STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de

STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 A

für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Bargenkoppelredder,
Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF

OKTOBER 2010

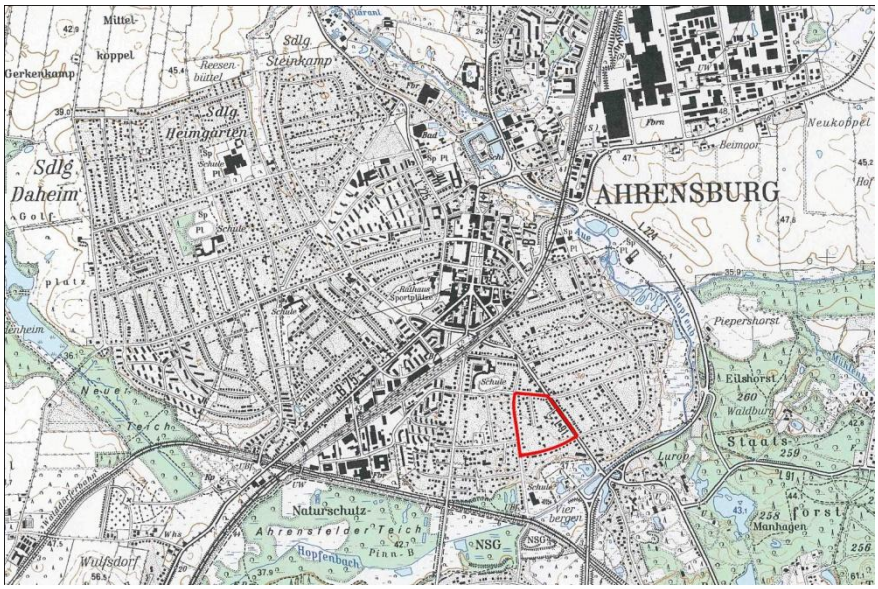
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Standort und städtebaulicher Charakter 3
   1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets 3
   1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort 3
2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets 4
3. Bestehende Gebäudetypologie 7
4. Ziele und Zwecke der Planung 9
   4.1 1. Zentrales Planungsziel 9
   4.2 2. Zentrales Planungsziel 10
5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren 13
   5.1 Flächennutzungsplan 13
   5.2 Landschaftsplan 13
   5.3 Sonstige übergeordnete Planungen 14
   5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 14
6. Begründung der Festsetzungen 15
   6.1 Art der baulichen Nutzung 17
   6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 17
   6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 18
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 19
   6.5 Verkehrsflächen 19
   6.6 Grünstrukturen 20
7. Denkmalschutz 20
8. Altlasten / Bodenschutz 21
9. Wasserwirtschaft 21
10. Brandschutz 22
11. ÖPNV 22
12. Artenschutz 22
13. Eingriff – Ausgleich 24
14. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung 25
   14.1 Geltungsbereich 25
   14.2 Zur Erhaltungssatzung 25
   14.3 Zur Gestaltungssatzung 26

1. Standort und städtebaulicher Charakter

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A befindet sich südöstlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Straße Bargenkoppelredder, im Westen durch den Ahrensfelder Weg, im Süden durch die Hansdorfer Straße und im Osten durch die Manhagener Allee.

Geltungsbereich südöstlich der Innenstadt

Parallel in Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 91 B „Hansdorfer Straße –Süd“. Dieser umfasst das Quartier südlich der Hansdorfer Straße.

BP 91 B

1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 91A ist fast gänzlich baulich genutzt und durch seine Lage innerhalb des gründerzeitlichen Erweiterungsgebiets der Stadt Ahrensburg geprägt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise und hier fast ausschließlich durch Einzelhäuser charakterisiert (an der Manhagener Allee (tlw. als Bebauung in zweiter Reihe) und im Kreuzungsbereich Manhagener Allee / Bargenkoppelredder finden sich auch wenige Doppelhäuser. Der gesamte Plangeltungsbereich ist durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung charakterisiert.

Weitgehend baulich genutzt, ausschließliche Wohnnutzung

Aufgrund der historischen Entwicklung des Bereichs in der Gründerzeit finden sich insbesondere an der Manhagener Allee mehrere Stadtvillen und Stadthäusern aus dieser Epoche.

Teilbereiche gründerzeitlich geprägt

Nördlich der Hansdorfer Straße befindet sich eine in Nord-Süd-Richtung langgezogene größere Grundstücksparzelle, die bisher

Kleinere Teilbereiche ohne bauliche Nut-

zung

nicht baulich genutzt wurde (im nachfolgenden Luftbild der rot markierte, westlich gelegene Bereich – im weiteren Text als „Entwicklungsbereich WR ① bezeichnet). Hier wird im Rahmen der Bauleitplanung ein wohnbauliches Entwicklungskonzept vorgestellt und planungsrechtlich festgeschrieben. Vergleichbares gilt auch für den weiter im Osten markierten Bereich (im weiteren Text als „Entwicklungsbereich WR ②) bezeichnet – hier besteht ebenfalls die Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung, jedoch unter besonderer Berücksichtigung von bestehenden Grünstrukturen und Altbaumbeständen.

Luftbild mit den markierten Bereichen, die einer baulichen Entwicklung bzw. einer Nachverdichtung zugeführt werden sollen.

2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets

Gründerzeitliche Stadtentwicklungsphase

Der nachfolgende Stadtgrundriss von 1913 zeigt die barocke Struktur der Stadt Ahrensburg: dem Schloss im Norden, 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 an der Manhagener Allee bereits in Teilen bebaut. Eine architekturhistorisch bedeutsame Stadtvilla (heute als Denkmal ge-

schützt) ist im Hugo-Schilling-Weg erkennbar.

Plan der Stadt Ahrensburg von 1913, Plangeltungsbereich ist rot markiert

V.a. das dreistrahlige Alleensystem in Form eines barocken „patt d'oie" (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. Jahrhunderte das zentrale räumliche Grundgerüst der wohnbaulichen Entwicklung der Gründerzeitphase. Das Plangebiet liegt zwischen Manhagener und Ahrensfelder Weg und ist somit bis heute mit seiner Erschließungs- und Parzellierungsstruktur Teil dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Gründerzeit.

Barockes „patt d'oie" – u.a. Manhagener Allee

Der auf der nächsten Seite abgebildete „Bebauungsplan" bzw. „Erschließungsplan" zeigt nochmals die Größenordnung dieser „Entwicklungsmaßnahme" auf. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A sind 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 Hugo-Schilling-Weg planerisch und technisch - baulich bereits umgesetzt, der weitgehend endgültige bauliche Abschluss mit Wohngebäuden erfolgte jedoch erst in den letzten Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts, also 70 bis 80 Jahre nach Planungsbeginn und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme.

Gründerzeitliche „Entwicklungsmaßnahme"

Historischer Bebauungsplan - der Plangeltungsbereich ist rot umrandet

Eisenbahn und U-Bahn

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt während dieser Epoche wird bis heute 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, wurde die verkehrliche Anbindung an die Metropole weiter verbessert und die Standortqualitäten der Stadt weiter optimiert.

Zerschneidung des Stadtgrundrisses

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 (westlich des Plangebietes), deren direkte verkehrliche Verknüpfung mit der Kernstadt gekappt wurde sowie auch weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 91 A.

Indirekter „Schutz“ der bestehenden Wohngebiete

Hierdurch konnten sich jedoch die Stadtbereiche südlich der Eisenbahnlinie in wesentlichen Teilen ihren historisch - gründerzeitlichen Flair und unabhängig von der Entstehungszeit, ihren ruhigen Wohncharakter bis heute weitgehend erhalten (bis auf die Bereiche direkt an der Manhagener Allee), da sie vor der „dynamischen“ Entwicklung der Kernstadt „geschützt“ waren. Grundsätzlich dominiert bis heute fast ausschließlich eine 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 hier insbesondere die Manhagener Allee bis heute.

3. Bestehende Gebäudetypologie

Stadtvillen an der Manhagener Allee (historisch und Abb. Rechts unten - modern interpretiert)

Einzelhäuser am Ahrensfelder Weg

Einzelhäuser am Hugo-Schilling-Weg bzw. am südlich anschließenden Erschließungsweg

Doppelhausbebauung in den rückwärtigen Bereichen der Manhagener Allee

Städtebauliche Strukturelemente

Auch die wesentlichen Strukturelemente des innerstädtischen Wohngebiets lassen sich an den Abbildungen sehr gut analysieren und festhalten:

Einzelhäuser mit Vorgärten

Das innerstädtische Wohngebiet ist insbesondere durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend durchgehenden und teilweise intensiv gestalteten Vorgartenbereichen an den öffentlichen Straßen geprägt.

I- bis II-geschossige Bauweise (in ihrer optischen Wirkung, nicht aufgrund einer Bauaktenanalyse nach LBO)

Im gesamten Plangebiet sind diese rein wohnbaulich genutzten Gebäude I- bis II-geschossig ausformuliert, wobei insbesondere die Manhagener Allee überwiegend durch II-geschossige Gebäude und der Hugo-Schilling-Weg überwiegend durch I-geschossige Gebäude charakterisiert werden. In der Gebäudeabfolge am Ahrensfelder Weg ist eine Mischung von I- und II-geschossigen Gebäuden erkennbar (aus unterschiedlichen Epochen in entsprechend unterschiedlichen Architektursprachen).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist durch zwei unterschiedliche, im Geltungsbereich vorhandenen Bereiche geprägt – einerseits ist der überwiegende Teil des Gebiets bereits baulich genutzt. Dies sind die Quartiere an der Manhagener Allee, am Bargenkoppelredder sowie am Ahrensfelder Weg.

Bereits bebaute Bereiche

Andererseits befinden sich nördlich der Hansdorfer Straße Grundstücke, die entweder nicht oder nur sehr geringfügig baulich genutzt werden. Entsprechend existieren hier sinnvolle und machbare Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) von Ahrensburg.

Bisher nicht oder nur untergeordnet baulich genutzte Bereiche

Aufgrund dieser Ausgangslage lassen sich daher folgende Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 91 A ableiten:

Zentrale Planungsziele

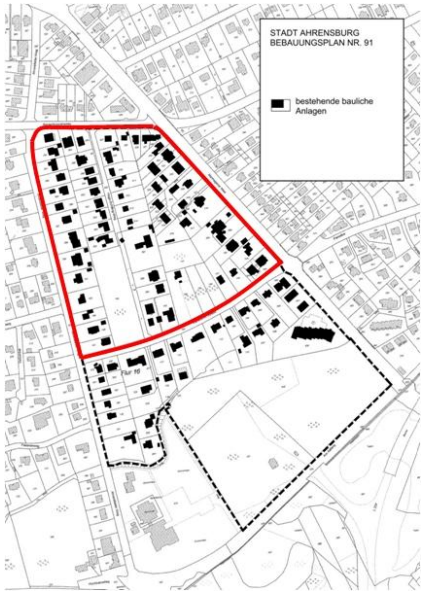
4.1 1. Zentrales Planungsziel

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke und Quartiere wird daher folgendes Ziel formuliert: Sicherung und Erhaltung der geschilderten städtebaulichen und stadträumlichen Gegebenheiten, also Sicherung des bestehenden Nutzungsschwerpunkts „Wohnen“ sowie Gewährleistung der Ausgestaltung des Gebietes mit Einzelhäusern und deren „sekundären“ Gestaltelementen, wie u.a. die prägende Vorgartenbereiche.

Erhalt der Wohnnutzung und Einzelhausbebauung

Der weitgehende Erhalt und die Sicherung der vorzufindenden städtebaulichen Struktur (mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten) ist somit das eigentliche Planungsziel für die Bereiche, die bisher schon baulich genutzt wurden.

Planungsziel = Erhalt der städtebaulichen Struktur mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten



Analysepläne des Plangebiets: Bestehende Einzelhausbebauung und prägende Vorgartenbereiche

Geltungsbereich des BP 91A = rote Umrandung

4.2 2. Zentrales Planungsziel

Entwicklung von neuen Baumöglichkeiten

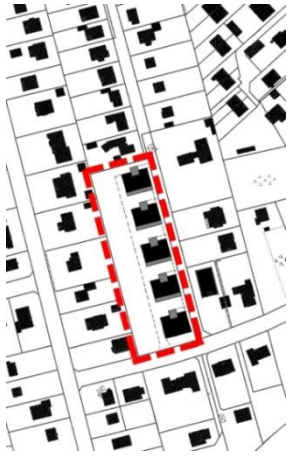
Für die bisher nicht oder nur sehr geringfügig baulich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nördlich der Hansdorfer Straße wurden auf städtebaulicher Ebene verschiedene Entwicklungskonzepte erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt.

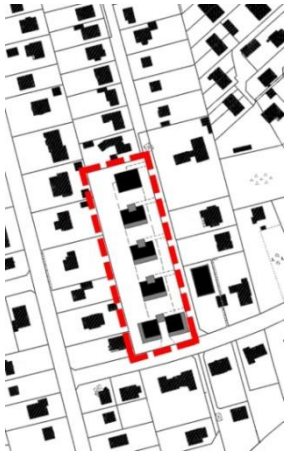
Städtebauliche Ziele Entwicklungsbereich WR ①:

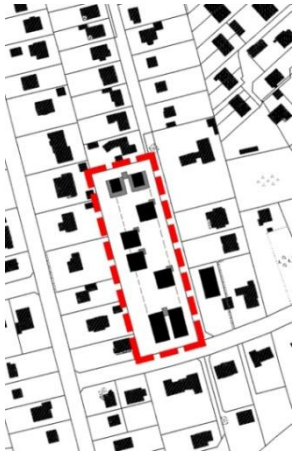
Max. zwei Vollgeschosse, ruhender Verkehr in einer neuen Tiefgarage

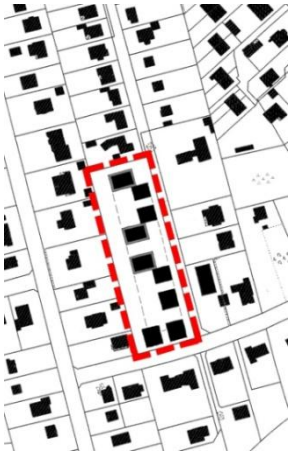
Wesentliche Aufgabe hierbei war es, für das bisher nicht baulich genutzte Grundstück ein gesamtheitliches Bebauungskonzept zu entwickeln (Entwicklungsbereich WR ①). Städtebauliche und funktionale Teilziele sind dabei insbesondere die maximale Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterhalb des Grundstücks selbst sowie die Vermeidung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen, um weitgehend autofreie Aufenthalts- und Freiflächen zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die Schaffung der gebietstypischen Vorgärten stadträumlich von Wichtigkeit. Auch die städtebauliche Raumbildung innerhalb des Quartiers aufgrund der Lage und Ausrichtung der neuen Gebäude mit verschieden privaten / halböffentlichen Freiflächen war zu berücksichtigen. Letztendlich sollte auch der bestehende Knick an der westlichen Grundstücksgrenze mit seinen raumbedeutsamen Überhältern durch die gewählte städtebauliche Konzeption nicht geschädigt werden.

Städtebauliche Entwurfsvarianten









Favorisiertes Konzept
Entwicklungsbereich
WR ①:

6 Einzelhäuser
Max. 2 Vollgeschos-
se
Tiefgarage
Hofbildung
Knick- und Baum-
schutz

ISEK

Diese angestrebte Innenentwicklung entspricht im Übrigen auch dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das als Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung u.a. die Innen- vor der Außenentwicklung als Prinzip der Wohn- und Gewerbeentwicklung favorisiert. Im Kernstadtbereich Ahrensburgs und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte und des sonstigen ÖPNV wird eine städtebauliche Innenentwicklung angestrebt. Dieses Vorgehen ist als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von langen Wegen und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume anzusehen.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten nördlich der Hansdorfer Straße Entwicklungsbereich WR ②

Östlich des oben beschriebenen Entwicklungsgrundstücks findet sich ein Bereich, der nur sehr untergeordnet baulich genutzt wird (Entwicklungsbereich WR ②). Da es sich hier um mehrere Grundstücke handelt und im Quartiersbereich ein auffallend hoher Altbaumbestand vorhanden ist, standen hier keine grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsalternativen zur Verfügung.

Sicherung der Grünstrukturen

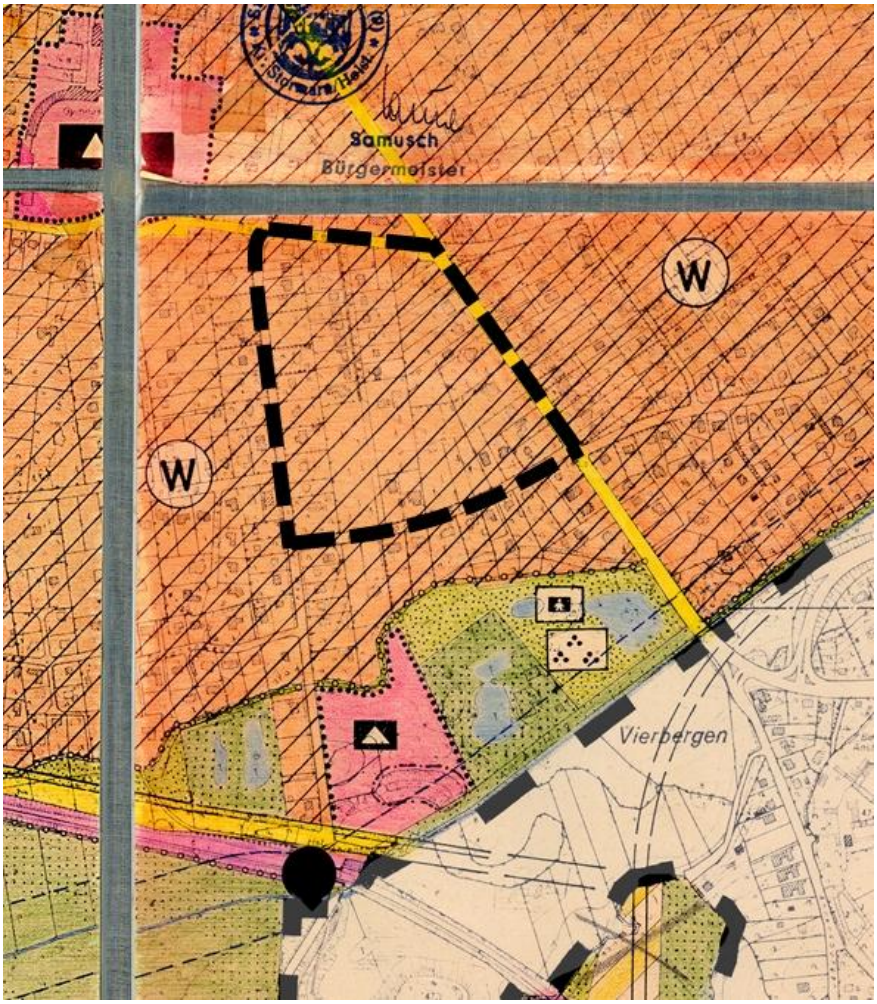
Primäres Ziel in diesem Bereich war die Sicherung und Erhaltung der Grünstrukturen – entsprechend wurden verschiedene Baufenster, erschlossen durch eine neue Wegeanbindung an die Hansdorfer Straße, so gelegt, dass weitgehend alle stadträumlich und naturschutzfachlich relevanten Bäume erhalten werden können.

Neue Baumöglichkeiten - Entwicklungsbereich WR ②

5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan

Planausschnitt FNP



Wohnbaufläche

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist als Wohnbaufläche dargestellt und ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 A verbunden sind.

Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB

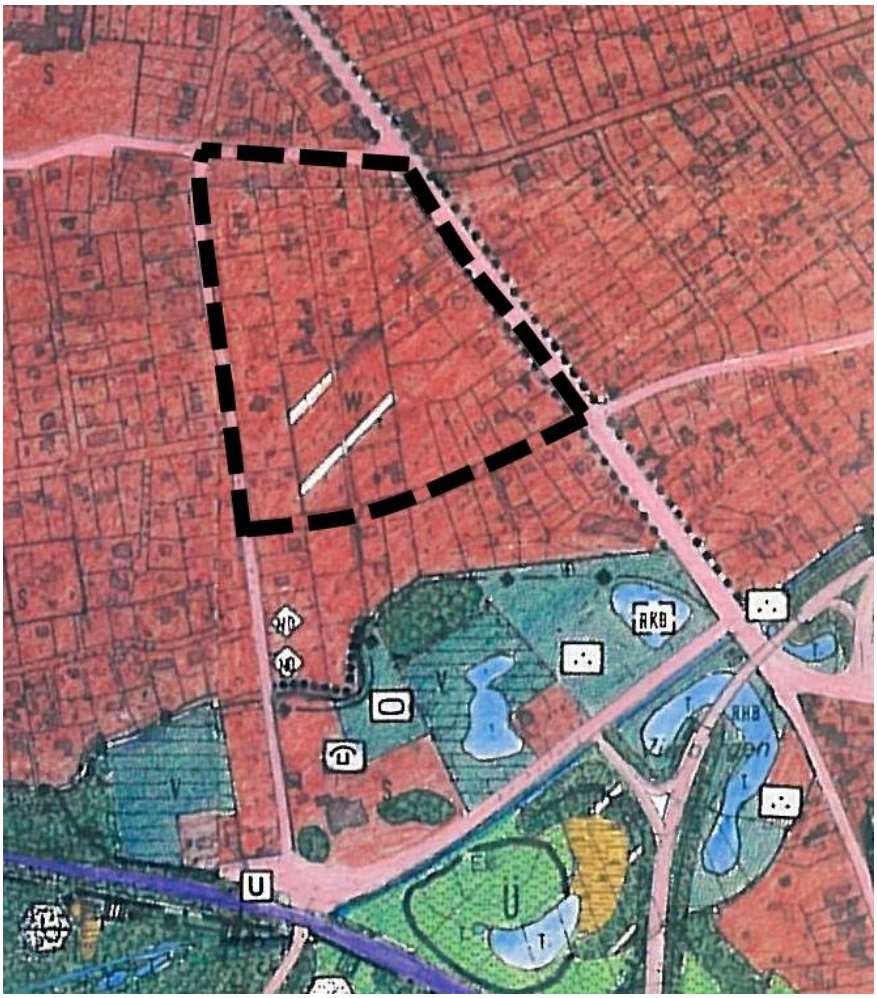
Grundsätzlich ist somit der Bebauungsplan gemäß dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Notwendigkeit aus diesem Grund für diesen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern, ist somit nicht gegeben.

5.2 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 A Wohn- und Mischbauflächen vor. Der Entwicklungsbereich WR ① und die östlich angrenzende

Parzelle (diese ist in der Zwischenzeit bebaut) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans (beschlossen in 1992) als geplante Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Dies entspricht (wie auch beim Flächennutzungsplan) sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 A verbunden sind. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.

Planausschnitt Landschaftsplan



5.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Landesplanerische Aspekte

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im historischen Bestand bzw. im so genannten Innenbereich befindet und als Planungsziel die Ausweisung von Wohngebieten verfolgt wird, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

Anwendung des „Regel“ – Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 91 A wird im so genannten „Regel“ – Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Daher ist hier die Erarbeitung einer Umweltprüfung / Umweltberichts zwingend vorgeschrieben – der Umweltbericht wird zum Ende des Aufstellungsverfahrens als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan in diese integriert werden.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Ebenfalls erforderlich ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich soweit neue Eingriffe durch die Bauleitplanung vorbereitet werden – dies ist hier der Fall.

naturschutzrechtlicher Ausgleich

6. Begründung der Festsetzungen

Planfassung - Bebauungsplan

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR — Reine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3
§ 3 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3
§ 4 BauNVO

z.B. (2) — s. besondere Nutzungsregelungen, textl. Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH 7,00 m — Traufhöhe in Metern

FH 10,00 m — Firsthöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Q — Quartierserschließung

F+R — Fuß- und Radweg

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen!)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

K — Knick

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

TG — Tiefgarage

W — Wendeanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 91 A
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

K — Einfache Kulturdenkmale
§ 1 Abs 2 DSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

zukünftig entfallende Gebäude

141 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Bäume

6.1 Art der baulichen Nutzung

Reine und Allgemeine Wohngebiete

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist fast ausschließlich durch eine reine Wohnnutzung geprägt, was sich im Übrigen, auch historisch gesehen, an der bestehenden Siedlungsstruktur (s.o. „Schwarzplan“) und den Gebäudetypen (s.o. „Photodokumentation) sehr deutlich ablesen lässt. Entsprechend wurde der überwiegende Bereich als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Grundstücke am Kreuzungsbereich Bargenkoppelredder / Manhagener Allee und die Grundstücke direkt an der Manhagener Allee wurden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt, da hier planerisch auch verträgliche Nichtwohnnutzungen allgemein zulässig vorstellbar sind. Die bisher nicht baulich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche (Entwicklungsbereiche WR ① und ②) wurden aufgrund des Planungsziels eine wohnbauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung zu gewährleisten, ebenfalls als Reine Wohngebiete ausgewiesen.

Nicht zulässige Nutzungen

Um die wohnbauliche Zweckbestimmung der Wohngebiete zu sichern sind im Reinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Analgen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke (die hier nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären) ausgeschlossen. Aus der gleichen Überlegung sind darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese durch ihren Flächenverbrauch und Kundenverkehre einen erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung darstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Baulich – räumliche Strukturen

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

Einzelbaufenster / offene Bauweise

Zur eigentlichen Sicherstellung der Einzelhausstruktur wurden Einzelbaufenster für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen. Damit wird eine flächenhafte Überbauung bei Grundstückszusammenlegungen verhindert. Dies korrespondiert hier auch mit der Festsetzung, dass nur die offene Bauweise (unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung – LBO) zulässig ist.

Bauliche Höhenentwicklung in den WR - Bereichen

Je nach Situation finden sich Bereiche mit I-geschossigen und II-geschossigen baulichen Anlagen. Entsprechend wurde über das gesamte Reine Wohngebiet eine maximale Höhenentwicklung zu Traufhöhen (Wandhöhen) von 7,0 m bzw. Firsthöhen von 10,0 m festgelegt. Diese Regelungen gewährleisten Gebäude mit zwei Geschossen. Dies gilt grundsätzlich auch für die noch nicht baulich genutzten Bereiche nördlich der Hansdorfer Straße (Entwicklungsbereiche WR ① und ②). Auf die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß wurde hier verzichtet. Die Höhenbezugsebene bezieht sich bei diesen Regelungen auf die mittlere natürliche Gelän-

dehöhe des jeweiligen „Baufensters“.

