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

STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 B

für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und
Parkgelände am Aalfang / Schule am Aalfang

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF

OKTOBER 2010

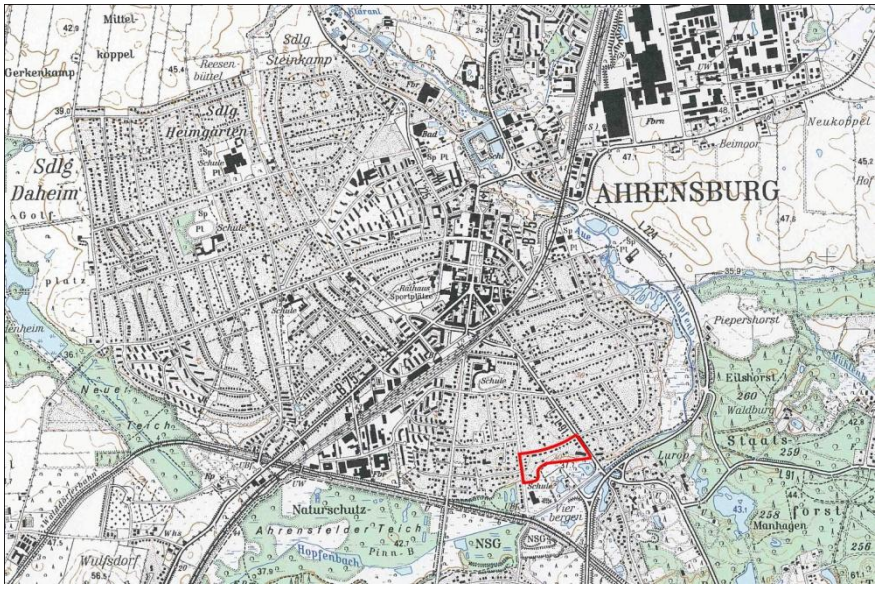
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

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 6
4. Ziele und Zwecke der Planung 8
   4.1 Zentrales Planungsziel 8
5. übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren 10
   5.1 Flächennutzungsplan 10
   5.2 Landschaftsplan 11
   5.3 Sonstige übergeordnete Planungen 11
   5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 12
6. Begründung der Festsetzungen 12
   6.1 Art der baulichen Nutzung 14
   6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 14
   6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 15
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 16
   6.5 Natur- und Grünstrukturen 16
7. Altlasten / Bodenschutz 18
8. Wasserwirtschaft 18
9. Brandschutz 19
10. ÖPNV 19
11. Artenschutz 20
12. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung 21
   12.1 Geltungsbereich 21
   12.2 Zur Erhaltungssatzung 21
   12.3 Zur Gestaltungssatzung 22

1. Standort und städtebaulicher Charakter

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B befindet sich südöstlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Hansdorfer Straße, im Westen durch den Ahrensfelder Weg, im Süden durch die Parkanlage und das Schulgelände Am Aalfang und im Osten durch die Hagener Allee.

Geltungsbereich südöstlich der Innenstadt

Parallel in Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 91 A „Hansdorfer Straße –Nord“. Dieser umfasst das Quartier nördlich des Bebauungsplans Nr. 91 B „Hansdorfer Straße – Süd“.

BP 91 A

1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist gänzlich baulich genutzt und durch seine Lage am Rand 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 findet sich ein mehrgeschossiges Appartementhaus, das hier die Eingangssituation zur Kernstadt Ahrensburg markiert und durch seine Längenentwicklung nicht mehr der offenen Bauweise zuzuordnen ist). Der gesamte Plangeltungsbereich ist durch eine ausschließliche Wohnnutzung charakterisiert.

baulich genutzt, ausschließliche Wohnnutzung

Aufgrund der historischen Entwicklung des Bereichs in der Zwischenkriegsphase finden sich insbesondere an der Hansdorfer Straße mehrere Stadtvillen und Stadthäuser aus dieser Epoche.

