

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



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

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2010

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Lage und Standort in der Stadt

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



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

Geltungsbereich südlich der Innenstadt

1.2 Ortsbildcharakter – Situation vor Ort

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

Weitgehend baulich genutzt – fast ausschließliche Wohnnutzung

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

Teilbereiche gründerzeitlich geprägt

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

Gymnasium und evangelische Kirche

2. zur Stadtbaugeschichte – eine gründerzeitliche Entwicklungsmaßnahme

Die nachfolgende Planfassung von 1913 zeigt die barocke Grundstruktur 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 (insbesondere an der Hagener Allee und der Waldstraße) bereits in Teilen bebaut. Auch einzelne Stadtvillen auf großen Grundstücken im südlichen Geltungsbereich sind bereits zu finden.

Gründerzeitliche
Stadtentwicklungs-
phase



Plan der Stadt Ahrensburg von 1913
Plangeltungsbereich ist gelb markiert

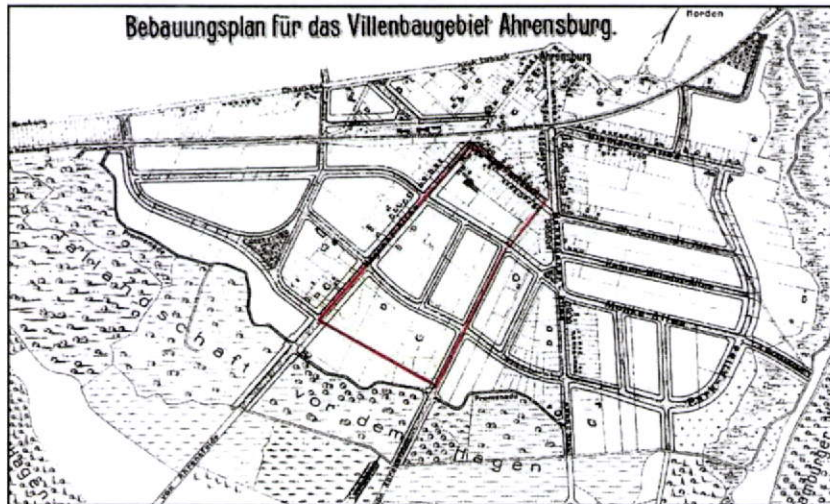
V.a. das dreistrahlige Alleensystem in Form eines barocken „patt d’oie“ (Gänsefuß) in Richtung Hamburg (Hamburger Straße), Lustwald – Forst Hagen (Hagener Allee) und Ahrensfelde (Manhagener Allee), das bereits vor 1800 entwickelt wurde, ist gegen Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts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

barockes „patt
d’oie“ –
u.a. Hagener Allee

Nach den ersten zusammenhängenden Baumaßnahmen an diesen drei prägenden Achsen entwickelten sich (von Norden ausgehend) Ost – West – Querverbindungen (u.a. Bismarckallee, Waldstraße, Adolfstraße), die bis heute ihren gründerzeitlichen „Flair“

Waldstraße

und Charakteristik weitgehend beibehalten konnten.



Historischer Bebauungsplan - Der Plangeltungsbereich ist rot markiert

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

Gründerzeitliche „Entwicklungsmaßnahme“

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

Eisenbahn und U-Bahn

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

Zerschneidung des Stadtgrundrisses

Hierdurch konnten sich jedoch die Stadtbereiche südlich der Eisenbahnlinie in merkbaren Teilen ihren historisch - gründerzeitlichen Wohncharakter bis heute weitgehend erhalten, da sie vor der „dynamischen“ Entwicklung der Kernstadt „geschützt“ waren. Grundsätzlich dominiert bis heute fast ausschließlich eine reine Wohnnut-

Indirekter „Schutz“ der Villengebiete

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

3. Historische Photographien

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

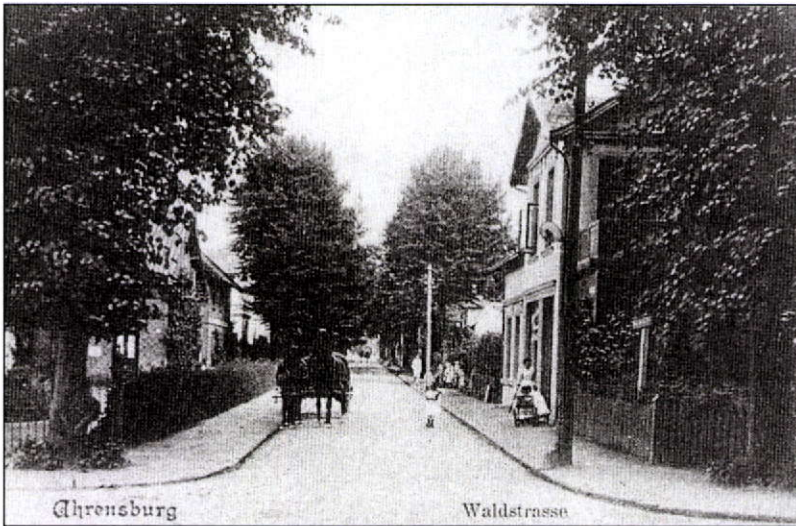
Willkürliche Reihenfolge der abgebildeten Photographien



