

Stadt Ahrensburg

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 95

Befreiungen von den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Vorbemerkung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 liegt komplett im Geltungsbereich der Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom 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, ggf. auch durch Befreiungen (*„§ 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - 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.“*) anzupassen.

Die hierbei notwendigen Abwägungsüberlegungen müssen die nutzungsmäßigen und funktionalen Besonderheiten des Bereiches berücksichtigen.

Die Nutzung und „Ausnutzung“ der Grundstücke ist nachhaltig durch den Standort und Nutzung durch die ehemalige Klinik und der ehemaligen Rettungswache geprägt – sowohl die gründerzeitliche Kernsubstanz der beiden historischen Stadtvillen wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind funktional – baulich überformt und stadträumlich in ihrem Erscheinungsbild wie auch bausubstanziell (in wesentlichen Teilen) deutlich beeinträchtigt.

Insoweit wird hier der städtebaulichen / stadträumlichen und nutzungsmäßigen Neuordnung der kompletten Grundstücksbereiche eine besondere Gewichtung, unter weiterhender (jedoch nicht kompletter) Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie der Erhaltung bzw. Rekonstruktion der beiden bestehenden gründerzeitlichen Fassaden (Manhagener Allee 54 und 56), zugeordnet.

Im Übrigen beabsichtigt die Stadt Ahrensburg auf dem ehemaligen Krankenhausgelände (unter Sicherung und Gewährleistung des historischen Gebäudeensembles) im Rahmen der gesamtstädtisch angestrebten Innenverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hochwertige innerstädtische Wohnformen zu entwickeln.

Um das vorgesehene Bebauungskonzept umzusetzen, muss daher auf § 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Ausnahmen und Befreiungen“ zurückgegriffen werden. Soweit daher Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Satzung gemäß o.g. Voraussetzungen begründet werden können, sind diese auch grundsätzlich zulässig und stellen keinen Widerspruch zur Satzung an sich dar.

Bauliche Höhenentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen:

„§ 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“.

Diese Regelung wird grundsätzlich im Bereich der Stadtvilla Manhagener Allee 56 (ehemaliges Krankenhaus) eingehalten, jedoch nicht im Bereich der Stadtvilla Manhagener Allee 54 (ehemalige Rettungswache).



In der oben dargestellten Fassadenabwicklung ist ersichtlich, dass weitgehend der gesamte gründerzeitliche Ensemblebereich durch eine Zweigeschossigkeit und zusätzlicher Nutzung des Dachgeschosses geprägt ist (dieses bauliche Höhenmotiv wurde im Übrigen auch bei der Konzeption des Neubaus - s. Abb. S.2 Neubau links der Nr. 56 - berücksichtigt).

Das Gebäude der Manhagener Allee Nr. 54 fällt in der Höhenentwicklung (Eingeschossigkeit und zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses) hierbei jedoch deutlich ab. Um hier ein bestimmtes Maß an adäquaten neuen Wohnraum in den rückwärtigen Bereichen zu gewährleisten, wird im Bereich der Manhagener Allee Nr. 54 von der Regelung des § 11 abgesehen. Im Übrigen wurde die Regelung des § 11 getroffen, um hier insbesondere die Raumwirksamkeit und die visuelle Erfahrbarkeit der einzelnen Stadtvillen vom öffentlichen Straßenraum aus (also von der Manhagener Allee aus) nicht zu gefährden. Insbesondere durch den Erhalt der beiden historischen Fassaden sowie des Neubaus einer dritten Stadtvilla (ebenfalls als asymmetrischer Giebel – Traufen – Typ) wird hier der ursprüngliche Villencharakter (Einzelhausbebauung) an der Manhagener Allee wieder hergestellt und gestärkt.

Zulässige Gebäudetypen (und damit indirekt auch zulässige Dachformen) und Lage bzw. Größe der vorzusehenden Giebelformation (asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ):

Durch die weiteren Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind nur bestimmte Gebäudetypen im Geltungsbereich der Satzung bzw. in den definierten Ensemblebereichen zulässig. Aufgrund der festgelegten Ensemblebereiche sind hier (Manhagener Allee 54 und 56) nur asymmetrische Giebel-Traufen-Typen zulässig.

„§ 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ –

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge 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.“

Diese Regelung steht damit ursächlich im Zusammenhang mit § 5 (ersten beiden Absätzen) der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

„§ 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.“

Die ausschließliche Zulässigkeit von bestimmten historischen Gebäudekubaturen (immer mit geneigten Dachformen) soll hier in erster Linie die stadträumliche Entwicklung der straßenseitigen Bebauung regeln und weniger die mögliche bauliche Entwicklung der rückwärtigen (und vom öffentlichen Straßenraum kaum oder wenig einsehbaren) Bereiche der jeweiligen Grundstücke. Da insbesondere das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen an der Manhagener Allee (Sicherung und Wiederherstellung der Abfolge von mehreren einzelnen Stadtvillen als asymmetrische Giebel – Traufen - Typen) gewährleistet ist, kann hier bzgl. der Festlegung nur bestimmte Gebäudetypen (und damit verbunden auch bestimmter Dachformen) auf den rückwärtigen Grundstücksflächen umzusetzen, abgesehen werden. Hier sollen entsprechend der Planungskonzeption auch Gebäude mit Flachdächern als zulässig deklariert werden – dies reduziert auch die bauliche Höhenentwicklung und verringert dadurch auch Verschattungen auf benachbarten Bereichen.

Ähnliches gilt auch für die Anlage der zwei (hinter den drei Stadtvillen) zurückversetzten und gestalterisch abgestzten (und damit optisch wenig auffallenden) Treppenhäuser. Diese sollen ebenfalls ein Flachdach als oberen Abschluss erhalten und minimieren durch ihre transparente und einfache Kubatur negative optische Auswirkungen auf die drei straßenseitigen solitären Stadtvillen.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die jeweiligen straßenseitigen Erker- / Giebelformationen (des asymmetrischen Giebel – Traufen – Typs) bei den historischen Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56 in Teilen um fast 2,0 m aus der übrigen Bauflucht der traufständigen Gebäudeteile. Dies entspricht der tatsächlichen historischen Gegebenheit der historischen Stadtvillen, entspricht jedoch nicht der Festsetzung des § 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ: „.....*Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der*

Bauflucht hervorragen.“ Diese Abweichung von den satzungsmäßigen Festlegungen zur Erker- / Giebelformation wurde auch beim Neubau der 3. Stadtvilla genutzt, um hier insgesamt ein einheitliches straßenseitiges Erscheinungsbild aller drei Stadtvillen zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des vorliegenden Planungen für die weitere Entwicklung des Vorhabenbereichs Manhagener Allee Nr. 54 und Nr. 56 wird von folgenden Festlegungen der Erhaltens- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008 im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB und auf Grundlage des § 18 der Erhaltens- und Gestaltungssatzung befreit:

1.

„§ 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“.

2.

„§ 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.“

3.

„§ 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ“

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge 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 Giebelforma-

tion sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.“

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 der Vorhaben- und Erschließungspläne gem. 12 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008 bleiben hiervon unberührt.

Itzehoe, den 21.05.2014

STADT RAUM ● PLAN

Dipl.-Ing. Bernd Schürmann