

Anlage 2

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



STADT AHRENSBURG

NEUFASSUNG DER ERHALTUNGS- UND
GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE
AHRENSBURGHER VILLENGEBIETE

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF

NOVEMBER 2007

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

Inhaltsverzeichnis

1. Empfehlungen zum Umgang mit historischen Bereichen – „eine Zukunft für unsere Vergangenheit“ 3
 - 1.1 Kommunale Verantwortung 3
 - 1.2 Kenntnisse des Ortsbildcharakters 3
 - 1.3 Die eigentliche Auswirkung der Satzungen 3
2. kurzer Abriss der Stadtbaugeschichte Ahrensburgs 4
 - 2.1 die barocke Kleinresidenz 4
 - 2.2 Die Gründerzeit – Entstehung der Villengebiete 5
 - 2.3 Städtebauliche Entwicklungen nach dem 1. Weltkrieg 7
 - 2.4 räumliche Ausdehnung der erhaltenen Villengebiete 7
3. Exkurs – gründerzeitliche Villengebiete 8
 - 3.1 zum Gebäudetypus „Villa“ 8
 - 3.2 Sozialkulturelle und –politische Hintergründe der Entwicklung von Villenvierteln in der Gründerzeit 9
 - 3.3 Der Gebäudetyp „Villa“ in der Gründerzeit 11
 - 3.4 Historische Photographien – Start einer stadtprägenden „Entwicklungsmaßnahme“ 15
4. kleine aktuelle Photodokumentation und Lage des Plangeltungsbereichs 20
 - 4.1 Kleine Photodokumentation 20
 - 4.2 Plangeltungsbereich der Satzung 24
 - 4.3 Standorte der Villentypen und Ensemblebereiche 25
5. zum rechtlichen Planungsinstrument Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gem. BauGB und LBO – Begründung der Festsetzungen 26
 - 5.1 Einführung 26
 - 5.2 zur Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB 26
 - 5.3 zur Gestaltungssatzung gem. § 92 LBO 27
 - 5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 28

1. Empfehlungen zum Umgang mit historischen Bereichen – „eine Zukunft für unsere Vergangenheit“

Titel in Anlehnung an eine Stellungnahme des deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz

1.1 Kommunale Verantwortung

Die Verantwortung für die Bewahrung und maßstäbliche Weiterentwicklung historisch gewachsener Ortsbilder liegt bei den Städten und Gemeinden. Hierzu wie auch für den Schutz historischer Bereiche bietet sich der Erlass von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen als geeignete Instrumente an. Diese können zwar gute Architektur nicht garantieren, doch Erfahrungen haben gezeigt, dass sich damit größte Bausünden verhindern lassen können.

Kommunale Verantwortung gegenüber der eigenen Stadthistorie

Seit Beginn des letzten Jahrhunderts haben sich Satzungen dort als wirksam erwiesen, wo ihre Ziele in Gremien fortlaufend diskutiert und weiterentwickelt wurden und so die Festsetzungen auf wesentliche räumliche Geltungsbereiche beschränkt wurden.

Klare Bereichsdefinitionen

1.2 Kenntnisse des Ortsbildcharakters

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen müssen sinnvollerweise Bestandteil eines Gesamtkonzepts zur Erhaltung, Gestaltung und Nutzung von historischen Bereichen sein. Sie können weder detaillierte planerische Überlegungen noch die umfassende Regeldichte von Bebauungsplänen ersetzen.

Gesamtkonzept

Die Kenntnis der charakteristischen stadträumlichen Elemente des Ortsbildes und insbesondere der historischen Gebäudetypen ist wichtige Voraussetzung für Auswahl und Formulierung der Satzungsinhalte. Die Ergebnisse von Bestandserhebungen müssen anschaulich vermittelt werden, damit die charakteristischen Merkmale des städtebaulichen Erscheinungsbildes vom Bürger und Bauherrn erfasst und vom Architekten verarbeitet werden können.

Anschauliche Vermittlung

Allzu detaillierte Auflagen (insbesondere für die Fassaden – z.B. Fensterungsmuster) laufen Gefahr, nicht nur zu einer unangemessenen Einschränkung gestalterischer Freiheit zu führen, sondern auch die Nutzung unnötig einzuengen.

Kein Übermaß an Regelungen

1.3 Die eigentliche Auswirkung der Satzungen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen müssen im weitesten Sinne als Vorbehalt der Kommune für die zukünftige Gestaltung für historisch geprägte Bereiche aufgefasst werden. Im Vorfeld formeller Bauanträge sollten die baulichen und gestalterischen Probleme durch qualifizierte Beratung seitens der Planungs- und Bauämter im Sinne einer vernünftigen Baupflege und Bauberatung gelöst werden.

Baupflege und Bauberatung

Das bedeutet nicht Verordnung von Gestaltung, sondern breiten informations- und Erfahrungsaustausch. Voraussetzung hierfür ist letztendlich auch ein hohes Maß an Öffentlichkeitsarbeit im Sinne einer intensiven Vermittlung von Satzungs- und Planungszielen für alle Planungsbeteiligten, insbesondere für die betroffenen Eigentümer und Nutzer.

Öffentlichkeitsarbeit

2. kurzer Abriss der Stadtbaugeschichte Ahrensburgs

2.1 die barocke Kleinresidenz

Bis zum Ende des vorletzten Jahrhunderts war die Stadt Ahrensburg stadträumlich und stadtstrukturell durch die Rantzausche Gutsanlage geprägt. Bis heute wird die eigentliche Innenstadt durch diese Struktur einer barocken Kleinresidenz charakterisiert.

Gutsanlage

Die nachfolgende Planfassung 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).