Bauliche Höhenentwicklung in den WA - Bereichen

Auf dem Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes an der Manhagener Allee wurde auf Regelungen zur maximalen Höhenentwicklung verzichtet, zugunsten von Festsetzungen von maximal zwei Vollgeschossen. In diesem Bereich sollen Gebäude ihren Standort finden, die durch ihre markante baulich – räumliche Ausformulierung hier auch die Aufgabe haben, den öffentlichen Straßenraum sowie die Kernstadt – Eingangssituation zu markieren und zu definieren.

GRZ (Grundflächenzahl)

Bezüglich der flächenhaften Überbauungsmöglichkeiten wurden unterschiedliche GRZ-Werte festgesetzt – eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 in den Reinen Wohngebieten und eine GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten. Dies berücksichtigt u.a. die Gegebenheit, dass insbesondere im Hugo-Schilling-Weg merkbar kleinere Grundstücke im Bestand vorhanden sind. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Allgemeinen Wohngebieten im Bereich an der Manhagener Allee wurde festgesetzt, da hier großvolumige historische Stadtvillen und moderne Stadthäuser bestehen, die durch ihre markante baulich – räumliche Ausformulierung hier auch die Aufgabe haben, den öffentlichen Straßenraum zu begrenzen und zu definieren.

Höhenentwicklung sonstiger baulicher Anlagen

Zum Schutz der städtebaulich – räumlichen Wirkung der Einzelhäuser 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.

Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl)

Für den Bereich der Wohngebiete wurde festgelegt, dass für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden kann. Dies entspricht auch der grundsätzlichen Zulässigkeitsregel der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Für die Entwicklungsbereiche WR ① und ② wurden gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen.

Entwicklungsbereich WR ①

Im Entwicklungsbereich WR ① wurde festgelegt, dass alle notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind hier nicht zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass autofreie Aufenthalts- und Freiflächen im Quartier angeboten werden können. Aus den gleichen Überlegungen wurde festgelegt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nur von der Hansdorfer Straße aus zulässig ist.

Entwicklungsbereich WR ②

Auch im Entwicklungsbereich WR ② wurden weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Diese Anlagen sind hier nur zulässig innerhalb der

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – hiermit sollen die bestehenden Bäume und der Knick vor Bautätigkeiten und Versiegelungen geschützt werden.

Vorgärten als wesentliches Element des Stadtraums

Insbesondere die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Vorgartenzonen prägen die stadträumliche Ensemblewirkung des Gesamtbereichs. 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 gärtnerischen Charakter beibehalten, sind diese Bereiche mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen selbst wurden mit Baugrenzen und tlw. mit Baulinien festgesetzt, dabei wurde sichergestellt, dass einerseits die Einzelhaustruktur gewährleistet bleibt („Baufenster je Grundstück"), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen werden. Um die Straßenräume der Manhagener Allee, des Bargenkoppelredders und des Ahrensfelder Weges auch weiterhin durch die angrenzende Bebauung räumlich zu charakterisieren, wurden hier für den Standort der öffentlich wirksamen Hauptfassaden Baulinien festgelegt. Weitgehend werden die bestehenden überbauten Flächen der Grundstücke berücksichtigt, nur in Ausnahmefällen (bei Gebäuden zu nah oder zu entfernt vom Straßenraum) wurden andere Standorte für die überbaubaren Grundstücksflächen gewählt, um langfristig eine harmonischere Raumabfolge der Hauptgebäude zu gewährleisten. Alle bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen sowie ihre Standorte besitzen jedoch auch weiterhin Bestandsschutz.

6.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrlichen Erschließungsflächen (Hugo-Schilling-Weg und die südlich anschließende Wegeverbindung sowie neue Sticherschließung des Entwicklungsbereichs WR ②) wurden als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung" festgesetzt. Hiermit soll der besondere Charakter und die Quartiersbezogenheit dieser Erschließungsflächen verdeutlicht werden. Um hier einen PKW-bezogen Verkehr auf der Wegeverbindung östlich des Entwicklungsbereichs WR ① auszuschließen, wurde hier zusätzlich die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

6.6 Grünstrukturen

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg wird nachrichtlich in den Teil B „Text“ des Bebauungsplanes 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.

Erhalt von Einzelbäumen

Die markanten Einzelbäume im Bereich der Entwicklungsgebiete ① und ② wurden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt.

Bestehende Knicks

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich zwei Knicks (in Nord – Süd – Ausrichtung), die als prägende Landschaftsbestandteile zu erhalten sind und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wurden.

§ 25 Abs. 3 LNatSchG

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.“

Regelungen zu Knicks

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.

7. Denkmalschutz

Jugendstilvilla, Hugo-Schilling-Weg 2

Als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz befindet sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 A die Jugendstilvilla auf dem Grundstück Hugo-Schilling-Weg 2 und ist entsprechend in der Planfassung gekennzeichnet.

8. Altlasten / Bodenschutz

Keine Einträge

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) liegen mit Stand 11.08.2010 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Ehem. Landschaftsgärtnerei

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein ehemaliger Betriebsstandort einer Landschaftsgärtnerei (Bargenkoppelredder 5). Für diesen Standort liegt aktuell noch keine Bewertung vor. Deshalb ist bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge der vorgesehenen Planung die uBB einzuschalten. Dieser Betriebsstandort gehört zur Kategorie P 1.

Weitergehende Ausführungen zum Schutzgut Boden – vgl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Pkt. 2.3.3. – Schutzgut Boden und Pkt. 4.3. – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen – Schutzgut Boden.

9. Wasserwirtschaft

Regenwasserkanalisation, Vorflutsystem „Hopfenbach“

Im Istzustand erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen über vorhandene Regenwasserkanalisationen, soweit nicht im Einzelfall eine grundstücksbezogene Versickerung stattfindet. Der gesamte Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Vorflutsystems „Hopfenbach“, die Einleitung erfolgt weitgehend über den Aalfangteich.

Empfohlener Umgang mit dem anfallen Oberflächenwasser

In Hinblick auf die sich abzeichnende Zunahme von Starkniederschlagsereignissen infolge des Klimawandels und unsere ohnehin jahreszeitlich schon stark ausgelasteten Vorflutsysteme und Gewässer sollte jedoch eine Abkehr von der reinen Regenwasserableitung das Ziel sein. Aufgrund der Randbedingungen (Freiflächen, Baumbereiche, vermutlich sickerfähige Böden) böte sich die Möglichkeit innerhalb des Gebietes auch eine moderne Regenentwässerung zu gestalten. Dies wird auf den Grundstücken des Entwicklungsbereichs WR ② als Empfehlung aufgenommen. Im Bereich des Reinen Wohngebietes mit der Kennziffer ① ist dies jedoch aufgrund des planerischen Ziels hier eine Tiefgarage umzusetzen nicht möglich. Auch der Verzicht auf voll versiegelte Flächen und die Verwendung von sickerfähigen oder teilweise sickerfähigen Belägen wird empfohlen. Gefasstes Wasser von Dachflächen ließe sich gut über Rigolen- oder auch Mulden - Rigolensysteme versickern. Auch die Verdunstung als Komponente eines modernen Niederschlagswassermanagements ließe sich, z.B. in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen an baulichen Nebenanlagen, gut integrieren. Als Nebeneffekt ergäbe sich eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Keine zwingende Festsetzung zur

Da die baulichen Anlagen und die technische Ausstattung im Plangebiet jedoch bereits seit Jahren existieren, werden die Mög-

lichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser jedoch nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Oberflächenentwässerung

10. Brandschutz

Zusätzliche Grundstückszuwegungen (Erschließungsstraßen oder Erschließungswege) wie Feuerwehrzufahrten müssen hergestellt werden, wenn die mögliche Bebauung mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Diese Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Feuerwehrzufahrten

11. ÖPNV

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen beinhaltet bereits kurzfristig vielerlei Vorteile für neue Anwohner der Quartiere. Deutlich wird dies u.a. bei dem bereits bestehenden und nutzbaren ÖPNV - Netz. Dieses sichert Mobilität auch ohne zwingende Inanspruchnahme des motorisierten Individualverkehrs und ist im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik, speziell vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Klimaschutzdiskussion als sehr positiv zu bewerten.

Schaffung von Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet wird derzeit entlang der Manhagener Alle mit den Haltestellen „Moltkeallee“ und „Am Aalfang“ von folgenden Buslinien erschlossen:

bestehende ÖPNV-Linien

Linie 268: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Bf. Ahrensburg
Linie 269: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Am Kratt
Linie 369: Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf - Trittau
Linie 437: Berufsschule Ahrensburg – Bf. Ahrensburg – Siek – Meilsdorf - Glinde
Linie E69: Bf. Ahrensburg – Siek
Linie 769: Dänenweg/ Ahrensburger Kamp – U-Ahrensburg Ost - Schimmelmannstraße
Linie 648: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) U-Berne – Dänenweg – Gartenholz – U-Ahrensburg West – U-Berne
Linie 658: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf – Hoisdorf – Siek – Bf. Ahrensburg

12. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können im Plangebiet für potenziell vorkommende Fledermäuse durch die Umsetzung der Planung bestehen. Da durch die Entnahme einzelner Bäume potenzielle Wo-

Fledermäuse

chenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen in Anspruch genommen werden, kann der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Tötens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt sein. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Fledermäuse sind sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Insofern ist ihre „Lebensstätte" die Summe aller Quartiere in ihrem Lebensraum. Die potenzielle Beeinträchtigung einzelner Habitate schränkt somit die Funktion der Lebensstätte nicht ein.

Fledermauskästen

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im übergeordneten Zusammenhang wird als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme der Ersatz potenzieller Baumquartiere in Form von künstlichen Quartiersangeboten (Fledermauskästen) vorgeschlagen.

Verbotstatbestände

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens wie Verlärmung und visuelle Effekte sind ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten. Durch die hohe Baum- und Gehölzdichte im Planungsraum stehen Ausweichquartiere in räumlicher Nähe ausreichend zur Verfügung. Die Jagdhabitate bleiben bestehen. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore strukturgebundener Arten sind nicht zu erwarten. Die Funktionen der Baum- und Gehölzreihen als übergeordneter Jagdkorridor bleiben erhalten.

Europäische Vogelarten

Für die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten kann durch die Inanspruchnahme der Gartenbiotope, die Beseitigung der Aufforstungsfläche und die punktuelle Entnahme von Bäumen/ Gehölzen eine Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein. Aufgrund der verbleibenden Lebensraumstrukturen tritt eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten nicht ein. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

Tötungsverbot

Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden.

Keine Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind. Die randlichen Baum- und Gehölzstrukturen werden erhalten. Die im Gebiet potenziell vorkommenden ubiquitären Arten weisen keine speziellen Habitatansprüche auf und sind nicht an einen Brutplatz gebunden. Sie suchen in der Regel jedes Jahr neue Nistplätze auf und reagieren auf Nistplatzverluste flexibel durch ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume. Die ökologische Funktion der Fort-

pflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt.

Keine erheblichen Störungen

Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer nicht speziell ausgeprägten Habitatansprüche können die Arten einer Störungslage leicht ausweichen.

