

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



STADT AHRENSBURG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG „LANGE REIHE“

Für den Bereich der Grundstücke „Lange Reihe“ Nr. 1 bis 8, südlich der Straße „Am Weinberg“, nördlich des „Ostrings“ und westlich der Bahnlinie

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

OKTOBER 2019
(24.10.2019)

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Städtebau und Stadtraum / Historische Entwicklung	3
3.	Verlust der räumlichen Zusammenhänge	5
4.	Das „introvertierte“ Ensemble und seine Gestaltelemente	7
5.	Neubau „Lange Reihe“ Nr. 7 - 8“ ...	10
6.	Fazit	10
7.	Allgemeines zur Anwendung einer Gestaltungssatzung	12
8.	Gestaltungssatzung - Begrün- dung der Festsetzungen	12
8.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)	12
8.2	Sachlicher Geltungsbereich (§ 2)	13
8.3	Einzelregelungen	13
9.	Zukünftige Baugenehmigungen	16

1. Ziel und Zweck der Planung



Luftbild mit markiertem
Ensemblebereich,
Quelle: google earth

Südlich der Straße „Am Weinberg“ befindet sich ein historischer - städtebaulicher Ensemblebereich des ehemaligen Gutshofbereichs des Schlosses, der durch vier Doppelhäuser in der Straße „Lange Reihe“ geprägt ist.

Vor ca. 10 Jahren wurde das im Westen gelegene Doppelhaus bis auf die Grundmauern abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der sich harmonisch in dieses historische - städtebauliche Ensemble einfügt.

Um diese Ensemblewirkung auch in Zukunft gewährleisten zu können, hat sich die Stadt Ahrensburg entschlossen, eine Gestaltungssatzung auf Grundlage der Landesbauordnung (LBO) § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein für diesen Bereich aufzustellen.

2. Städtebau und Stadtraum / Historische Entwicklung



Stadtkarte um 1880

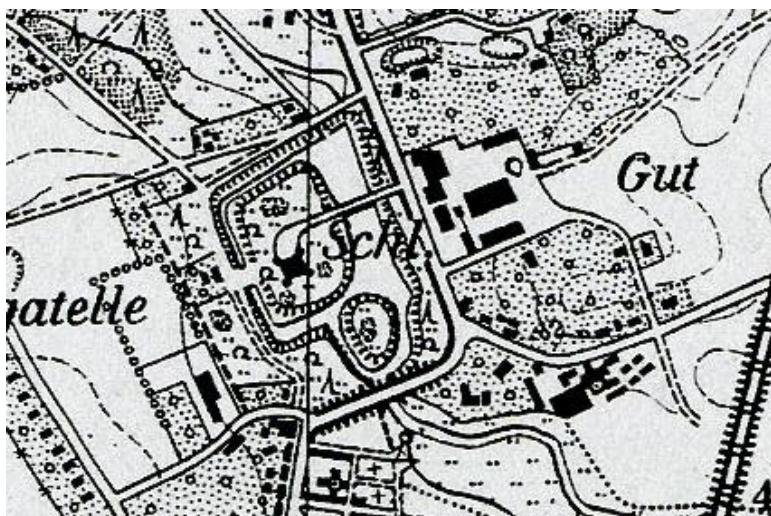
Die vier Doppelhäuser (Landarbeiterhäuser), also für das Wohnen und die Unterkunft von Landarbeitern geplant, sind erst zu einem relativ späten Zeitpunkt innerhalb des Gutshofbereichs errichtet worden. So sind diese auf der historischen Stadtkarte von 1880 noch nicht eingetragen.



Stadtkarte von 1913

Auf der Stadtkarte von 1913 sind die vier Landarbeiterhäuser (Doppelhäuser) jedoch schon vermerkt. Diese waren geprägt durch jeweils kleine Wohnungen in den Erdgeschossbereichen sowie durch Lager- und Trockenräume in den Obergeschossen mit ungenügenden lichten Höhen. In den nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereichen gab es weitere Lagergebäude und Ställe.

Die Stadtkarten zeigen auch die räumliche und funktionale Gesamtsituation der Gutshofbereichs des Schlosses auf. Insoweit waren die vier Gebäude hier tatsächlich Bestandteil des Gutshofbereichs, die aufgrund dieser historischen Recherche wohl um die Jahrhundertwende errichtet worden sein müssen.