Teilbereiche der Hansdorfer Straße historisch geprägt

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich das Schulgelände und die öffentliche Parkanlage Am Aalfang. Dieser naturräumlich be-

deutsame Bereich prägt insbesondere auch die Wohnqualität der nördlich angrenzenden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 91 B. Darüber hinaus sind diese Wohnbereiche durch einen merkbaren Geländesprung zu den tiefer liegenden südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen charakterisiert.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich des BP 91 B

2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets

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 auf wenigen Grundstücken bebaut. Teile der vorgesehenen (und bis heute erhaltenen) Grundstückszuschnitte sind ebenfalls an der Manhagener Alle und im östlichen Bereich der Hansdorfer Straße erkennbar.

Gründerzeitliche Stadtentwicklungsphase

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 B sind alle Erschließungsanlagen bereits um 1913 konzipiert und technisch hergestellt. Die bereits aufgezeigte „Bruchkante" zu den südliche angrenzenden Grün- und Freiflächen begrenzte auch damals schon die baulich – historische Entwicklung – dies stellt bis heute die Grenzlinie der Kernstadt-Entwicklung Ahrensburgs in diesem Bereich dar.

Gründerzeitliche „Entwicklungsmaßnahme"

Historischer Bebauungsplan - der Plangeltungsbereich ist rot umrandet

3. Bestehende Gebäudetypologie

Stadtvillen an der Hansdorfer Straße

Einzelhäuser am Ahrensfelder Weg

Gebäude an 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

Die städtebauliche Struktur ist insbesondere durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend durchgehenden und teilweise intensiv gestalteten Vorgartenbereichen an den öffentlichen Straßen geprägt.

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 die Hansdorfer Straße überwiegend durch I-geschossige Gebäude (zumindest straßenseitig in der räumlichen Wirkung) charakterisiert sind. In der Gebäudeabfolge am Ahrensfelder Weg ist eine Mischung von I- und II-geschossigen Gebäuden erkennbar.

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

Eine Ausnahme stellt das Appartementhaus nördlich der Parkanlage an der Manhagener Allee dar – die Längenausdehnung und auch die Höhenentwicklung (drei bis vier Geschosse) sowie die Stellung des Gebäudes (schräg zur Manhagener Allee) fällt als baulich - räumliche Ausnahme auf, markiert hier jedoch in markanter Ausformulierung den Kernstadt-Eingang Ahrensburgs.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist ausnahmslos baulich genutzt. Aufgrund dieser Ausgangslage lässt sich folgendes Planungsziel ableiten:

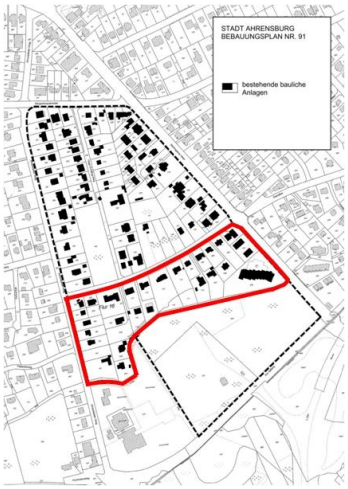
4.1 Zentrales Planungsziel

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke und Quartiere wird folgendes Ziel formuliert: Sicherung und Erhaltung der geschilderten städtebaulichen und stadträumlichen Gegebenheiten, also Sicherung des bestehenden Hauptnutzung „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 den Gesamtbereich des Bebauungsplanes.

Planungsziel = Erhalt der städtebaulichen Struktur mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten



Analysepläne des Plangebiets: Bestehende Einzelhausbebauung und prägende Vorgartenbereiche

Geltungsbereich des BP 91B = rote Umrandung

Baumöglichkeiten in 2. Reihe

Für rückwärtige Grundstücksbereiche wurden bisher einige Bauanträge für Wohngebäude in 2. Reihe auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Dies ist letztendlich auch begründet in dem grundsätzlichen Fehlen anderweitiger Erschließungsmöglichkeiten von Süden, da sowohl die begrünte Hangkante wie auch die anschließende Parkanlage bzw. das Schulgelände die Umsetzung von verkehrlichen und / oder technischen Erschließungsanlagen freigehalten werden sollen.

