

Stadt Ahrensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95

Kurze Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kurze Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Kreis Stormarn, vom 08.01.2014

Zustimmung zur städtebaulichen Entwicklung

Auszug aus der Stellungnahme:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 95 sollen z.Zt. ungenutzte und leerstehende Bestandsgebäude (ehemalige Klinik und Rettungswache) in der Manhagener Allee 54-56 in der Nähe der Innenstadt und des Bahnhofs durch Neubau zu Wohnzwecken entwickelt werden. Es sollen ca. 30Wohnungen entstehen. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Es werden damit Innenentwicklungspotenziale aktiviert und eines der drei Ziele des ISEK2010 für das Wohnen in Ahrensburg, „Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip“, in diesem Teilbereich der Stadt eingehalten. Zudem wird der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, umgesetzt.

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg - BadOldesloe. Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einschließlich der Wohnungsmarktbedarfsprognose.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, vom 18.12.2013

Keine Bedenken

Innenministerium, Kampfmittelräumdienst, vom 31.07.2013

Keine Bedenken

AG-29, vom 09.01.2014

Keine Bedenken

BUND, vom 10.01.2014 (per email)

Zustimmung zur städtebaulichen Entwicklung, Forderung nach mehr Baumschutz

Auszug aus der Stellungnahme:

Als Innenverdichtungsmaßnahme im Bestand und Flächenkonversion begrüßt der BUND die Planung. Wir bitten nur um die größtmögliche Schonung des alten Baumbestandes, der nicht nur für die Natur nicht durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen ist, sondern auch zur Prägung des Charakters der Straße beiträgt und somit dem Wohlbefinden der Bewohner dient. Die Stellung der Baukörper und Lage der Tiefgarage sollte so gewählt werden, dass möglichst keine Fällungen nötig sind und auch der Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird. Dass besonderes Augenmerk auch auf den Fledermausbestand gelegt wird, der an alten Gebäuden sicher vorhanden ist, brauche ich vermutlich nicht weiter auszuführen, das ist ja selbstverständlich. Für Klimaschutz und Wohnwert sollte man beim Bau auf ausreichende Fahrradstellplätze achten und Solarthermie auf den Dächern planen und keine Wärmeversorgung durch Pelletheizungen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wäre eine Regenwassernutzungsanlage sinnvoll.

VHH, vom 12.12.2013 (per email)

Keine Bedenken

HVV, vom 02.01.2014 (per email)

Keine Bedenken

IHK, vom 27.12.2013 (per email)

Keine Bedenken

Schleswig-Holstein Netz AG, vom 18.12.2013

Keine Bedenken

Hamburger Wasserwerke, vom 03.01.2014

Keine Bedenken

Nachbargemeinden, incl. FHH

Keine Bedenken

Kurze Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Grundsätzlich wird das Bebauungskonzept der drei straßenseitigen Stadtvillen an der Manhagener Allee und der Abbruch der bisherigen Funktionsgebäude des Krankenhauses begrüßt.

Anregungen und Bedenken werden jedoch gegen die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erhoben.

Zur Bebauungsdichte / Bebauungskonzept im rückwärtigen Grundstücksbereich:

- Keine „moderate“ Verdichtung, zu massiv, zu dicht – keine Erhöhung der Attraktivität des Alleenviertels, Vernichtung des Villenviertels durch „Kompaktbauweise“ der rückwärtigen Bebauung
- Dichtewerte des Krankenhauses werden noch übertroffen – Forderung: keine größere Dichte als die Bestandswerte (Situation Krankenhaus)
- 4 Wohnebenen werden abgelehnt – Forderung nach 3 Wohnebenen. Viergeschossige „reine Wohnbebauung“ wird abgelehnt
- Max. GRZ von 0.4 soll nicht überschritten werden
- Neubebauung (Gebäudevolumen) soll sich an der bisherigen Bebauung orientieren (Einfügungsgebot) – massive Bebauung ohne Bauleitplanung wäre nicht möglich
- Forderung nach einem grundsätzlich anderen Bebauungskonzept – zwei weitere Stadtvillen im rückwärtigen Grundstücksbereich (max. 2 Vollgeschosse)

Zu sonstigen städtebaulichen Aspekten:

- Typische Gartenzonen des Villenviertels werden aufgegeben
- Verstoß gegen die E/G-Satzung – nur 5 Gebäudetypen zulässig – keine Flachdachgebäude, rückwärtige Gebäude dürfen nicht höher sein als die straßenseitigen Gebäude
- Zu wenig Stellplätze in der TG (Schlüssel 1:1) – dadurch vermehrtes Parken im Straßenraum „auf Kosten der Nachbarn“

- Staugefahr durch Einfahren in die TG von der Manhagener Allee
- Wertminderung der Nachbargrundstücke – keine Berücksichtigung der Nachbarinteressen

Aspekte für das direkt nördlich angrenzende Grundstück:

- Erhebliche Verschattung durch nördlichen Wohnriegel
- Umfangreiche und vermehrte Geräuschbelästigung
- Zusätzliche Einblickmöglichkeiten in private Grundstücksflächen
- Wertverlust des benachbarten Grundstücks

Itzehoe, den 26.05.2014

STADT RAUM ● PLAN
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann