

## Stadt Ahrensburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 95

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

### Protokoll

Erstellt am 14.11.2013

#### Vorbemerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer „Bürgerinformationsveranstaltung“ am 31.10.2013 von 20.00 Uhr bis ca. 21.00 Uhr im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg durchgeführt.

#### Von Seiten der Verwaltung waren anwesend:

- Frau Andrea Becker, Fachdienstleiterin IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Frau Annette Kirchgeorg, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Frau Juliette Schickel, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Herr Andreas Schneider, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht

#### Sowie die für die Planungen beauftragten Fachingenieure:

- Herr Hans-Rainer Bielfeldt, Landschaftsplanung Bielfeldt – Berg
- Herr Bernd Schürmann, Büro STADT RAUM ● PLAN

Insgesamt anwesend waren 8 Bürgerinnen und Bürger.

Es wurde festgelegt, dass Frau Becker die Begrüßung vornimmt, Frau Schickel Ausführungen zum Aufstellungsverfahren nach BauGB (Baugesetzbuch) darstellt und nachfolgend Herr Schürmann anhand einer Präsentation (die Anlage zu diesem Protokoll wird) wesentliche Inhalte und Ziele und Zwecke der Planung aufzeigt und erläutert.

Danach erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen zu stellen und ggf. Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten vorzubringen.

#### 1. Begrüßung und Vorstellung (Frau Becker)

- Begrüßung der Anwesenden
- Vorstellung der Vertreter der Stadt sowie der Fachbüros

2. Grundsätze des Aufstellungsverfahrens nach BauGB (Frau Schickel)
  - Erläuterungen zum Aufstellungsverfahren, u.a. zu den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit (u.a. in der heutigen Veranstaltung und durch die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt).
  
3. Vorstellung der Planinhalte - Präsentation (Herr Schürmann)
  - Der Plangeltungsbereich umfasst die ehemals durch das Krankenhaus und die Rettungswache genutzten Grundstücke an der Manhagener Allee.
  - Lagegunst des Bereichs durch fußläufige Nähe zur Innenstadt.
  - Der Bereich ist Teil der gründerzeitlichen Entwicklungsphase der Ahrensburger Villengebiete und somit historisch geprägt – dies gilt auch für die (tlw. durch die o.g. Nutzungen überformten) Gebäude und hier insbesondere für die raumwirksamen Fassaden, die von der Manhagener Allee gesehen werden können.
  - Die beiden Gebäude befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete, sind als schützenswerte Einzelgebäude dokumentiert und sind auch Teil eines Ensemblebereiches an der Manhagener Allee, das durch die Abfolge mehrerer ähnlicher gründerzeitlicher Gebäude geprägt ist.
  - Durch die o.g. Satzung konnte ein Abbruch aller baulicher Anlagen nicht genehmigt werden – in weiteren Diskussionen zwischen Vorhabenträger und Verwaltung wurde dann festgelegt, dass insbesondere die gründerzeitlichen Fassaden (als öffentlichkeitswirksames städtebauliches Element) erhalten bleiben bzw. in Teilen wiederhergestellt müssen.
  - Typische funktionale Gebäudeteile des Krankenhauses und der Rettungswache (jüngeren Datums) können jedoch durch neue bauliche Anlagen ersetzt werden.
  - Vorgesehen sind daher (unter Erhalt bzw. Teil - Wiederherstellung der gründerzeitlichen Fassaden) drei Gebäudetrakte (in Villen – Architektursprache und in der Ausformulierung als drei Einzelgebäude erlebbar) direkt an der Manhagener Allee sowie zwei in die Tiefe des Grundstücks ragende Gebäuderiegel.
  - Als Nutzungen sind vornehmlich Wohnungen (ca. 30) vorgesehen. In den Bereichen direkt an der Manhagener Allee können jedoch auch Nichtwohnnutzungen (insbesondere freie Berufe) ihren Standort finden.
  - Es folgen differenzierte Ausführungen zur Baumasse, Geschossigkeit, Errichtung und Zufahrten zu einer notwendigen Tiefgarage etc. – vgl. Anlage „Präsentation“

4. Nach der Vorstellung der Planinhalte und der Ziele und Zwecke der Planung, werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten Anregungen und Hinweise zu geben oder Fragen zu stellen. Die Antworten sowie zusätzliche ergänzende Hinweise der Verwaltung bzw. der Planer im Sinne der Abwägung sind nachfolgend kursiv gesetzt:

Ragt die Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich über die Geländeoberfläche hinaus?

*Ja. Das Gelände fällt in den hinteren Grundstücksbereichen ab, daher wird hier die „Einhausung“ der Tiefgarage zu sehen sein. Aufgrund der bisherigen Grobkonzeption können zurzeit jedoch noch keine genauen Angaben über die Höhe gemacht werden. Da parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch verbindliche Vorhabenpläne erstellt werden müssen, können Maßangaben zu einem späteren Zeitpunkt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 abs. 2 BauGB) erfolgen. Jedoch wird auch die Tiefgarage hier die einzuhaltenden Abstandsflächen einhalten und somit nicht zu nahe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegen. Bis auf die zu erhaltenden Bereiche der historischen Fassaden werden ansonsten die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung (LBO) ebenfalls eingehalten werden.*

Kann die vorgestellte Präsentation eingesehen werden?