Hager Allee um die Jahrhundertwende



Villa in der Hager Allee



Blick in die Waldstraße



Waldstraße 7



Stadtvilla am Voßberg



Blick in die Hagener Allee



Waldstraße 15 und 17

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



Villa in der Hagener Allee

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

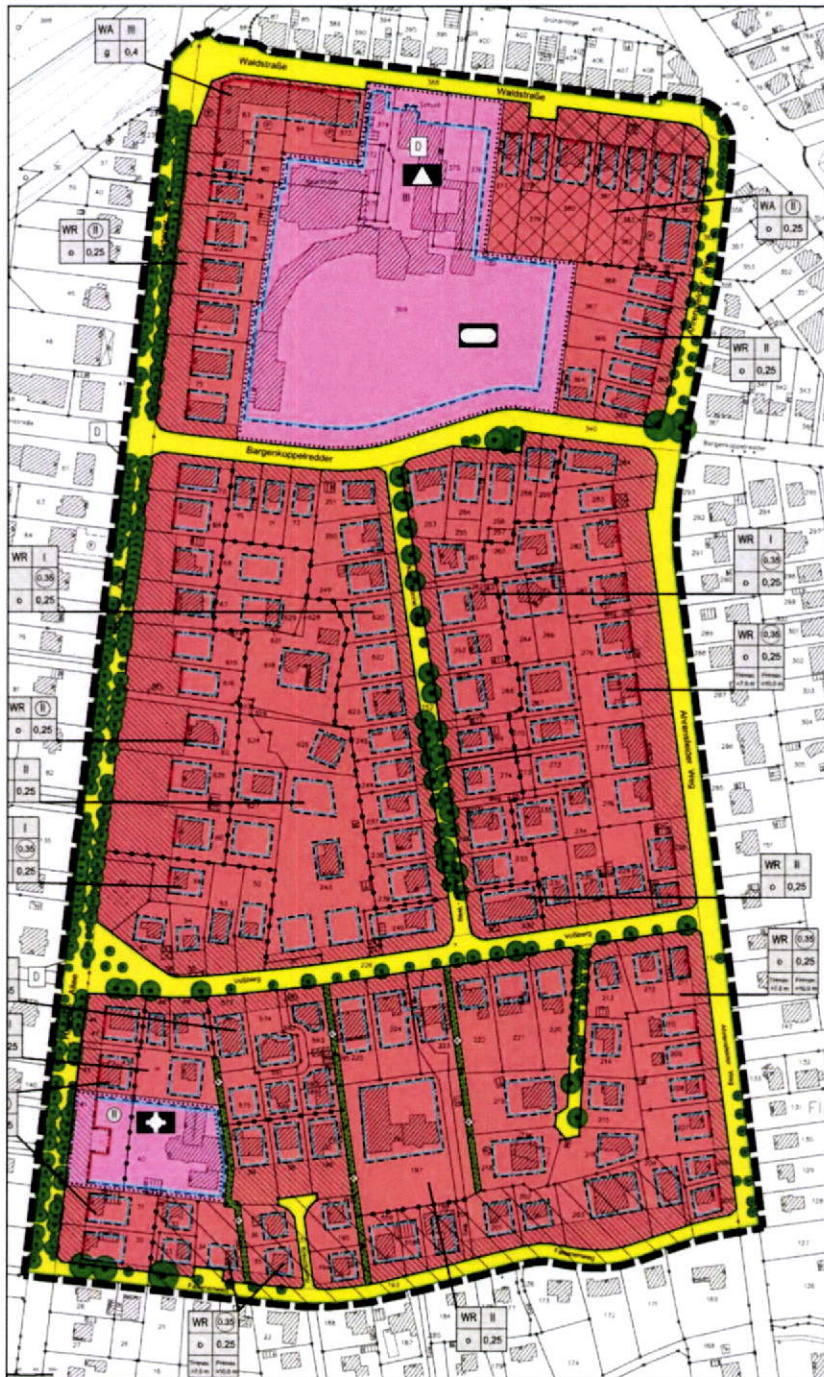
Ausschließliche
Wohnnutzung

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

Elementare Struktur-
elemente prägen
bis heute das Er-
scheinungsbild

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planzeichnung 2. Entwurf



Planzeichnung

4.2 Zentrale Planungsziele

Die Sicherung und Erhaltung der geschilderten historischen Gegebenheiten, also der fast ausschließliche Nutzungsschwerpunkt

Erhaltung der Wohnnutzung und Einzel-


„Wohnen“ und die Ausgestaltung des Gebietes mit Einzelhäusern und deren „sekundären“ Gestaltelementen, wie u.a. die prägenden Vorgärten sind nachhaltiges stadtplanerisches Ziel für den Bebauungsplan Nr. 77.

hausbebauung

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

Planungsziel = Erhalt der städtebaulichen Struktur

Planzeichenlegende

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
 WR	Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
 WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
 0,35	Geschloßflächenzahl
 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
 II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
 Tmax = 7,7 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
 Fmax = 10,2 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
 o	Offene Bauweise
 g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung	
	Schule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	Private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB	
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
	Knick
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB	
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 77 § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
	Ensemblebereiche der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung
	Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3 und 2.3
	Bereiche, die nicht im Geltungsbereich der Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung für die Ahrensburger Vätergebiete liegen
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	künftig fortfallende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze



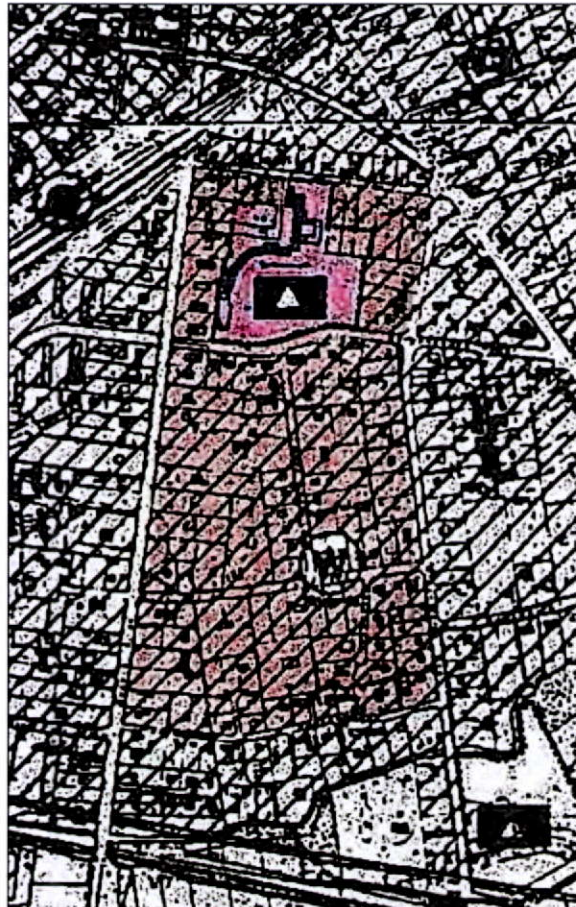
Dachaufsichtenplan

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

Sicherung der bestehenden baulichen sowie der Nutzungsstruktur

5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist mit Ausnahme des Bereichs der Stormarnschule als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist gemäß dem Nutzungszweck als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen.

Wohnbaufläche und
Gemeinbedarf
Schule

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

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

5.2 Sonstige übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im historischen Bestand befindet und als Planungsziel die Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie der Wohnnutzung definiert wurden, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

Landesplanerische
Aspekte

5.3 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

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

Voraussetzungen
des vereinfachten
Verfahren gem. § 13
BauGB

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

Weitere Voraussetzungen

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

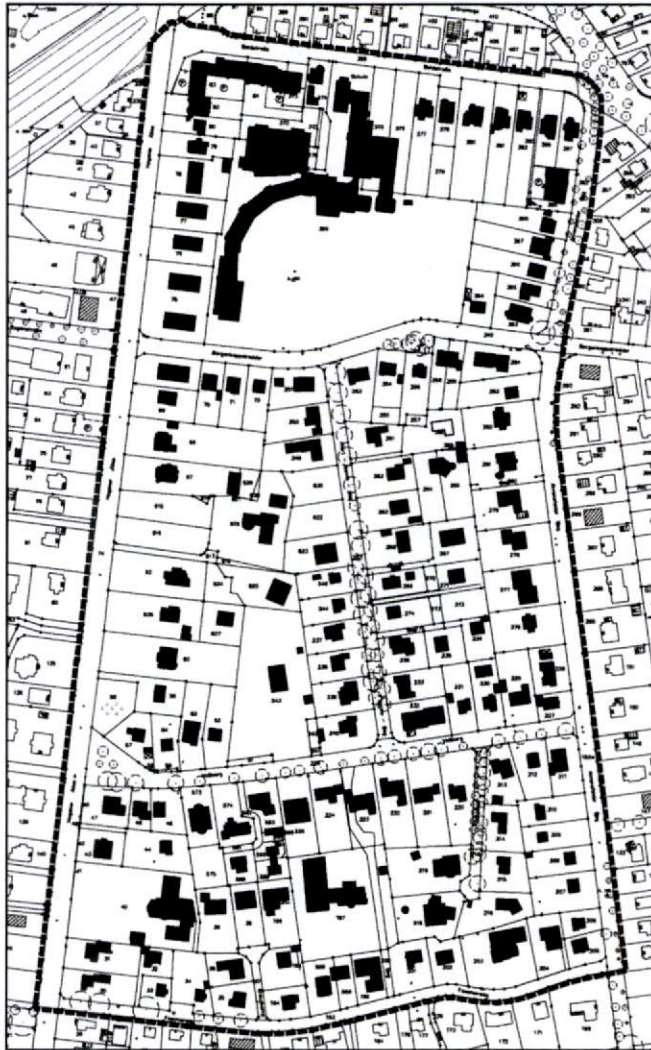
Umweltprüfung /
Umweltbericht nicht
notwendig

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

Kein naturschutz-
rechtlicher Aus-
gleich

6. städtebauliche Analyse und Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung



„Schwarzplan“

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

Reine und Allgemeine Wohngebiete

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

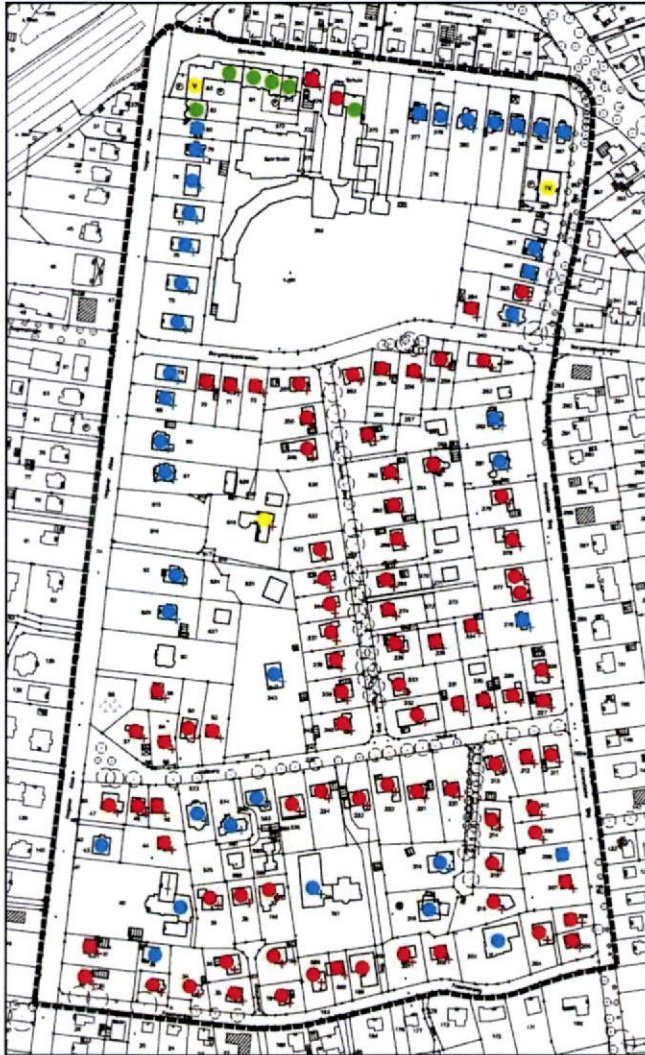
Nicht zulässige Nutzungen

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

Die Stormarnschule sowie die bestehende evangelische Kirche wurden entsprechend ihrer Zweckbestimmungen als Gemeinbedarf

Gemeinbedarf

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise



Bestehende bauliche Höhenentwicklung

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

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

Themenpläne

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

Einzelbaufenster /
offene Bauweise

flächenhafte Überbauung bei Grundstückszusammenlegungen verhindert. Dies korrespondiert hier auch mit der Festsetzung, dass nur die offene Bauweise zulässig ist.

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

Die Ermittlung der bestehenden unterschiedlichen baulichen Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen aufgrund der Bestandssituation ergab nachfolgend unterschiedliche Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zur Zahl der Vollgeschosse, die zwingend zu errichten sind. Je nach Situation finden sich Bereiche mit festgesetzter I-Geschossigkeit bis zur festgesetzten zwingenden II - Geschossigkeit. Im Bereich der Blockrandbebauung im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereichs wurde eine III - Geschossigkeit als Höchstmaß festgelegt, was hier weitgehend auch der Bestandssituation entspricht.

In den Bereichen, wo eine bestehende Durchmischung von I- und II-geschossiger Bauweise vorherrscht (insbesondere am Ahrensfelder Weg und Fasanenweg) wurde auf eine Festsetzung von Geschossen als Höchstmaß verzichtet. Hier wurden alternativ verbindliche Festlegungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit einer festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,35 getroffen. Dies soll in diesen Bereichen eine verträgliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen gewährleisten, ohne die Diskussion von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen nach LBO (Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein) führen zu müssen.

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

Für den gesamten Bereich der Wohngebiete wurde eine maximal zulässige GRZ von meist 0,25 bis ausnahmsweise 0,4 festgesetzt. Dies sichert flexible Möglichkeiten für die eigentliche Grundstücksnutzung, u.a. für die Anlage von Stellplätzen, Zuwegungen oder sonstigen versiegelten Flächen, für diese Zwecke darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.

Die überbaubaren Flächen selbst wurden überwiegend mit Baugrenzen festgesetzt, dabei wurde sichergestellt, dass einerseits die Einzelhaustruktur gewährleistet bleibt („Baukörperfestsetzung“), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen werden. Um die Straßenräume der Waldstraße, der Hagener Allee und des Ahrensfelder Weges auch weiterhin durch die angrenzende Bebauung räumlich zu charakterisieren, wurden hier für den

Geschlossene Bauweise

Bauliche Höhenentwicklung / Festlegung der Geschossigkeiten

Trauf- und Firsthöhen GFZ

Höhenentwicklung sonstiger baulicher Anlagen

GRZ (Grundflächenzahl)

Baugrenzen / Baulinien

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.