Errichtete Gebäude in 2. Reihe mit den üblichen „Pfeifenkopf“ - Erschließungen

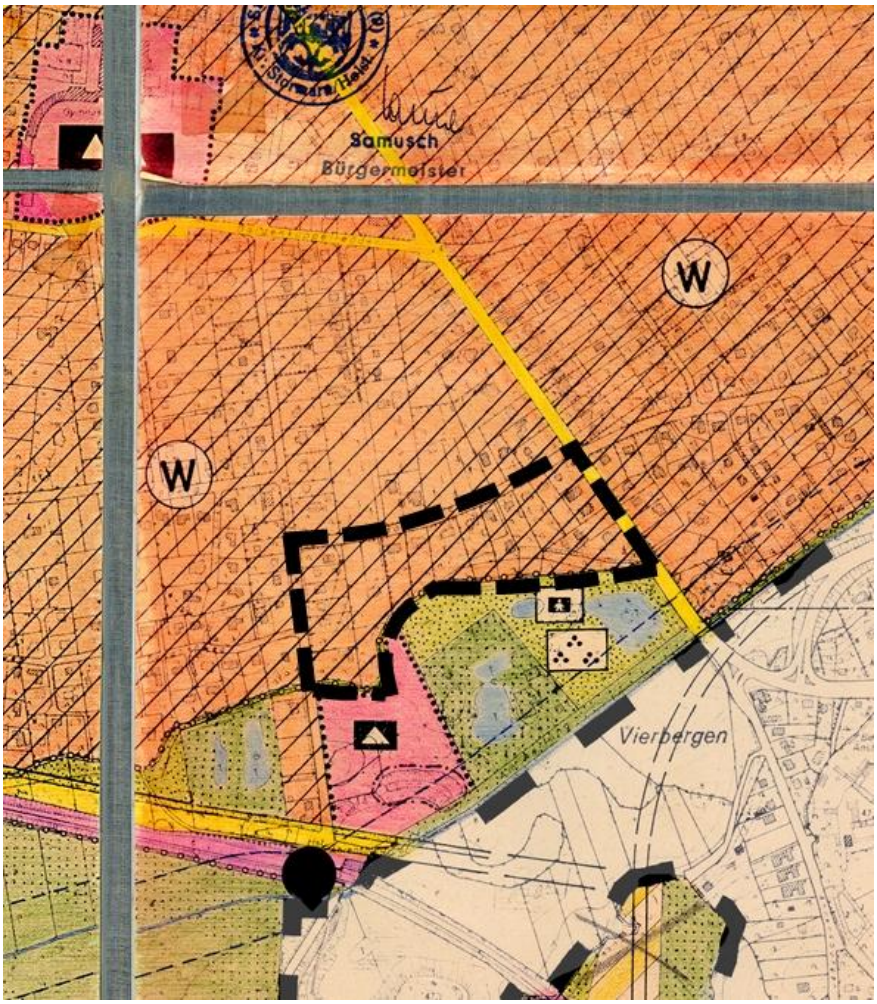
Diese geringfügigen und moderaten Möglichkeiten für eine überschaubare Anzahl von neuen Baumöglichkeiten, wird als sekundäres Planungsziel in die Inhalte und Regelung des Bebauungsplanes grundsätzlich mit aufgenommen.

ISEK

Diese (hier nur sehr untergeordnet mögliche) angestrebte weitere 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.

5. übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

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

Wohnbaufläche

Angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze sind eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die Parkanlage Am Aalfang dargestellt.

Schule und Parkgelände

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.