Stadtkarte von 1936

Die Stadtkarte von 1936 zeigt dann in der historischen Abfolge erste Rückbau- und Abbruchaktivitäten im Gutshofbereich auf, die jedoch den räumlichen und historischen Gesamtzusammenhang der Gesamtanlage noch nicht beeinträchtigt.

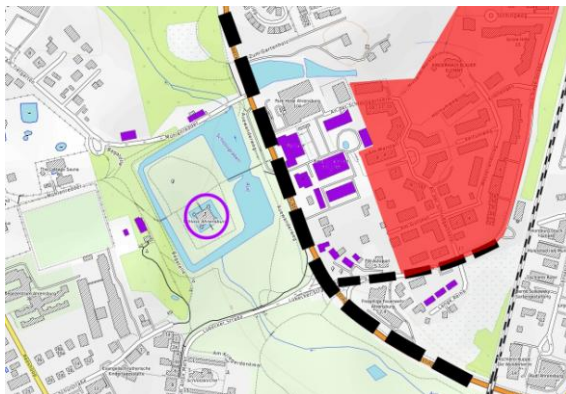


Planskizze - heute noch bestehende historische Anlagen des Schloss- und Gutshofbereichs (rot),
Quelle Plangrundlage: opentopomap.org

Bis heute sind die wesentlichen historischen baulichen Anlagen des Gutshofbereichs (bis auf wenige Ausnahmen) erhalten worden. Jedoch sind südlich der Straße „Am Weinberg“, in direkter Benachbarung zu den Landarbeiterhäusern, historische Anlagen (u.a. die Brauerei) abgerissen worden.

3. Verlust der räumlichen Zusammenhänge

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung des Bereichs „Gartenholz“, durch die sich moderne Geschosswohnungsgebäude bis an die Ränder des Gutshofbereichs „vorgeschoben“ haben, ist der baulich - räumliche und historische Zusammenhang zwischen Gutshofbereich und den historischen Landarbeiterhäusern aufgelöst worden.



Planskizze - heute noch bestehende historische Anlagen des Schloss- und Gutshofbereichs (violett) und Bereiche des modernen Geschosswohnungsbaus (rot),
Quelle Plangrundlage: opentopomap

Zusätzlich werden die verschiedenen Teilbereiche der Schloss- und Gutshofanlage durch die in der Zwischenzeit stark bis sehr stark befahrenen Straßen („Lübecker Straße“, „Am Weinberg“) zerschnitten.



Luftbild mit den vier südlich gelegenen Landarbeiterhäusern und dem Bereich des modernen Geschosswohnungsbaus, nördlich der Straße Am Weinberg ,
Quelle: google earth

Durch die verkehrliche Erschließung der vier historischen Gebäude über die Straße „Lange Reihe“, die von der Straße „Am Weinberg“ aus gesehen, nur wenig wahrnehmbar ist und auch kein öffentlichen Charakter ausstrahlt, kann die Bebauung an der Straße „Lange Reihe“ als „introvertiertes“ städtebauliches Ensemble bewertet werden. Eine überörtliche Außenwirkung bzw. Erlebbarkeit von wesentlichen öffentlichen Räumen ist nicht gegeben.



Einfahrtsbereich in die „Lange Reihe“ von der Straße Am Weinberg aus gesehen

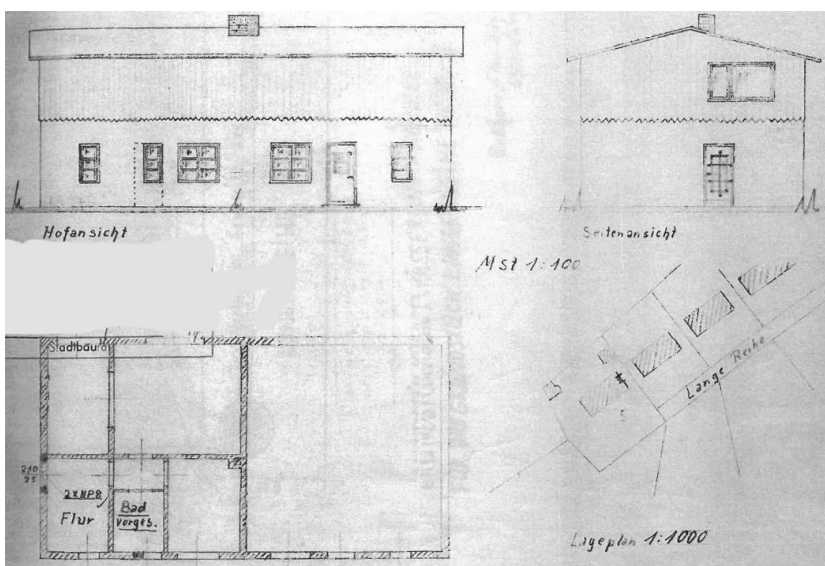
4. Das „introvertierte“ Ensemble und seine Gestaltelemente

Die Aufreihung der ursprünglich vier historischen Doppelhäuser ist durch ihre auffallende hochbauliche und gestalterische Einheitlichkeit gekennzeichnet. So sind insbesondere die bauliche Höhenentwicklung, die Dachform, die Dachneigung und die überwiegenden Fassadenmaterialien gleich bzw. sehr ähnlich gehalten.



Aufreihung der Doppelhäuser

Der ursprüngliche Nutzungszweck - Wohnen und Unterbringung von Landarbeitern - wurde durch eine „Schlicht“ - Architektur mit einfacher Gestaltqualität umgesetzt. Auch wenn die Gebäude ein baulicher - räumlicher Teil der Gutshofanlage waren, sind sie jedoch künstlerisch oder städtebaulich / stadthistorisch nur von untergeordneter Bedeutung. Dennoch spiegeln sie auch einen Teil der Geschichte der Schlossanlage sowie der sozialen Entwicklung ab dem Beginn des letzten Jahrhunderts wieder



Historischer Bauplan

Die Obergeschosse haben eine sehr geringe lichte Höhe und erreichen nicht 2,0 m. Ursprünglich waren hier Lagerflächen und Trockenräume untergebracht, jedoch keine oder nur im sehr geringen Umfang Wohnnutzungen.

Diese Nutzungseinschränkung in den Obergeschossen hatte zur Folge, dass viele unterschiedliche Anbauten sowohl an den Giebel- wie auch an den Traufseiten sowie der nachträgliche Einbau von Fenstern (insbesondere in den Obergeschossen) den einheitlichen architektonischen Gesamteindruck schmälern.



Auch baukonstruktive Mängel und ein baulich unsensibler Ersatz von Fassadenmaterialien stören hier tlw. den Gesamteindruck des städtebaulichen Ensembles.



Faserzementplatten als Ersatz für die senkrechte Holzverschalung im Obergeschoss an der Giebelseite sowie bau-technische Mängel im Ortgangbereich

Trotzdem ist eine Homogenität des Gebäudeensembles durch die einheitliche Kubatur der Hauptgebäude (zwei Geschosse und flachgeneigtes Satteldach) sowie durch die überwiegend einheitliche Fassadenausbildung (unverputztes Mauerwerk für die Erdgeschosse sowie senkrechte Holzverschalungen in rot - grüner Farbgebung für die Obergeschosse) vorhanden.

Die Fassadenöffnungen an den jeweiligen Südseiten der Hauptgebäude sind überwiegend liegend / horizontal ausgebildet. An den öffentlich nicht einsehbaren nördlich gelegenen Fassaden überwiegt das stehende / vertikale und tlw. auch das quadratische Öffnungsformat.

Sekundäres Merkmal des Ensembles ist die Lage von Nebengebäuden an der Nordseite der vier Hauptgebäude, die tlw. ebenfalls im gleichen Fassadengestaltungskonzept (Backsteinfassade für die unteren Fassadenbereiche, senkrechte Holzverschalungen in rot - grüner Farbgebung für die oberen Fassadenbereiche) errichtet wurden. Daneben wurden auch reine Holzkonstruktionen für diese Nebenanlagen errichtet.



Nebenanlagen nördlich
der Hauptgebäude

Zwischen der Erschließungsstraße „Lange Reihe“ und der südlichen Bauflucht der Gebäudeaufreihung sind typische (Vor-) - Gartenflächen vorhanden, die weitgehend (bis auf traufseitige Wintergartenanbauten und Erschließungswege) von baulichen Anlagen freigehalten sind. Erst dadurch wird die Aufreihung der Gebäude als wesentliches Strukturelement des städtebaulichen Ensembles erlebbar.

5. Neubau „Lange Reihe“ Nr. 7 - 8“



Neubau mit sensibler Aufnahme der historischen Gestaltelemente

Das historische Doppelhaus „Lange Reihe“ Nr. 7 - 8 wurde vor ca. 10 Jahren bis auf die Grundmauern abgerissen und durch eine neue bauliche Anlage ersetzt. Aufgrund der geringen Grundflächen der beiden historischen Doppelhaushälften, wurde für den Neubau ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit und entsprechend deutlich größerer Grundfläche umgesetzt.

Der Bauherr und sein Architekt haben hier sehr sorgfältig darauf geachtet, die wesentlichen Struktur und Gestaltelemente der historischen Bebauung aufzunehmen. Dies gilt hier insbesondere für die Fassadenmaterialien (Backstein im Erdgeschoss, senkrechte Holzverschalung im Obergeschoss), das flach geneigte Satteldach sowie die Aufnahme der bestehenden Bauflucht.

Abweichungen von den historischen Gestaltelementen finden sich jedoch bei der lichten Höhe des Dachgeschosses, hier wurde eine größerer Höhe des Kniestocks gewählt (jedoch kaum wahrnehmbar), sodass fast durchgehend eine lichte Höhe von mind. 2,0 m im Obergeschoss gewährleistet ist. Dies ist Voraussetzung für eine sinnvolle und auch machbare Ausübung der Wohnnutzung im Obergeschoss.

Als zusätzliches zentrales Fassadenelement für beide Geschosse wurde ein mittig gelegener verglaster Anbau an der südlichen Traufseite umgesetzt, der hier nur geringfügig aus der Fassade herausragt. Durch die weitgehende Verglasung dieses Anbaus, wird hier auch die ensembleprägende Bauflucht kaum bzw. gar nicht beeinträchtigt.

6. Fazit

Ursprünglich hatte die Stadt Ahrensburg die Absicht eine Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich „Lange Reihe“ aufzustellen.

Aus unterschiedlichen Gründen sollte jedoch hier auf die Anwendung des Planungsinstruments des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ verzichtet werden.

Voraussetzung für die Anwendung des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

Aufgrund der städtebaulichen Analyse kann der Ensemblebereich, aufgrund der räumlichen und funktionalen introvertierten Lage, keine raumbedeutsame Außenwirkung auf umgebende öffentliche Räume entfalten.

Entsprechend ist keine überörtliche Prägung des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes durch den Ensemblebereich erkennbar. Daher sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Instruments „Erhaltungssatzung“ nicht erfüllt. Auch eine besondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung des Ensemblebereichs kann nicht abgeleitet werden.

Ein „Erhaltungszwang“ über eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für die gesamten Gebäude wäre darüber hinaus „kontraproduktiv“, da insbesondere konstruktive Mängel und die lichte Höhe der Dachgeschosse zu baulichen Änderungen zwingen, um die Gesamtanlage heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und um die Wohnfunktion grundsätzlich langfristig erhalten zu können. Die Anwendung des Instruments „Erhaltungssatzung“ würde für den Bereich der „Langen Reihe“ städtebaulich nicht zielführend sein.

Insbesondere würde man mit der Anwendung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB weitere bauliche Änderungen und insbesondere einen Neubau oder Neubauten (wie „Lange Reihe“ 7 - 8) ggfs. rechtlich erschweren oder unmöglich machen.

Es wird daher vorgeschlagen, statt einer Erhaltungssatzung mit Gestaltungssatzung **nur eine Gestaltungssatzung gem. § 84 LBO** (Landesbauordnung) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Schleswig-Holsteins aufzustellen.

Hierbei sind die Bauweise, Baufluchten, Fassadenmaterialien und –öffnungen, Dachneigung und –materialien sowie die Gestaltung der unbebauten Freiflächen regelbar.

Die sonstigen städtebaulich und bodenrechtlich relevanten Parameter (überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Höhenentwicklung, Nutzungen etc.) sind dann nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB zu bestimmen.

Dies ist aufgrund der städtebaulichen Analyse ausreichend, um die städtebauliche Ordnung und die Gestaltqualität des Ensembles zu gewährleisten.

7. Allgemeines zur Anwendung einer Gestaltungssatzung

Rechtsgrundlage für die Anwendung einer Gestaltungssatzung nach LBO (Landesbauordnung) ist deren § 84 „Örtliche Bauvorschriften“.

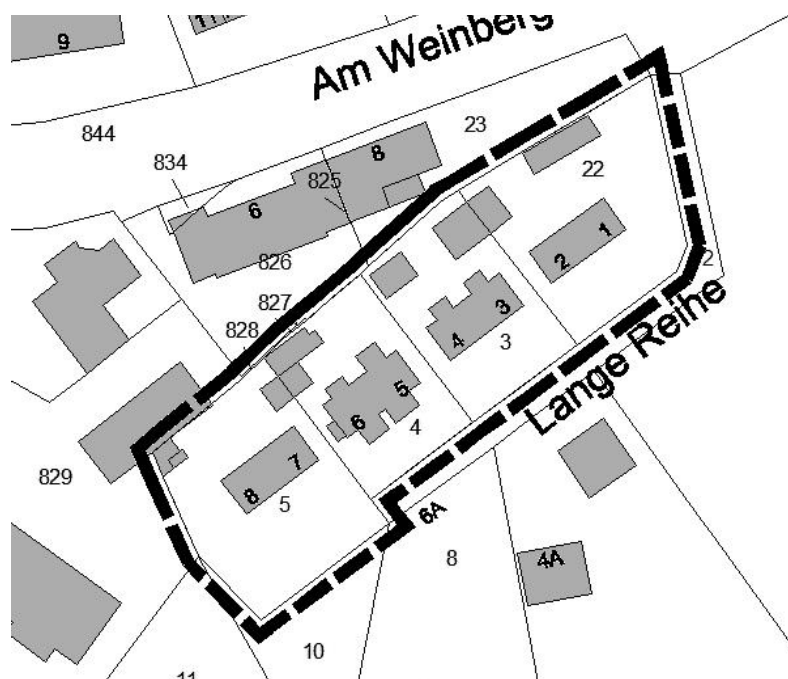
§ 84 LBO lautet: „(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über 1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über 5. die Gestaltung ... der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Soweit örtliche Bauvorschriften als alleinige Gestaltungssatzung aufgestellt werden (und nicht integrativer Bestandteil einer Bebauungsplansatzung oder einer Satzung nach § 34 BauGB sind) trifft die LBO hier keine Regelungen zum Aufstellungsverfahren.

Insoweit hat sich die Stadt Ahrensburg dazu entschlossen, die betroffenen Eigentümer / Eigentümerinnen sowie die obere Denkmal-schutzbehörde, den Kreis Stormarn sowie den historischen Arbeits-kreis auf der Grundlage des hier vorgelegten Entwurfs zur Gestal-tungssatzung zu beteiligen.

8. Gestaltungssatzung - Begründung der Festsetzungen

8.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die vier Grundstücke des bestehenden Gebäudeensembles, also sowohl die vorhandenen baulichen Anlagen wie auch die unbebauten Teile der Grundstücke.

8.2 Sachlicher Geltungsbereich (§ 2)

Der sachliche Geltungsbereich, umfasst alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Haupt- und Nebengebäude sowie die unbebauten Flächen der Grundstücke. Wie bereits unter Pkt. 7 dieser Begründung dargestellt, ist somit ein Abriss und Neubau von baulichen Anlagen grundsätzlich zulässig, soweit dabei die örtlichen Bauvorschriften gemäß dieser Satzung sowie das „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB eingehalten werden.

8.3 Einzelregelungen

Der grundsätzliche Aufbau der Festsetzungsregelungen stellt differenziert geschichtete Maßgaben zur Ausgestaltung der Erscheinungsform der baulichen Anlagen und deren jeweiligen Einzelaspekten dar.

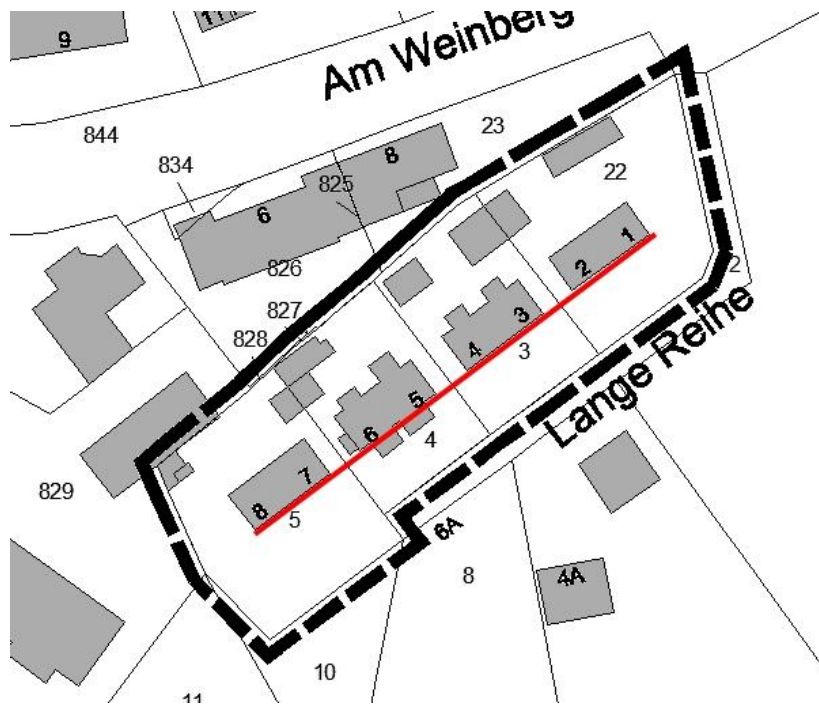
Alle Einzelregelungen orientieren sich dabei grundsätzlich an den Strukturelementen und Ausgestaltungsdetails der bestehenden Gebäude.

Insoweit werden Regelungen getroffen zum Gebäudetyp und zur Bauweise an sich: Hauptgebäude als Trauttyp mit zwei Geschossen und flachgeneigtem Satteldach. Hiermit wird die wahrnehmbare Baumasse, deren Stellung zur Erschließungsstraße sowie der obere bauliche „Abschluss“ (Dachform) der Hauptgebäude geregelt. Um auch hier zukünftig die Traufständigkeit der Gebäude zu sichern, werden auch Längenmaße der Traufe sowie das Verhältnis der Gebäudetiefe zur Gebäudebreite festgelegt.

§ 3 Trauttyp

Ein weiterer wichtiger räumlicher Aspekt der Gebäudestellung des Ensembles ist die Sicherung der bestehenden Bauflucht der vier Gebäude, die hier auch zeichnerisch festgelegt wird. Um hier dennoch geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, sind Anbauten an der Traufseite (Bauflucht) ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen Abstand von 1,50 m zur Hauptfassade (Bauflucht) nicht überschreiten, überwiegend verglast ausgeführt werden und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen. Durch diese Maßgaben wird auch weiterhin die ursprüngliche Bauflucht erkennbar und wahrnehmbar sein.

§ 4 Bauflucht / Anbauten



Zeichnerische Darstellung
der bestehenden Bau-
flucht

Sonstige Anbauten an den Giebelseiten der Gebäude sind aus vergleichbaren Gründen in Holzbauweise oder Stahl zu erstellen wobei hier die einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO gewahrt werden müssen

Anbauten an den nordwestlich gelegenen Traufseiten der Gebäude sind grundsätzlich zulässig, da sie hier das Erscheinungsbild des Gebäudeensembles nicht beeinträchtigen.

Um den oberen Gebäudabschluss einheitlich und harmonisch zu gestalten, werden die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen festgelegt, um hier das prägende Element des flachgeneigten Satteldaches auch zukünftig zu sichern.

§ 5 First- und Traufhöhen

Nachdem die bisherigen Regelungen die Baumasse und das grundsätzliche Erscheinungsbild der Hauptgebäude definieren, beziehen sich die nachfolgenden Festsetzungen überwiegend auf die Gestaltung und Einheitlichkeit der wahrnehmbaren baulichen Oberflächen. Auch hier orientieren sich die Einzelfestsetzungen an der Bestandssituation.

