

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2013/055
öffentlich		
Datum 23.04.2013	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 "Ehemalige Klinik Ahrensburg" - Bebauungsvorschlag unter Erhalt der historischen Bausubstanz

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 08.05.2013	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Planungskosten werden zu 100% vom Vorhabenträger übernommen.				

Beschlussvorschlag:

- Die in den **Anlagen** dargestellte städtebauliche Konzeption wird Grundlage für die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (V + E-Plan) für die Grundstücke Manhagener Allee 54 und 56.
- Den dargestellten Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

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. Um das städtebauliche Ziel der moderaten Nachverdichtung (Wohnnutzung) in innenstadtnahen Lagen weiter zu verfolgen, stimmten der Eigentümer und die Stadt ab, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2013 im Bau- und Planungsausschuss gefasst.

Der Eigentümer entwickelte daraufhin eine Bebauungsvariante, die den Erhalt der historischen Bausubstanz bzw. Teile davon einschließt. Diese Planungsvariante wurde in der Sitzung des Bau – und Planungsausschusses vom 17.04.2013 vorgestellt.

Vor Fortführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens muss nun zunächst der Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E-Plan) des Vorhabenträgers vorliegen und abgestimmt sein. Die Grundlage für diesen V + E-Plan soll die vorliegende städtebauliche Konzeption sein.

Für den Bereich des so genannten „Villenviertel“ und der darin inbegriffenen Manhagener Allee existieren zwei Satzungen: die Erhaltungssatzung (§ 172 Baugesetzbuch - BauGB) sowie die Gestaltungssatzung (§ 84 Landesbauordnung). Abweichungen von der Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung (LBO) sind zulässig.

Der hier zu beratende Bebauungsvorschlag sieht vor, den historischen Kern beider Gebäude zu erhalten und seitlich bzw. rückseitig baulich zur ergänzen. Die beiden Riegelgebäude bilden einen Hof, der sich nach hinten öffnet. Die Erschließung ist über zwei Treppenhäuser im straßenseitigen Teil der Anlage sowie über Laubengänge im hinteren Bereich angedacht.

Die Neubebauung soll mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die Neubebauung im hinteren Bereich der Manhagener Allee 54 würde das Bestandsgebäude etwas überragen, was bezüglich des Gesamtbildes im Straßenverlauf keine negativen Auswirkungen hat.

Aufgrund des nach hinten abfallenden Geländes ragt das Untergeschoss an der hinteren Gebäudekante ca. 1,50 m aus dem Erdreich heraus. Dies schafft Spielraum für andere Nutzungen neben Keller oder Tiefgarage.

Folgende Aspekte der Planung müssten Teil der zukünftigen Bebauung sein, damit das Konzept für den Vorhabenträger umsetzbar wäre:

- Die rückwärtige Bebauung des Gebäudes Nr. 54 ist höher als die Vorderbebauung (Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig).
- Es ist noch offen, wie viel Substanz der historischen Bestandsgebäude tatsächlich zu erhalten sind. Dabei ist klar: Mindestens die Fassaden sollen erhalten bleiben. Grundlage ist hier die Erhaltungssatzung nach BauGB.
- Die giebelständigen Teile der straßenseitigen Neubaufassade sollte wie in den Bestandsgebäuden mehr als 1 m herausstehen dürfen (Die Gestaltungssatzung sieht hier maximal 1 m vor – Befreiung notwendig).
- Das Grundstück wird fast vollständig unterbaut für die Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume.

Gemäß § 71 LBO sind Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung zulässig. Die beschriebenen Abweichungen erfüllen die Anforderungen nach § 72 (1) LBO i.V. mit § 3 (2) LBO, daher kann den Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass bei der Planung die Vorgaben der BauNVO – hier insbesondere § 17 „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ – eingehalten werden müssen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Kataster Bestand-Planung
- Anlage 2: Ansichten, Schnitte
- Anlage 3: Grundrisse