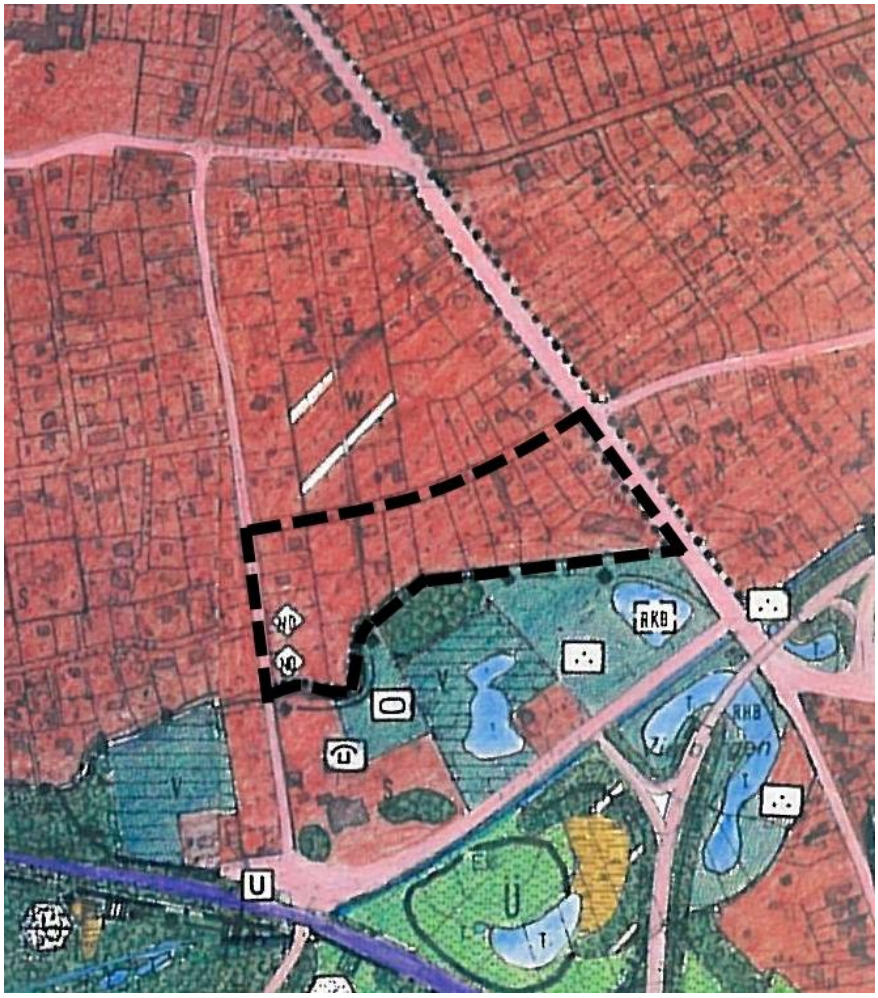
Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB

5.2 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 B Wohn- und Mischbauflächen vor. Dies entspricht (wie auch beim Flächennutzungsplan) sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.

Im Bereich am Ahrensfelder Weg sind zwei Naturdenkmale (Eichen) dargestellt – diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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

Voraussetzungen des vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 91 B 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."

Weitere Voraussetzungen

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.

Umweltprüfung / Umweltbericht nicht notwendig

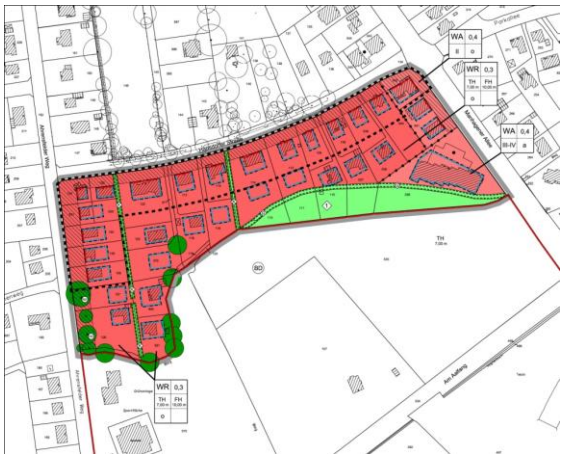
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch das so genannte „Monitoring", also die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen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

Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch dies ist hier der Fall; die nunmehr überplanten wenigen neuen Baumöglichkeiten in 2. Reihe hätten grundsätzlich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB genehmigt werden können.

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

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

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

1 — Grünfläche "Hangbegrünung"

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 b und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen!)

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

Zweckbestimmung:

K — Knick

G — Geotop

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

BD — Grabungsschutzgebiet / Bodendenkmal

Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

ND — Naturdenkmal

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

536 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Bäume

6.1 Art der baulichen Nutzung

Reine und Allgemeine Wohngebiete

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist 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 direkt an der Manhagener Allee wurden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt, da hier planerisch auch verträgliche Nichtwohnnutzungen allgemein zulässig vorstellbar sind.

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 / abweichende Bauweise

Zur eigentlichen Sicherstellung der Einzelhausstruktur wurden Baufenster 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 (mit Ausnahme des Grundstücks des Appartementhauses an der Manhagener Allee; dieses bestehende Gebäude hat bereits eine größere Längenausdehnung als 50 m, somit wird hier keine offene, sondern eine abweichende Bauweise, wie folgt, festgesetzt: „…dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind jedoch einzuhalten“).

Bauliche Höhenentwicklung

Je nach Situation finden sich Bereiche mit I-geschossigen und II-geschossigen baulichen Anlagen innerhalb der Reinen Wohngebiete. Entsprechend wurde über das gesamte WR-Gebiet eine maximale Höhenentwicklung zu Traufhöhen (Wandhöhen) von 7,0 m bzw. Firsthöhen von 10,0 m festgelegt.

Diese Regelungen gewährleisten Gebäude mit zwei Geschossen. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß wurde hier

verzichtet. Die Höhenbezugsebene bezieht sich bei diesen Regelungen auf die mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen „Baufensters".

Auf dem Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes an der Manhagener Allee wurde auf Regelungen zur maximalen Höhenentwicklung verzichtet, zugunsten von Festsetzungen von maximal drei bis vier zulässigen Vollgeschossen (auf dem Grundstück des Appartementhauses) bzw. in den sonstigen WA – Bereichen mit einer Festsetzung 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. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Allgemeinen Wohngebieten im Bereich an der Manhagener Allee wurde aus den bereits o.g. Gründen (größere Dichte an der Manhagener Allee) festgesetzt.

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

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 („Einzelbaufenster je Grundstück"), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden. Um die Straßenräume der Manhagener Allee, der Hansdorfer Straße 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 hierbei die bestehenden überbauten Flächen der Grundstücke berücksichtigt.

Neubaumöglichkeiten in 2. Reihe

Da, wo noch nicht geschehen, setzt der Bebauungsplan auch einzelne Baufenster in 2. Reihe fest. Hier besteht die Möglichkeit in moderater Form, neue Wohngebäude zu errichten.

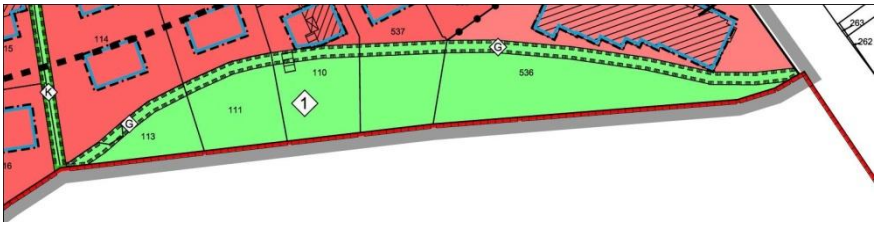
6.5 Natur- und Grünstrukturen

Private Grünfläche „Hangbegrünung"

Am südlichen Plangebietsrand greift eine sehr deutlich merkbare topographisch ausgebildete Hangkante in die privaten Grundstücksflächen hinein. Strukturell ist diese Fläche ursprünglich Teil der Begrenzung des so genannten Ahrensburger Tunneltals (NSG). Um diese gesonderte landschaftliche Situation zu sichern, wurde der Bereich südlich der eigentlichen Abbruchkante als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung" festgelegt, da der Bereich intensiv mit Bäumen und Gehölzgruppen bewachsen ist, und diese erhalten werden sollen. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Geotop

Die eigentliche Abbruchkante wurde als so genanntes „Geotop" nachrichtlich dargestellt und übernommen (kann somit als schützenswertes geologisches Element in den eher flachen Gebieten Schleswig-Holsteins verstanden werden).



Ausschnitt Planfassung mit privater Grünfläche und Geotop

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 / Naturdenkmale

Die markanten Einzelbäume, insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt. Die beiden sich hier befindlichen Eichen wurden als Naturdenkmale nachrichtlich übernommen.

Lage und Standort der zu erhaltenden Einzelbäume

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.

Auch das angrenzende Bodendenkmals / Grabungsschutzgebiet des NSG Ahrensburger Tunneltal ist nachrichtlich dargestellt und übernommen, auch wenn es außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

7. 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.

8. 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. Auch der Verzicht auf voll versiegelte Flächen und die Verwendung von sickerfähigen oder teilweise sickerfähigen Belä-

gen 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 Oberflächenentwässerung

Da die baulichen Anlagen und die technische Ausstattung im Plangebiet jedoch bereits seit Jahren existieren, werden die Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser jedoch nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Brandschutz

Feuerwehrzufahrten

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.

10. ÖPNV

Schaffung von Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen

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.

Bestehende ÖPNV-Linien

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

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

11. Artenschutz

Fledermäuse und Vögel

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für das Vorkommen europäisch geschützter und national streng geschützter Tierarten im Planungsraum sind aufgrund der Biotopstruktur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel.

Lebensraumstrukturen für Fledermäuse

Die relevanten Lebensraumstrukturen für Fledermäuse stellen die alten Laubbaumbestände im Plangebiet dar, die sowohl Quartier-, Leitlinien- und Jagdhabitatfunktionen übernehmen. Die Laubbäume befinden sich als Überhälter in den Knicks, in den Gartenflächen im südwestlichen Plangebiet und in der Grünfläche östlich der Manhagener Allee, die sich in südliche Richtung bis zur Straße Am Aalfang weiter fortsetzt. Die großräumige Grünfläche übernimmt darüber hinaus eine Funktion als Nahrungshabitat ein.

Keine artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich aus den Inhalten des Bebauungsplanes nicht. Es werden keine Bäume und Gehölze, die als potenzielle Wochenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen besetzt sein können, durch die Planung beansprucht. 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 wird nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Fledermäuse sind sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Die potenzielle Beeinträchtigung einzelner Habitate durch bauliche Erweiterungsmaßnahmen schränkt somit die Funktion der Lebensstätte nicht ein. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Wirkungen wie Verlärmung und visuelle Effekte sind ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore sind nicht zu erwarten, da die linearen Baumreihen als Jagdkorridor erhalten bleiben.

Lebensraumstruktur der Vögel

Aufgrund der Habitatausstattung mit Baum-/ Gehölzstrukturen und Ziergärten sowie der Lage innerhalb der durchgrünten Siedlungsstruktur sind aus der Gruppe der Vögel im Planungsraum baum- und gebüschbrütende Arten des Siedlungsraumes vorkommend. Der Altbaumbestand bietet geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

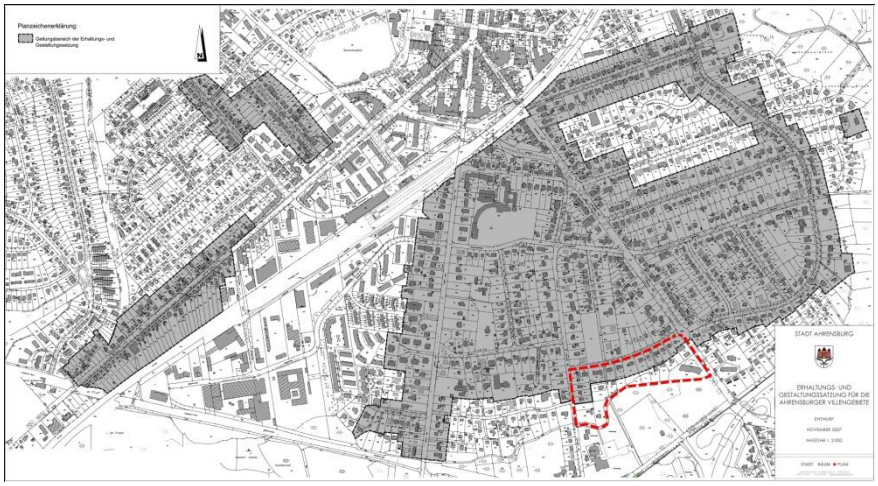
Keine erheblichen Störungen für Vögel

Für die vorkommenden europäischen Vogelarten werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Rahmen der Planung erhalten. Eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten tritt nicht ein. Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei baulichen Erweiterungsmaßnahmen durch ei-

ne Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden. 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 ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt. 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 orts- und zeitnah ausweichen.

12. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

12.1 Geltungsbereich



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

Teilweise liegen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 91 B 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.

Grundstücke am Fasanenweg überwiegend außerhalb der Satzung

12.2 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.

12.3 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