Barocke Stadtanlage



Plan der Stadt Ahrensburg von 1913

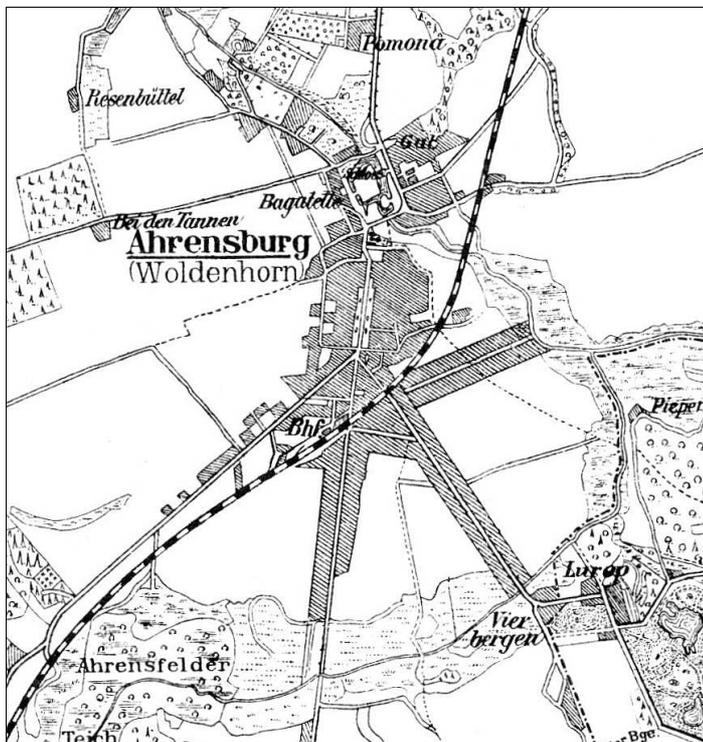
sich (von Norden ausgehend) Ost – West – Querverbindungen (u.a. Bismarckallee, Waldstraße, Adolfstraße), die bis heute ihren gründerzeitlichen „Flair“ und Charakteristik weitgehend beibehalten konnten. Dies ist stadträumlich insbesondere in der Bismarckallee und teilweise in der Waldstraße noch gut ablesbar und erlebbar.



Planausschnitt des Plans von 1913

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



Stadtstruktur um 1911 sowie Lage der Eisenbahnlinie Hamburg – Lübeck (noch ohne die 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.

Zerschneidung des Stadtgrundrisses

Andererseits konnten sich dadurch v.a. die Straßenzüge südlich der Eisenbahnlinie in wesentlichen Teilen ihren historisch - gründerzeitlichen Wohncharakter bis heute weitgehend erhalten, da sie vor der „dynamischen“ Entwicklung der Kernstadt „geschützt“ waren.

„Schutz“ der Villengebiete

2.3 Städtebauliche Entwicklungen nach dem 1. Weltkrieg

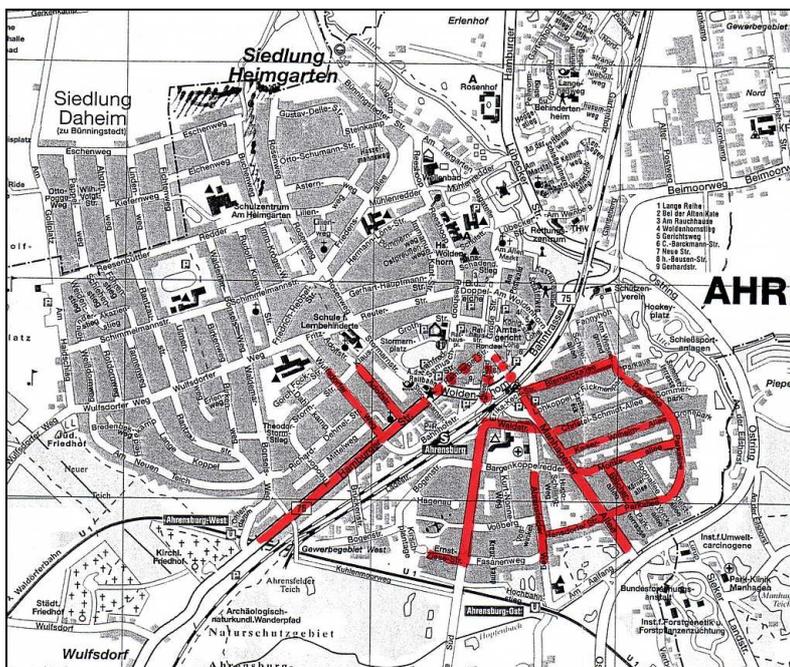
Auch für die Zeit zwischen den Kriegen ist eine rege Bautätigkeit ablesbar. Diese lässt sich an verschieden gestalterisch ausformulierten Stadthäusern und Villen ablesen. So finden sich Gebäude mit „modernen“ Gestaltelementen“ genau so wie Gebäude des „Heimatstils“, also des „konservativen“ Baustils sowie eine größere Zahl von Stadthäusern, die beide Baustile aufweisen.

Stadthäuser der Zwischenkriegsphase

2.4 räumliche Ausdehnung der erhaltenswerten Villengebiete

Die Dynamik der in der Gründerzeit langfristig eingeleiteten und planerisch für viele Jahrzehnte vorbereiteten Entwicklungsmaßnahmen wird durch nachstehende Abbildung aufgezeigt. Nahezu ein Fünftel bis ein Viertel des heutigen Stadtgebietes ist bis heute durch die Erweiterungen der Gründerzeit und der Zwischenkriegsphase geprägt. Die entsprechenden wesentlichen Straßenzüge sind in der aktuellen Stadtkarte farbig hervorgehoben.

dynamische historische Entwicklungsmaßnahmen



Aktueller Stadtplan mit markierten historischen Straßenzügen

3. Exkurs – gründerzeitliche Villengebiete

3.1 zum Gebäudetypus „Villa“

Der Begriff „Villa“ hat eine Geschichte, die in der Antike begann und bis in das 20. Jahrhundert fort dauert. Diese Kontinuität in der Begriffsverwendung lässt vermuten, dass es sich bei allen Häusern, die diese Benennung tragen, um einen vergleichbaren Haustyp handelt.

Ein Aspekt der dabei allen Villen in allen Zeiten inhärent war und unweigerlicher Bestandteil einer Begriffsdefinition ist, führt zum näheren Verständnis der Entstehung von Villenvierteln im 19. Jahrhundert: Es ist die Forderung, dass eine Villa stets ein Haus auf dem Land sein musste.

Dass eine Villa außerhalb der Städte liegen sollte und dass diese Forderung stets mit einer Kritik an den Zuständen in den Städten gekoppelt war, wurde in allen Zeitaltern von Theoretikern des Villenbaus formuliert. Dieser Aspekt der Villa soll im folgenden genauer betrachtet werden, denn er gibt Aufschluss darüber, warum der Villenbau in den Städten des industriellen Zeitalters eine Wiederbelebung erfährt.

Die Villa als historischer Gebäudetyp seit 2000 Jahren

Ein Haus auf dem Land

Kritik an der industriellen Stadt



Wohnen in der „industriellen“ Stadt



Arbeiten in der „industriellen“ Stadt

Als „Traum vom Lande“, den der stadtmüde Mensch kultivierte, definiert Rudolf Borchardt die Villen, indem er den Gegensatz von Stadt und Land hervorhebt und für alle Villen die Lage auf dem Land bzw. außerhalb der Stadt von der Antike bis zur Neuzeit als verbindendes kulturelles und gesellschaftliches Leitmotiv hervorhebt. Die Sehnsucht nach dem Land basierte in allen Zeiten, in denen Villen gebaut wurden, stets auf einer Ablehnung der Städte.

Der „Traum vom Lande“ als Resultat der Ablehnung der „Stadt“

Deshalb erlangte die Villenbautätigkeit immer dort ihre Blüte, wo es eine ausgeprägte städtische Kultur gab. Dies galt bereits für die Römer, die größtenteils in Städten lebten, ebenso wie für die Italiener der Renaissance; im 14. Jahrhundert lebten 25% aller Bewohner Mittel- und Oberitaliens in Städten, weit mehr als in allen anderen europäischen Ländern, wodurch in diesen Regionen und Zeitaltern jeweils die Villenbautätigkeit eine Blütezeit erlebte.

Urbanisierung als Voraussetzung für die Villenbautätigkeit

Die Villa diente als Refugium, in das man sich zurückzog, um sich von den Mühen des tätigen Lebens zu entspannen und Ruhe zu finden.

Die Villa als „Rückzugsrefugium“

3.2 Sozalkulturelle und –politische Hintergründe der Entwicklung von Villenvierteln in der Gründerzeit

Villenviertel entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vornehmlich im letzten Drittel dieses Jahrhunderts. Es sind Stadterweiterungen, die im Zusammenhang mit Veränderungen der Stadtstruktur und der ökonomischen und politischen Verhältnisse stehen, die durch die einsetzende Industrialisierung bewirkt wurden. Diese Stadterweiterungen bestehen aus Agglomerationen von landhausartigen Wohnhäusern in repräsentativen Wohn- und Grünzonen am Stadtrand.

Wohnen vor der Stadt

Diese abgeschiedene Lage galt nicht als Nachteil, sondern sie war geradezu Programm, da wohlhabendere Bevölkerungsschichten

„Stadtflucht“

den Städten des Industriezeitalters mit all ihren mannigfachen Problemen entfliehen wollten. Außerdem war die Mobilität der Bevölkerung im Zeitalter der Industrialisierung gewachsen, so dass sich ihr Aktionsradius ausweitete. Bürger, die am Stadtrand wohnten, konnten mit Nahverkehrsmitteln die Stadt jederzeit schnell und bequem erreichen. Insbesondere förderte dies in Ahrensburg die neue Eisenbahnlinie Hamburg – Lübeck, und die U-Bahnlinie nach Großhansdorf, die viele wohlhabende Hamburger dazu ermutigte, sich in Ahrensburg niederzulassen.



Historische Hamburger U-Bahn

Die Stadt als Lebensraum war durch soziale, hygienische und infrastrukturelle Probleme zu einem unwohnlichen Gebilde verkommen, so dass diejenigen wegzogen, die es sich leisten konnten. Teilweise wurde die Stadt vom liberalen Bürgertum als gesellschaftsfeindlicher Organismus angesehen, in dem ein Klima entstanden war, das die bestehende Gesellschaftsordnung in Frage stellte. Villenviertel wurden als „Bollwerk gegen Sozialdemokratie und gesellschaftsfeindliche Gelüste“ gesehen und ihre Entstehung daher von bestimmten Gesellschaftsgruppen gefordert. Es wurde teilweise in Bauzeitschriften empfohlen, dass Villenvierteln möglichst viel Raum in städtischen Bebauungsplänen eingeräumt werden sollte, um kleine Enklaven mit Landhausbebauung aus dem „Häusermeer“ zu befreien.

Ablehnung der „industriellen“ Stadt



Das „Häusermeer“

Dieses „Häusermeer“ nahmen den Landhausbesitzern nicht nur Licht und Luft, sondern sie umklammerten die Viertel teilweise wie „kahle Gefängnismauern“. Um diesem bedrohlichen Anblick ausweichen zu können, sollten Villenviertel weit aus der Stadt hinausgeschoben und mit guten Verkehrsanbindungen versehen werden.

„Licht und Luft“

3.3 Der Gebäudetyp „Villa“ in der Gründerzeit

Der Gebäudetyp „Villa“ kam im Laufe der Geschichte immer weniger seiner eigentlichen landwirtschaftlichen Ausrichtung nach, schließlich verschwand die Landwirtschaft aus dem Funktionsbereich der Villen gänzlich. Übrig blieb ein Gebäudetyp, dem noch der Mythos und die Ursprünge des Haustyps anhängen. Dieser Mythos war das Leben auf dem Lande, eine unverfälschte Lebensweise war das Credo des Villengedankens.

„Leben auf dem Lande“

Die Stadtflucht war eine Form der Kulturkritik, die Ruhe und natürliche Umgebung sollten die gestresste Seele läutern. Folglich wurde der Gedanke, ein Haus in der Landschaft zu besitzen, zum Anlass für viele Villenbesitzer, einen großen Landschaftspark um das Haus herum anzulegen.

Haus mit Landschaftspark

Auszug aus dem Buch von Torsten Krüger: Ahrensburg: Straßen schreiben Geschichte:

Torsten Krüger: Ahrensburg: Straßen schreiben Geschichte

In einer frühen Werbung für Ahrensburg steht zur Parkallee:

„Große Villen, deren Erbauern das Ortsbild besonders viel zu verdanken hat, sind - die Vorschriften des Bebauungsplans noch weit überbietend - oft 50 Meter und mehr von der Straße entfernt erbaut und ihren tiefen, wohl auch mit künstlichen Teichen versehenen, parkähnlichen Vorgärten ruht das Auge mit besonderem Wohlgefallen. (...) Die Wälder reichen nicht ganz bis an den Ort heran, sondern bleiben etwa 1 km, nach Osten sogar noch etwas weiter von ihm entfernt. Dadurch ist den Häusern und Straßen - letztere sind in großer Ausdehnung mit schönen zum Teil alten Allee-bäumen bepflanzt - der freie Zutritt von Luft und Licht geblieben, während andererseits die luftreinigende und schützende Wirkung des Waldes dem Orte zugute kommt.“



Historische Werbeanzeigen

In der **Adolfstraße** in Ahrensburg,
5 Minuten vom Bahnhof der Lübeckerbahn
und 10 Min. vom Bahnhof der
projektieren Walddörferbahn

habe ich sonnig und gut gelegene
Landhäuser und Bauplätze
unter günstigen Bedingungen zu verkaufen.
Die Straße hat elektrisches Licht und Sielanlage.
Näheres: **W. Schultz, Adolfstraße, Ahrensburg.**

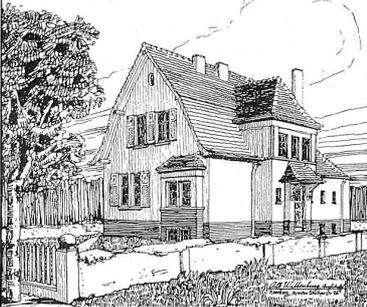
Das an der Hagener Allee und dem Tal belegene
ca. 28000 qm große idyllisch gelegene Villenterrain
in äußerst gesunder Höhenlage mit herrlichem Rund-
blick ist ganz oder geteilt unter günstigen Bedin-
gungen zu verkaufen.

Nähere Auskunft erteilt kostenlos der Makler
Henry Holbeck
Hamburg, Mönckebergstraße Nr. 22. Rathaus-Hörn.
Telephon Gruppe 4, 7016.
Ahrensburg, Waldstraße Nr. 4.
Telephon Nr. 2.



Villen und Landsitze
in jeder beliebigen Größe sowie
auch Bauplätze in jeder Größe,
Vermietungen, Auskünfte u. alle
sonstigen Details kostenlos durch

Ernst A. Forquignon & Co.
Hamburg, Mönckebergstr. 17, Hanse,
Telephon: Gruppe 6, Nr. 7576/77.
Ahrensburg, Manlagener Allee 24,
Telephon Nr. 27.



B. H. F. BRAASCH
Landhaus-Terrain Ahrensburg, Adolfstraße

Die neu ausgebaute Adolfstraße nahe den Wulfsdorfer-Tannen ist eine
der besten Straßen im Orte. Angenehmes, ruhiges Wohnen. Nur
5 Minuten vom Bahnhof Ahrensburg, sowie ca. 10 Minuten von der
Haltestelle der neuen Walddörferbahn entfernt. — Elektrische Be-
leuchtung, Sielanlage sowie bestes Trinkwasser vorhanden. Vorzüg-
licher Baugrund. Landhäuser und Bauplätze in beliebiger Größe.
Mäßige Preise. Günstige Bedingungen.
Auskunft erteilen alle bekannten Hausmakler sowie der Eigentümer
B. H. F. BRAASCH.

Dies war möglich bei Villenbauten, die fernab von den Städten lagen, nicht jedoch bei den Villen in den Villenvierteln. Dort war die Ballung von Häusern doch wesentlich dichter und die Parzellen so „klein“, dass kein Landschaftspark angelegt werden konnte.

„Mythos“ Villa

Für die kleinen Grundstücke gab es zweierlei Gründe: Einerseits benötigten die Vorstadt villen keine Ländereien, denn die landwirtschaftliche Funktion der Villen war verschwunden. Dies war jedoch auch bei den Villen des 19. Jahrhunderts, die in parkähnlichen Gärten stehen, der Fall.

Keine landwirtschaftliche Funktion mehr

Der gewichtigere Grund war, dass es in Villenquartieren meistens nicht genug Grund und Boden gab, um größere Landschaftsparks anzulegen. Die Größe der Grundstücke ist in den Villenvierteln teils in der Art reduziert, so dass die Häuser auf Grundstücken stehen, die oftmals nur wenige Quadratmeter zwischen der Baufluchtlinie und der Grundstücksgrenze lassen.

Grundstücksgrößen zu klein

Die Villenviertel in Ahrensburg sind hierfür ein gutes Beispiel: Die Größe der Grundstücke war durch die Parzellierung der Baugrundbesitzer festgelegt, der Abstand der Häuser im Kaufvertrag des Baugrundes an einen Bauherren festgehalten worden. Die Abstände der Häuser von der Grundstücksgrenze sind so bemessen, dass das Viertel nicht durch allzu enge Bebauung die innerstädtischen

Festlegung der Parzellengrößen

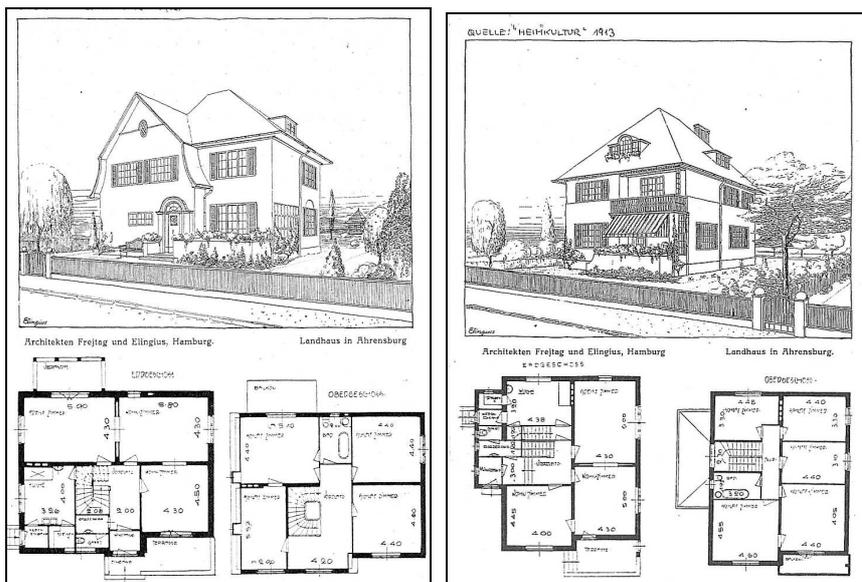
Probleme bekommt, von denen sich die Villenbewohner bewusst abwendeten. Dem Bürgertum musste also in den Villenvierteln etwas anderes geboten werden, als man es von den Innenstädten kannte.

Trotz der geringeren Dichte entsprachen die Grundstücksgrößen der Villen nicht der Vorstellung von weitläufiger Landschaft, weil auch hier Gewinninteressen der Baugrundbesitzer vorhanden waren, die sich in der Parzellierung des Baugrundes widerspiegelten. In der Vorstadtvilla war damit die Landschaft, mit der ein Aufenthalt in einer Villa eng verknüpft war, weitgehend verschwunden, ein Ersatz musste gefunden werden.

Die Sehnsucht nach Landschaft wurde dadurch befriedigt, dass viele kleine Grundstücke mit Gärten wie ein Park wirken, wenn sie nebeneinander liegen. Villenviertel erscheinen oft wie ein Landschaftspark, in den die Landhäuser eingestreut sind. Dieser Effekt wird besonders dadurch gefördert, dass sich an Straßenkreuzungen oder am Rand eines solchen Quartiers oftmals Parks oder kleinere Grünanlagen befinden. Solche Grünanlagen sind für Villenviertel eine wichtige Ergänzung. Sie schaffen den Ersatz für die verlorengegangene Landschaft. Deshalb entstanden Villenviertel oft in unmittelbarer Nähe von Parks, Wäldern oder Tiergärten.

Gewinninteressen

kleinere Grundstücke mit zusammenhängenden Gartenflächen



Darstellung in der Zeitschrift „Heimkultur“ aus dem Jahr 1913

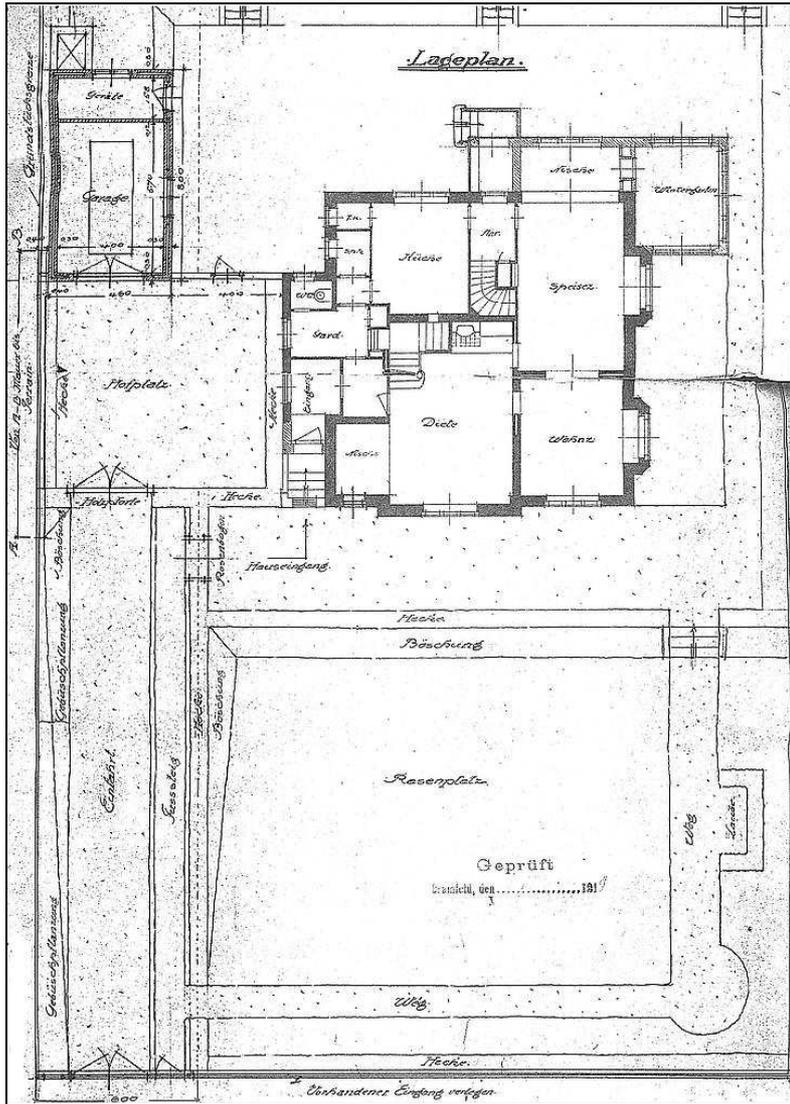
Um die Sehnsucht nach der ländlichen Lage der Villen zu befriedigen, wurde ferner in vielen Villen die Landschaft durch Wintergärten ins Haus geholt. Nicht selten ermöglicht der Blick aus einem Wintergarten eine Aussicht auf das Grundstück der Nachbarvilla. Große Bäume und dichtes Grün lassen dabei vergessen, dass die Aussicht eigentlich schon zum Nachbargarten gehört.

Wintergärten als Ersatz

Die Illusion der weitläufigen, unbebauten Landschaft konnte somit also auch in Villenvierteln mit kleinen Grundstücken gewährleistet werden.

Illusion der unbebauten Landschaft

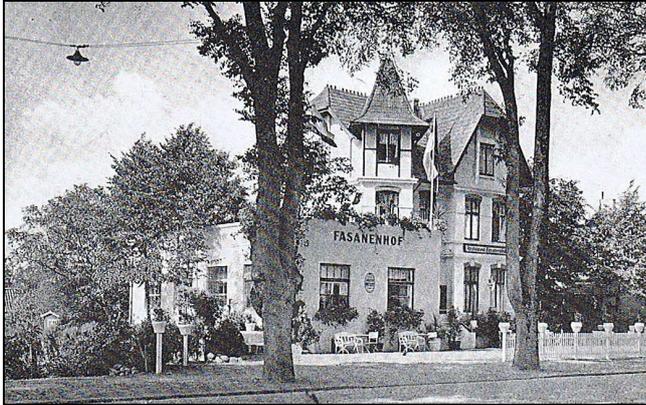
Ausschnitt aus einer
Bauakte – Villa mit
Wintergarten



3.4 Historische Photographien – Start einer stadtpprägenden „Entwicklungsmaßnahme“

Die Reihenfolge der historischen Photographien ist willkürlich und muss sich dabei auf die nicht allzu „üppige“ Datenlage beschränken.

Auszüge aus diversen Veröffentlichungen zur Ahrensburger Stadtgeschichte



Ehemaliges Hotel und Gartenlokal „Fasanenhof“ – jetziges Krankenhaus – Manhagener Allee 56



Bismarckallee 9



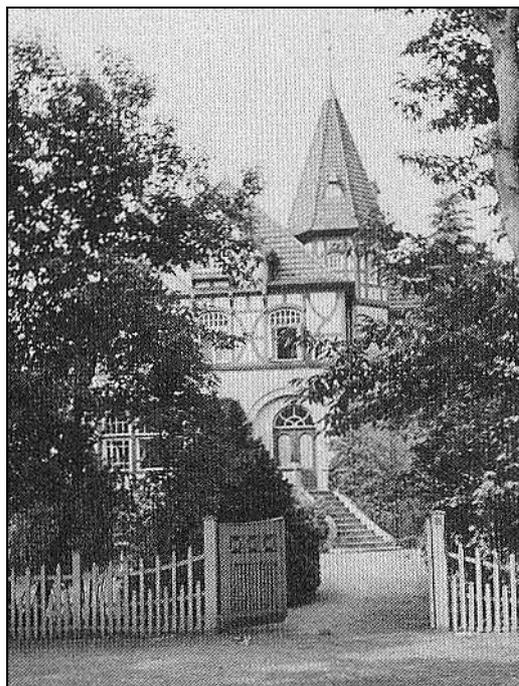
Hagener Allee um die Jahrhundertwende



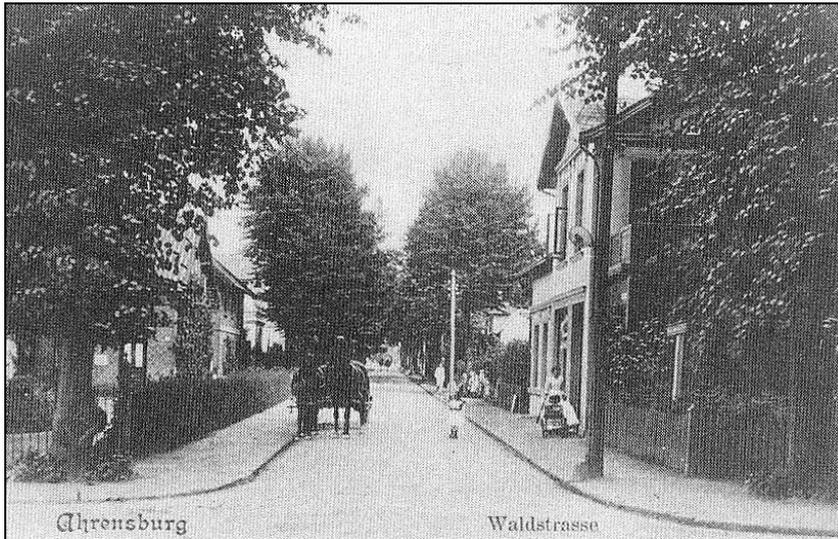
Villa in der Hagener
Allee



Manhagener Allee
10



Manhagener Allee
74



Blick in die Waldstraße



Waldstraße 7



Stadtvilla am Voßberg



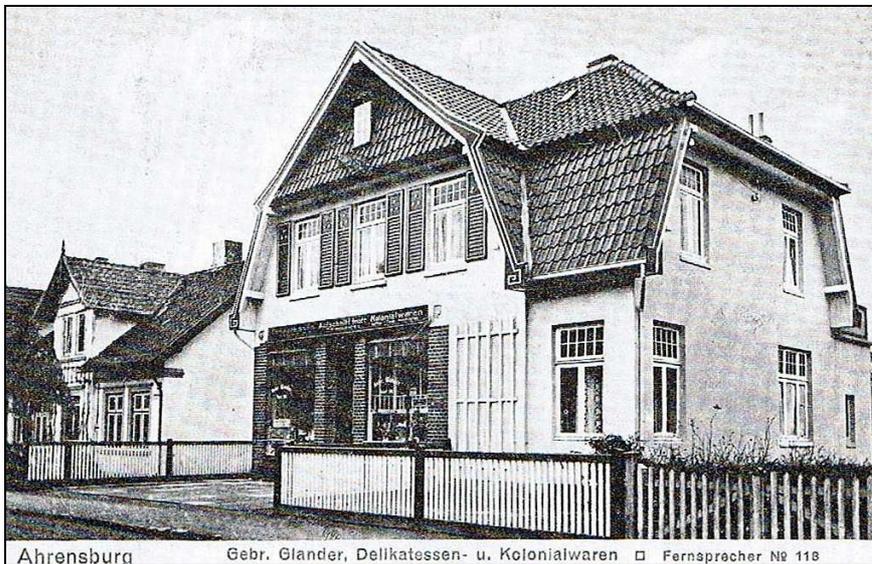
Blick in die Hagener Allee



Blick in die Hamburger Straße



Hagener Allee 33



Waldstraße 15 und
17

Ahrensburg

Gebr. Glander, Delikatessen- u. Kolonialwaren □ Fernsprecher Nr 118

4. kleine aktuelle Photodokumentation und Lage des Plangeltungsbereichs

4.1 Kleine Photodokumentation

Die nachfolgenden Bildbeispiele erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung aller in Ahrensburg vorzufindenden Villen und Stadthäuser. Ebenso stellt die Auswahl keine architekturhistorische oder baugestalterische Wertung dar. Vielmehr sollen die wenigen Bildbeispiele die Vielfalt der Gebäudetypen und der baulichen Ausgestaltung aufzeigen.

Vielfalt der Gebäudetypen

Die Photos wurden am Computer mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachgearbeitet. Es wurden bewusst schwarz/weiß – Abbildungen sowie eine Darstellung als Bleistiftzeichnung gewählt, um von unwichtigeren Dingen wie parkende Autos, Straßenmobiliar, Mülltonnen oder auch bunten Blumenbeeten und sonstigen Bepflanzungen abzulenken.

Darstellung als „Bleistiftzeichnung“

Die kleine Photodokumentation zeigt die bestehenden historischen Grundtypen der Villen- und Stadthäusertypen auf, die im verbindlichen Satzungstext beschrieben sind – dargestellt werden somit im Folgenden der

Grundtypen

- Giebel – Traufen – Typ
- Giebel – Typ
- Frontspieß – Typ
- Zeltdach – Typ
- Walmdach – Typ