Für die Ausgestaltung der Fassaden sind daher für die Erdgeschossbereiche rotes oder rot-braunes Ziegelsichtmauerwerk als Läuferverband oder wilder Verband zu verwenden. Für die Obergeschossbereiche und die Giebelseiten sind nur senkrecht montierte Holzverschalungen zulässig und mit abwechselnden roten und grünen Elementen herzustellen. Als Anlage 1 zur Gestaltungssatzung sind hierzu, zur besseren Nachvollziehbarkeit, entsprechende Planskizzen beigelegt.

§ 6 Fassadenmaterialien und -farben, Fassadengestaltung

Um eine bessere Belichtung der Innenräume zu ermöglichen, können Fassadenflächen auch in Glas ausgeführt werden.

Auch die Dachflächen bzw. Dachmaterialien prägen das Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlagen. Entsprechend wurden folgende Festlegungen zum verwendbaren Dachmaterial getroffen: zulässig sind nur Metall- oder Glaseindeckungen, wobei die Metalloberfläche in Grautönen zu halten ist. Um den einfachen oberen Dachabschluss als flachgeneigtes Dach in seiner Wirkung nicht zu beeinträchtigen, sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Loggien unzulässig. Um dennoch (ähnlich wie bei den Regelungen zu den Fassaden) eine bessere Belichtung der Obergeschosse zu ermöglichen, sind Dachflächenfenster zulässig. Ebenfalls zulässig sind Solaranlagen, soweit diese in die geneigten Dachflächen eingebunden sind. Die an den Bestandsgebäuden erkennbaren Dachüberstände sind auch zukünftig möglich.

§ 7 Dächer

Um den Charakter eines Massivhauses zu bewahren, wird festgelegt, dass die Fassaden als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden müssen. Gemäß den bestehenden Farbgebungen werden hier auch für die Fenster und Türrahmen entsprechende Farbtöne angegeben, die in den jeweiligen einzelnen baulichen Anlagen einheitlich auszuführen sind.

§ 8 Fassadenöffnungen

Gemäß § 84 LBO können im Rahmen von „Örtlichen Bauvorschriften“ auch Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen getroffen werden. Um hier die Außenwirkung der Gebäudeaufreihung zu gewährleisten, wird festgelegt, dass die bisher unbebauten Freiflächen zukünftig mindestens zu 70 % gärtnerisch angelegt werden müssen. Da überwiegend die Erschließung über diese Freiflächen erfolgen muss, ist in den verbleibenden Bereichen die Anlage von Wegen und Zufahrten sowie Terrassen und Freisitzmöglichkeiten zulässig.

§ 9 Gestaltung der Freiflächen

Um die unbebauten Freiflächen klar zu definieren, wurde eine entsprechende Planskizze zum § 9 der Gestaltungssatzung beigelegt.



Zeichnerische Darstellung der unbebauten Freiflächen

Auch für zulässige Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen und deren Fassadenöffnungen in den nordwestlich gelegenen Grundstücksbereichen sind die verbindlichen Farben für die Hauptbaukörper sowie für die Fenster- und Türrahmen zu verwenden. Auch diese Maßnahme sichert ein einheitliches Gesamt-erscheinungsbild des Ensembles.

§ 10 Nebenanlagen

9. Zukünftige Baugenehmigungen

Da auch kleinere bauliche Änderungen oder die Errichtung von untergeordneten Anlagen die Gesamtgestaltung des Ensemblebereichs beeinträchtigen können, wird die Genehmigungspflicht auch auf die gem. LBO „verfahrensfreien Vorhaben“ ausgedehnt.

Hinweise ohne Normcha-
rakter

Für die Erteilung von zukünftigen Baugenehmigungen werden die Regelungen der „Örtlichen Bauvorschriften - Gestaltungssatzung“ nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Weitere planungsrechtliche Zulässigkeiten regelt dann der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen-
hang bebauten Ortsteile“. Hier ist insbesondere der Absatz 1 des § 34 BauGB anzuwenden: „innerhalb der im Zusammenhang bebau-
ten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücks-
fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Um-
gebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Ahrensburg, den

.....
Der Bürgermeister