, damit ihr neuer Aufbau mit den einhergehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt erhalten bleibt.

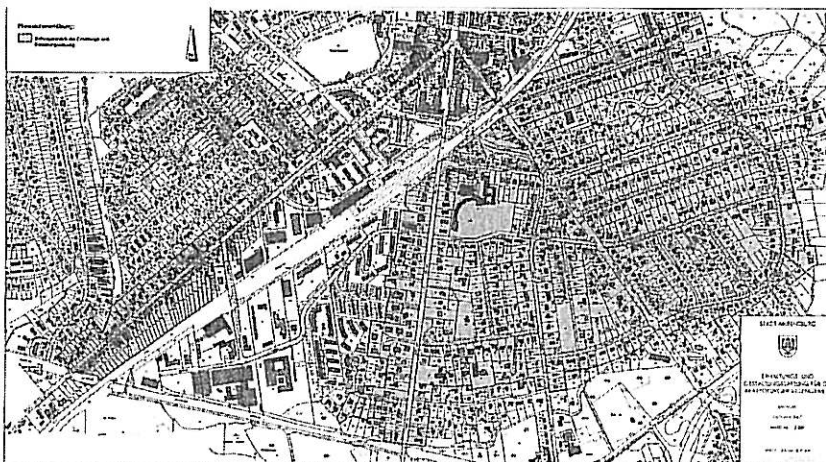
Erhaltungstatus

7. Denkmalschutz

Als eingetragene Kulturdenkmäler befinden sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 die historischen Teile der Stormarnschule an der Waldstraße sowie die Straßentallee der Hagener Allee. *(Ergänzungen werden noch nachgetragen, auch die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Einrichtungen in der Planfassung wird nachgetragen).*

8. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

8.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der
Erhaltungs- und Ges-
taltungssatzung

Mit Ausnahme der Grundstücke am Fasanenweg (im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77) befinden sich alle sonstigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereich der „Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete“. Die entsprechenden Festsetzungen dieser Satzung werden in den Teil B des Bebauungsplanes „Text“ nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Fasanenweg außerhalb der Satzung

8.2 Zur Erhaltungssatzung

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung dient im Falle der Ahrensburger Villengebiete folgenden Erhaltungszielen - Erhalt der städtischen – historischen Eigenart des Ortes sowie Erhalt wertvoller Gebäudetypen.

Erhaltungsziele

Bei Maßnahmen wie Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedarf es einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

ausschließlich gesonderter Genehmigungsvorbehalt

Im Rahmen dieses gesonderten Genehmigungsvorbehalts erfolgt die eigentliche Sicherung des mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes somit durch ein zweistufiges Verfahren: Auf der ersten Stufe wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich definiert. In ihm unterfallen alle Veränderungen der Genehmigungspflicht. Auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

zweistufige Wirkung

In der Erhaltungssatzung wird also nur die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und damit die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wird hingegen erst im Rahmen der Entscheidung über den Genehmigungsantrag geprüft. Das heißt, dass erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsbereichs

Die planerische Entscheidung (Abwägung) beim Erlass der Erhaltungssatzung bezieht sich aufgrund des zweistufigen Wirkungsmechanismus somit in erster Linie auf die Berücksichtigung und Gewichtung des reinen städtebaulichen Belangs der Erhaltung für konkrete historische Stadtgebiete. Die Entscheidung über ggfs. unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen wird erst auf der zweiten Stufe, also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, getroffen.

2. Stufe: Abwägung beim konkreten baulichen Vorhaben

8.3 Zur Gestaltungssatzung

Wie bei der Erhaltungssatzung liegt das Augenmerk der Gestaltungssatzung ebenfalls auf dem Erhalt der städtebaulichen Quali-

Erhalt der städtebaulichen Qualität

tät; allerdings setzt die Gestaltungssatzung gegenüber der Erhaltungssatzung konkrete Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen fest, die bei baulichen Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Damit sind diese Regelungen direkter Bestandteil der eigentlichen Baugenehmigungsvorgänge und besitzen somit vergleichbare Bedeutung wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

durch konkrete Festsetzungen

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthäustypen durch eine angemessene Gestaltung der Häuser, die Förderung und der Schutz baugestalterisch und städtebaulich wertvoller Architektur sowie die Formulierung von besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen und ihrer räumlichen Bestandsbereiche, u.a. die Vorgartenbereiche, die auch die öffentlichen Räume nachhaltig prägen. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen sowie zu Werbeanlagen und Warenautomaten erlassen, die die architekturhistorische und stadträumliche Charakteristik nachhaltig stören könnten.

