

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2013/071</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 06.08.2013	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

### Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 "Manhagener Allee 54, 56"**  
**- Zustimmung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	21.08.2013	
Umweltausschuss	11.09.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2013	

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

### Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet Manhagener Allee 54, 56 (Flur 16, Flurstücke 348, 349, 350, 351) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 95 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ wird zugestimmt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4, Abs. 1 BauGB) soll schriftlich oder in Form eines Scoping-Termins erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt werden.

### Sachverhalt:

Die Grundstücke des Geltungsbereichs (Manhagener Allee 54 und 56 → siehe Anlage 5) wurden nach Aufgabe der ehemaligen Nutzungen (Krankenhaus und Rettungswache) an eine Entwicklungsgesellschaft (Vorhabenträger) verkauft.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Ahrensburger Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete.

Ein Antrag auf Abbruch aller bestehenden baulichen Anlagen durch den Vorhabenträger wurde mit Verweis auf die einzuhaltenden Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Da die Stadt Ahrensburg aber auch das übergeordnete Ziel verfolgt, Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich kurz- bis mittelfristig herzustellen (der Innenentwicklung ist gegenüber der Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsändern Vorrang einzuräumen – ISEK 2010), erfolgte deshalb ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Bauleitplanung im Januar 2013 (**siehe Anlage 2**). Ziel hierbei war und ist: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Hierfür besitzt der Planbereich eine hervorragende Lage – in fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Ahrensburg, das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten über die Manhagener Allee erreichbar. Diese innerörtliche „Entwicklungsmaßnahme“ ist nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“) nicht genehmigungsfähig, und bedarf daher eines Bebauungsplanes als Grundlage zur Erteilung von Baugenehmigungen.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss vom Januar 2013 zeigte zum damaligen Zeitpunkt nicht den kompletten, aktuellen Geltungsbereich auf, der sich nunmehr im weiteren Planungsprozess weiter konkretisiert hat. Durch die bisherigen Diskussionen der Planungsbeteiligten wird weiter empfohlen, dass der Bebauungsplan Nr. 95 als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und unter Anwendung des sogenannten „beschleunigten Verfahrens“ aufgestellt werden soll. Entsprechend ist der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 neu zu fassen – nunmehr mit aktuell richtigem Geltungsbereich und unter Verweis auf die Anwendung des § 13 a BauGB und nachfolgend bekanntzumachen.

Im Wissen über die rechtlichen Auswirkungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Ablehnung des Abbruchartrages und Einhaltung der Satzungsregelungen, insbesondere die Gewährleistung des Erhalts oder Teilerhalts der historischen Villenbebauung) wurde nachfolgend vom Vorhabenträger zwei hochbauliche Varianten (Vorkonzepte zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Satteldachvariante und Flachdachvariante) vorgelegt. Dieses sah Folgendes vor (Auszüge aus der Beschlussvorlage 2013/055):

*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 Gelän-*

*des 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.*

Im Weiteren wurde hierzu durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 08.05.2013 folgendes beschlossen:

- *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.*

Im Rahmen der kommunalpolitischen Diskussion wurde zusätzlich folgendes beschlossen:

*Von den in den Anlagen zur Vorlage dargestellten beiden Varianten wird die so genannte Variante 1 „Satteldach“ bevorzugt; sie soll als alleinige Grundlage im weiteren Verfahren dienen.*

*Der Ausschuss stimmt der Größenordnung nach Art und Umfang der baulichen Nutzung wie im Vorentwurf der Vorlage dargestellt zu. Ziel dieser Ergänzung ist, dem Projektentwickler eine Sicherheit für die weitere, aufwendigere Planungsphase zu bieten.*

Weitergehende bautechnische Untersuchungen, insbesondere zur Statik, zur Standsicherheit und zur bestehenden Ausgestaltung der baulichen Substanz durch das Ingenieurbüro Gladigau & Schmahlfeldt, Bad Oldesloe, ergeben nun folgende aktuelle fachgutachterliche Beurteilung der historischen Gebäudesubstanz (**siehe Anlage 3**). Das abschließende Fazit und die Handlungsempfehlungen lauten wie folgt:

*In Hinblick auf die oben beschriebenen erforderlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen ist ein weitgehender Rückbau der Bestandsgebäude bis auf die zu erhaltenden straßenseitigen Fassaden zu empfehlen. Aufgrund der Vor- und Rücksprünge im Bestand ist beim Gebäude Nr. 56 die Fassade auf einer Tiefe von bis zu ca. zwei Metern zu erhalten. Bei Gebäude Nr. 54 wird sich der Erhalt auf die Fassade selbst und ggf. Teile der Wand in Richtung des Nachbargrundstücks Nr. 52 beschränken.*

*Dieses Vorgehen führt erfahrungsgemäß zu einer nachhaltigeren Bauweise. Die Erfüllung der heutigen Anforderungen im Bereich Standsicherheit, Schallschutz, Wärme- und Brandschutz sind mit vertretbarem Aufwand vor dem Hintergrund der zukünftigen Wohnnutzung in mehreren Nutzungseinheiten anders kaum darstellbar.*

*Der Erhalt der Fassaden ist durch den Einsatz von Hilfsabsteifungen technisch zu lösen. Im Schutze dieser Hilfsgerüste können die Bestandsgebäude bis auf die Fassaden zurückgebaut und neu errichtet werden, sodass das straßenseitige Erscheinungsbild der Gebäude erhalten bleibt.*

*In Kombination mit den neu zu errichtenden Baukörpern entstehen zeitgemäße und den heutigen Anforderungen entsprechende innerstädtische Wohnnutzungen unter Wahrung der vorhandenen klassischen Gesamtsituation entlang der Manhagener Allee.*

Aufgrund dieser gutachterlichen Bewertung und Stellungnahme legte der Vorhabenträger ein neues Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans (Juli 2013) vor (**siehe Anlage 1**).

Zentrales Element des neuen Konzepts zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist nunmehr die Erhaltung der beiden historischen Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56. Ebenso wurden die bisherigen Maßgaben der kommunalpolitischen Beschlusslagen eingehalten – v.a. wurde der dritte (neue) giebelständig an der Straße stehende Gebäudeteil mit einem Steildach versehen.

Insbesondere die straßenseitige Fassadenabwicklung unter Betonung der drei giebelständigen „Einzelbaukörper“ entsprechen der baulich-historischen Struktur der Villenbebauung und fügen sich im Übrigen harmonisch in den typischen Stadtraum der Manhagener Allee ein.

Die sonstigen Baustrukturen (Nutzungsverteilung, Tiefgarage, Erschließungssystem, Maß der baulichen dichte weitere Ausgestaltungen etc.) entsprechen den bereits vorgelegten Vorentwürfen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß der Beschlusslage (Beschlussvorlage 2013/055): „*Der Ausschuss stimmt der Größenordnung nach Art und Umfang der baulichen Nutzung wie im Vorentwurf der Vorlage dargestellt zu*“, kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere (u. a. aufgrund der notwendigen Dimension des Tiefgaragengeschosses) die GRZ als Höchstmaß (bei einem allgemeinen Wohngebiet 0,4) geringfügig überschritten wird.

Hier sollte ggf. auf § 17 Abs. 3 BauNVO zurückgegriffen werden, der besagt, dass in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren (und dies ist hier der Fall), die Obergrenzen der GRZ überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern (dies sind insbesondere: Innenverdichtung vor Außenentwicklung) und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der zentralen stadtgestalterischen Aspekte für die Überplanung des ehemaligen Klinikgeländes und aufgrund der Bedeutung für die Gestaltung des öffentlichen Raums wird vorgeschlagen, insbesondere die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dennoch durchzuführen, da nur eine transparente und offene Darstellung des Vorhabens ermöglicht, alle wesentlichen privaten und öffentlichen Belange frühzeitig in die Planung einzustellen.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Aktuelles Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Juli 2013
- Anlage 2: Beschlussvorlage 2012/182 – bisheriger Aufstellungsbeschluss
- Anlage 3: Stellungnahme zur Standsicherheit der Bestandsbauten ehemalige Rettungswache Manhagener Allee Nr. 54 und ehemalige Klinik Manhagener Al-

lee Nr. 56 vom 28.06.2013

Anlage 4: Fotodokumentation – Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56

Anlage 5: Geltungsbereich