Streng geschützte Vogelarten (FHH-Richtlinie)

In Bezug auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Vogelarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Habitatbindung, d.h. von Tieren, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt.

13. Eingriff – Ausgleich

Waldausgleich

Für den Entwicklungsbereich WR① nordwestlich Hansdorfer Straße, der bisher forstrechtlich als Waldfläche klassifiziert ist, erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Landeswaldgesetz. Der Vorhabenträger hat bei der zuständigen Forstbehörde einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Zum Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung im Grabauer Forst auf Flächen geplant, die der Sparkassen-Stiftung gehören. Die Neuwaldfläche für die Ersatzaufforstung hat eine Größe von ca. 1,0 ha und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist eine Neuwaldbildung mit standortgerechten Laubgehölzen. Ca. bis zu 30 % der Fläche sind als Sukzessionsfläche für die Eigenentwicklung vorgesehen.

Ausgleich für Eingriffe im Entwicklungsbereich WR mit der Kennziffer

Zur Überprüfung eines ergänzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird eine quantitative Eingriffsbewertung nach dem o.a. Verfahren durchgeführt. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung ergibt sich für den Entwicklungsbereich WR ① die Einstufung für Eingriffe auf "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz".

Im Ergebnis wird mit dem waldrechtlichen Ausgleich und der Neuwaldbildung auf ca. 1 ha Fläche auch der naturschutzrechtliche Ausgleich, der mit einer Flächengröße von ca. 0,85 ha ermittelt worden ist, im Sinne einer multifunktionalen Kompensation geschaffen.

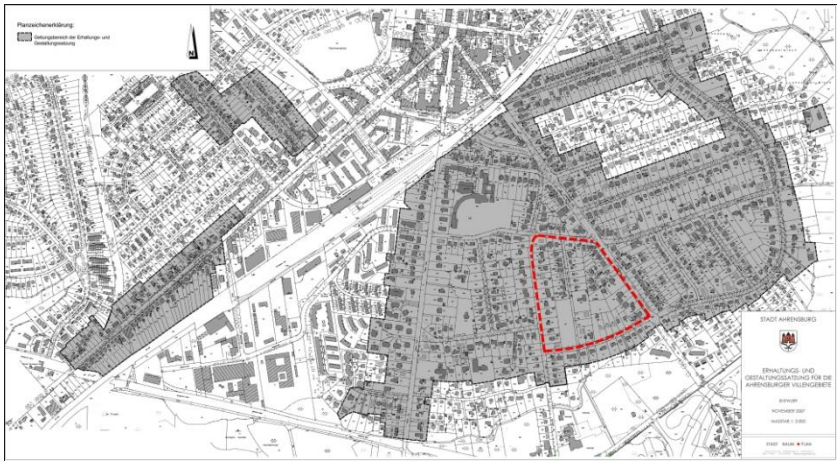
Ausgleich für Eingriffe im Entwicklungsbereich WR mit der Kennziffer

Für den Entwicklungsbereich WR ② ergibt sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung für die baumbestandenen Teile die Einstufung für Eingriffe auf "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz". Die gärtnerisch genutzten Teilflächen des Entwicklungsbereichs WR ② werden in der Eingriffsbilanzierung als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung" behandelt.

Im Ergebnis besteht für die vorgesehene bauliche Verdichtung im Entwicklungsbereich WR ② ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,96 ha. Da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, die zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Vorhabenträger möglicherweise umgesetzt und auch in Teilabschnitten durchgeführt werden könnte, erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung keine weitergehende Zuordnung für eine Ausgleichsfläche. Nach Rücksprache mit der Stadt Ahrensburg ist aktuell kein städtischer Flächenpool vorhanden, aus dem eine mögliche Ausgleichsflächenzuordnung erfolgen kann. Die weitergehende Konkretisierung des Ausgleichs wird daher im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes für den Entwicklungsbereich WR ② geregelt.

14. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

14.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – rot umrandet: Geltungsbereich des BP 91 A

Alle Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 91 A liegen auch innerhalb des Geltungsbereichs 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.

Gesamter Geltungsbereich des BP 91 A liegt innerhalb des Gebietes der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

14.2 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

Zweistufige Wirkung

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.

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsbereichs

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.

2. Stufe: Abwägung beim konkreten baulichen Vorhaben

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.

14.3 Zur Gestaltungssatzung

Erhalt der städtebaulichen Qualität durch konkrete Festsetzungen

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 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 architekturhistorischen Charakteristik

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthaustypen durch eine angemessene Gestaltung der Gebäude, die Förderung und der Schutz baugestalterisch und städtebaulich wertvoller Architektur sowie die Formulierung von besonderen Anforderungen an neue 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.

Zwei Themenblöcke

Insoweit werden durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung zwei wesentliche städtebauliche und stadträumliche Themenblö-

cke bei der Nutzung und Ausgestaltung der Grundstücke geregelt.

Zulässige Gebäudetypen – bauliche Hauptanlagen

Aufgrund der Analyse und der Bestandserhebung sind für die Errichtung van baulichen Hauptanlagen nur bestimmte Gebäudetypen zulässig. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. 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.

Ensemblebereiche

In den festgelegten „Ensemblebereichen" (u.a. die Grundstücke an der Waldstraße östlich der Stormarnschule) 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, der Manhagener Allee und der Hamburger Straße sowie in Teilen der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Warenautomaten

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.

Stadt Ahrensburg, den .....
Der Bürgermeister