Erhalt der architekturhistorischen Charakteristik

Insoweit werden durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung zwei wesentliche städtebauliche und stadträumliche Themenblöcke bei der Nutzung und Ausgestaltung der Grundstücke geregelt.

Zwei Themenblöcke

Aufgrund der Analyse und der Bestandserhebung sind für die Errichtung von baulichen Hauptanlagen nur bestimmte Gebäudetypen zulässig. Dies gilt weitgehend für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Zusätzlich ist die Errichtung von Stadtvillen mit Flachdächern ebenfalls zulässig. Auf zu detaillierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Formaten von Fensteröffnungen, zur exakten Vorgabe von Dachneigungen etc. wurde verzichtet. Dennoch wurden grundsätzliche „Rahmen“ – Festlegungen zur Höhenentwicklung von baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Schutz des Hauptgebäudes), zu zulässigen Fassadenmaterialien und Fassadenfarben sowie zu Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Damit wird gewährleistet, dass keine historisierende Architektursprache erzwungen wird, sondern klassische Prinzipien der Stadtvillen und Stadthäuser auch modern interpretiert werden können. Gleichzeitig werden die bestehenden historischen Hauptgebäude durch diese Festlegungen in ihrer städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung geschützt.

Zulässige Gebäudetypen – bauliche Hauptanlagen

In den festgelegten „Ensemblebereichen“ ist aufgrund der bestehenden lückenlosen Abfolge eines Villentyps bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden nur dieser, der das Ensemble prägende Villentyp, zulässig. Diese Bereiche finden sich in der Bismarckallee, in Teilen der Waldstraße (und wird hier im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 nachrichtlich übernommen und in der Planfassung gekennzeichnet), der Manthagener Allee und der Hamburger Straße sowie in Teilen der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

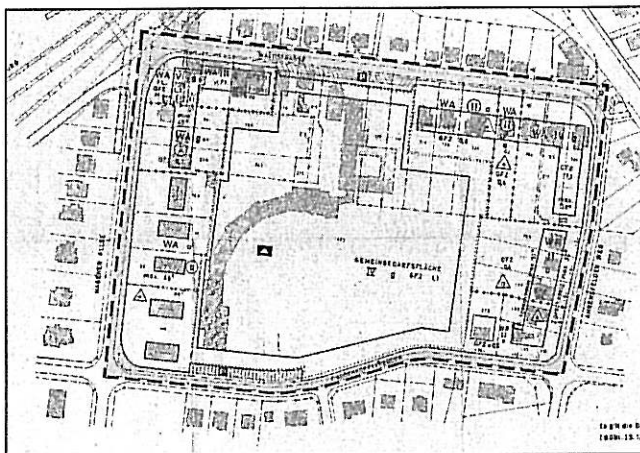
Ensemblebereiche

Der zweite zu regelnde Themenbereich betrifft die Freiräume und Bereiche vorrangig zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße, da hier ebenfalls ein öffentliches Interesse an einer harmonischen und dem historischen Charakter entsprechenden Gestaltung gegeben ist. Entsprechend wurden Regelungen zur Vorgartengestaltung, zur Ausgestaltung von Einfriedungen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen. Insbesondere soll durch die getroffenen Festlegungen ein grundsätzlicher Blickkontakt zwischen öffentlichen Räumen und historischem Hauptgebäude gewährleistet werden, um die Erlebbarkeit dieser gründerzeitlichen Stadtentwicklungsbereiche ganzheitlich auch weiterhin zu gewährleisten.

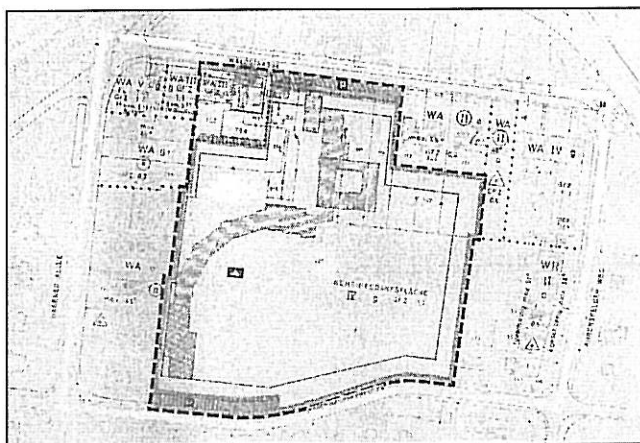
Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Warenautomaten

9. Aufhebung von B-Plänen

Der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 14 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 77 aufgehoben.



Bebauungsplan Nr. 14



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Stadt Ahrensburg, den

.....
Die Bürgermeisterin