6.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sowie Vorgartenzonen



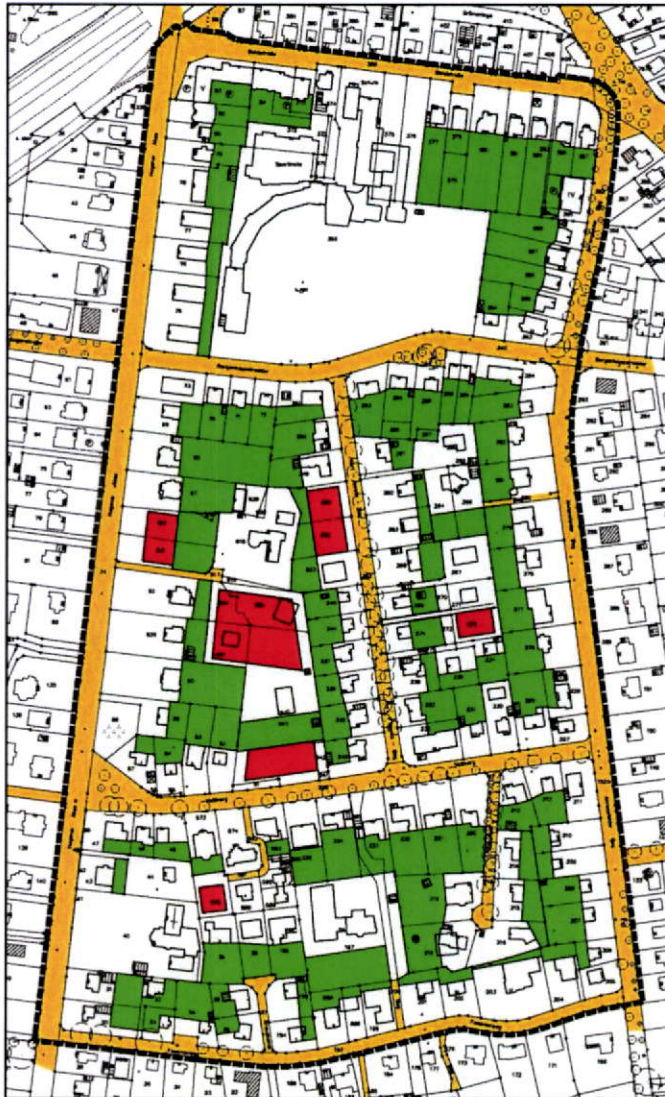
Bestehende Vorgartenzonen

Insbesondere die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Vorgartenzonen prägen die stadträumliche Ensemblewirkung des in Teilen gründerzeitlichen Villengebietes. In Analogie zur neugefassten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete wurden folgende Regelungen zu den Vorgartenzonen getroffen: zur Sicherung dieses prägenden Strukturelements dürfen PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenlauben und Geräteschuppen in diesen (in der Plan-

Vorgärten als wesentliches Element des Stadtraums

fassung 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 Sonstige Grünstrukturen



Bestehende Gartenbereiche und potenzielle Baulücken

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

Gartenzonen

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

Baumschutzsatzung

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

Alleen und Straßenbäume

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

Bestehende Knicks



Knicks zwischen Voßberg und Fasanenweg

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

§ 25 Abs. 3
LNatSchG

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

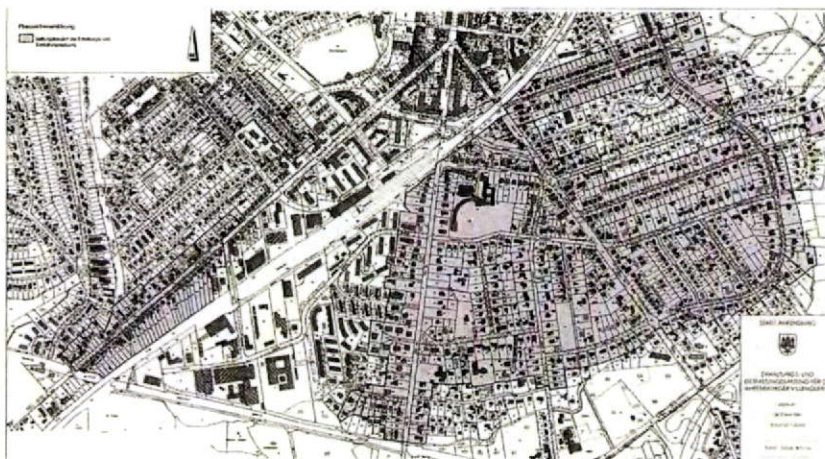
Erhaltungstatus

7. Denkmalschutz

Als eingetragene Kulturdenkmäler befinden sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 die historischen Teile der Stormarnschule an der Waldstraße sowie die Straßentallee der Hagener Allee.

8. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

8.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der
Erhaltungs- und Ge-
staltungssatzung

Mit Ausnahme der Grundstücke am Fasanenweg (im südlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77) befinden sich alle

Grundstücke am Fa-
sanenweg überwie-

sonstigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereich der „Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete“. Die entsprechenden Festsetzungen dieser Satzung werden in den Teil B des Bebauungsplanes „Text“ nachrichtlich übernommen und dargestellt.

gend außerhalb der Satzung

8.2 Zur Erhaltungssatzung

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

Erhaltungsziele

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

ausschließlich gesonderter Genehmigungsvorbehalt

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

zweistufige Wirkung

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

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsbereichs

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

2. Stufe: Abwägung beim konkreten baulichen Vorhaben

8.3 Zur Gestaltungssatzung

Wie bei der Erhaltungssatzung liegt das Augenmerk der Gestaltungssatzung ebenfalls auf dem Erhalt der städtebaulichen Qualität; allerdings setzt die Gestaltungssatzung gegenüber der Erhaltungssatzung konkrete Gestaltungsvorschriften für bauliche Anla-

Erhalt der städtebaulichen Qualität durch konkrete Festsetzungen

gen 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.

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthaus Typen 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.

Erhalt der architekturhistorischen Charakteristik

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

Zwei Themenblöcke

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

Zulässige Gebäudetypen – bauliche Hauptanlagen

In den festgelegten „Ensemblebereichen“ (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.

Ensemblebereiche

Der zweite zu regelnde Themenbereich betrifft die Freiräume und Bereiche vorrangig zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße, da hier ebenfalls ein öffentliches Interesse an einer harmonischen und dem historischen Charakter entsprechenden Gestal-

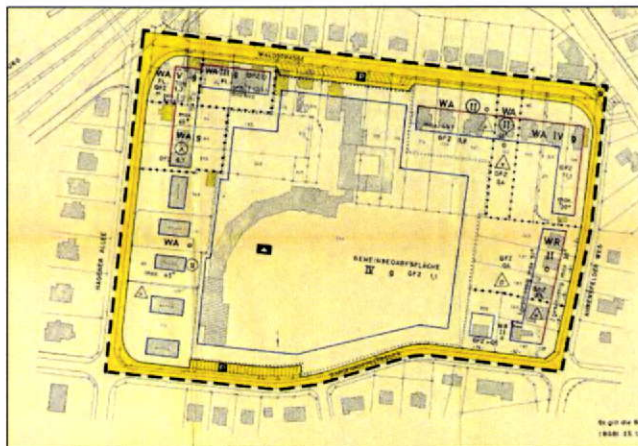
Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Wa-

tung 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.

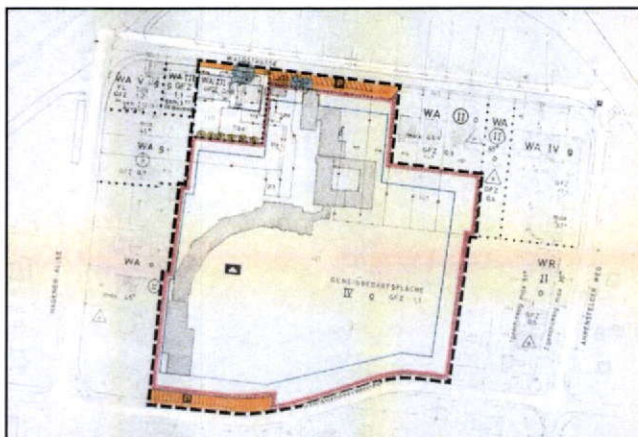
renautomaten

9. Aufhebung von B-Plänen

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



Bebauungsplan Nr. 14



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

10. Artenschutz

Bestimmte Anforderungen an Bebauungspläne ergeben sich aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG

Streng geschützte Pflanzen- und Tierarten

sind abzu prüfen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Da das Plangebiet weit außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten liegt und auch keine besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, infolge von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten, bestehen sowie nach Erkenntnissen der Verwaltung der Stadt Ahrensburg im Planbereich keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt sind, werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt.

artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt

Stadt Ahrensburg, den 29.08.11


Der Bürgermeister