Frontspieß-Typ



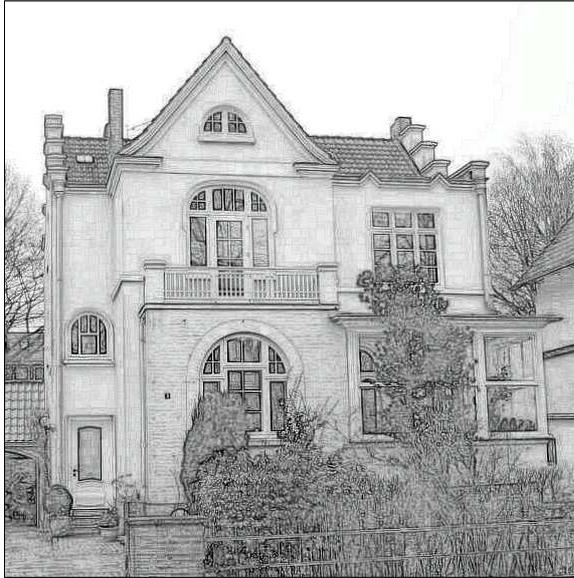
Giebel-Typ



Giebel-Traufen-Typ



Giebel-Traufen-Typ



Giebel-Traufen-Typ



Giebel-Traufen-Typ



Walmdach-Typ



Walmdach-Typ



Walmdach-Typ

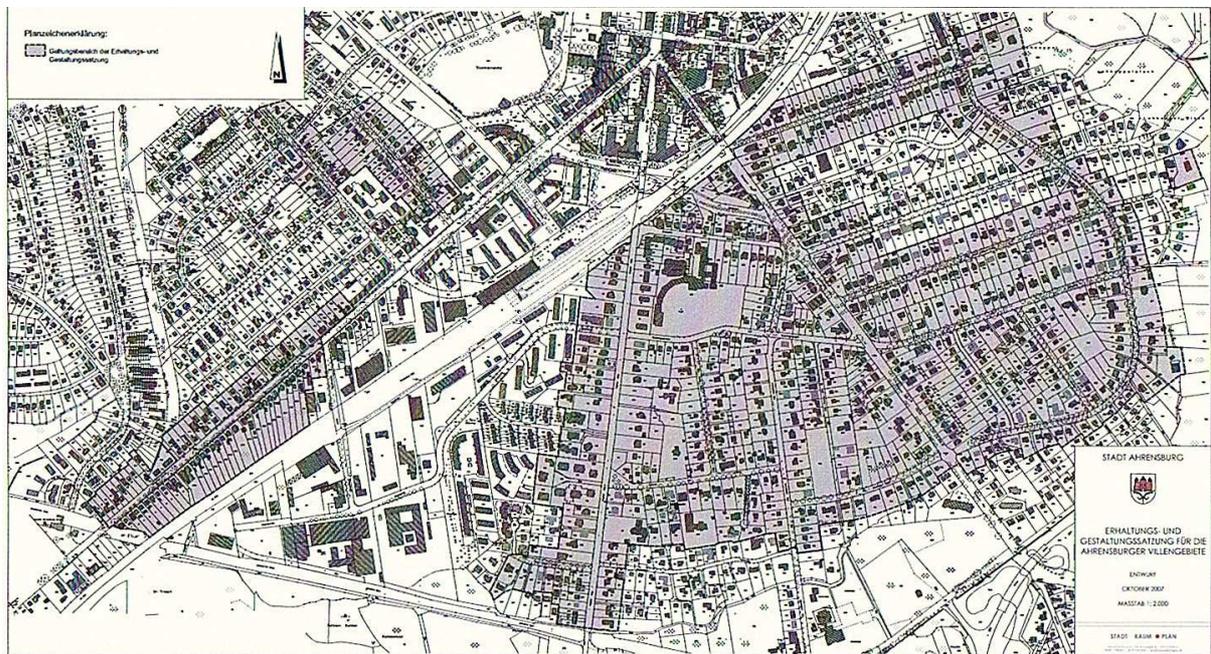


Mischung aus Zelt-
dach / Giebeltyp



Zeltdachtyp

4.2 Plangeltungsbereich der Satzung



Der Plangeltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst weitestgehend alle Bereiche der gründerzeitlichen Stadtentwicklungsphase der Stadt Ahrensburg südlich, südöstlich und östlich der Eisenbahnlinie Hamburg – Lübeck sowie wesentliche Bereiche der Hamburger Straße (außerhalb des zentralen Bereichs) und Teilbereiche der Adolfstraße und des Wulfsdorfer Weges sowie die Bereiche der städtebaulichen Entwicklungen der Zwischenkriegsphase

Plangeltungsbereich

Eine nicht überplante „Insellage“, die nicht Teil des Plangeltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist, befindet sich im Bereich der Christel-Schmidt-Allee und des Rickmersparks sowie Lohkoppel. Hier finden sich ausnahmslos bauliche Anlagen, die überwiegend in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurden. Da dieser Bereich eine nicht unwesentliche räumliche Größe umfasst, wurde er nicht im

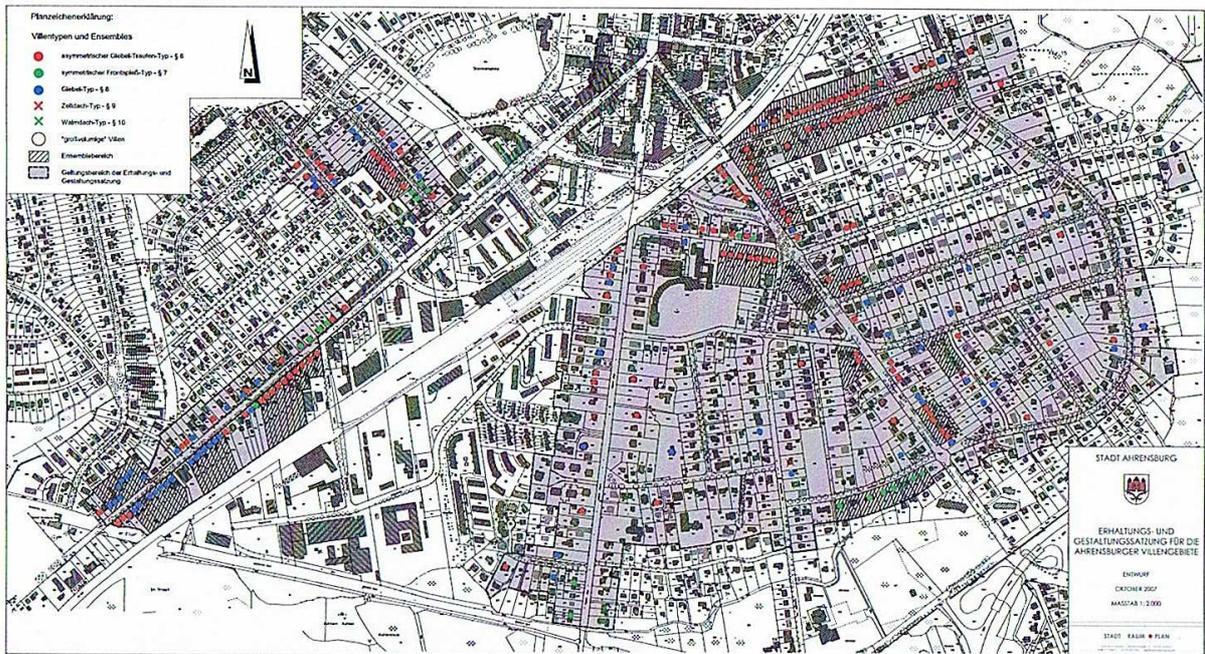
„Insellage“ Christel-Schmidt-Allee

überplant.

Des Weiteren wurde sichergestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ausschließlich nur „komplette“ Grundstücke (unabhängig von ihren Größen und Standorten) integriert wurden.

Nur „komplette“
Grundstücke

4.3 Standorte der Villentypen und Ensemblebereiche



Aufgrund einer detaillierten Bestandsaufnahme sowie einer umfassenden Photodokumentation konnten nicht nur die jeweiligen Villen- und Stadthautypen festgehalten werden, sondern auch städtebauliche Ensemblebereiche (also die Bereiche, die über mehrere Grundstücke durch einen Villen- bzw. Stadthautyp geprägt und charakterisiert sind) festgehalten werden.

Umfassende Bestandsaufnahme

Diese Bereiche wurden als so genannte „Ensemblebereiche“ in die Satzung mit aufgenommen. Innerhalb dieser Bereiche ist bei Neuerichtung von baulichen Hauptanlagen, nur der in diesen Bereichen historisch vorzufindende Villentyp zulässig. Diese „Ensemblebereiche“ finden sich insbesondere in der Bismarckallee, der Waldstraße, und in „abgeschwächter“ Form u.a. auch in der Manhagener Allee, der Hamburger Straße, der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

Städtebauliche Ensemblebereiche

Darüber hinaus zeigt der oben abgebildete Plan auch die Häufung und Konzentration der verschiedenen Gebäudetypen und somit auch die verschiedenen Zeitepochen und die Intensität der Stadtentwicklungsgeschichte der Stadt Ahrensburg.

5. zum rechtlichen Planungsinstrument Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gem. BauGB und LBO – Begründung der Festsetzungen

5.1 Einführung

Die Städte und Gemeinden besitzen im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanung die Möglichkeit gemäß § 172 BauGB Erhaltungssatzungen und gemäß § 92 LBO (in Schleswig-Holstein) Gestaltungssatzungen zu beschließen, um die bestehenden Qualitäten und die städtebauliche Eigenart eines Gebietes u.a. aufgrund seiner städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen und stadträumlichen Gestalt zu erhalten.

Grundsätze der kommunalen Entwicklungsplanung

5.2 zur Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Gründe für die Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten liegen insbesondere im Bereich der historisch - städtebaulichen Gestaltung, wenn Gebiete als architekturhistorisch hochwertig und städtebaulich prägnant eingestuft werden, als auch aus gesamtstädtischen Gründen zur Bewahrung bauhistorisch bedeutsamer Strukturen.

Bauhistorisch bedeutsame Strukturen

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

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsreichs

Genehmigungsantrag eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

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

5.3 zur Gestaltungssatzung gem. § 92 LBO

Wie bei der Erhaltungssatzung liegt das Augenmerk der Gestaltungssatzung ebenfalls auf dem Erhalt der städtebaulichen Qualität; allerdings setzt die Gestaltungssatzung gegenüber der Erhaltungssatzung konkrete Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen und Freibereiche 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.

Erhalt der städte-
baulichen Qualität
durch konkrete Fest-
setzungen

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthautypen 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, insbesondere 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 architek-
turhistorischen Cha-
rakteristik

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 die bereits erwähnten Gebäudetypen zulässig. Dies gilt 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,

Zulässige Gebäude-
typen – bauliche
Hauptanlagen

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 und sollen. Gleichzeitig werden die bestehenden historischen Hauptgebäude durch diese Festlegungen in ihrer städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung geschützt.

In den festgelegten „Ensemblebereichen“ ist aufgrund der bestehenden weitgehend 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, der Manhagener Allee und der Hamburger Straße sowie in Teilen der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

Der zweite zu regelnde Themenbereich betrifft die Freiräume und die 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.

5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

Wird eine Erhaltungssatzung als einfache Gemeindecodierung erlassen, so entfällt das für die Bauleitplanung vorgeschriebene Verfahren. Es müssen weder eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB noch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden. Anders als der Bebauungsplan bedarf die Erhaltungssatzung rechtlich keiner Begründung. Aus Gründen der Rechtsklarheit und zur Vereinfachung des Vollzugs ist die Beifügung einer Begründung jedoch nicht nur empfehlenswert, sondern im Falle der Ahrensburger Villengebiete dringend geboten. Ebenfalls ist es mehr als sehr empfehlenswert, unabhängig von den rechtlichen Vorgaben, alle potenziellen „Betroffenen“ zu den Satzungsinhalten anzuhören. Dies fördert zum einen die Akzeptanz der Satzungsziele, zum anderen kann hierdurch noch wichtiges Abwägungsmaterial gewonnen werden. Die Stadt Ahrensburg hat sich aus diesen zwingenden Gründen zu dieser offenen und öffentlichkeitswirksamen Vorgehensweise entschlossen.

Anders als in der Bauleitplanung, aber vergleichbar zum Planungsinstrument Erhaltungssatzung gibt es für die Aufstellung von Gestaltungssatzungen (außerhalb von Bebauungsplänen) ebenfalls kein formalisiertes Verfahren. Dennoch ist allein schon aus Gründen der

Ensemblebereiche

Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Warenautomaten

Erhaltungssatzung

Gestaltungssatzung

Öffentlichkeitsarbeit, der öffentlichen Diskussion über die Satzungsziele und zur Förderung der Akzeptanz der Planungsziele durch die Betroffenen die Durchführung einer Bürgeranhörung und einer öffentlichen Auslegung mehr als nur sinnvoll. Das gleiche gilt für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere der Denkmalschutzbehörde. In der Gestaltungssatzung ist jedoch (und dies ist der wesentliche Unterschied zur Erhaltungssatzung) eine bereits im Aufstellungsverfahren abzuschließende Abwägung bzgl. der zu treffenden Festsetzungen vorzunehmen (vergleichbar mit einem Aufstellungsverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan). Dies gilt natürlich besonders dann, wenn abweichende Interessen von Eigentümern in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Die Stadt Ahrensburg hat sich daher entschlossen, das Aufstellungsverfahren zur Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete mit dem einem Bauleitplan immanenten Beteiligungsschritten (insbesondere Bürgeranhörung und öffentliche Auslegung) durchzuführen, um sicherzustellen, dass alle privaten und öffentlichen Belange in die Planung eingestellt werden können und um letztlich eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung bezüglich des Satzungsinhalts und der Satzungsziele vornehmen zu können.

Die Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete ist am Ende des Aufstellungsverfahrens entsprechend durch die kommunalpolitischen Gremien endgültig zu beschließen, und wie andere Ortssatzungen auch entsprechend bekanntzumachen. Nach Bekanntmachung erlangt die Satzung dann die Rechtsverbindlichkeit.

Aufstellungsverfahren wie Bebauungsplan

Endgültiger Beschluss und Bekanntmachung