

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2012/182</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 03.01.2013	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Frau Becker

### Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95**  
**Manhagener Allee 54/56 - Flurstücke 349, 350, 351 in Ahrensburg**  
**- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 16.01.2013	<b>Berichterstatter</b>
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag des Eigentümers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Für die Grundstücke Manhagener Allee 54/56, Flurstücke 349, 350, 351 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 95 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### Sachverhalt:

Die beiden Grundstücke Manhagener Allee 54 und 56 – ehemalige Klinik Ahrensburg und ehemaliges Gebäude des ASB – wurden nach Aufgabe der früheren Nutzungen an eine Entwicklungsgesellschaft verkauft.

Für den Planbereich existiert bisher kein Bebauungsplan, es gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg von 2008.

Der Eigentümer legte vor einigen Monaten eine Bauvoranfrage vor, nach der 20 Wohneinheiten in einem Gebäudekomplex errichtet werden sollten. Die Planung ging vom vollständigen

digen Abbruch der bestehenden Gebäude aus. Aufgrund des Erhaltungsschutzes der vorderen Gebäude bzw. von Gebäudeteilen nach § 172 BauGB, dem so genannten städtebaulichen Denkmalschutz, wurde der Antrag abgelehnt.

### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Ein wichtiges städtebauliches Entwicklungsziel für die Stadt Ahrensburg ist die Schaffung von Wohnraum in gut integrierten Lagen. Der Innenentwicklung ist gegenüber der Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern Vorrang einzuräumen (ISEK 2010).

Das zu entwickelnde Grundstück hat eine hervorragende Lage. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Ahrensburg und ebenfalls nicht weit entfernt der U-Bahnhof-Ost. Das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Lage der Grundstücke an der stark befahrenen Ortsausfallstraße Manhagener Allee macht eine kluge Grundrissgestaltung bzw. eine entsprechende Fassadengestaltung nötig, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden. Überlegt werden sollte, ob im Erdgeschoss straßenseitig Wohnen stattfinden sollte oder besser Büronutzungen anzustreben sind.

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Erhalt oder Teilerhalt der historischen Gebäude sowie zur Gestaltung der geplanten Gebäude zu beachten. Die geplanten Gebäude bzw. auch Anbauten und Erweiterungen sind entsprechend den Vorgaben der Satzung zu entwickeln.

Generell gilt:

Vor Fortführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens muss zunächst der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vorliegen und abgestimmt sein. Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers sowie die Flächenverfügbarkeit müssen geprüft werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes