

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/068
öffentlich		
Datum 02.06.2014	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Schickel

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 "Manhagener Allee 54 und 56"
- Entwurfsbeschluss
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	18.06.2014	
Umweltausschuss	07.06.2014	

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

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56 (Flur 16, Flurstücke 348, 349, 350, 351)“ und die Begründung zum Entwurf werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „Manhagener Allee 54 und 56 (Flur 16, Flurstücke 348, 349, 350, 351)“ sowie die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu benachrichtigen.
- Der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.
- Dem aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für die Grundstücke Manhagener Allee 54, 56 wird zugestimmt.
- Dem Vorschlag der Verwaltung, von einzelnen Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete aus dem November 2008 zu befreien, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Zentrale städtebauliche Ziele:

Die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum durch Nachverdichtung ist ein übergeordnetes Ziel der Baugesetzgebung auf Bundesebene, der Raumplanung als auch des 2011 beschlossenen ISEK. Der Innenentwicklung ist gegenüber der Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern der Vorrang einzuräumen. Ziel dieser städtebaulichen Planung ist daher u. a. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter der Berücksichtigung der Ziele der Ortssatzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen Ahrensburger Villengebiete. Der Plangeltungsbereich bietet hierfür optimale Voraussetzungen, da sich dieser in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Ahrensburg sowie in zentraler Lage der Innenstadt befindet.

Aufstellungsbeschluss und gewähltes Planungsinstrument:

Bereits im Januar 2013 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Manhagener Alle 54 und 56“ beschlossen. Im August 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Alle 54 und 56“ neu gefasst, da sich der Geltungsbereich im Planungsprozess konkretisiert und geändert hat.

Somit wird das herzustellende Planrecht nicht allein durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern insbesondere auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Texterläuterungen bestimmt (der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Weiterhin wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufzustellen.

Um den Voraussetzungen des § 12 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ planungsrechtlich zu genügen, wurde ferner gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bisheriger Projektverlauf und weitere Beschlusslagen:

Die Grundstücke Manhagener Allee 54 und 56 wurden nach Aufgabe der ehemaligen Nutzungen als Krankenhaus und Rettungswache an eine Entwicklungsgesellschaft verkauft.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete. Somit ist u. a. sicherzustellen, dass sich die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widersprechen.

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

Auf Grundlage des statischen Fachgutachtens des Ingenieurbüros Gladigau & Schmahlfeldt, Bad Oldesloe, vom 28.06.2013 (**Anlage 8**) wurde durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 21.08.2013 beschlossen, der gutachterlichen Empfehlung zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zu folgen: Die Bestandsgebäude sollen bis auf die Fassaden (die erhalten werden) zurückgebaut und neu errichtet werden, so dass das straßenseitige, gründerzeitlich geprägte Erscheinungsbild der Gebäude erhalten bleibt.

Im Wissen über die rechtlichen Auswirkungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Ablehnung des Abbruchartrages und Einhaltung der Satzungsregelungen, insbesondere die Sicherstellung des Erhalts oder Teilerhalts der historischen Villenbebauung) wurden nachfolgend vom Vorhabenträger 2 hochbauliche Varianten (Vorkonzepte zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Satteldach – Variante und Flachdach – Variante) vorgelegt. Diese sahen Folgendes vor.

Auszüge aus der Beschlussvorlage Nr. 2013/055 aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.05.2013:

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 2 Treppenhäuser im straßenseitigen Teil der Anlage sowie über Laubengänge im hinteren Bereich angedacht. Die Neubebauung soll mit 2 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.

Im Rahmen der kommunalpolitischen Diskussion wurde in der gleichen Sitzung beschlossen, das die so genannte Variante 1 „Satteldach“ als alleinige Grundlage im weiteren Verfahren dient. Insbesondere wurde auch die Größenordnung der Gesamtbebauung des Grundstücks, wie aus den Konzeptskizzen hervorging, beschlossen:

- ***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.***

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 max. 1 m vor – Befreiung notwendig).***
- ***Das Grundstück wird fast vollständig unterbaut für die Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume.***

Weitere notwendige Befreiungen von Regelungen des Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden erforderlich für:

- ***Die vorgesehenen Flachdächer der Neubebauungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.***
- ***Untergeordnete Bauteile der Treppenhäuser aus Glas und mit Flachdach im zurückgesetzten Bereich zwischen den straßenseitigen Stadtvillen***

Zum Stand des Aufstellungsverfahrens:

Obwohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund des gewählten Planungsinstrumentes „Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sowie des zur Anwendung kommenden „beschleunigten Verfahrens“ rechtlich nicht notwendig war, wurde diese dennoch durchgeführt. Hiermit wurde dem Beschluss der Vorlage Nr. 2013/071 Folge geleistet.

Am 31.10.2013 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unter Teilnahme von 8 Bürgerinnen und Bürgern im Rathaus der Stadt Ahrensburg statt (**Anlage 5**). Die anwesenden Bürgerinnen und Bürgern brachten ihre Einwände hinsichtlich einer zu starken Verdichtung vor. Zum Vorentwurf gingen ebenfalls entsprechende schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Vom 10.12.2013 bis 10.01.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Behörden, die eine Stellungnahme abgaben, begrüßten weitgehend die Nachverdichtung in zentraler Innenstadtlage.

In der **Anlage 6** erfolgt eine Information über die durch die bislang eingegangenen Stellungnahmen hervorgebrachten Belange.

Des Weiteren wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Alle weiteren fachlich notwendigen Fachgutachten (u. a. Baumbilanzierung/Baumbewertung, Boden, Lärm, Schatten und Belichtung, Verkehr, Statik, Artenschutz, Müllkonzept und Gestaltung der Außenanlagen) wurden vom Vorhabenträger beauftragt und in die Planung eingestellt (**siehe Anlagen**).

Im nächsten Schritt soll nunmehr der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und mit allen notwendigen Unterlagen zur Beteiligung offengelegt und an die Behörden verschickt werden.

Beschreibung des Vorhabens, Grundzüge der Bauleitplanung und Umgang mit den bisher vorgebrachten Bedenken:

Das im Aufstellungsbeschluss im August 2013 aufgezeigte skizzenhafte Vorhabenkonzept wurde im bisherigen Planungsprozess seitens des Vorhabenträgers weiter konkretisiert.

Zentrales Element des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Erhaltung der beiden historischen Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56 – das 3. (neue) an der Straße stehende Gebäude (ebenfalls ausformuliert als asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ) wurde mit einem Steildach versehen.

Insbesondere die straßenseitige Fassadenabwicklung unter Betonung der 3 „Einzelbaukörper“ entspricht der baulich-historischen Struktur der historischen Villenbebauung und fügt sich harmonisch in das typische stadträumliche und städtebauliche Erscheinungsbild des in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung festgelegten Ensemblebereichs an der Manhagener Allee ein.

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

Gemäß der Beschlusslage (Beschlussvorlage Nr. 2013/055):

„Der Ausschuss stimmt der Größenordnung nach Art und Umfang der baulichen Nutzung wie im Vorentwurf der Vorlage dargestellt zu.“

wurde nunmehr (nach genauer Bilanzierung) im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt, dass das allgemein vorgesehene Höchstmaß der GRZ (Grundflächenzahl) für Allgemeine Wohngebiete um 0,05 überschritten werden darf (statt 0,4 nunmehr 0,45). Rechtsgrundlage hierfür ist § 17 Abs. 2 BauNVO: „Die Obergrenzen (u. a. der GRZ) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Städtebaulich begründet wird dies durch das übergeordnete Ziel der Stadt Ahrensburg, Innenverdichtungsmaßnahmen an den wenigen Standortmöglichkeiten im bestimmten städtebaulich relevanten Maß umzusetzen. Durch die vorgelegten Fachgutachten (insbesondere der Schattenstudien (**vgl. Anlage 7**)) wird darüber hinaus belegt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen sind (der vorgesehene Versiegelungsgrad, der durch das Vorhaben verursacht wird, entspricht dem Versiegelungsgrad der Bestandssituation). Insgesamt entspricht die Gesamtmaßnahme damit auch den Grundsätzen des Baugesetzbuches in § 1 des Baugesetzbuches: „die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Aufgrund der notwendigen Dimensionierung des Tiefgaragengeschosses wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ (aufgrund von weiteren versiegelten Flächen, Unterbauungen des Grundstücks; Nebenanlagen etc.) auf bis zu 0,7 als zulässig festgesetzt.

Des Weiteren sind, um die Einblickmöglichkeiten in das nördlichen Nachbargrundstück zu mindern, dauerhaft begrünte Sichtschutzelemente vor den Eingangstürbereichen an der Außenseite der Laubengänge anzubringen.

Notwendige Befreiungen von den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiet vom November 2008:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 liegt komplett im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete aus dem November 2008. Die beiden Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56 sind darüber hinaus im Rahmen der Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auch Teil eines festgelegten Ensemblebereiches (Bereiche von „asymmetrischen Giebel-Traufen-Typen“).

Insoweit sind die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bei der weiteren Entwicklung des Bereichs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 95 grundsätzlich anzuwenden und zu berücksichtigen. Sich widersprechende Regelungen der beiden Satzungen sind hierbei jedoch nicht zulässig. Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind der angestrebten baulichen Neuentwicklung - festgelegt durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne - durch Befreiungen anzupassen (**vgl. auch Anlage 14**).

Da die grundsätzlichen Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Sicherung des historischen, vom öffentlichen Raum erlebbaren Ortsbildes und Gewährleistung der Stadtvillen – Architektur bzw. des Ensemblebereiches der „asymmetrischen Giebel-Traufen-Typen) durch das neue Vorhaben nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt und wiederhergestellt werden, wird vorgeschlagen von folgenden Festsetzungen der Satzung zu befreien:

„§ 6 – Asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansardendachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäuelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.“

und ursächlich damit im Zusammenhang

„§ 5 – Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen des Teils B – Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen. Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 10 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs gem. den Vorgaben der §§ 6 bis 10 dieser Satzung wieder zu errichten.“

sowie

„§ 11 – Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in zweiter Reihe) dürfen die bauliche Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten“.

Dies ermöglicht:

- Eine größere bauliche Höhenentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Vergleich zu den straßenseitigen Hauptgebäuden,
- die bauliche Umsetzung von Flachdächern auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen und bei den zurückversetzten Treppenhäusern zwischen den Stadtvillen,
- geänderte Ausgestaltung des historischen Elements der „Giebel-/Erkerformationen“ bei den straßenseitigen Stadtvillen, die nunmehr mehr als 1,00 m aus der Gebäudeflucht der Trauffassade herausrücken können.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008:

„§ 18 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.“

Die sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 sowie die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete aus dem November 2008 bleiben hiervon unberührt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung – Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95
- Anlage 2: Entwurf der Textfestsetzungen
- Anlage 3: Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 inklusive Umweltbericht
- Anlage 4: Aktuelle Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes inklusive Gestaltungsplan der Außenanlagen
- Anlage 5: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 31.10.2013
- Anlage 6: Zusammenfassung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
- Anlage 7: Büro Claussen – Segelke stadtplaner, „Verschattungsstudie; Vorhaben: Wohnen in der Manhagener Allee 54 bis 56“ vom 03.12.2013
- Anlage 8: Büro Gladigau & Schmahlfeldt, Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen, „13103 – Wohnbebauung Manhagener Allee 56 in 22926 Ahrensburg; hier: Stellungnahme zur Standicherheit der Bestandsbauten ehemalige Rettungswache Manhagener Allee Nr. 54 und ehemalige Klinik Manhagener Allee Nr. 56“ vom 28.06.2013
- Anlage 9: Büro Landschaftsarchitektur+, F. Holzapfel – Herziger, Baumbewertung – Baumbilanzierung: Plandarstellung und Liste Bestandsbäume vom 30.01.2014
- Anlage 10: D + p dänekamp und partner, „Verkehrsgutachten Manhagener Allee“ vom 26.08.2013
- Anlage 11: Lärmkontor GmbH, „Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan BV Manhagener Allee 54 bis 56 in Ahrensburg“ vom 30.08.2013
- Anlage 12: Ingeos, Ingenieurgeologischer Service, „Geotechnischer Bericht – BV Neubau Mehrfamilienhäuser mit Keller und Tiefgarage Manhagener Allee 54 bis 56, 22926 Ahrensburg, Flurstücke 349, 350, 351“ vom 04.09.2013
- Anlage 13: leguan planungsbüro, „Stadt Ahrensburg, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 – Manhagener Allee 54, 56 – gutachterliche Stellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG“ vom 28.04.2014
- Anlage 14: Büro STADT RAUM PLAN, Befreiungen von den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 21.05.2014