*Ja.*

Welche Nutzungen bzw. Nutzungsformen (Miete, Eigentumswohnungen etc.) beabsichtigt der Vorhabenträger? Wie ist der Kontakt zustande gekommen?

*Angaben zu bestimmten Wohnformen (Eigentum, Miete etc.) können zurzeit noch nicht gemacht werden. Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung des Krankenhauses und der Rettungswache und des damit verbundenen Leerstandes verblieb ein größeres Grundstück mit großer Lagegunst im zentralen Bereich Ahrensburgs. Diese Situation ist somit prädestiniert für eine Nachverdichtung im Innenbereich – dies entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Stadt Ahrensburg. Aufgrund des Erwerbs der Grundstücke durch den Vorhabenträger wurden dann diese Zielvorstellungen (insbesondere Verdichtung im Sinne eines zusätzlichen Angebotes von Wohnraum in der Innenstadt) für die weitere Entwicklung des Bereichs besprochen.*

Die in die Tiefe des Grundstücks ragenden Gebäuderiegel werden insbesondere das nördlich gelegene Nachbargrundstück übermäßig verschatten (Stellungnahme der Eigentümerin).

*Nachverdichtung im Innenbereich geht einerseits in die Fläche und andererseits in die Höhe. Zwingenderweise sind damit zusätzliche Verschattungen oder zusätzli-*

*che Einblickmöglichkeiten in benachbarte Grundstücksbereiche verbunden. Dies wird im weiteren Aufstellungsverfahren durch sogenannte Verschattungsstudien untersucht werden, die klar stellen inwieweit Freibereiche oder sonstige Bereiche zusätzlich im Vergleich zum Bestand verschattet werden. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht jedoch grundsätzlich einer innerstädtischen, verträglichen Bebauung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung. Hier müssen dann die privaten Belange (Schutz vor zusätzlicher Verschattung und Einblicknahme) mit den öffentlichen Belangen (Nachverdichtung im Innenbereich) gerecht gegeneinander abgewogen werden, wobei jedoch grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein müssen.*

Entspricht das vorgeschlagene Baukonzept den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung?

*Die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht höher als das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses, jedoch höher als das Gebäude der Rettungswache. Das Gebäude der Rettungswache fällt im gesamten Ensemblebereich jedoch durch eine merkbar geringere Höhenentwicklung auf (vgl. Anlage Präsentation). Sonstige Satzungsziele (insbesondere zur Ausgestaltung des dritten neuen öffentlichkeitswirksamen Bauköpers an der Manhagener Allee) werden eingehalten.*

Nachverdichtung und Erhalt der historischen Gebäudesubstanz, insbesondere die Vermeidung eines längeren Leerstands werden grundsätzlich positiv beurteilt. Jedoch erscheint die bauliche Höhenentwicklung über nahezu „4 Geschosse“ als zu dicht bzw. zu hoch und dies auch insbesondere bzgl. der Auswirkungen für angrenzende Grundstücke in rückwärtigen Bereichen (Einblicknahme). Insoweit handelt es sich hier nicht um eine „moderate“ bauliche Entwicklung und sollte nochmals überdacht werden.

*„Moderat“ ist kein Planungsbegriff und im weitesten Sinne auch nicht definiert. Die zukünftige Bebauung in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung unterliegt hier dem Spannungsfeld zwischen angestrebter sinnvoller Nachverdichtung im Innenbereich als öffentlicher Belang und den Interessen der benachbarten Grundeigentümer und Nutzer (Schutz vor Verschattung und Einblicknahme) als privater Belang. Hier muss die Kommunalpolitik im Rahmen einer gerechten Abwägung zwischen allen privaten und öffentlichen Belangen letztendlich entscheiden. Hierzu sollte entsprechendes „Abwägungsmaterial“ erstellt werden, also u.a. Verschattungsstudien und ggf. auch sonstige Darstellungen wie Perspektiven oder Modelle. Im übrigen wird darauf verwiesen, dass der Bundesgesetzgeber die Obergrenzen der baulichen Dichte in Baugebieten (insbesondere aufgrund der angestrebten Verdichtung im Innenbereich) flexibilisiert hat – auch auf gesetzgeberischer Ebene wird hier das Ziel verfolgt, durchaus der Innenverdichtung den Vorrang einzuräumen (soweit ge-*

*sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und Belange der Umwelt berücksichtigt werden).*

Die Anzahl der angestrebten Wohneinheiten beträgt 30?

*Die bisherige Grobkonzeption geht bisher von ca. 30 Wohneinheiten aus. Dies kann sich jedoch im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung natürlich noch ändern. Da parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch verbindliche Vorhabenpläne erstellt werden müssen, können verbindliche Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten zu einem späteren Zeitpunkt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgen.*

Ist das hintere Gebäude höher als der Bestand an der Manhagener Allee?

*Der Baukörper des ehemaligen Krankenhauses ist merkbar höher als die neuen baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dies gilt nicht für das Gebäude der ehemaligen Rettungswache – hier sind die rückwärtigen neuen Gebäudetrakte höher, werden das Erscheinungsbild hin zur Manhagener Allee (aufgrund der bisher vorgesehenen transparenten Materialien – verglaste Treppenhäuser etc. ) und damit auch die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht nachhaltig negativ beeinflussen.*

Das Bebauungskonzept („viergeschossig“) erscheint zu dicht und zu hoch!

*S.o. Ergänzende Untersuchungen (Schattenstudien etc.) werden im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung erstellt und dienen dann auch als Grundlage für die Kommunalpolitik gerecht zwischen den öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen zu können.*

Wann können schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden?

*Jederzeit. Auch dieses Protokoll, wie auch jede sonstige Stellungnahme wird Teil der Unterlagen für die Beschlussfassungen der Kommunalpolitik.*

Wie geht das Aufstellungsverfahren weiter?

*Nach der heutigen erstmaligen Darstellung der „Nachbarbelange“ muss die Planung unter Berücksichtigung aller Belange weiter optimiert werden. Nächster großer Schritt ist dann die Beschlussfassung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.*

Wie erfährt man, wann die Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt wird?

*Durch die Veröffentlichungen in Zeitung und Internet ([www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de)) sowie durch Aushang im Foyer des Rathauses oder durch direkte Nachfrage beim Fachdienst Planung.*

Sind die Protokolle auch online einsehbar?

*Ja, soweit diese als Teil der Bebauungsplan-Dokumente durch die Kommunalpolitik beschlossen sind. Dies gilt auch für sonstige Unterlagen, wie Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründungen und Fachgutachten.*

Die Aufgabe besteht einerseits darin, zumindest die gründerzeitlichen Fassaden zu erhalten und andererseits zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig dürfen hier die Bürgerinnen und Bürger Stellung zur Planung beziehen, die ggf. die weitere Entwicklung verzögert. Dadurch kann die bauliche Substanz der gründerzeitlichen Fassaden noch mehr beeinträchtigt werden! Was passiert, wenn die Fassaden (durch Sanierungsverzögerungen) tatsächlich erhebliche Mehrschäden davontragen? Was ist das Ziel bei der Erhaltung der Fassaden, falls erhebliche Schäden zu sanieren sind?

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist eines der zentralen Beteiligungsverfahren, die durch die Bundesgesetzgebung (zur Gewährleistung eines demokratischen Aufstellungsverfahrens) vorgeschrieben ist. Insoweit wird hier durch den Gesetzgeber vorgegeben, die Einholung der privaten Belange (als Teil der Einstellung des notwendigen Abwägungsmaterials) zwingend und ausnahmslos durchzuführen. Falls dies zur Verzögerungen bei vorgesehenen Baumaßnahmen führt, so ist dies hinzunehmen, auch dann, wenn bestehende bauliche Anlagen oder Teile davon dadurch beeinträchtigt werden könnten. Im Übrigen können Sicherungsmaßnahmen an den gründerzeitlichen Fassaden durchaus auch während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erfolgen. Die Fassaden sind teilweise durch funktionale Veränderungen (Krankenhausnutzung) in ihrer Gestaltqualität merkbar bis erheblich gestört, dies ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu beheben – Vorbild der anzustrebenden Fassadengestalt sind die historischen Bauzeichnungen und Fotos des historischen Ausflugslokals „Fasanenhofs“. Im Übrigen handelt es sich beim Aufstellungsverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der durch detaillierte Vorhabendarstellungen ergänzt wird. Insoweit wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch öffentlich über die Fassadengestalt diskutiert werden. Des Weiteren muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichten, das Vorhaben entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Vorhabenplanung (inkl. der aufgezeigten und festgelegten Fassadengestaltung) umzusetzen.*

Wurde der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Vorhabenträger aktiv wurde?

*Nein. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bedarf immer eines Vorhabenträgers.*

Warum nimmt der Vorhabenträger nicht an dieser Veranstaltung teil?

*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist ein öffentliches Beteiligungsverfahren und durch die Stadt Ahrensburg bzw. der Verwaltung durchzuführen. Auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Anwesenheit des Vorhabenträgers nicht vorgeschrieben.*

Gab es im bisherigen Aufstellungsverfahren einen Wechsel des Vorhabenträgers?

*Nein.*

Konnte der Vorhabenträger bereits zum Beginn der Planungen davon ausgehen, dass die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen wird?

*Nein. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs durch den Vorhabenträger gab es keine Zusage der Stadt bzgl. der Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans. Im Übrigen gibt es keinen Rechtsanspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Gemeinde hat Bauleitpläne ausschließlich aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).*

Bisherige Maßnahmen (Teilabbruch?, Entrümpelung etc.) auf dem Grundstück erfolgten tlw. sonntags und auch mit intensiven Lärmbelastigungen!

*Dies betrifft nicht das Aufstellungsverfahren bzw. das Bau- und Planungsrecht.*

*Mögliche Beschwerden sind ggf. dem Ordnungsamt bzw. der Polizei anzuzeigen.*